LITORALPRESS

Fecha: 05-03-2023
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - DF Mas
Tipo: Actualidad
Título: 10 TORRES Y 970 DEPARTAMENTOS: EL PLAN DEL INSTITUTO HEBREO PARA FINANCIAR BECAS Y NUEVO COLEGIO EN LAS CONDES

Pág. : 16
Cm2: 482,6
VPE: $ 4.276.312

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

POR DENTRO

POR MATEO NAVAS GARCÍA

10 TORRES Y 970 DEPARTAMENTOS:

La Fundación Educacional ATID, ligada a la comunidad judía en Chile, está ideando un proyecto habitacional de US$ 300 millones en el predio del actual Instituto Hebreo, en Lo Barnechea. El objetivo es generar un negocio sin fines de lucro para, entre otras cosas, financiar -mediante un endowment- la política de becas de la nueva sede en Las Condes. Recibieron la asesoría de PwC y ya comenzaron conversaciones con la banca para llevar a cabo el fondo.

EL PLAN DEL INSTITUTO HEBREO PARA FINANCIAR BECAS Y NUEVO COLEGIO EN LAS CONDES

Fue hace siete años cuando decidieron levantar un nuevo colegio. Pero la idea, comentan conocedores, venia "dando vueltas" desde hace por lo menos una década. El proyecto inicial, y que se mantiene hasta hoy, era construir una renovada sede del Instituto Hebreo en el terreno del Estadio Israelita, a un costado del Hospital de la Fuerza Aérea, en Las Condes. Y aunque en un comienzo la propuesta generó anticuerpos en algunos apoderados (son 1.500 alumnos aproximadamente), en 2016 se le apoyó de forma unánime.

En 2018 abrieron licitación y al año siguiente se la adjudicó ASL, la oficina de arquitectos de Abraham Senerman, junto con Perkins + Will Asociados. La construcción del inmueble la financiarían con la venta del terreno donde está emplazado el actual recinto, frente al Mall Sport, en Lo Barnechea.

En paralelo, el Vaad Hajinuj -la organización sostenedora del colegio- ideó un proyecto aparte: armar un endowment (fondo de reserva patrimonial) para entregar becas y financiar el mantenimiento del inmueble. Esto, porque si bien alrededor del 20% de los estudiantes cuentan con subvención total o parcial, el costo de estos beneficios había crecido de forma importante en los últimos años, por lo que era necesaria la creación de un instrumento de estas características.

"Nosotros siempre hemos tenido una política de becas robusta, y la idea es fortalecerla aún más. Queremos que nadie se quede fuera de este proyecto educativo por un aspecto económico", explica el rector del Instituto Hebreo, Sergio Herskovits, en su oficina.

A pesar de que el endowment no está activo -porque todavía no se ha vendido el terreno-, Marcos Singer, presidente del directorio del Vaad Hajinuj (además de dirigir el MBA de la PUC), explica a DF MAS que, en escala, será "el más grande (de Chile)" y que ya empezaron a conversar con distintas firmas de la banca.

La encargada de administrar dichos fondos será la Fundación Educacional ATID, que se constituyó en marzo de 2021. Su directorio está presidido por Claudio Perek, ex socio de Deloitte Chile y ex ejecutivo de IBM, y su vicepresidente es Andrés Paz Daniels, director de Paz Corp. El resto de la mesa está compuesta por Rony Zimerman, Alejandro Fosk, Jacqueline Rosenberg, Ezequiel Klas y Alejandro Rosemblatt. Los estándares y prácticas de la fundación fueron recomendados por PwC. "Nos ayudaron en todo lo que es la estructura, definir las reglas del endowment y a construir el gobierno corporativo", explica Perek.

974 departamentos

La idea inicial era dividir el paño del colegio (de 40 mil metros cuadrados) en cuatro lotes de 10 mil m2 para luego venderlos. Sin embargo, en 2021 decidieron elaborar un plan más completo: fraccionar el terreno en 10 paños independientes, armar un proyecto inmobiliario, tramitarlo ambientalmente, licitarlo y luego venderlo a distintas inmobiliarias. ¿La razón? Podían hacer un negocio mucho más próspero y, por consiguiente, aportar más recursos al endowment.

Pero había un pequeño obstáculo: mientras planificaban los detalles de la operación, la Municipalidad de Lo Barnechea decidió actualizar su plan regulador (el cual todavía no entra en vigencia). Parte de esa modificación establecía un límite a la altura de los edificios, y por lo tanto, podía afectar la rentabilidad de la operación. Por lo tanto, decidieron moverse rápido para asegurar el valor del predio.

Entre octubre y diciembre de 2021 algunos directores de la Fundación Educacional ATID sostuvieron reuniones de lobby con autoridades de la municipalidad de Lo Barnechea, como Cristóbal Lira (alcalde) y los concejales Paulette Guiloff, Benjamin Errázuriz, Juana Mir, María Urrutia y Michael Comber, para tratar esta situación.

Antes de que entrara en vigor el nuevo plan regulador, presentaron el anteproyecto ante la Dirección de Obras Municipales de Lo Barnechea, que fue aprobado a principios de noviembre de 2022.

Tres meses después, el 15 de febrero, ingresaron la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA). El proyecto, bautizado "Conjunto Armónico ATID", contempla la construcción de 10 torres de 15 pisos en el mismo terreno del colegio actual. En total, habrá 974 departamentos, 3.690 estacionamientos de vehículos y otros 1.845 de bicicletas. Para esto, se estima una inversión de US$ 302 millones.

Una vez que todos los trámites estén aprobados (estiman que sucederá en nueve meses), el colegio abrirá un concurso para distintas inmobiliarias. Como el terreno está dividido en 10 paños, podrán adquirirlo distintas compañías. Mientras eso ocurre, comenzarán la construcción de la nueva sede del colegio en Las Condes. Eso sí, les falta la aprobación del permiso de edificación por parte de la municipalidad.

Esto significa que el colegio no se involucrará en el proceso de construcción de los edificios, solo se hará cargo de la gestión con las autoridades pertinentes y del proceso de venta. "Nosotros estamos invirtiendo en educación. Desarrollar un proyecto inmobiliario es un instrumento para cumplir ese objetivo", explica Singer. "Queremos hacer el acceso a nuestro colegio lo más amplio posible", complementa Claudio Perek.

La inversión más alta desde 2019

El monto de la operación es uno de los más grandes que se han presentado ante el SEA para un proyecto habitacional en los últimos años. En 2022 no hubo ninguno que sobrepasara esa cifra, mientras que en el 2021 y 2020 tampoco. Por ejemplo, este desarrollo requiere más fondos que la primera entrega de Urbanya -el barrio que el grupo Santa Cruz quiere levantar en Pudahuel-, que contempla un desembolso de US$ 203 millones.

Uno de los pocos que anunció una inversión mayor es un proyecto de Imagina en Vicuña Mackenna 1500 en Ñuñoa, que planea la construcción de 11 torres y una inversión de US$ 335 millones.

Uno de los personajes principales de este proyecto es Andrés Paz, director de Paz Corp y vicepresidente del directorio de la Fundación Educacional ATID. El hijo del fundador de la inmobiliaria (Benjamín Paz Tchimino), dice Perek, fue clave para definir los detalles de este proyecto.

A pesar de que los plazos pueden cambiar, las autoridades del Instituto Hebreo proyectan que en 2026 podría comenzar la construcción de las primeras torres y que cinco años después puedan terminar los 10 edificios. +

SANTIAGO, MACUL, LO BARNECHEA Y LAS CONDES: LAS SEDES DEL HEBREO

"Nuestro colegio ya tuvo varias sedes, esta no es la primera. Unos judíos que venían sin nada tenían una casa en Galvarino Gallardo, en el centro de Santiago. Era un conventillo, chiquitito. Después fue creciendo, poco a poco, con distintas casas, hasta que nos mudamos a Macul a una sede grande. Estábamos al lado del Instituto Pedagógico. Pero en ese momento los apoderados dijeron 'tenemos que irnos de acá porque nuestros chicos están con piedras y lacrimógenas'. Después llegamos para acá (Av. Las Condes 13.450), cuando el terreno acá costaba UF 1 el metro cuadrado. Fue una donación", explica el rector del Instituto Hebreo, Sergio Herskovits.

Y agrega: "Nos va a doler mucho cuando se tiren abajo las paredes, pero tenemos claro que va a ser solo eso, porque lo importante es lo de adentro".