

La vivienda data de 1939 y sugieren revisar por lo menos el techo y los sistemas eléctrico y el sanitario

"La casa necesita intervenciones": arquitectos examinan la compra de Boric en San Miguel

BANYELIZ MUÑOZ

Una importante cantidad de reformas requiere la casa que el Presidente Gabriel Boric eligió para vivir, en San Miguel. El Mandatario está a semanas de convertirse en padre y ya compró una casa en el sector de El Llano, a una cuadra de Gran Avenida. La vivienda cuenta con 235 metros cuadrados útiles y está en un terreno de 792 metros cuadrados. Se construyó en 1939 y el aviso de Re/Max Icon, oficina de corretaje que la tuvo en venta por cuatro años hasta la primera semana de marzo, advierte que es ideal para remodelar. El precio publicado era 13.400 UF (\$524.766.378).

"La casa necesita intervenciones", dice el arquitecto Diego González, académico de la Universidad San Sebastián, quien observa las fotografías y advierte que se debe trabajar en la techumbre para evitar filtraciones y asegurar la estructura; realizar una revisión eléctrica y sanitaria, que son típicas en casas de esta data; y, eventualmente, una actualización de cerramientos y la aislación térmica.

"El mayor desafío es mantener su identidad arquitectónica. Lo bueno es que muchas de estas viviendas fueron bien construidas y permiten una segunda vida con intervenciones respetuosas", menciona González, quien hace poco remodeló su casa en Vitacura.

El arquitecto Jorge Mancilla, académico de la Universidad de Santiago de Chile, señala que el costo de una remodelación varía según el estado de la propiedad, el sistema constructivo, el estándar de las terminaciones y si considera una ampliación.

"Si hablamos de una ampliación o remodelación ejecutada con sistema metalcon-estructura liviana muy común en este tipo de intervenciones-, el valor promedio puede fluctuar entre 16 y 18 UF por metro cuadrado que incluye la estructura, las terminaciones e instalaciones básicas", precisa.

Con ese valor, la renovación completa podría tener un costo aproximado de entre \$139.120.000 y \$156.510.000.

"La vivienda registra deterioros de carácter estéticos como el desprendimiento de revestimientos, falta de pintura y envejecimiento general de algunos materiales", alerta.

Su colega del mismo plantel, Daniel Escobar, dice que una intervención le podría costar entre \$138.042.525 y \$230.070.875, considerando los 235 metros cuadrados útiles de la vivienda.

"El valor del metro cuadrado de remodelación en promedio se encuentra entre 15 y 25 UF por metro cuadrado, valor que depende de la influencia de factores como el tipo de remodelación, ubicación, calidad de los materiales, envergadura del proyecto, entre otros", sostiene.

La casa tiene dos pisos y cuenta con cuatro dormitorios y tres baño. El jardín tiene una enorme palmera y algunos árboles frutales, pero también necesita una intervención.

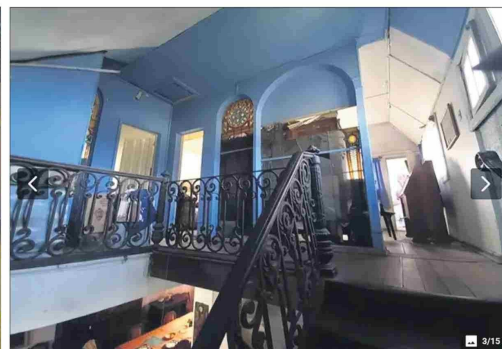
Especialistas destacan la calidad de la construcción y calculan que la remodelación podría superar los \$130.000.000 por su dimensión: cuenta con 235 metros cuadrados útiles.



Es una vivienda de estilo clásico a la que se le sumó una mansarda neotudor y un torreón.



Los especialistas remarcan que la calidad constructiva es buena. Se aprecian vigas de madera natural y gran altura de los techos.



Muchos detalles son estéticos: falta pintura o reponer algunos revestimientos.

Un barrio tranquilo

La elegida es una ubicación estratégica para la familia, porque los abuelos de Paula Carrasco, pareja de Boric, viven en la zona y conformarán una red de apoyo para el cuidado de los niños. Es también una ubicación estratégica para la seguridad de la autoridad, a seis cuadras del hospital Barros Luco y acceso rápido a la Autopista Central. El plan regulador comunal no permite la construcción en altura como en otras zonas de la comuna. Por ahí, la Gran Avenida tiene un gran parque y hay un supermercado frente al hospital.

"Es un barrio muy tranquilo", señala Patricia Figueroa, agente de Re/Max Icon, quien se especializa en el mercado inmobiliario de San Miguel (pero no vendió la casa).

¿Predominan las casas o los edificios?

"En esa calle solo hay un par de edificios (de cuatro pisos). La mayoría son casas con estilo clásico. Son inmuebles con techos a dos aguas. También hay algunas mediterráneas. Pero no es el común denominador".

¿Y cómo andan los precios de este sector?

"Las casas fluctúan entre las 8.000 UF a 13.000 UF. Los valores responden a la amplitud de los terrenos. En otras comunas los precios de las casas en grandes sitios son mucho más altos".

Ralph Wladdimiro, jefe de la escolta presidencial en los periodos de Aylwin, Frei y Lagos, indica que las casas que ocupan los presidentes requieren medidas físicas y tecnológicas de alto nivel para su resguardo. Se debe considerar un sistema anti-intrusión, como sensores de vibración y corte o presión en los cercos (microfónicos o de fibra óptica). En este caso, también

sugiere instalar barreras naturales, como vegetación densa en puntos estratégicos como línea secundaria defensiva.

Como experto, aconseja utilizar sistemas de circuito cerrado de televigilancia con IA, para la detección temprana de amenazas y monitoreo en tiempo real (detección de movimientos, rostros, comportamientos anómalos).

"Es clave usar cámaras térmicas en el perímetro para visión nocturna y condiciones adversas; vigilancia con visión 360° y seguimiento automático de objetivos. También se deben sumar sistemas de integración con Carabineros y unidades de inteligencia", plantea.

Otras medidas de seguridad clave son realizar un análisis de vulnerabilidades semestrales, hacer pruebas de intrusión controladas y simulacros con coordinación entre escoltas, Carabineros y unidades de inteligencia.