LITORALPRESS

Fecha: 14-06-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: El rescate del patrimonio inmobiliario con diversos negocios revitaliza la ciudad

Pág. : 8
Cm2: 1.412,7

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

VIVIENDA DESTACA COMO OPCIÓN EN EL CENTRO:

El rescate del **patrimonio inmobiliario con diversos negocios** revitaliza la ciudad

Empresarios y arquitectos cuentan cómo han podido conjugar la remodelación o reconversión de verdaderas "joyitas" en Santiago Centro y el sector oriente (Providencia, Las Condes) a partir de una actividad rentable o al menos sustentable.

MATÍAS JARPA

El proyecto Huérfanos 801 es desarrollado por BiceVida, aseguradora de la familia Matte.

CÉSAR SOTTOVIA JARA

Varias señales en torno a un nuevo interés por vivir en el centro de Santiago van tomando fuerza, tras el devastador efecto del aumento de la inseguridad en sus calles, posestallido y pospandemia, como también la migración de oficinas de grandes corporaciones al sector oriente de la capital.

Una serie de proyectos de vivienda y recuperación de espacios patrimoniales, asociados a negocios impulsados por inversionistas como el grupo Matte, Carlos Alberto Délano, familia Duch (exdueños de Doggis, Juan Maestro y Tommy Beans), entre otros, han ido poco a poco revitalizando el interés por volver al centro y apreciar la belleza de muchas de sus construcciones, a través de trabajos de renovación. En el sector oriente también existen ejemplos de propiedades rescatadas y hermoseadas, respetando su estilo original, pero con un negocio que sustente millonarias inversiones en la recuperación de esos espacios.

Parece ser que el comercio también podría recuperar parte de su esplendor pasado. Hay signos de eso. En medio del crecimiento que ha experimentado el comercio informal en las calles, la Cámara Nacional de Comercio (CNC) acaba de lanzar una encuesta que da muestras de un retroceso de este azote para la actividad formal. Según el sondeo, el número de personas que en el casco histórico de Santiago ven con alta frecuencia la presencia de comercio ambulante frente a sus locales se redujo 17,1 puntos porcentuales, lo mismo respecto del crimen organizado (-16,7 pp) y presencia de negocios irregulares en los alrededores (-21,7 pp), mientras que un 68,8% indica incurrir en gastos mensuales en seguridad (como alarmas y guardias).

RECONVERSIÓN DE OFICINAS A VIVIENDAS a paso firme en el centro de Santiago

Varios son los proyectos terminados y en obras de reconversión de oficinas a viviendas en zonas céntricas de Santiago.

Matías Jarpa, arquitecto a cargo del desarrollo de un grupo importante de este tipo de inmuebles, cuenta que se trata de edificios de cinco a seis pisos, patrimoniales y con identidad. Permiten generar viviendas de entre 30 y 55 metros cuadrados con techos más altos, y tienen espacios comunes más amplios con escaleras con barandas de bronce "mucho más majestuosas, por así decirlo", indica.

En cuanto a los valores, señala que compiten con departamentos de similares superficies, pero más masivos, ubicados en torres de edificios de 20 o más pisos. "Estos son edificios más exclusivos, son más boutique, y ahí hay una diferenciación donde los jóvenes buscan sentirse identificados y poder entrar a proyectos que son realmente diferentes, con edificios de pocos pisos, y mucho más amigables con la ciudad".

En este negocio, ya hay varias iniciativas terminadas. Se trata de Jofré 147, Estados Unidos 226, Huelén 164, Monjitas 506, República 20 y Cirujano Guzmán 113.

En obras, en tanto, el arquitecto señala que existen seis iniciativas. Detrás hay inversionistas importantes. Miraflores 590, perteneciente al *family office* de la familia Vial, dueña del colegio San Francisco de Asís; en Estados Unidos 395, el *family office* del grupo Délano tiene otra iniciativa; en Londres 46. En Londres 50 figura el *family office* de los Duch, que estaban entre los controladores y cofundadores de Doggis, Juan Maestro, Mamut y Tommy Beans, entre otros.

La familia Matte participa en otro proyecto (Huérfanos 801), a través de BiceVida.

Y en Miraflores 388 figura la Congregación de Mercedarios.

El modelo de negocios

Estos inmuebles se renuevan para tres distintos tipos de negocios: arriendo año corrido, arriendo de corta estadía y venta de departamentos.

Sobre los mayores costos que puede revestir reconvertir de oficinas a vivienda, Jarpa afirma que es un tema que hay que desmitificar. Explica que este tipo de obras requiere permiso de alteración, que es bastante más sencillo que un permiso de obra nueva. "Tiene mucho menos exigencia. Por otro lado, no paga ley de aportes al espacio público, que es un costo inmobiliario no menor". Agrega que no es necesario también cumplir con la ley de ductos, lo que genera un ahorro inmobiliario importante. Otro punto relevante es que los derechos municipales son menores que un permiso de obra nueva. "En el fondo, se pagan permisos municipales que van en relación con la declaración del arquitecto, un presupuesto, y eso hace que todos los costos inmobiliarios sean más baratos que un proyecto tradicional (...) tiene mucho menos ítems, no partes haciendo una mecánica de suelo, con pilas y una serie de especialistas para poder partir desde la tierra, hasta la impermeabilización del techo (...) aquí hay un edificio que está construido y que yo trabajo solamente el interior. Ese interior son solamente obras secas, como se llaman. No hay demoliciones estructurales en la mayoría de los casos".

En cuanto a la fachada, esta es objeto de un hidrolavado, se pintan, y se aplica antigrafiti, y las ventanas son, en general, termopanel.

Estos proyectos mejoran Santiago Centro, opina. "La idea es poder recuperarlo a través de la vivienda, es un vuelco que han tenido los centros históricos en general en Europa. Muchos centros históricos han pasado de ser viviendas, originalmente, a ser oficinas y después han vuelto a la vivienda".

El empresario que remodeló "Donde golpea el monito" y CONVIRTIÓ LA TIENDA EN UN MUSEO

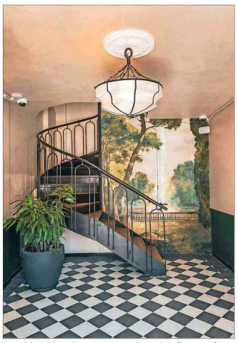
El inmueble que alberga la centenaria y emblemática tienda de sombreros "Donde golpea el monito", en calle 21 de Mayo, fue objeto de una remodelación efectuada por el empresario Roberto Lasen Sordo. El negocio, que había estado en manos de su familia materna desde su fundación (1915), era administrado por unas primas que querían tomar una dura decisión en 2021: cerrar y vender estaba entre las posibilidades. Pero el empresario, que cuando era pequeño se entretenía en la tienda contemplando la fabricación y venta de los sombreros (hoy se importan desde Europa, otros lugares de Latinoamérica como Bolivia, entre otros orígenes), decidió comprarles su parte. Contrató a Bernardo Valdés, un arquitecto especialista en restauración, que remodeló desde la fachada de la sombrerería, que comparte con los negocios vecinos a los que Lasen arrienda, hasta el interior. Transformó los pisos superiores del inmueble, que estaban en desuso, en una deslumbrante joya que incluye un centro de eventos culturales, museo y un ascensor vidriado que sube a un altillo y luego al tercer piso, donde está el museo.

Es tal valor del inmueble, que el local se integró a la ruta del Día de los Patrimonios.

Lasen, cuyos hijos hoy manejan la licencia del grupo Marley Coffee en todo Chile y también gestionan una sociedad como proveedores de máquinas expendedoras, que fundó el empresario, efectuó esta inversión con aportes del grupo, y a través de una fundación (José Sordo Calguera, llamada así en honor a los primeros dueños) destinó unos $800 millones a reflotar el patrimonio histórico de esta sombrerería. Afirma que nunca en su historia "Donde golpea el monito" ha sido un mal negocio. Tampoco en su familia han requerido de créditos para financiarlo, ya que su abuelo, como buen inmigrante español, tenía por costumbre vivir con lo que tenía y no dar el paso más largo.

CARLA FINILLA

Su dueño, Roberto Lasen Sordo, afirma que nunca en su historia "Donde golpea el monito" ha sido un mal negocio.



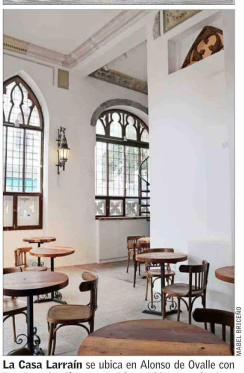
Lumière Bistró es un restaurante de influencia francesa.

UN BISTRÓ EN EL EJE APOQUINDO apuesta por clientela ejecutiva

Víctor Valech Yarur, director de compañías y empresario, es el socio mayoritario de Lumière Bistró, un restaurante de influencia francesa que inició actividades este año. Lo hizo en una casa de estilo francés que fue restaurada y convertida en este negocio.

Su socio y gerente general, Matías Caamaño (también participa Ignacio Hermosilla, ligado al rubro de gimnasios), apunta a levantar la oferta gastronómica en el eje Apoquindo, que, a su juicio, estaba decaída. Restaurantes como el Prego (San Pascual) o el mismo Danés cerraron hace un tiempo.

Caamaño relata que han tenido muy buena recepción entre un público ejecutivo que ha migrado desde el centro e instalado en nuevos edificios corporativos de la zona. El restaurante, que es próximo al Estadio Español, también atrae a vecinos, normalmente parejas o matrimonios jóvenes, que se han ido a vivir a esa zona de Las Condes. La casa también realiza eventos. Su remodelación y restauración involucró $900 millones.



MABEL BRIEBERG

La Casa Larraín se ubica en Alonso de Ovalle con San Ignacio y fue construida en 1906, cuando el arquitecto tenía 26 años.

Empresaria y arquitecta RESTAURA CASA PATRIMONIAL

Realzar el legado del arquitecto Ricardo Larraín Bravo, quien estuvo detrás de la iglesia de los Sacramentinos en Santiago, entre otras muchas obras, es el objetivo que la arquitecta y empresaria Mabel Briceño (Constructora Briceño) busca plasmar con el rescate de la Casa Larraín Bravo (ubicada en Alonso de Ovalle con San Ignacio), cuya restauración ella misma y su familia han ido financiando. La casa, que fue heredada por su marido, la utilizó un tiempo para albergar la oficina de su empresa y algunos arriendos comerciales, pero todo el tiempo tuvo en mente la idea de hacer algo en reconocimiento a los grandes arquitectos chilenos.

Briceño está habilitando una cafetería al paso en la propiedad, con el objeto de generar ciertos ingresos que paguen las contribuciones y el aseo del lugar. En pisos superiores —que deben ser restaurados— ha pensado dedicar espacios a otros arquitectos chilenos con trayectoria, y también organizar eventos y hasta alianzas con universidades para transmitir conocimientos en materia de restauración. La idea, dice, es llevar el arte o arquitectura a la calle. La entrada será gratuita.