

Crecer hacia arriba es de las soluciones más habituales en las ciudades cuando hay menos terreno disponible

Casa de los 60 renovó su fachada y se amplió a un segundo piso: cambio costó \$68.500.000

Firmas especializadas cobran en UF por metro cuadrado construido. Se requiere permiso municipal y analizar la ordenanza para saber cuánto se puede agrandar.



MARCELA GUERRERO

BANYELIZ MUÑOZ

Remodelar la casa es un sueño de muchos chilenos y el arquitecto Rodolfo Cañas dice que antes de pensar en cualquier idea, hay que revisar el presupuesto.

“En función de eso puede estimar la cantidad de metros cuadrados que podría renovar, considerando que el mercado cobra por esta variable. Con ello puede tener una idea clara de si puede ejecutar o no el proyecto”, precisa.

Cañas ha realizado numerosas intervenciones. Una de ellas es la de la casa de la fotografía, una vivienda de los años 60 que cambió por dentro y por fuera.

“Tenía muy poco terreno. No había patio: solo contaba con un espacio abierto entre la casa y el medianero. La lógica indicaba que había que hacer crecer la casa hacia arriba”, cuenta.

“En la ciudad se tiende a trabajar con un segundo piso. Pero cuando hablamos de intervenciones que están en un contexto rural, donde hay más terreno, o en un contexto urbano donde el terreno es más grande y hay espacio para crecer en la horizontal, no necesariamente se va a levantar un segundo piso”, indica.

Hay que tener en cuenta si la estructura de la casa da para soportar un segundo piso.

“En este caso, como era una casa de albañilería de ladrillo súper sólida, estructuralmente se podía hacer. En algunos casos es mucho más complejo. Uno podría terminar casi reconstruyendo el primer piso para tener un segundo. Las casas de estructura liviana, como madera o metalcom, por ejemplo, no permiten segundos pisos. No todas están preparadas para ello, salvo que incorporen refuerzos (como pilares

Este inmueble se renovó por dentro y por fuera. Ahora destaca en la cuadra por sus peculiares formas.

metálicos)”, argumenta.

No solo la hicieron crecer, también remodelaron completamente su fachada y sus espacios interiores: quedó como si fuera una casa nueva.

“La intención de la pareja no era deshacerse de la fachada, pero sí darle un sello distinto (por eso las formas irregulares del techo). La fachada es un panel aislante auto-soportante, súper fácil de instalar”, describe Cañas.

“El comedor era más pequeño, entonces sacamos algunos tabiques para ampliarlo. También todas las terminaciones de muros se actualizaron. Al desarmar tabiques, tuvimos que instalar pisos nuevos. El cielo de la casa también es nuevo. Lo que quedó fueron los muros de albañilería y las instalaciones originales del primer piso”, detalla.

¿Cuánto desembolsaron los propietarios?

“El costo de construcción fue de 8 UF por metro cuadrado para la remodelación del primer piso y de 20 UF por la instalación del segundo piso. El proyecto en total -que sumó 70 metros cuadrados a los 70 existentes- costó \$68.500.000 en ese momento (2023). Hoy el rango para una remodelación andar entre las 10 y 15 UF por metro cuadrado”.

¿Cuánto tiempo les tomó la obra? ¿Qué hizo la familia mientras construían?

“El trabajo tomó unos cuatro a cinco meses. De alguna manera la familia se las arregló para seguir viviendo en la casa mientras. La vivienda tiene un cuarto que no fue parte de la remodelación. Y se acomodaron durante ese tiempo en este lugar. No es lo más cómodo, pero para ellos resultó lo más conveniente”.

Con permiso

El arquitecto Armin Ramírez Díaz, gerente de arquitectura de Captiva Arquitectura, comenta que hay dos tipos de renovaciones: ornamentales (cambios de pinturas, de pisos y cualquier cosa que no involucre modificaciones a los recintos) y la otra es de renovación de estructura.

“Si hablamos de lo segundo, como remodelar una casa antigua o un segundo piso, necesariamente se debe pedir un permiso de obra menor a la Dirección de Obras Municipales (DOM)”, precisa.

Este permiso está patrocinado siempre por un arquitecto y acompañado por diversos especialistas.

“Si hace un segundo piso, en muchos casos se necesita de un calculista. También requiere de un

proyecto eléctrico con las correspondientes certificaciones, como también de un especialista en alcantarillado y gas”, acota.

¿Cómo cobran las empresas?

“La mayoría cobra un valor UF por metro cuadrado construido. Pero es una unidad de medida muy anticuada. Una ampliación puede medir cinco metros cuadrados y costar dos veces más que una ampliación que mide 30 o 40. Todo depende de las características de la ampliación misma y del diseño. Se tiene que estudiar con toda la información en mano para poder llegar a un presupuesto detallado”.

El arquitecto Uwe Rohwedder, académico de la Universidad Central, señala que no es necesario solicitar permisos por trabajos dentro del inmueble, siempre que no impliquen botar o modificar elementos resistentes (como muros estructurales).

“Para ampliar su propiedad, debe pedir un permiso en la DOM. Además, necesita el certificado de condiciones previas para no pasarse en los metros cuadrados. Esto tiene que ver con la constructibilidad permitida (son porcentajes según el m2 del predio que fija el Plan Regulador Comunal)”, precisa.

