

ORD. ALC. N°

1/240

ANT.: ORD. N°2463 DEL 02 DE JUNIO DEL 2023 DE SERVIU METROPOLITANO.

MAT.: DESARROLLO PROYECTO HABITACIONAL CERRO COLORADO.

LAS CONDES,

16 JUN 2023

DE: ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
DANIELA PEÑALOZA RAMOS

A: DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO
ROBERTO ACOSTA KERUM

Recibida su respuesta mediante oficio citado en antecedentes, queremos precisar que el Convenio suscrito entre ambas instituciones para el desarrollo del terreno ubicado en calle Cerro Colorado tiene el objetivo de construir un parque y viviendas sociales. Queremos destacar que hemos avanzado gradualmente en el proyecto, cumpliendo con la ejecución de la primera etapa del Parque Cerro Colorado, diseñada por el Municipio.

En cuanto al proyecto de viviendas, se han realizado múltiples gestiones para lograr la modificación normativa que permita su desarrollo. El Municipio ha participado activamente en mesas técnicas con la SEREMI MINVU, presentando propuestas arquitectónicas y modelaciones para contribuir a la definición de la norma requerida. Entendemos que la tramitación y modificación normativa son procesos complejos que implican plazos considerables, a pesar de nuestras expectativas de acelerar el proyecto.

Respecto a los supuestos incumplimientos del Convenio, queremos aclarar que la ejecución del Parque Cerro Colorado ha implicado la desocupación parcial del terreno previamente ocupado por la Federación de Tenis de Chile, y se están realizando las gestiones para su salida definitiva. Por lo tanto, no compartimos los argumentos relacionados con dicho incumplimiento.

En línea con los compromisos asumidos en la reunión con el Ministro de Vivienda y Urbanismo y sus equipos directivos el día viernes 2 de junio, el Municipio se comprometió a presentar una propuesta para continuar con la concreción de este anhelado proyecto. Hemos desarrollado una propuesta que integra el proyecto habitacional con el parque, respondiendo a la diversidad de familias y necesidades identificadas en Las Condes. Lo que se busca es generar un proyecto habitacional innovador y de alto estándar, maximizando el apoyo estatal a las familias beneficiadas. Adjuntamos a esta carta la propuesta para su revisión interna y esperamos recibir todas las observaciones que consideren pertinentes.

Esperamos contar con el apoyo de este Servicio para poder, como Municipalidad, continuar el desarrollo de este proyecto tan esperado, y confiamos en que podremos continuar trabajando de manera colaborativa para llevarlo a cabo. Reiteramos nuestra total disposición en subsanar cualquier observación que se requiera con el fin de avanzar en el proyecto.

Por último, quisiera solicitar una nueva reunión con el Ministro y su equipo para poder presentar más en detalle la propuesta que queremos impulsar para así concretar este proyecto y de esta forma seguir trabajando por la integración social en nuestra comuna.

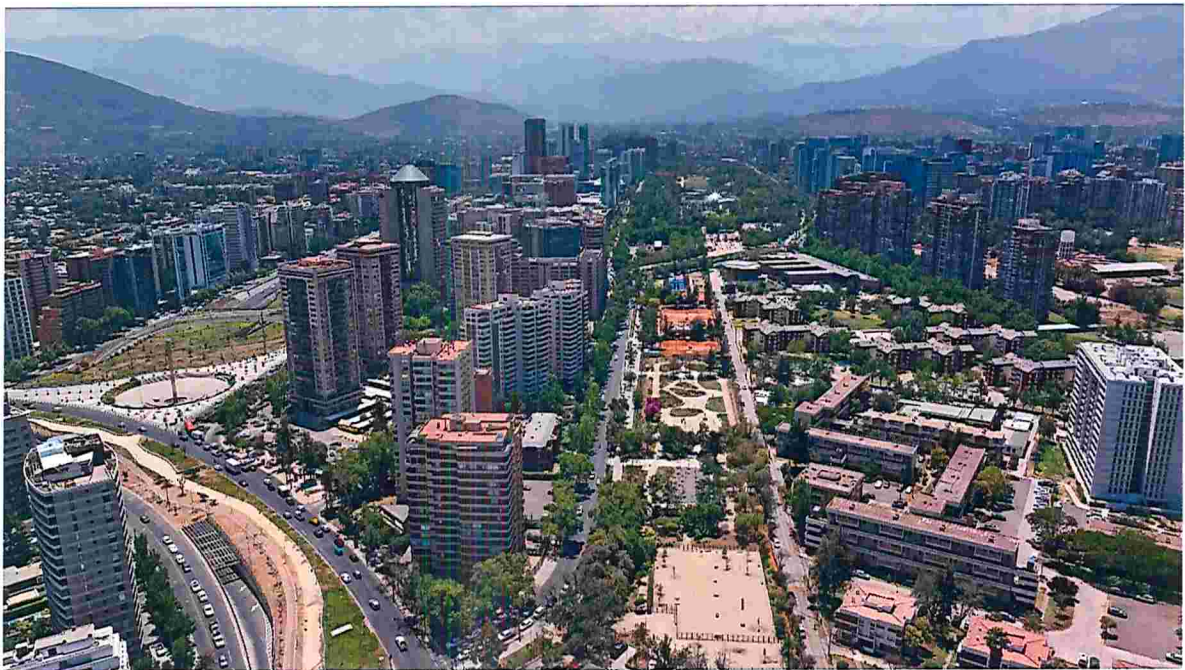
Agradecemos su atención y quedamos a su disposición para cualquier consulta o reunión que deseen sostener.

Saluda atentamente a Uds.,


DANIELA PEÑALOZA RAMOS
ALCALDESA
MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

Distribución:

- Destinatario.
- Ministro de Vivienda y Urbanismo.
- Subsecretaría Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaría Comunal de Planificación.
- Dirección de Asesoría Urbana.
- Dirección de Desarrollo Comunitario.
- Oficina de Partes.



PROYECTO HABITACIONAL CERRO COLORADO

Municipalidad de Las Condes

Junio 2023



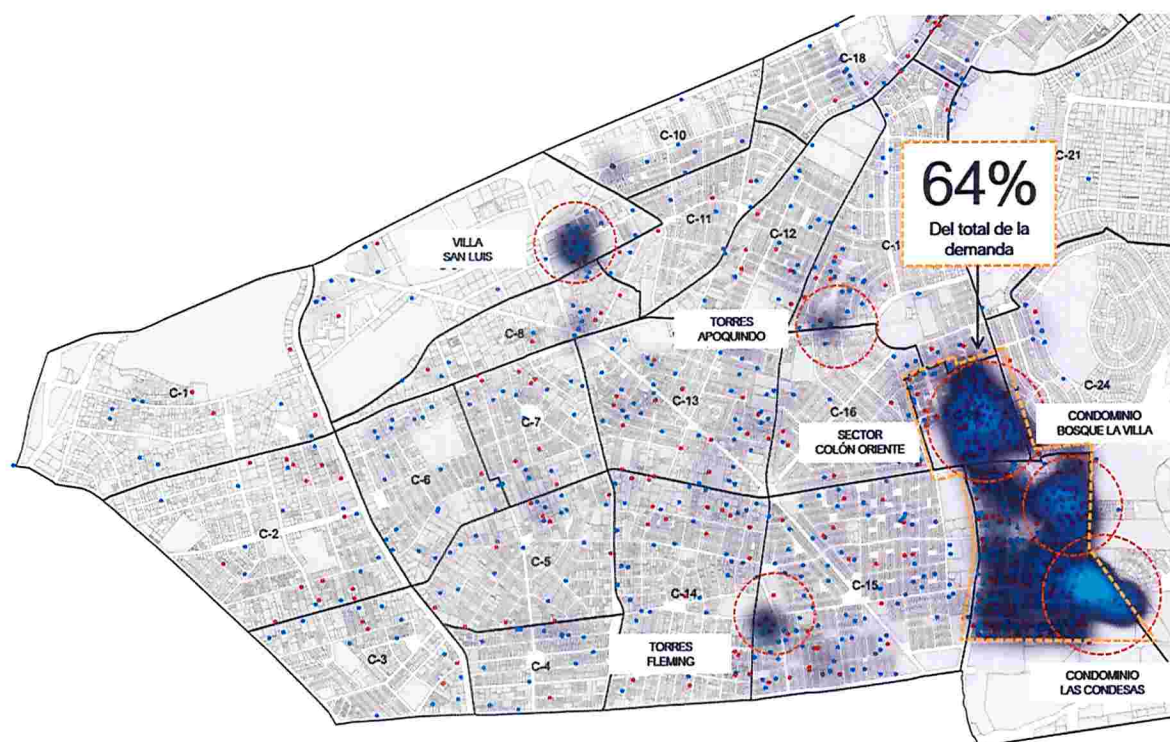
I. ANTECEDENTES DEMANDA HABITACIONAL

La comuna de Las Condes no es ajena a la crisis habitacional que vive el país. Más bien, muchas veces es invisibilizada respecto de otros territorios dado que cuenta con mayores recursos. Aun así, existen numerosas familias que concentran muchas carencias evidenciando situaciones de allegamiento y hacinamiento, similar a lo que sucede en todo el país.

Ante este escenario, como Municipalidad nos hemos planteado el desafío de avanzar en la búsqueda de nuevas y diversas soluciones habitacionales que colaboren a reducir el déficit de vivienda y con sentido de urgencia, en línea con los objetivos planteados en el Plan de Emergencia Habitacional. Desde el 2021 venimos realizando un diagnóstico detallado sobre la demanda habitacional local, con el objetivo de **planificar y focalizar** de mejor manera los futuros proyectos de vivienda.

De este diagnóstico, se han identificado **2.343 familias** que se encuentran en búsqueda de vivienda, de las cuales 640 de ellas cuentan con subsidio asignado sin poder usarlo dada la oferta limitada. El mapa a continuación muestra la distribución territorial de la demanda, donde el 64% de ella se concentra en un área acotada, coincidente con los condominios sociales que se han construido anteriormente. Esto refuerza la idea del arraigo que existe con la comuna dado que estas familias cuentan con sus redes de apoyo, trabajo, educación y acceso a oportunidades.

Ilustración 1: Distribución territorial de la demanda habitacional en Las Condes.



Además, la comuna de Las Condes se ve enfrentada al **alto valor del suelo**, el cual asciende a 72,5UF/m² en promedio (al año 2019), lo que impide desarrollar con mayor agilidad nuevos proyectos mediante la compra de terrenos. Sumado a esto, el stock de suelo público es muy escaso, quedando pocos paños disponibles.

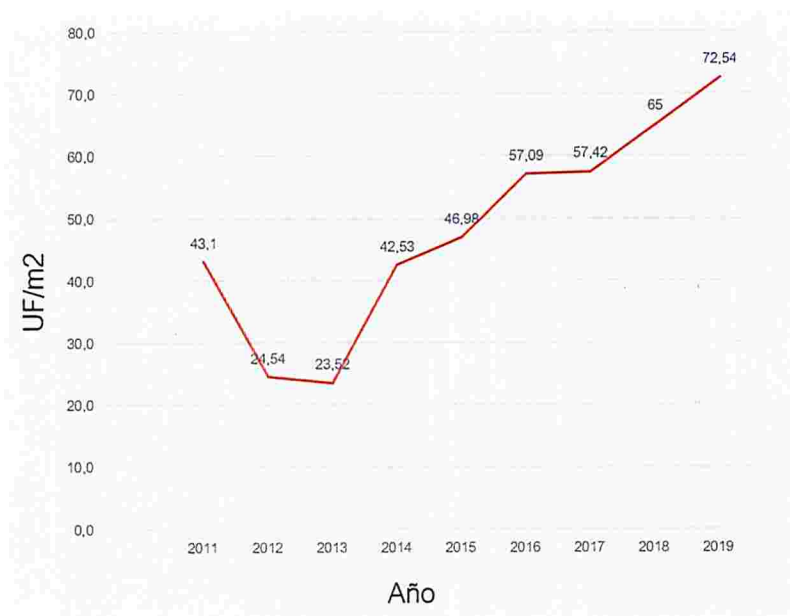


Ilustración 2: Precio del m2 en las Condes entre 2011-2019.
Fuente: Transacciones de suelo para densificación de TOCTOC.com

Aun así, se han realizado grandes esfuerzos por la integración social, siendo el proyecto Rotonda Atenas el ejemplo más reciente. En las próximas semanas se entregarán 85 viviendas de alto estándar, en una ubicación privilegiada, donde un 74% de las familias beneficiadas viven de allegados actualmente.

En paralelo, se encuentran en desarrollo 2 proyectos habitacionales: Condominio Paul Harris, ubicado en terreno municipal y que contará con 85 unidades, y Santa Zita, ubicado en terreno SERVIU, de 60 unidades, y el cual está a la espera del traspaso del terreno al municipio. Además, nos encontramos empujando con fuerza el programa de Pequeños Condominios dado que vemos una gran oportunidad en nuestra comuna dado que existen más de 2.000 lotes potenciales. Actualmente estamos trabajando con una familia en el desarrollo del primer piloto de esta tipología en la comuna.

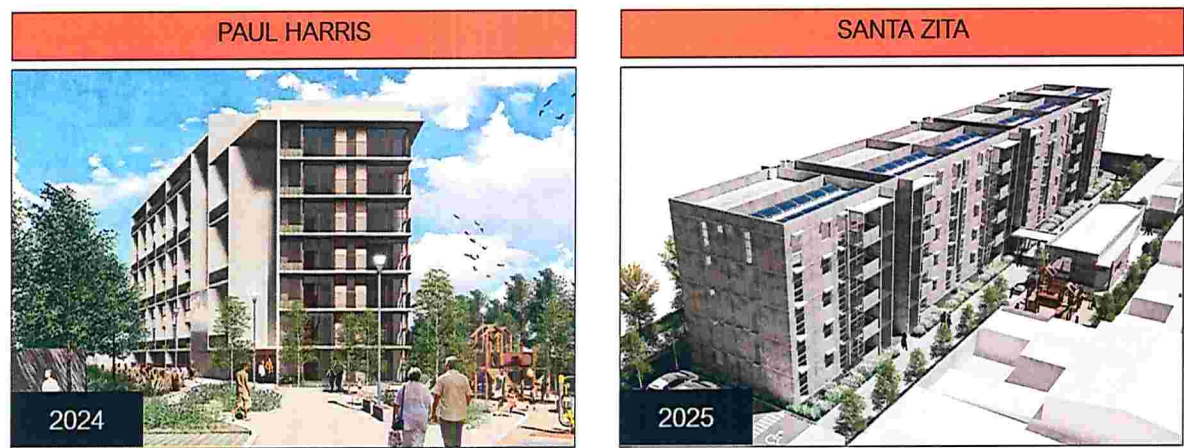


Imagen 1: Futuros proyectos D.S. 19

Retomando el diagnóstico de la demanda con miras hacia nuevos proyectos como el de Cerro Colorado, se identificó una gran diversidad de grupos familiares que la componen, donde muchos de ellos quedan marginados de los subsidios habitacionales disponibles (hogares unipersonales, adultos mayores), y es nuestro deber como Municipio, intentar responder a sus necesidades. A grandes rasgos, tenemos un **27% de hogares unipersonales** y un **45% de hogares monoparentales**, donde gran parte de ellos tienen 1 a 2 hijos. A su vez, el 17% son hogares de **adultos mayores** donde un 31% de ellos viven solos, y más de la mitad de ellos cuentan con un RSH 40, es decir, son adultos mayores de extrema vulnerabilidad. Por otro lado, el 55% de las familias tienen hijos menores a 12 años, es decir, en edad escolar, lo cual habla de la necesidad de mantenerse en la comuna para no perder las redes y sus colegios.

	UNIPERSONAL	638
	PAREJA JOVEN SIN HIJOS	27
	MONOPARENTAL	1.052
	INICIO FAMILIA (Familias con hijos <6 años)	71
	EXPANSIÓN FAMILIA (Familias con hijos < 12 años)	170
	CONSOLIDACIÓN FAMILIA (Familias con hijos > 13 años)	169
	NIDO VACÍO (Pareja > 40 años, hijos independientes)	42
	PAREJA MAYOR 60 AÑOS	77
	OTROS (Familias extensas o compuestas por más núcleos)	97

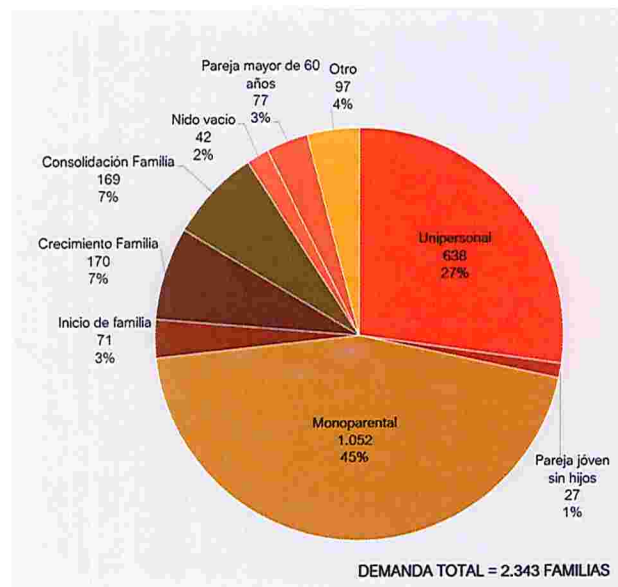


Ilustración 3: Composición de la demanda en Las Condes

Dada esta gran diversidad de grupos familiares es que el proyecto Cerro Colorado se presenta como una gran oportunidad de **distribuir y diversificar la oferta de vivienda** para abarcar de manera más eficiente los requerimientos de nuestra demanda local. Esto significa que el proyecto podrá considerar en su diseño y/o modelo de tenencia, tipologías orientadas tanto a familias con hijos, como también aquellas unifamiliares y adultos mayores.

II. OFERTA HABITACIONAL

En cuanto a la oferta de viviendas, hoy contamos con diferentes herramientas para dar respuesta a esta diversidad, que son los distintos tipos de subsidios para compra de propiedad (con y sin deuda hipotecaria) y para arriendo.

En el caso de la vivienda en propiedad, Las Condes ha desarrollado múltiples proyectos D.S. 49 y D.S. 19, siendo el más reciente el **Condominio Rotonda Atenas**. Para este proyecto, se diseñaron unidades de 2 a 3 dormitorios con superficies promedio de 62m². Los proyectos que se encuentran en desarrollo mencionados previamente (Paul Harris y Santa Zita) también fueron diseñados bajo los mismos parámetros en términos de recintos y superficies. Esto responde a que la mayoría de las familias (68%) que componen nuestra demanda requieren de esa cantidad de dormitorios (2 a 3).

El resto de nuestra demanda (32%) está compuesta principalmente por **hogares unifamiliares, parejas y adultos mayores**. De estos grupos se desprende que, de acuerdo con su rango etario, composición familiar y ciclo de vida, requieren 1 a 2 dormitorios y pueden ser materia del subsidio de arriendo.

De acuerdo con nuestros estudios y análisis de oferta más recientes, en Las Condes prácticamente no existen oportunidades para aplicar el subsidio de arriendo D.S. 52. Esta se reduce a tan solo 5 unidades de 1 dormitorio y con superficie promedio de 35m²¹, la cual es muy limitada en cuanto a cantidad de unidades como también a qué tipo de familia podría hacer uso de ellas.

¹ Análisis oferta de arriendo vía portal TOCTOC.com al 30/05/2023.

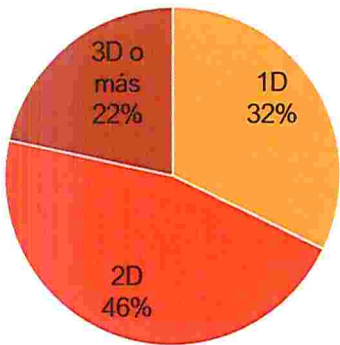


Ilustración 4: Requerimientos de dormitorios de la demanda total.

Por todo lo mencionado anteriormente, creemos que el proyecto de Cerro Colorado puede ser el primer proyecto en **explorar y desarrollar diferentes alternativas para focalizar la oferta** en más segmentos de la demanda, combinando la vivienda en propiedad con el arriendo orientado a grupos que quedan fuera de los subsidios tradicionales, diversificando los tamaños de las unidades y n° de dormitorios (tipologías) de acuerdo con la composición de la demanda.

a. Segmentación de la oferta y demanda

Los grupos familiares presentados previamente se segmentaron de acuerdo con sus requerimientos, tanto de N° de dormitorios como también teniendo en consideración su ciclo de vida en el que se encuentren. A continuación, se indican los diferentes segmentos de grupos familiares y a qué tipo de solución van orientados.

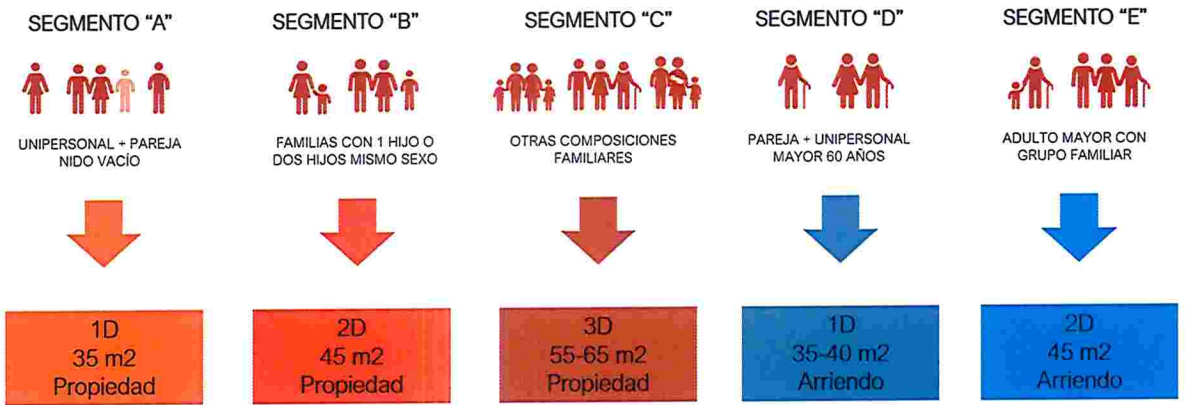


Ilustración 5: Segmentación de grupos familiares según el requerimiento de N° de dormitorio.

Estos segmentos se distribuyen de la siguiente manera, donde el 84% de las unidades a proyectar deberán ser para propiedad y el resto se propone para arriendo enfocado en los grupos de adultos mayores, quienes son la población más vulnerable sin acceso a subsidios de propiedad.

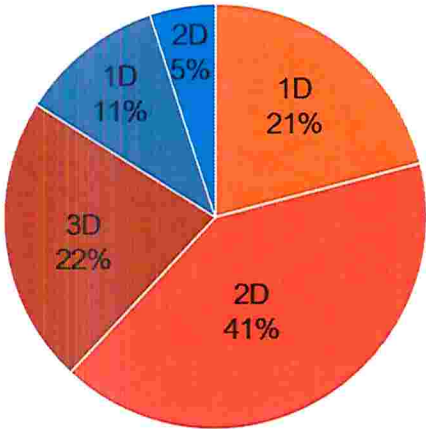


Ilustración 6: Distribución de la demanda según el requerimiento de N° de dormitorios y modelo de tenencia.

III. PLAN MAESTRO CERRO COLORADO

El proyecto de Cerro Colorado nace a partir del convenio suscrito entre el SERVIU MINVU y la Municipalidad de Las Condes en el año 2020, con el objetivo de construir un parque y viviendas de integración.

En paralelo al trabajo de la SEREMI MINVU para la modificación de la normativa urbana que permita el desarrollo de viviendas, la Municipalidad de Las Condes diseñó y ejecutó el Parque Cerro Colorado de 9.516 m², con área de juegos infantiles, zona canina, áreas verdes y vegetación nativa, y además se consolidó el paseo peatonal por calle Cerro Colorado generando la conectividad peatonal entre Alonso de Córdova y Américo Vespucio, antes inexistente, y los parques Parque Araucano y Parque Américo Vespucio. Estas obras se inauguraron en el año 2021.



Imagen 2: Zonificación y etapas de ejecución del Parque Cerro Colorado.

Dada la envergadura de este proyecto, hacen necesario el diseño de un Plan Maestro conceptual que dirija y unifique los esfuerzos y criterios para concretar un proyecto coherente en materia de integración social, conectividad con el barrio, y espacio público. El Plan Maestro determinará las estrategias generales de intervención, tanto proyectuales y de diseño, como también aquellas relacionadas con los modelos de tenencia, tipologías y distribución de estas.

a. Objetivos generales

- Espacio público:
 - Generar una continuidad del área verde en todo el lote donde se emplaza el proyecto incorporando el parque central.
- Edificaciones:
 - Privilegiar edificaciones aisladas que liberen el suelo en primer piso para privilegiar la creación de áreas verdes y espacios de esparcimiento comunitario entre el conjunto de viviendas.
 - Promover una diversidad de tipologías y modelos de tenencia en los edificios de vivienda.
- Uso mixto:
 - Dotar de comercio, equipamiento, servicios y otros al barrio incentivando el desarrollo de edificaciones con destinos diversos en primer piso.
 - Reconocer las oportunidades y potenciales de la normativa propuesta para crear edificaciones con destinos diversos.

b. Zonificación general

Luego de las mesas técnicas sostenidas entre el Municipio y la SEREMI MINVU se establece una zonificación preliminar para el paño con la cual se ha estado trabajando esta propuesta. Esta zonificación consiste en ubicar en los extremos dos zonas para el desarrollo del proyecto habitacional. De acuerdo con la normativa propuesta por dicha Secretaría, la Municipalidad ha realizado diversos ejercicios de modelación del proyecto para determinar la mejor estrategia de intervención sobre el terreno.

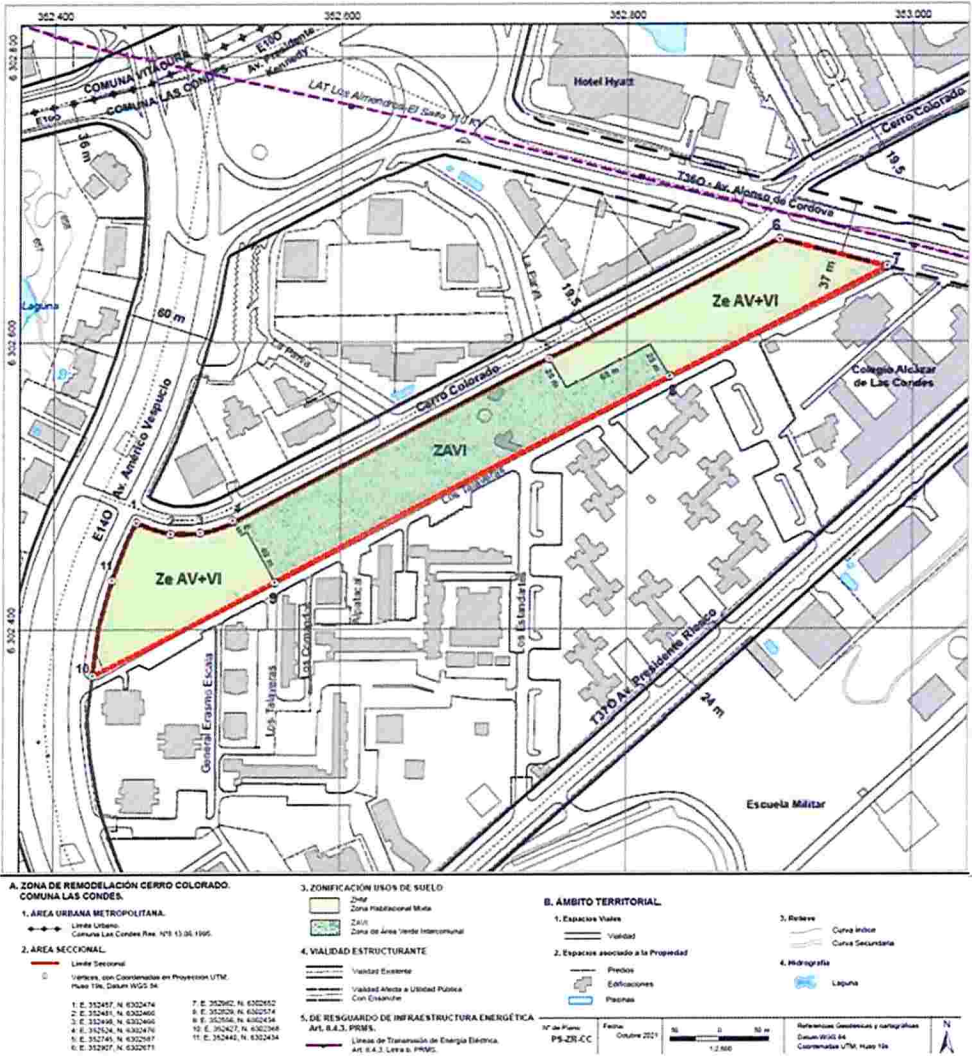
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m2
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coefficiente de Constructibilidad	2
Densidad máxima	1.000 hab /ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5 m (15 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	Según OGUC
Antejardín	5 m
Ochavo	Según OGUC
Estacionamientos	1 por vivienda

Imagen 3: Normativa propuesta por SEREMI MINVU para Zona Remodelación (2021)

De acuerdo con la tabla normativa indicada anteriormente, se desprenden algunos cálculos de edificación que resultan en lo siguiente:

	NORMA	PERMITIDO
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3	4.592 m2
Coefficiente de Constructibilidad	2,0	30.614 m2
Densidad máxima	1.000 habitantes / há	383 viviendas
Altura máxima permitida	15 pisos	15 pisos

Imagen 4: Zonificación propuesta por SEREMI MINVU para Zona Remodelación (2021)



De lo anterior, se podrían generar 383 viviendas en total a repartir en ambos extremos del terreno. Para esto, se estudiaron diversas estrategias proyectuales.

c. Principios de diseño

- Densificación en los extremos: Ubicar las viviendas en los extremos del terreno aprovechando la conectividad de las grandes avenidas y activar los bordes con programas relacionados tales como comercio, equipamiento y servicios.
- Continuidad del área verde: Vincular las edificaciones con el área verde, tanto del parque central, como también con los parques vecinos (Parque Araucano, Parque Américo Vespucio).
- Volumen edificado: Privilegiar liberar el suelo en primer nivel potenciando la continuidad del área verde y desarrollar de las edificaciones como torres aisladas de 15 pisos de altura, con placa comercial y/o servicios en primer nivel. De esta forma no se interrumpe la conexión urbana entre los parques.

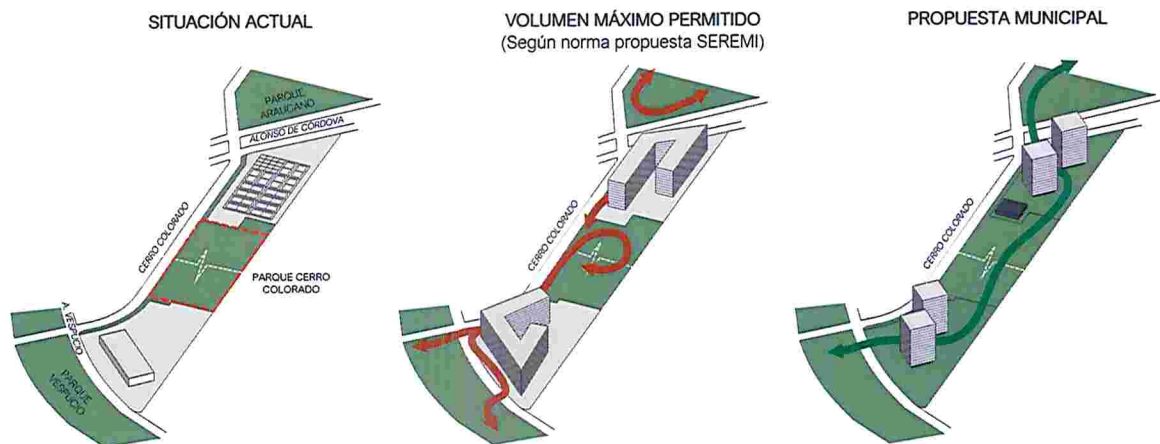


Imagen 5: Estudio de modelación de proyecto. Alternativas y estrategias de intervención.

d. Diversificación de la oferta

Tomando en consideración el acabado y detallado estudio de la demanda e información con la que cuenta la Municipalidad de Las Condes, agrupando segmentos de acuerdo a sus edades, necesidades, perfiles económicos, y ciclos de vida, se propone abordar el proyecto Cerro Colorado a través de una distribución y diversificación de sus tipologías de vivienda y los modelos disponibles (compra de propiedad, arriendo) para, de esta forma dar respuesta a los distintos grupos y necesidades presentes en la comuna. de esta forma, Cerro Colorado podría convertirse en un proyecto referente respecto a cómo un proyecto habitacional puede hacerse a la medida de la demanda específica de un territorio local.

Se propone distribuir los segmentos presentados previamente en las 4 torres propuestas de modo que el proyecto habitacional pueda albergar la diversidad de demanda habitacional existente. Esto se traduce en un conjunto heterogéneo de tipos familias, mixtura de edades dándole más dinamismo a la propuesta. Esta distribución responde a la proporción que cada segmento representa dentro del total de la demanda, siendo una solución "a la medida" de nuestra realidad local.

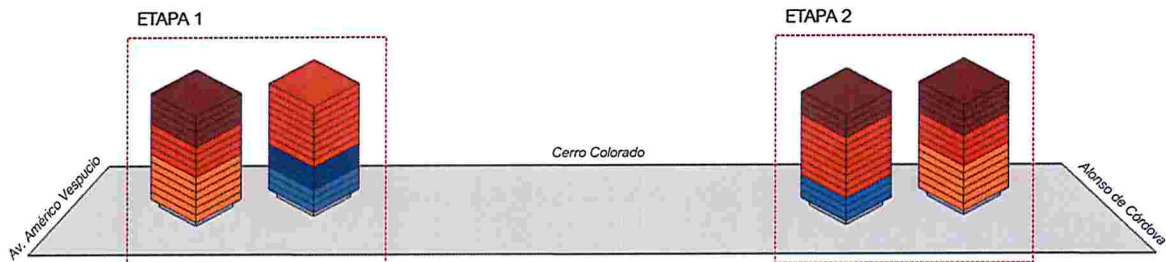


Ilustración 7: Esquema de distribución de segmentos de la demanda.

IV. PRÓXIMOS PASOS

Para seguir avanzando con el desarrollo del proyecto, se requiere que la SEREMI MINVU avance con las definiciones de la norma urbanística para tener certeza de que la propuesta pueda ser factible de concretar.

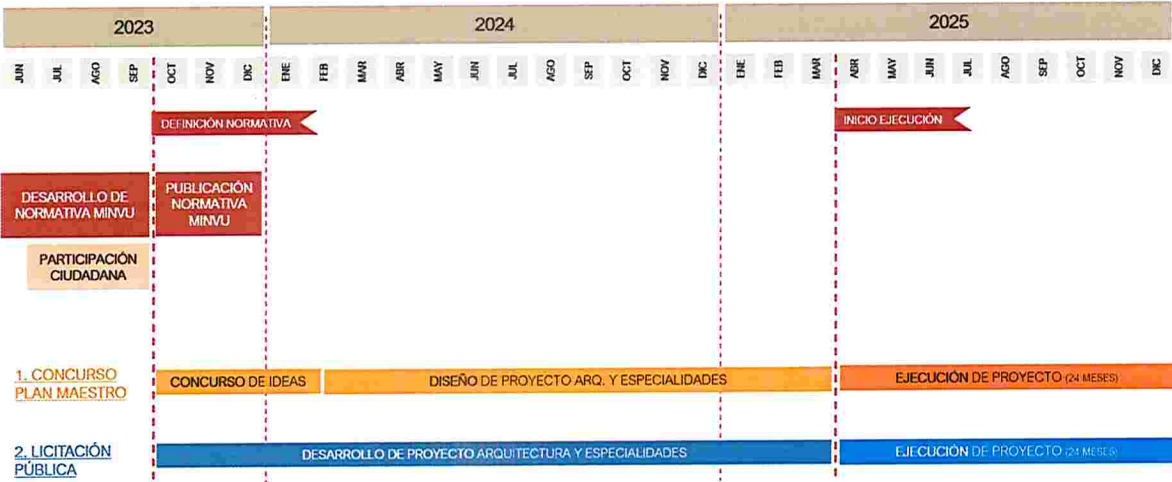
En paralelo, el Municipio propone realizar procesos de participación ciudadana levantando a todos los actores relevantes para este proyecto. De esta forma se anticipan posibles nudos y conflictos los que se podrían resolver previo al desarrollo del proyecto. Además, este proceso servirá como insumo para el diseño y desarrollo definitivo.

Una vez teniendo esa información, y en conjunto con lo planteado anteriormente (estudio de la demanda y estrategias proyectuales generales) se proponen dos caminos posibles de seguir:

- a. Concurso de Ideas de Proyecto
Realizar una convocatoria abierta a los mejores equipos de arquitectura para el diseño de un proyecto habitacional que se base en los diagnósticos y lineamientos presentados en este documento que permita desarrollar la mejor solución. El equipo ganador deberá desarrollar los detalles del proyecto de arquitectura y sus especialidades.
- b. Licitación Pública para el Diseño de Arquitectura y Especialidades
Realizar un llamado para contratar el proyecto de arquitectura y sus especialidades que desarrollen la propuesta completa que se base en los diagnósticos y lineamientos presentados en este documento que permita desarrollar la mejor solución.

De acuerdo con lo anterior, se propone el siguiente cronograma de trabajo, a la espera de las definiciones normativas por parte de la SEREMI MINVU. De acuerdo a lo planteado en este cronograma, se espera empezar la ejecución del proyecto, en una primera etapa, durante el primer semestre del 2025.

Ilustración 8: Cronograma propuesto



V. CONCLUSIONES

Este documento pretende establecer los primeros lineamientos para luego desarrollarlos con mayor detalle y volcarlos en un proyecto de arquitectura de primer nivel orientado a beneficiar a familias vulnerables de la comuna. Dada la envergadura y complejidad del proyecto, se requiere tener una mirada consensuada de las estrategias y criterios proyectuales, además de incorporar la variable de la demanda local para lograr que la oferta de vivienda propuesta sea lo más eficiente y focalizada posible.

El proyecto de Cerro Colorado tiene un tremendo potencial de convertirse en un referente innovador que genere un impacto positivo en la ciudad al incorporar espacio público, servicios, equipamiento junto a vivienda de integración bien localizada. Como Municipio nos hemos planteado el compromiso de impulsar este proyecto con sentido de urgencia para dar respuesta a las familias que hoy se encuentran a la espera de una solución habitacional. Para lograr esto, la Municipalidad tiene total disposición a establecer un plan de trabajo colaborativo con los equipos técnicos del MINVU y SERVIU para sacar adelante este desafiante proyecto.