

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
 VPE: \$ 18.557.674

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.



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 casillas, posestallido y pospandemia, como también la migración de oficinas de grandes corporaciones al sector oriente de la capital.

Una de las claves de vivienda y recuperación de espacios patrimoniales, asociados a negocios impulsados por inversionistas como el grupo Matte, Carlos Alberto Délano, familia Duch (dueños 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 remoción. En el sector oriente también existen ejemplos de viviendas lujosas y hermosas, respetando su estilo original, pero con un negocio que sostiene millones de 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 muestra que de un retroceso de este año para la actividad bautizado. Según el sondeo, el número de personas que en el casco histórico de Santiago vive 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 conversión 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 "mucha más majestuosas, por así decirlo".

En cambio, los porteros que trabajan 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 mucha más amigables con la ciudad".

En ese sentido, ya hay varias iniciativas terminadas. Se trata de Júfré 147, Estados Unidos 226, Huérfanos 164, Monjitas 506, República 20 y Cirujano Guzmán 113.

En obras, en tanto, el arquitecto señala que existen seis iniciativas. De ellas, 17,1 han inversionistas importantes. Miraflores 590, perteneciente a la *family office* de la familia Vial, dueña del colegio San Francisco de Asís; en Estados Unidos 395, el *family office* del grupo Matta; y otra iniciativa en construcción, 41 de Londres 509, figura a la *family office* de los Duch, que estaban entre los controladores y cofundadores de Doggis, Juan Maestro, Matmut y Tommy Beans, entre otros.

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

Y en Miraflores 388 figura la Congregación de Mercedarios.

En Miraflores 590, perteneciente a la *family office* de la familia Vial, dueña del colegio San Francisco de Asís; en Estados Unidos 395, el *family office* del grupo Matta; y otra iniciativa en construcción, 41 de Londres 509, figura a la *family office* de los Duch, que estaban entre los controladores y cofundadores de Doggis, Juan Maestro, Matmut y Tommy Beans, entre otros.

La familia Matte participa en otro proyecto (Huérfano 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 ala corrida, arriendo de corta estada y venta de departamentos.

Sobre los mayores costos que puede revistar reconvertir de oficina 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. "Tienen que modificar la fachada. Por otro lado, no es lo mismo las oficinas al exterior que un apartamento que tiene un balcón en la fachada, 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 municipiales son menores que el permiso de obra nueva. "En el fondo, se pagan permisos municipales que van en relación con la declaración del arquitecto, en presupuesto, y eso hace que todos los costos se generen en la fachada, esta es objeto de un hidrómetro, se paga agua, electricidad, y las ventanas son, en general, termonormales".

Estos proyectos mejoran Santiago Centro, opina.

"La idea es poder recuperarlo a través de la vivienda, es un vínculo 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 Lasaen 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 decisión en 2021 para cerrar y vender el local. La familia se puso en contacto con 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 el negocio. Contrató a Bernardo Valdés, un arquitecto especialista en restauración, que remodeló desde la fachada la sombrerería, que comparte con los negocios vecinos, a los que Lasaen arrienda, hasta el interior. Transformó los pisos superiores del inmueble, que

estaban en desuso, en una deslumbrante joyería que incluye un centro de eventos culturales, museo y un ascensor vidriado que sube a un atílico 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.

Lasaen, cuyos hijos hoy manejan la licencia del grupo Marca Coffee en todo Chile, también restauró una antigua panadería que poseía de máquinas expendedoras, que fundió 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 refutar el patrimonio histórico de esta sombrerería.



El dueño, Roberto Lasaen 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

Victor Valdés Yáñez, director de compañías y empresas, 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 participó Ignacio Hermosilla, ligado al rubro de gimnasios), apunta a levantar la oferta gastronómica en el eje ejecutivo, a la que, hasta ahora, estaba dedicada. Restaurante consejo Precio (\$5.000) o el mismo Danés corraron 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.



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

Realizar 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 a costa de lo que heredada por su marido, que utilizó los fondos para abrir oficinas 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 para realizar eventos y hacer alianzas con universidades para formar conocimientos en materia de restauración. La idea, dice, es llevar el arte o arquitectura a la calle. La entrada será gratuita.