

REHABILITACIÓN DE CASAS EN VALPARAÍSO: El renacimiento de la joya del Pacífico

Los años transcurridos desde la inmigración inglesa, alemana e italiana del siglo XIX, sumado a los graves daños ocasionados por el terremoto y posterior incendio de 1906, han ido socavando las construcciones de Valparaíso. Pero ahora existe un plan para recuperar casas y edificios, que ya está dando sus primeros resultados.

Por Nicolás Sánchez

Fotos Viviana Peláez



"Hotel Ultramar", un edificio de estilo italiano ubicado en calle Pérez 173, en el Cerro Cárcel.

Es una tarde de sábado en la avenida Templeman con Lautaro Rozas, en el popular Cerro Alegre de Valparaíso. Pese a la pronunciada pendiente de la calle, los niños se las arreglan para jugar con sus pelotas y bicicletas, y familias completas disfrutan de un agradable paseo, mezcladas con turistas y una que otra personalidad del ámbito político y cultural. Un cierto aire a progreso es evidente en este barrio centenario, fundado por inmigraciones de ingleses y alemanes a fines del siglo XIX. No solo es la abundancia de pubs, restaurantes, galerías de arte y centros de meditación lo que le confiere un aura especial, sino el aspecto de sus construcciones, "renovadamente antiguas". Sí, porque Valparaíso literalmente se está rehabilitando, que no es lo mismo que reconstruyendo.

Entre todas estas coloridas casonas, hay una que llama especialmente la atención en el N° 645 de la calle Templeman. Es un enorme inmueble de un morado rojizo, de tres pisos más un subterráneo, llena de historias y secretos: su área histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso en la Lista del Patrimonio Mundial, fundamentando su particular topografía, la especial arquitectura y la idiosincrasia de sus habitantes.

Desde entonces, el "turismo patrimonial" constituye uno de los ejes fundamentales de desarrollo económico para la gestión municipal. En enero de 2006 se creó la Oficina de Gestión Patrimonial (OGP), un departamento encargado de coordinar todos los proyectos e iniciativas destinadas a la recuperación y desarrollo sustentable, tanto del patrimonio tangible como intangible de la ciudad. Entre otros asuntos, ellos son los encargados de evaluar, asesorar y aprobar (en un eslabón que luego sigue por el Consejo de Monumentos Nacionales, el Serviu, y un largo etc.) las propuestas que empresarios inmobiliarios y particulares hagan de sus proyectos de inversión, así como de recoger inquietudes de la ciudadanía.

Con el fin de incentivar a gestores privados, turistas y particulares, el Ministerio de la Vivienda, en gestión coordinada por la OGP, ofrece diversos instrumentos de fomento. Uno de ellos es el "Subsidio de Rehabilitación Patrimonial" (SRP), en que el Serviu aporta al futuro comprador 250 UF para casas con costo de hasta 2.000 UF. Y como una buena casa necesita un buen barrio, también existe el "Programa Concursable de Espacios Públicos Patrimoniales", cuyos postulantes pueden optar hasta un máximo de \$ 250 millones por proyecto. Para este año, el MINVU aportó \$ 405 millones para el mejoramiento del entorno de la Matriz y Plaza Echaurren.

El éxito de este verdadero subsidio a la demanda (hasta la fecha se han rehabilitado aproximadamente 24 casas en Valparaíso, que suman un



Con el fin de incentivar a gestores privados, turistas y particulares, el Ministerio de la Vivienda ofrece diversos instrumentos de fomento, como el "Subsidio de Rehabilitación Patrimonial" y el "Programa Concursable de Espacios Públicos Patrimoniales".

total de 200 departamentos) ha generado el interés del sector inmobiliario por participar. “Es una nueva manera de hacer negocios en que las viviendas del siglo XIX son viviendas del siglo XXI”, señala entusiasmada Paulina Kaplán, destacada arquitecta y directora de la OGP. “El privado invierte, porque al comprar la vivienda y rehabilitarla, el Estado -aparte de dar el subsidio para que le compren la vivienda al inversionista- arregla el espacio público: todo el tema de calzadas, veredas, luminarias, etc. Eso, además, trae un montón de nuevas inversiones y mejoras para el barrio”, explica la profesional.

Las cifras la respaldan. Las inversiones privadas en el casco histórico suman a la fecha casi 5 mil millones de pesos. Además de casas para subsidios, los dineros también se dirigen a la rehabilitación de casonas para hoteles (se han hecho más de 10 en los últimos años) y servicios de Bed & Breakfast. Estos últimos pueden postular a subsidios para proyectos productivos de la Corfo, por un máximo de \$ 50 millones.

UN PASEO POR EL NUEVO TURISMO

Un conocido restaurador de casas en el Cerro Concepción es el arquitecto Ricardo Posada, presidente del Comité de Vivienda de la CChC. Junto a su hijo y colega Ricardo Posada Mery, rehabilitó una vieja casona de mediados de 1860, ubicada en calle Papudo 632, por el cruce con calle Beethoven. Solo los movió la convicción, pues no contaron -ni pidieron- ningún apoyo estatal durante los tres años que tomó la restauración.

“Somos una familia que está muy enamorada de la cultura, participamos bastante en la Corporación Cultural, del arte, muy comprometidos, y vimos que en Valparaíso había una buena oportunidad para recuperar este patrimonio que tenemos. Nos llena de mucho orgullo lo que logramos ahí”, explica.

En la actualidad, continúan los trabajos de rehabilitación de dos casonas más, las que, en conjunto con la Universidad Mayor, serán transformadas en un nuevo hotel. Los tres inmuebles pertenecieron a la familia de John Atkinson Mac Farlan, millonario inversionista del salitre y uno de los fundadores del Cerro Concepción.

Las casas están emplazadas en un sector cercano a los terrenos que durante la Colonia fueron el Fuerte Concepción, destinado a la defensa de la bahía contra las incursiones piratas y del que finalmente nunca se disparó un solo tiro. Se trata de inmuebles de estilo victoriano en su construcción, con ventanas tipo guillotina, terrazas que miran al mar y pisos de pino oregón, que inspiraron al pintor Alfredo

Helsby en obras como “Paseo Atkinson”. En la casa ubicada al medio, vivió la escritora y poetisa Sara Vial, y Pablo Neruda estuvo entre sus visitantes habituales (encuentros que probablemente la inspiraron para escribir “Neruda en Valparaíso”, en 1983). Posada cuenta que la casa principal tenía caballerizas y un acceso muy antiguo para la entrada de carruajes. Hoy es “protegida” por uno de los cañones que pertenecieran al Fuerte Concepción. “Fue complicado instalarlo, tuvimos que usar una grúa. El vecino del frente, cuando se levantó en la mañana, casi sufrió un ataque al corazón”, recuerda entre risas.

Otro de los casos más interesantes de rehabilitación fue el del “Hotel Ultramar”, un edificio de estilo italiano ubicado en calle Pérez 173, en el Cerro Cárcel. Su dueña y gestora es la economista Myriam Fliman. Uno de los primeros aspectos que llama la atención de este inmueble es su diseño y decoración interior, bastante moderno, casi de estética electrónica o lounge bar. “Este es el primer hotel de diseño (o design hotel) hecho en Chile, no existe otro igual”, cuenta Fliman. “El concepto es de realidad alterada, en cuyo interior priman las figuras geométricas, como cuadrados y círculos”, explica.

La gestora se siente parte activa del clima de restauración porteño. “Me tocó estar en la primera feria patrimonial que hizo el Serviu. Fuimos nosotros los que iniciamos la oferta”, cuenta orgullosa. En 2004, terminó la rehabilitación de dos casonas de calle Lautaro Rozas del Cerro Alegre. Una de ellas, la que ocupa el N° 547, perteneció a María Inés Escobar. Ya tenía medio siglo cuando su padre, funcionario de la ONU, la compró en 1955. La señora María, profesora de inglés jubilada, reconoce que allí pasó “los mejores años de su vida” junto a sus cuatro hermanos, con los que jugaba a esconderse en un enorme ropero. Es que había suficiente espacio para juegos en aquellos 400 m2 de superficie. “La casa tenía en su interior un bello parquet, con una escala preciosa. Había un montacarga que transportaba platos de la cocina al otro piso”, recuerda con nostalgia.

Diego Portales, descendiente del personaje histórico, es propietario de uno de los lofts construidos por Fliman, ubicado también en Lautaro Rozas, en el 389. Es consultor de empresas y académico de la Universidad Católica de Valparaíso. Su departamento es de 40 m2 y cuatro de alto, pero sí está muy bien aprovechado. Amplió el baño e instaló un jacuzzi, hizo una pieza sobre él, y la angosta escalera que atraviesa a lo ancho es, al mismo tiempo, un mueble biblioteca. “Lo hice por inversión y para participar en este proyecto de renovación patrimonial. Me parece que ha sido buena inversión, porque está claro que se han valorizado estas casas”, explica feliz.

Quien también asegura tener un ojo “visionario” para detectar “lo especial” de Valparaíso es Mario Cáceres. Ex funcionario de marketing de Coca-Cola, rehabilitó un viejo edificio de 1920 ubicado a un costado de la Plaza Anibal Pinto, casi junto al tradicional Café Riqué. Hasta hace unos años era la óptica Schultz. Hoy es el flamante “Café del Poeta”.

Pensando en diseños europeos, el empresario decoró el interior con una cuidada estética del París de principio de siglo. La música, ad hoc, es jazz de la era del swing o la primera mitad del siglo pasado. Pero, por sobre todo, cuida la calidad internacional del té y el café. La inversión superó los 40 millones y enfoca su público hacia el ABC1.

Y si de sueños y ambiciones se trata, uno de los proyectos más audaces es el futuro “Hotel y Restorán Gervasoni”. Ubicado en el paseo del mismo nombre, a continuación del Museo de Lukas, es una gigantesca casona en rehabilitación cuya construcción data de 1860. A su cargo está María de la Luz Guarachi, también descendiente de un ilustre, en este caso del poeta Vicente García Huidobro y “diseñadora y artista por vocación”. A diferencia del “Hotel Ultramar”, en esta empresa busca reconstruir la original decoración de estilo victoriano, y para ello contrató los servicios del arquitecto Octavio Pérez, presidente de la CChC de la Quinta Región. Es que la casa es un verdadero museo. Se descubrieron bisagras con dibujos antiquísimos, traídos desde Londres en el siglo XIX, al igual que la elegantísima chimenea, una obra de arte por sí sola. De hecho, tomó cuatro meses solo pulir todas las maderas y las 70 puertas del lugar.

Los trámites para permisos fueron abundantes, incluyendo el que autorizó la nueva puerta y futura entrada oficial que dará directo al paseo Gervasoni, inmediatamente después del Museo de Lukas. Veintiún habitaciones acogerán a los visitantes y la terraza, decorada como tablero de ajedrez, tendrá la privilegiada vista que ofrece el actual mirador Turry. El presupuesto para esa gran restauración es de un millón de dólares, según cifras de la OGP.

VALPARAÍSO, NUEVAMENTE LA JOYA DEL PACÍFICO

Las ideas e iniciativas no paran. Actualmente, se estudia el subsidio al propietario, un fondo para reparación de viviendas que busca ofrecer al dueño la opción de postular y arreglar su casa por cuenta propia, en lugar de venderla a un privado. Debería entrar en vigencia a partir de 2007.

Sin embargo, para Paulina Kaplán, el avance más significativo a la fecha es que hoy toda la ciudad sea considerada zona histórica.



Actualmente, se estudia el subsidio al propietario, un fondo para reparación de viviendas que busca ofrecer al dueño la opción de postular y arreglar su casa por cuenta propia, en lugar de venderla a un privado.

Esto ha equilibrado los precios de las casas, que en un principio se habían disparado en el Cerro Alegre y Concepción en desmedro de otras zonas. “Se empezó a regular el mercado cuando vieron que no solamente ahí se podía hacer esto, sino que también en los otros cerros”, explica. Y los esfuerzos van en esa dirección. “Por ejemplo, tenemos dos proyectos muy importantes, uno que está en el Cerro

Yungay, con once loft (entre 50 y 60 metros cuadrados), casi todos beneficiados con el SRP, y otro en Playa Ancha, donde hay catorce departamentos”. Además, seis nuevos hoteles ya están en construcción. Las medidas entonces han comenzado a lograr los resultados esperados, beneficiando a Valparaíso y a todos quienes luchan por la conservación del patrimonio nacional. **EC**

Las inversiones privadas en el casco histórico suman a la fecha casi 5 mil millones de pesos. Además de casas para subsidios, los dineros también se dirigen a la rehabilitación de casonas para hoteles.