

*Casa Binder*

# *AL RESCATE DE LA ESTIRPE DE PUERTO VARAS*

La Inmobiliaria Altas Cumbres y la Constructora Axis restauraron una emblemática casona alemana de la década de 1920, ubicada en el barrio Estación de Puerto Varas, para instalar sus nuevas oficinas en la Región de Los Lagos. Fue una dedicada labor de reconstrucción para poner en valor la excelencia del trabajo en madera que se realizaba por aquellos años.

*Por Jorge Velasco\_Fotos gentileza Inmobiliaria Altas Cumbres.*



El portal y el balcón son los elementos distintivos de la Casa Binder.



La casa fue construida entre 1925 y 1930 con pilares y vigas de madera ensambladas.



La fachada está revestida en tejas de alerce.



Se rescataron las maderas de la estructura, muros y pisos, las cuales fueron raspadas y acondicionadas para poner en valor este material.

**Las casas de madera construidas por los** colonos alemanes entre fines del siglo XIX y comienzos del XX son hoy parte inseparable del paisaje de diversas localidades de las regiones de Los Ríos y de Los Lagos. Es lo que ocurre en el barrio patrimonial del sector Estación, en Puerto Varas. Allí, una residencia emblemática para esta localidad como la Casa Binder, volvió a resurgir restaurada el año 2019 como oficina de Inmobiliaria Altas Cumbres y Constructora Axis, grupo empresarial ligado hace casi 25 años al desarrollo inmobiliario del sur de Chile.

La Casa Binder fue utilizada durante ocho décadas en actividades comerciales vinculadas a la ganadería. Sin embargo, a contar del siglo XXI sufrió diversos cambios y fue empleada como sede de una desaparecida universidad y después como gimnasio. Tras varios años de abandono, Inmobiliaria Altas Cumbres y Constructora Axis tuvieron

la iniciativa de recuperar el valor histórico y arquitectónico de este icónico inmueble construido entre 1925 y 1930, que cobró protagonismo con la llegada del ferrocarril a la ciudad lacustre.

“Con el Directorio nos planteamos la misión de profundizar nuestra relación con las ciudades del sur del país, poniendo la sostenibilidad como uno de los principales objetivos del negocio. Casa Binder es nuestro primer proyecto de restauración patrimonial y nace de la compra de un paño extenso donde, en un extremo del terreno, se ubica esta casa de los años 30, que se encontraba deteriorada y abandonada hace años. Si bien no existía obligación normativa de recuperarla, nos enamoramos de ella de inmediato y pensamos que era perfecta para ubicar nuestras oficinas corporativas en la zona sur. Sabiendo el valor que tenía para el barrio y la historia

de Puerto Varas, nos pusimos a buscar a un arquitecto experto que pudiera evaluar el estado de la casa y recuperarla de la forma más original posible”, recapitula Diego Croquevielle, gerente general de Inmobiliaria Altas Cumbres.

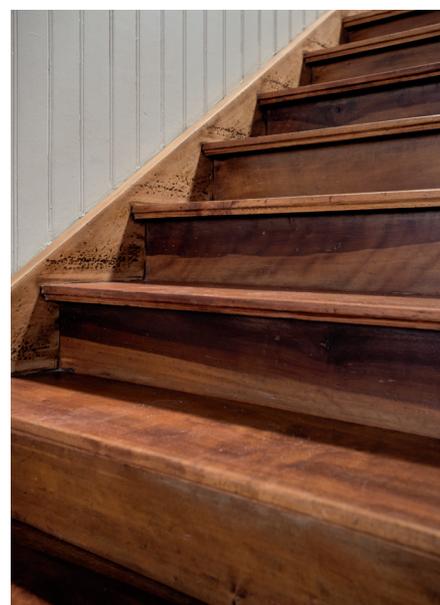
Ese arquitecto fue Daniel Naritelli, de la oficina Naritelli Bravo Arquitectos. Durante un período que duró tres años, con su equipo de trabajo se abocó a las tareas de diseñar y realizar un levantamiento crítico del estado de conservación del inmueble, definir el tipo de intervenciones de restauración que se debían hacer, realizar la propuesta de arquitectura para las nuevas oficinas y la ejecución de las obras.

## DISEÑO ALEMÁN

El antiguo Barrio Estación, llamado así por el terminal ferroviario, se ubica en el sector poniente de Puerto Varas. La fami-



LA CASA BINDER ES UNA CONSTRUCCIÓN  
de dos pisos que se hizo con diseño alemán y que contó con el trabajo  
de maestros chilotes en madera.



En la casa se pueden encontrar maderas como el roble pellín, pisos de mañío y de lingue, vigas de ulmo y laurel.



“BUSCAMOS MANTENER LA estructura, los materiales y los recintos originales de la casa, lo que significó trabajar con carpinteros y artesanos expertos en estas técnicas”, dice Diego Croquevielle, gerente general de Inmobiliaria Altas Cumbres.

lia Binder mandó a edificar su casa en el sector alto para asegurar una vista privilegiada hacia la estación de trenes y la Feria de Puerto Varas, que los mismos hermanos Binder instalaron.

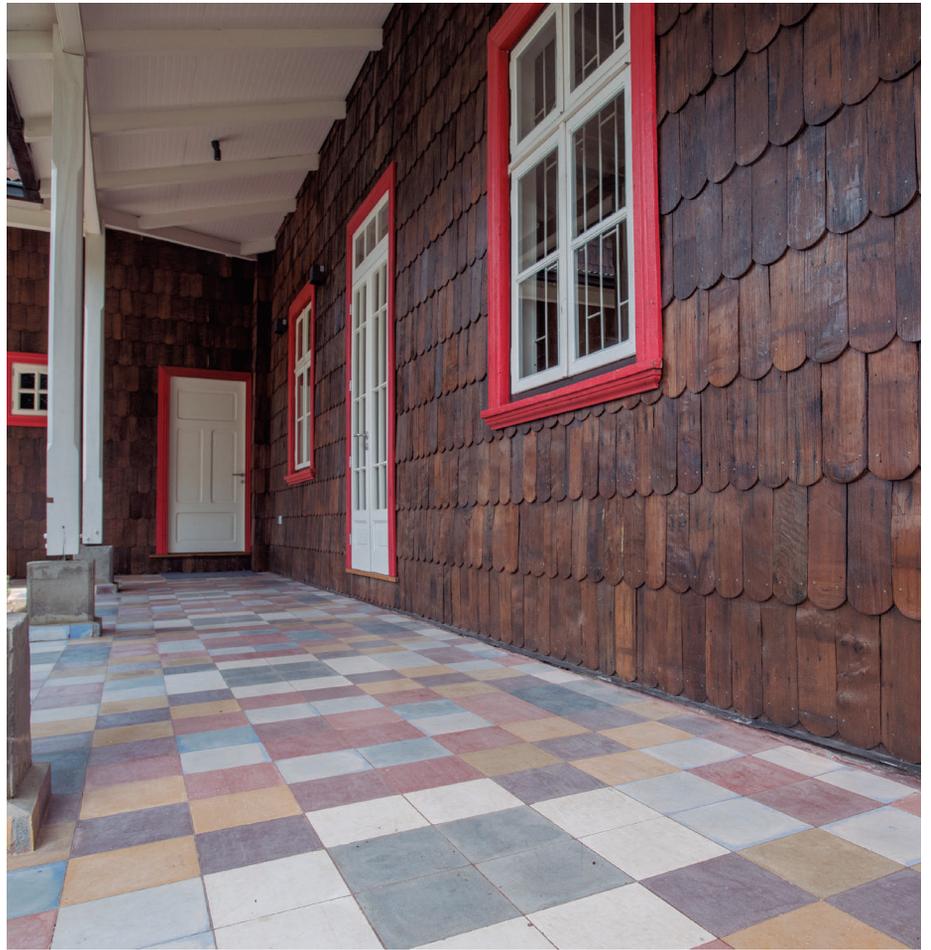
La casona es una construcción de dos pisos que se hizo con diseño alemán y que contó con el trabajo de maestros chilotes en madera. “Las casas de los años 30 de este sector de Puerto Varas, en general fueron

muy bien construidas. Se caracterizan por tener influencias neogóticas y su composición espacial se basa en volúmenes interceptados de manera perpendicular”, explica Daniel Naritelli.

Se habilitó con un uso mixto: un ala se destinó como residencia familiar y la otra contaba con oficinas comerciales y funcionaba también como centro de operaciones de la feria ganadera. “Por lo general, la ar-

quitectura de esta época es muy simple. Son volúmenes rectangulares intersectados entre sí, pero a cada casa le daba un toque con algún elemento arquitectónico. En este caso, tiene un gran portal y un balcón. Era para que el director de la feria viera el ganado cuando llegaba o se iba de la estación de trenes”, cuenta Naritelli.

El sistema de construcción de las casas alemanas de las décadas de 1920 y 1930, explica el arquitecto, se basa en el concepto de “protección por diseño” y en la técnica constructiva de post and beam: pilares y vigas que van unidos mediante ensambles, tratando de usar la mínima cantidad de clavos, lo que produce que toda la estructura funcione como un conjunto. Por lo tanto, cuando se realiza una intervención que afecta esta estructura solidaria, comienzan los problemas.



Es lo que ocurrió con los cambios que se introdujeron en esta casa durante las últimas décadas. “Las modificaciones que se realizaron la afectaron principalmente en dos puntos. En el primero hizo que entrara humedad y se pudrieran algunas piezas. En el otro, se eliminaron tabiques, lo que produjo que la estructura del piso del segundo nivel se deformara”, explica el socio de Nari-telli Bravo Arquitectos.

## RESTAURACIÓN

El proceso de restauración consistió en estudiar fotografías históricas que mostraran aspectos originales de la casa, como también un análisis en terreno para conocer cuáles fueron las intervenciones realizadas a través de los años. Posteriormente, se buscó eliminar todo aquello que no fuera original, agregar los elementos que faltaban, restaurar lo que estuviera deteriorado y realizar algunas adaptaciones que permitieran transformar una casa antigua a una oficina moderna abierta, con plantas conectadas que fueran lo más libres que se pudiera, utilizando –por ejemplo– tabiques vidriados.

La propuesta arquitectónica contempló también la reutilización de espacios, para entregarle a los antiguos salones de la Casa Binder un nuevo uso. Entre otros



Se realizaron algunas adaptaciones que permitieran transformar una casa antigua a una oficina moderna abierta, con plantas conectadas que fueran lo más libres posible.



## “LAS CASAS DE LOS AÑOS 30

del sector Estación de Puerto Varas, en general fueron muy bien construidas. Se caracterizan por tener influencias neogóticas y su composición espacial se basa en volúmenes interceptados de manera perpendicular”, explica el arquitecto Daniel Naritelli.

aspectos, en el área oriente del primer piso se habilitó una sala multiuso para charlas, la cual tiempo atrás sirvió de comedor y cocina. En esa área se mantuvo una intervención anterior, que retiró el muro divisorio para unir ambos entornos. Mientras, en el lado poniente, se encuentran las oficinas comerciales de Inmobiliaria Altas Cumbres, un lugar acogedor y muy iluminado.

Se rescató también la madera original para volver a lucirla, eliminando la pintura que cubría las superficies externas e inter-

nas. Para ello, se rasparon todas las tejas de alerce de la fachada y los revestimientos de laurel, mañío y lingue en el interior, y se dejaron al descubierto pilares de coigüe, roble y ulmo. Solo se reemplazaron los elementos dañados.

“Buscamos mantener la estructura, los materiales y los recintos originales de la casa, lo que significó trabajar con carpinteros y artesanos expertos en estas técnicas, muchos de ellos con experiencia en la restauración de las iglesias de Chiloé”, explica Diego Croquevielle. Por fuera, el recinto

mantuvo su volumen original y solo se intervinieron ciertos elementos decorativos de la fachada, como el balcón, con los colores corporativos de la empresa.

La restauración de la Casa Binder se suma a algunas de las construcciones históricas que van quedando en el sector y que han sido rescatadas gracias al interés e inversión de la empresa privada, como la oficina de Parque Pumalín, el Hotel Boutique Estación 440 y el Galpón Aire Puro, que se ubican a ambos costados de la antigua línea del tren de Barrio Estación.