

Trabajo fue destacado en Latinoamérica por el sitio especializado de arquitectura Archdaily.cl

Ventanas 4 veces más grandes: así remodelaron edificio en Providencia

FRANCISCA ORELLANA

Darle una identidad más moderna y anti grafiti a la fachada, agrandar las ventanas para que las habitaciones tuvieran más luz natural, ampliar de 3 a 7 departamentos y cambiar las instalaciones a gas por equipamiento eléctrico fueron los cambios realizados a un edificio de tres pisos en la comuna de Providencia, construido en la década de la década del 40, para atraer arrendatarios.

Se trata del proyecto "E_RC", que transformó por completo el edificio de 600 metros cuadrados ubicado en Rafael Cañas 127, y que le valió ser destacado por la plataforma especializada de arquitectura Archdaily.cl como uno de las 10 remodelaciones casas en América Latina. La publicación buscaba mostrar cómo el uso de los materiales para la restauración de

Arquitecto explica cómo lo hicieron para que el calor no se escape por los ventanales. Además incorporó textura antigrafiti en el frontis.

fachadas, reutilización de la madera o de desechos de demolición, ayudaban a mejorar calidad de vida de sus habitantes, sin perder su esencia local con soluciones modernas.

El edificio estuvo desocupado por más de 40 años pues los dueños vivían fuera de Chile y no tenían intención de usarlo.

"Es un proyecto emblemático para nosotros porque inmobiliariamente lo estuvimos persiguiendo por mucho tiempo. Nos interesa rehabilitar edificios más que construirlos desde cero. Logramos armar un pequeño fondo inmobiliario que lo compré en unos \$200.000.000. Estaba a un precio fuera de mercado porque se encontraba abandonado, pero tenía mucho potencial para remodelarlo y hacer un negocio con departamentos para arrendar", cuenta el arquitecto Cristián Larraín, quien junto a su socio Matías Madsen en el estudio de arquitectura Claap Arquitectos (@claap.office en Instagram), gestaron el proyecto.

Originalmente tenía 3 departamentos, uno por piso. La idea fue remodelarlo a 7 unidades, de tipo estudio de 35 metros cuadrados y de 2 habitaciones de 80 metros cuadrados.

"El problema es que era súper oscuro en su interior. Es un edificio que está en una calle con fachada continua, con muchos árboles y en una calle angosta donde la luz de la



El edificio llevaba décadas abandonado.

Las ventanas más grandes permiten captar más luz para los departamentos.

RUBÉN GARCÍA



Esta superficie impide los grafitis.

mañana le llega parcialmente, pero que no entra por el tamaño de las ventanas".

Larraín, también académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica, detalla que se optó por ampliar hasta 4 veces el tamaño de las ventanas para permitir el ingreso de la luz natural: "Al ser una fachada continua sin terraza, la ventana pasó a ser un bow window donde te puedas sentar. Se amplió hasta cuatro veces su tamaño y hay partes donde la ventana llega casi al piso".

Ya que se intervino los muros estructurales del edificio, que estaban hechos de ladrillo, se les puso a las ventanas unos marcos de acero. "Son refuerzos estructurales para compensar lo que demolimos", afirma.

¿No hace más frío en el lugar al agrandar las ventanas?

"No, todas las ventanas son termopanel y tienen filtro low-e que impide que el calor salga de la vivienda en invierno o entre el calor en el verano. Y cada una de las unidades se les puso calefacción.

Gastos comunes

El cambio del tamaño de las ventanas obligó también a variar la fachada, que necesitaba verse más moderna y funcional, a la vez que fuese más económica su mantención.

"Está en un barrio donde el rayado y el grafiti es súper común y había que estar pintando las fachadas bastante seguido. Nos pidieron buscar una solución y se decidió poner ladrillo. Es un material de mejor calidad y requiere de poca mantención posterior", dice.

Colocaron los ladrillos en forma trapezoidal para disminuir el interés a rayar la fachada: "Los cortamos como en triángulos para que la fachada tuviera textura y los grafiteros no tuvieran un lienzo disponible donde pintar. Hacerlo sobre algo texturado hace que sea menos atractivo que un edificio liso", detalla. Las formas también ayudan a hacer un juego de luz y sombra durante el día.

A lo largo de los años, ha dado buen resultado: "Ha tenido hartito éxito, ya nadie lo raya y con sólo impermeabilizante para la humedad, queda súper bien".

La remodelación completa costó del orden de \$190.000.000, y tardó unos 10 meses.

¿Cómo han andado los arriendos?

"Están siempre ocupados. Tienen lista de espera, se desocupa uno y se arrienda de inmediato. En el momento en que se hizo el edificio se consiguió aumentar en un 30% el valor del arriendo principalmente porque eran unidades nuevas. Hoy se arriendan en \$700.000 mensuales los de dos dormitorios y en \$500.000 los estudios. Incluyen los gastos comunes porque son bajos, no tiene conserje y están hechos de forma eficiente en cuanto a consumo de luz".

¿Han hecho otros edificios de este tipo?

"No, estamos en búsqueda de interesados para repetir el modelo. Hemos detectado varios lugares dentro de Santiago Centro, Providencia y Ñuñoa donde hay edificios como estos, o que se tendrían que demoler para levantar algo similar. Hoy toma mayor relevancia por la conversión que se está haciendo de edificios de oficinas a viviendas, por toda la crisis de falta de vivienda que existe".