



En abril, el ministro de Vivienda anunció el desarrollo de proyectos sociales en ambas comunas. En Lo Barnechea beneficiaría a 560 familias y la construcción partiría en 2027. Están afinando aún el diseño en Las Condes, y ya acordaron crear una mesa técnica.

• TRINIDAD RIOBÓ M.

El viernes, el ministro de Vivienda se reunió con el alcalde de Lo Barnechea, Felipe Alessandri. Estaban también los comités de vecinos. ¿El tema? El proyecto de viviendas sociales "Vistas del Águila", ubicado entre los colegios Nido de Águilas y Mayflower. La semana anterior, Iván Poduje tuvo una reunión similar con la alcaldesa de Las Condes, Catalina San Martín por el proyecto "Cerro Colorado". Acordaron crear una mesa técnica.

En abril, Vivienda anunció que destinaría suelo fiscal "bien ubicado" en comunas de altos ingresos para enfrentar el déficit habitacional y la segregación urbana. "Hemos construido una ciudad segregada y uno de los problemas es que genera mucha desconfianza", dijo el Ministro. El plan partirá con Las Condes y Lo Barnechea, y seguirá luego a comunas como La Reina y Peñalolén. Sin embargo, la idea debe pasar varias vallas, entre ellas la resistencia de vecinos y de quienes hoy ocupan el lugar.

"No queremos repetir errores"

Todos los proyectos —ha dicho Poduje— están orientados a familias originarias de las comunas en cuestión y que enfrentan dificultades para acceder a una vivienda por el alto valor del suelo.

Los proyectos siguen la línea de los programas de integración social del Minvu, combinando viviendas para familias beneficiarias de subsidios habitacionales —como los segmentos DS1 y DS49— y unidades para sectores medios.

El proyecto "Cerro Colorado" se ubicará en cuatro hectáreas propiedad del Serviu Metropolitano en la calle homónima, cerca del Parque Arauco, donde el suelo puede llegar a un valor de 40 UF el m². La idea es levantar entre 150 y 300 casas.

El diseño preliminar para "Cerro Colorado" considera una combinación entre departamentos, casas, áreas verdes y placas comerciales. Intentan evitar experiencias como el proyecto de Rotonda Atenas —las llamadas "Torres de Lavín"—, donde los altos gastos comunes y la mantención terminaron generando críticas.

"La integración social no puede ser solamente meter viviendas; tiene que haber barrio, servicios, comercio y buena mantención", afirma Poduje.

Una preocupación que comparten en la Municipalidad de Las Condes. "Tenemos que tener claro cuál es el modelo de negocio que tendrá este proyecto. No podemos repetir situaciones, donde los gastos comunes terminan siendo imposibles de pagar para las familias", dice la alcaldesa Catalina San Martín.

Plan orientado a familias originarias de dichas comunas:

PODUJE se reúne con alcaldes para construir más de 1.000 viviendas sociales en Las Condes y Lo Barnechea



El render del proyecto "Vistas del Águila" que se levantaría en Lo Barnechea.



El paño de Cerro Colorado que está entre Américo Vespucio y Alonso de Córdova.

"'Cerro Colorado' va a ser un poco más lento, pero nuestra idea es tener el proyecto inaugurado durante el gobierno del Presidente Kast", señala Poduje.

"Apenas se resuelva el juicio, vamos a ordenar el desalojo"

El avance del proyecto en Cerro Colorado está condicionado a una disputa judicial entre el Serviu Metropolitano, la Municipalidad de Las Condes y la Federación de Tenis de Chile (Fetech).

Es que, si bien el terreno pertenece al Serviu y actualmente alberga canchas de tenis, pádel y un gimnasio privado, a fines de 2024, el organismo presentó una demanda de restitución contra la municipalidad y la federación, acusando ocupación irregular del inmueble tras el término del contrato original.

"Están ocupando irregularmente un terreno del Serviu. Apenas se resuelva el juicio vamos a ordenar el desalojo de las actividades que hoy funcionan ahí", afirma el ministro Iván Poduje.

La disputa tiene su origen en un convenio firmado en 2020 durante la gestión de Joaquín Lavín entre el Serviu y la Municipalidad de Las Condes para desarrollar un proyecto mixto de viviendas de integración, parque urbano y áreas deportivas. Según la alcaldesa San Martín, la iniciativa implicó una inversión municipal cercana a \$1.000 millones en la recuperación del parque Cerro Colorado.

Sergio Elías Aboid, presidente de la Fetech, señala que la federación comenzó en ese entonces una entrega gradual de terrenos. "Par-

timos con 19 canchas de tenis y fuimos entregando espacios hasta quedar con ocho", explica. Y ahora trabajan en un eventual traslado, "de presentarse un plan formal" a un nuevo recinto en el sector de Remanso.

Los vecinos también encienden las alertas.

Actualmente, el proyecto se encuentra en etapa de diseño; inicialmente, en gobiernos anteriores, se hablaba de cerca de 340 viviendas, pero el ministro ha planteado 750 unidades, diferencia que hoy analiza la mesa técnica entre el Minvu y la Municipalidad de Las Condes.

"Tenemos que sentarnos y ver cuál es el número que permita tener viviendas de integración, pero manteniendo calidad y evitando errores del pasado", sostiene San Martín. "Cuando se construyen muchas viviendas o en mucha altura se termina formando gueto".

Así, mientras algunos vecinos respaldan la construcción de viviendas para familias históricas de Las Condes que hoy no pueden acceder a una propiedad en la comuna, otros manifiestan preocupación por la congestión vial, la altura de las edificaciones y la eventual pérdida de áreas verdes. "Vamos a abogar por que el parque se respete y por que las densidades respondan a lo que el espacio permite", concluye San Martín.

Licitación en Lo Barnechea será el segundo semestre

El proyecto "Vistas del Águila" de Lo Barnechea contempla cerca de 560 viviendas en un paño de 7,2 hectáreas ubicado entre los colegios Nido de Águilas y Mayflower, en el sector El Huinganal.

A diferencia de Cerro Colorado, la iniciativa lleva varios años de desarrollo y ya cuenta con modificaciones al Plan Regulador Comunal, aumento de densidades, obras habilitantes y acuerdo con los futuros beneficiarios.

El proyecto considera una combinación entre departamentos y casas: cerca de 130 viviendas serán casas y el resto departamentos. "Existe un terreno definido, se realizó una

modificación al Plan Regulador y además se avanzó en obras habilitantes importantes", cuenta Felipe Alessandri. "La gente estaba esperando hace 10, 12 o incluso 14 años", añade.

Según explica, el municipio impulsó expropiaciones para habilitar accesos, amplió vías y ha trabajado en equipamiento complementario para acompañar el crecimiento del sector.

"Hay una franja completa que va a ser parque y estamos apoyando con equipamiento. Compramos un terreno para un Cesfam, se amplió la calle para mejorar la accesibilidad y estamos trabajando también en el transporte público", afirma.

El proyecto beneficiará principalmente a integrantes de los comités Cerro 18 y Movimiento por la Dignidad, agrupaciones que llevan años impulsando una solución habitacional. "Son vecinos nacidos y criados en Lo Barnechea", señaló el alcalde.

Alessandri reconoce que será necesario abordar adecuadamente los estudios de impacto vial y las complejidades constructivas asociadas a una ladera de cerro.

Con todo, el Ministerio de Vivienda espera licitar las obras durante el próximo semestre e iniciar la construcción en 2027. "El terreno estuvo cuatro años paralizado por la falta de voluntad política para sacarlo, pero nosotros lo vamos a sacar", asegura el ministro Poduje.

En Lo Barnechea, el precio del m² del paño rondaría las 25 UF/m², cifras superiores a las que suelen observarse en proyectos tradicionales de vivienda social. Por lo que el ministerio busca desarrollar proyectos de uso mixto, con comercio, equipamiento y distintas tipologías habitacionales, de manera de generar ingresos permanentes para mantención y administración.

"Estos proyectos se pagarán solos", sostiene el ministro. Añade que estos paños valen casi US\$ 100 millones. "Se van a poder cobrar valores que pueden ir hasta 15.000, 18.000 UF". Y con ello evitar alzas desmesuradas en gastos comunes y mantención como lo ocurrido con Rotonda Atenas.