

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 Peñalén. 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 Minsu, combinando viviendas para familias beneficiarias de subsidios habitacionales —como los segmentos DSI y D549— 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.

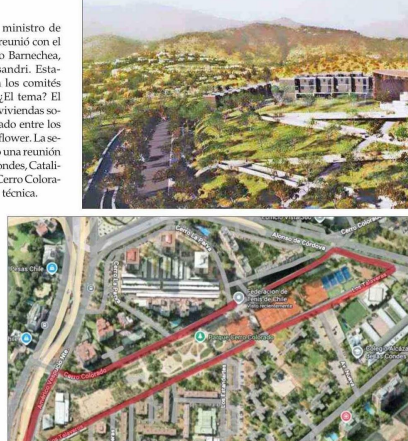
El diseño preliminar para "Cerro Colorado" considera una combinación entre departamentos, casas, áreas verdes y plazas comerciales. Intentan evitar experiencias como el proyecto de Rotonda Atenas —las llamadas "Torres de Lavín"—, donde los altos costos comunes y la mantención terminaron generando críticas.

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



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

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 Minsu 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 72 hectáreas ubicado entre los colegios Nido de Águilas y Mayflower, en el sector El Huinagal.

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.

El espíritu de las leyes: ¿alma o fantasma?

NORMALMENTE, UNO LEE UNA LEY Y LA ENTIENDE.

BASTA CON SU TEXTO. Excepcionalmente, eso no ocurre. Su texto es vago o contradictorio o no nos da una guía en cómo aplicarla y armonizarla con otras leyes. Al decir de un reconocido jurista alemán, a veces, las leyes —como los embudos— tienen un sabor irreconocible.

Andrés Bello sabía eso. Aunque su código civil siguió la estructura y el espíritu del francés —obsesión por la claridad y obediencia de los jueces— entendió que, de tanto en tanto, había que descender al sótano de la interpretación. Ahí Bello optó por alejarse del Código Francés. Encontró la solución en el Código de Luisiana, de Estados Unidos. El trasplante se cristalizó en un par de artículos, en especial el que prescribe que "cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu". Así, en general, debiera bastar leer la ley con un diccionario para aplicarla correctamente. Si su lectura no nos hace sentido, el aplicador debe bajar al sótano —lítera en mano— e indagar sobre su espíritu.

Ese descenso es intrínseco. El sótano tiende a estar desordenado. Hay poca luz. Surge el sesgo: todo depende de qué se ilumine. Un ejemplo de estas dificultades —de que en el sótano hay almas, pero también fantasmas— se refleja en las discusiones sobre el fin de la ley de competencia de Estados Unidos (Portuese, 2025).

La Sherman Act surge en Estados Unidos a fines del siglo XIX como reacción al creciente poderío de los trusts de los Rockefeller, Carnegie, Vanderbilt, Morgan. El proyecto original buscaba sancionar los atentados a la "libre competencia", aunque en la discusión parlamentaria se optó por "restricciones al comercio", por su cercanía con el Common Law y la atribución constitucional para regular el

comercio entre estados. La discusión se centró en las amenazas para las pequeñas y medianas empresas por parte de las grandes corporaciones. En la necesidad de limitar el poder económico privado. El texto resultante fue vago y confuso.

Las leyes no son poesías. Su relevancia se concreta en casos judiciales. Ahí surge la figura del juez Brandeis, educado en Harvard, que impone su impronta en las sentencias de la Corte Suprema. Desde 1916 a 1939, Brandeis

El sótano de la libre competencia en Estados Unidos está revuelto y seguirá así por un tiempo. El sótano chileno es más ordenado. El análisis de nuestras discusiones parlamentarias y principales sentencias, se centran en un análisis económico, con un énfasis en el consumidor".

aplicó la ley con un marcado sentido político y activista: se debía limitar el poder de las grandes empresas y proteger a las empresas de menor tamaño, aun a costa de la eficiencia de economías de escala y del consumidor.

Un abogado y profesor de Yale, Robert Bork, arremetió en contra de esa interpretación, acusándola de intervencionismo político desfigurador del capitalismo y publicó en

ANÁLISIS

Felipe Irarrázabal



1978 un libro —"The Antitrust Paradox, A policy at War with itself"—. Bork reinterpretó la historia de la ley en el Congreso en línea con la protección del bienestar de los consumidores y la eficiencia, haciendo suyas las críticas desplegadas por economistas de la escuela de Chicago. El sentido de la ley era —y debía ser— económico. Técnico y no político. De efectos probados, y no ideológicos. Su sentido era conseguir precios bajos, sin miramientos al tamaño de las empresas. El resto era música desafiada.

Aunque disputado, el sótano de Bork dio frutos y en 1979 una sentencia de la Corte Suprema declaró que el sentido de la Sherman Act era el bienestar de los consumidores. De ahí, las aguas se calmaron y Estados Unidos aplicó consistentemente, por alrededor de 40 años, los anteojos del bienestar del consumidor y la eficiencia, en base a evidencia económica probada.

Esa calma tornó en tormenta con los gobiernos populistas de Trump y con la impronta intervencionista de Biden. Surgieron los nuevos brandeisianos, que criticaron la aplicación técnica y quirúrgica —aleonados por el surgimiento de las Big Tech—, instando a una concreción política, donde el tamaño de las empresas en sí (junto con el empleo, el género y el medio ambiente) volvió a ser un tema más relevante que los precios bajos, denostando a los jueces y pidiendo regulación intrusiva *ex ante*.

El sótano de la libre competencia en Estados Unidos está revuelto y seguirá así por un tiempo. El sótano chileno es más ordenado. El análisis de nuestras discusiones parlamentarias y principales sentencias, se centran en un análisis económico, con un énfasis en el consumidor. Es de esperar que eso signifique y que la aplicación de nuestra ley no mute de bisturí a cortaplumas.