

**A** las 17.33 horas del pasado viernes 25 de octubre, inspectores municipales de Las Condes llegaron hasta la calle Cerro Colorado 4661, de la misma comuna. Allí, donde opera desde hace 12 años la Federación de Tenis de Chile, en el exclusivo sector del Parque Araucano, los funcionarios municipales recorrieron la alargada franja de terreno de 40 mil metros cuadrados, que sólo en avalúo fiscal tiene un valor de \$ 62.397 millones y donde el organismo deportivo, a cargo del equipo chileno de Copa Davis, dirigido por Nicolás Massú, tiene sus oficinas.

Además, en las ocho canchas de arcilla del recinto la federación también realiza entrenamientos, campeonatos de diferentes divisiones y actividades de ayuda social. Pero al mismo tiempo, tanto las canchas de tenis como otras seis canchas de pádel son arrendadas al público. Junto con ello, en el extremo poniente del terreno, por Av. Américo Vespucio, se explota un gimnasio con una membresía mensual que parte en los \$ 99 mil.

“Ejercer actividad comercial sin autorización municipal. Giro arriendo de canchas de tenis”, se lee en la multa que ese día cursaron los inspectores de Las Condes tras constatar que desde junio de este año la federación utiliza el terreno perteneciente al Servicio de Vivienda y Urbanismo (Serviu) sin ningún tipo de permiso municipal y sin pagar arancel alguno. Peor aún, sin ninguna autorización legal de su dueño.

“Sí, puede ser, no tengo ninguna duda en reconocerlo, porque se nos acabó el comodato con la municipalidad. Nosotros no negamos ni la propiedad del Serviu ni el uso de la federación que está bajo las condiciones que ellos nos impongan”, reconoce hoy el presidente del organismo, Sergio Elías. “Lo que nosotros sí planteamos es para qué quieren sacar a la Federación de Tenis si todavía no tienen la posibilidad de hacer uso de este terreno”, complementa el dirigente.

El uso al que se refiere Elías es un viejo anhelo que a casi cuatro años de su anuncio por el exalcalde Joaquín Lavín (UDI), aún no puede ser concretado: construir, en una de las zonas con el precio del suelo más caro de Chile, un conjunto de edificios de “integración social” con alrededor de 340 departamentos, que serían, en parte, destinados a familias vulnerables que tengan un subsidio habitacional.

Pero hoy, en medio del Plan de Emergencia Habitacional del gobierno del Presidente Gabriel Boric, que pretende entregar a marzo de 2026 un total de 260 mil viviendas nuevas en todo el país, lograr avances con el proyecto de Las Condes se ha convertido para la actual administración en una meta política en la que corren contra el tiempo. Y, por ello, el Ministerio de Vivienda ha iniciado una verdadera arremetida que hoy los enfrenta tanto con la Federación como con la misma Municipalidad de Las Condes.

“Yo no creo que el Presidente Boric, después del esfuerzo que está haciendo él con respecto al deporte y pedir unas olimpiadas, esté considerando destruir una casa del deporte”, se lamenta Elías sentado en una oficina, en el terreno que hasta hoy siguen ocupando irre-

# Canchas de tenis vs. viviendas sociales

## La batalla ideológica de Cerro Colorado

Un terreno fiscal de cuatro hectáreas, situado en el codiciado sector del Parque Araucano, ha concitado una cruda disputa entre Vivienda y la Municipalidad de Las Condes. En medio, la Federación de Tenis de Chile se resiste a abandonar el lugar, que desde junio pasado ocupa sin ningún tipo de permiso ni pago al Estado.

Por **Esteban González Z.**



FOTO REVES FOTOGRAFICO

gularmente.

### Los orígenes de Cerro Colorado

El lugar que hoy es objeto de disputa está en una zona que en los años 50 fue conocida como el “Fundo San Luis” de Las Condes y que en 1968 fue expropiado por la entonces Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu) al Servicio Nacional de Salud. Luego, en 1980 se llamó a una licitación pública para la construcción y mantención de 22 canchas

de tenis y un parque denominado “Parque de Tenis Cerro Colorado”.

Con el pasar de los años, el privado al que se entregó el sitio en concesión hasta el año 1995 no cumplió con la devolución del terreno, por lo que mediante un juicio, recién en 2005 el Serviu logró volver a tener el control del lugar. Eso hasta que en junio de 2012 se acordó arrendar el espacio a la Federación de Tenis de Chile, “con el objeto de acercar la práctica del tenis a la ciudadanía y especial-

mente a los niños”, por un pago mensual de 130 UF, equivalentes a casi \$ 3 millones de la época.

Pero tras una denuncia de Patricio Herman, de la Fundación Defendamos la Ciudad, en agosto de 2015 la Contraloría General de la República emitió un Informe de Investigación que determinó que el arriendo era indebido, porque no se encontraba “orientado a los fines legales” del Serviu, porque la entrega del terreno se hizo sin licitación pública y por-

que el valor mensual fue fijado sin parámetros técnicos.

Además, Contraloría comprobó que, contraviniendo el acuerdo de arriendo, la federación presidida en ese momento por el polémico dirigente José Hinzpeter, "suscrió dos contratos de subarrendamiento y ejecutó obras sin contar con los respectivos permisos de edificación", correspondientes a las canchas de pádel y al gimnasio denominado Speedworks.

Tras ese episodio, se cambió la figura a un "comodato", que murió al poco tiempo de ver la luz, debido a que, a juicio del Serviu, la federación no cortó los lazos de subarriendo con los privados. Todo terminó en 2018 en un avenimiento judicial donde la organización deportiva se comprometió a abandonar el lugar a más tardar el 1 de diciembre de 2019, lo que tampoco fue cumplido. Por ello se autorizó judicialmente un desalojo con uso de la fuerza pública en mayo de 2020.

Fue en medio de esa polémica que el entonces ministro de Vivienda, Cristián Monckeberg (RN), y el alcalde de Las Condes de la época, Joaquín Lavín (UDI), pusieron sus ojos en ese paño fiscal para anunciar un audaz proyecto de viviendas para arriendo a familias vulnerables. "El terreno que está a nuestras espaldas, que es propiedad del Serviu, está siendo traspasado legalmente a la administración municipal, para que demos señales importantes y concretas de avance en un proyecto de integración social que, a nuestro juicio, va a ser relevante", dijo Monckeberg al ceder la administración del predio.

Mientras que Lavín aseguró que el espacio "es un lugar privilegiado en la Región Metropolitana, al lado de un parque de primer nivel, de dos avenidas, como Alonso de Córdova y Américo Vespucio". El tiempo que tomaría elaborar el proyecto dio una nueva oportunidad de mantener a la federación, ahora bajo un permiso "precario" y el pago mensual de 11,32 UTM (\$ 750 mil aproximadamente) por concepto de "derechos municipales".

Junto con ello, se pactó el desalojo por cuatro zonas que debían ser desocupadas gradualmente entre julio de 2020 y julio de 2021. Pero en los hechos, el organismo deportivo sólo cumplió con la entrega material de uno de los trozos, donde se eliminaron 11 canchas de tenis y en su lugar la municipalidad construyó un parque.

## La federación no se va

Una de las herencias que recibió de parte de Joaquín Lavín la actual alcaldesa de Las Condes, Daniela Peñaloza (UDI), fue una serie de proyectos de "integración social". El más vistoso y avanzado de ellos fue la llamada "torre social" de Rotonda Atenas. La iniciativa, que se construyó sobre terrenos municipales y donde la entidad actuó como inmobiliaria, sufrió severas demoras en su entrega y este último invierno fue escenario de filtraciones por las lluvias y fallas constructivas.

"Personalmente, creo que este modelo no debería volver a replicarse de la forma en que se hizo", dijo Peñaloza a La Tercera en junio pasado, en medio de los reclamos de los residentes. En el intertanto, en el caso de Cerro Colorado, uno de los compromisos tomados en 2020 por Las Condes era diseñar el pro-

## EL PREDIO DE LA DISCORDIA EN CERRO COLORADO

La franja de terreno de 40 hectáreas y avaluada fiscalmente en \$62 mil millones pretende ser utilizada por Vivienda para construir 340 viviendas sociales. Pero una dilatada disputa con la Federación de Tenis de Chile, y ahora con la Municipalidad de Las Condes, ha retrasado y tiene contra el tiempo al proyecto.



FUENTE: Serviu Región Metropolitana



yecto de viviendas sociales. Pero llegó noviembre de 2023, cuando asumió la nueva seremi de Vivienda de la Región Metropolitana, Carolina Casanova, y todo estaba estancado en discusiones normativas entre las partes. De paso, la Federación de Tenis se mantenía en el lugar.

Así, el 8 de abril de este año, Casanova, Peñaloza y el director del Serviu Metropolitano, Roberto Acosta, se sentaron a firmar un nuevo convenio de colaboración. "Entre las obligaciones están las textuales del convenio, pero también está el motivo que nos lleva a negociar, que es la restitución del inmueble para la ejecución de un proyecto habitacional", afirma Casanova.

El primero de los acuerdos fue crear una "Mesa Técnica de Coordinación" que debía ser convocada mensualmente por el Serviu, la que debía presentar "los avances del desarrollo de la imagen objetivo y el plan maestro" del proyecto. "Estas mesas de trabajo no se han citado nunca desde que se firmó el convenio", señalan desde la municipalidad. Pero en la Seremi aseguran que sí se hicieron tres encuentros, en los que se trataron los temas.

El acuerdo también estableció obligaciones para todas las partes. Por un lado, la Seremi de Vivienda debía hacerse cargo de un paso previo fundamental: gestionar el cambio de uso de suelo del terreno, que hoy sólo permite tener allí parques y prohíbe expresamente el uso residencial con viviendas, comercio e instalaciones deportivas, entre otros.

Por el otro, el Serviu se encargaría de gestionar los subsidios habitacionales con un 60% de familias de la comuna y elaborar el mencionado plan maestro. Mientras que la municipalidad se haría cargo de las áreas verdes ya instaladas en la zona, de organizar la demanda de comités habitacionales que reúnen a más de 2.500 personas en toda la comuna y, lo fundamental, "instalar a la Federación de Tenis de Chile a efectuar la restitución de aquellas partes del inmueble que se

encuentra ocupando, antes de finalizar el mes de mayo de 2024".

Así, mediante una carta, el 16 de mayo pasado la Secretaría de Planificación de Las Condes comunicó a la federación que el 31 de mayo pondría fin al permiso precario que les entregó. Pero una vez más, la institución dirigida por Sergio Elías no abandonó el lugar.

En junio pasado, el Serviu inició un juicio "monitorio de precario", con el cual se puede expulsar a los ocupantes ilegales de un inmueble en plazos más breves que otros procedimientos civiles. Pero por medio de sus abogados, la federación se opuso y el tribunal consideró "plausibles" los argumentos del organismo deportivo para no ser desalojado de inmediato.

## Los avances del proyecto

Dos días antes de la elección en la que sorpresivamente Catalina San Martín derrotó a Marcela Cubillos y se convirtió en la próxima alcaldesa de Las Condes, el Serviu decidió poner fin al convenio bajo el cual la entidad edilicia administraba el codiciado predio de Cerro Colorado. Por escrito la acusaron de no haber logrado sacar a la federación del lugar y de que, además, les habrían estado cobrando desde 2021 "patentes municipales" que serían un "rédito económico sobre una propiedad cuyo último fin son las viviendas sociales".

"Los motivos de la decisión son el tiempo que nos queda y el cumplimiento del mandato presidencial respecto del Plan de Emergencia Habitacional y Ciudades Justas", afirma la seremi Carolina Casanova sobre la determinación que fue duramente criticada por la autoridad municipal. En Vivienda afirman que el objetivo es que durante esta administración se logre, al menos, dejar licitado el proyecto.

Las autoridades de Las Condes, por su parte, respondieron que nunca se cobró una patente municipal para ejercer una actividad comercial, sino que "derechos municipales"

por el otorgamiento de un permiso precario. "La municipalidad ha cumplido con sus compromisos. Dado que nosotros no somos los dueños del terreno y así lo establece el convenio, la responsabilidad legal de desalojar el terreno es del Serviu", aseguran desde el municipio.

En medio de esos dos actores, la Federación de Tenis sigue en el lugar. "Yo no puedo entender por qué el señor Carlos Montes (ministro de Vivienda) está tan empecinado en sacar a la federación de acá, cuando él más que nadie sabe que tiene por lo menos un año o un año y medio para sacar adelante las autorizaciones y el proyecto", reclama el presidente de la institución, Sergio Elías.

Lo cierto es que el primero de los pasos, el cambio de uso de suelo que debe presentar la Seremi, aún no ha sido ingresado a Contraloría. "El objetivo de tener una modificación normativa, que era nuestro compromiso, lo estamos cumpliendo, porque estamos terminando el proceso de respuesta a las observaciones y el plan debería estar listo el primer trimestre o el primer semestre de 2025", afirma la seremi Casanova.

El diseño del proyecto, con sus características, cantidad definitiva de departamentos y, especialmente, la forma en la que se logrará convocar a privados para construir viviendas sociales financiadas con subsidio habitacional en una zona con un altísimo precio del suelo todavía es una incógnita. En Vivienda aseguran que el diseño está avanzado y que no se descartan modalidades en las que la entidad tenga una participación más directa, siempre respetando el principio de subsidiariedad.

Sobre el futuro de la Federación de Tenis en el lugar, su presidente argumenta que "jamás nos hemos opuesto a que haya construcción de viviendas sociales. Lo que no entendemos es que si todavía no hay ningún proyecto, ni ningún avance en esa parte, ¿por qué la federación tiene que irse antes?". En conversaciones con el Ministerio del Deporte ya les han ofrecido terrenos en Conchalí, La Reina y el uso compartido de las nuevas canchas de tenis del Parque Estadio Nacional, pero ninguna cumple con las características que ellos dicen necesitar.

Además, perder los ingresos que reciben por el arriendo de las canchas de pádel y la operación del gimnasio, que el año pasado llegaron en total a \$ 215 millones, pondría en riesgo la operación de varios de los proyectos que realiza la institución sin fines de lucro, relata Elías.

Por ahora, la federación sigue un proceso ante el juez de policía local por la infracción cursada el 25 de octubre por la municipalidad, lo que podría terminar en una clausura. Vivienda, por su parte, ingresará durante la próxima semana un nuevo recurso judicial con el que busca recuperar el terreno en menos de seis meses.

"Si ellos determinan que la Federación de Tenis tiene que salir, nosotros vamos a dar cumplimiento a todas las cosas para que eso sea así. Si es así, tendremos que entrar a conversar cómo evitamos que ese terreno no se convierta en un sitio eriazco, no se convierta en una toma, y tendremos que ver cómo se administra lo que hay ahí", concluyen en la municipalidad. ●