

## LEVANTA PEQUEÑOS CONDOMINIOS CON FONDOS DE SUBSIDIOS

# Consolida: una solución innovadora al hacinamiento

**La idea es reemplazar una casa en la que vive más de una familia por una vivienda en altura,** con dos o tres pisos que, en la práctica, son departamentos independientes, cada uno con sus propios dormitorios, baño, estar-comedor, cocina y logia. Una solución rápida a un problema acuciante. **ANDREA URREJOLA**

Un mejor acceso a la vivienda y resolver el hacinamiento no es solo una aspiración de muchos habitantes del país. También es la razón de ser de Consolida, una empresa que ofrece una innovadora solución a ambos problemas sociales.

“Consolida nace en 2015, con la misión desarrollar y construir viviendas sociales en una modalidad inédita que incorporó a partir de ese año el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), llamada Programa Pequeños Condominios”, relata Gabriel Lagos, director ejecutivo de la firma.

En efecto, dicha política pública buscaba apoyar iniciativas que dieran solución a familias vulnerables que comparten un mismo techo, en un plazo breve y manteniendo su ubicación geográfica.

“Este programa de subsidios financia la construcción de un nuevo edificio en estos terrenos con un departamento para cada grupo familiar y cubre también la demolición de la construcción existente y el arriendo de un lugar para vivir transitoriamente durante la ejecución de la obra”, explica Lagos.

¿Cómo funciona? Si en una casa hay dos o tres familias, cada una debe ahorrar 15 UF para postular a un subsidio que ronda en torno a las 1.500 UF. Con estos fondos, Consolida demuele la casa y en su lugar levanta un pequeño edificio de dos o tres pisos (dependiendo del número de familias) con un departamento por nivel. Mientras duran las obras, se les cubre un arriendo a las personas.

Las ventajas del modelo son evidentes: permite que las familias allegadas sigan viviendo en su barrio, manteniendo así el acceso a trabajos, educación, salud y transporte propios de sectores consolidados; al tratarse de condominios familiares, se mantienen las redes de apoyo, y se van reemplazando las viviendas precarias e informales, dando paso a un proceso de regeneración urbana.

## PRIMEROS PROYECTOS SE EMPLAZAN EN PEÑALOLÉN

Según Lagos, Santiago presenta una gran oportunidad para estos pequeños condominios, “dado que casi el 10% de su superficie se conforma por más de 200 mil terrenos provenientes de las antiguas operaciones sitio de la década de 1960, son lotes de dimensiones uniformes, generalmente de 9 por 18 metros, que hoy tienen viviendas autoconstruidas, las que muchas veces presentan un alto nivel de deterioro y están habitadas sus propietarios junto a núcleos fa-

miliares allegados”.

Hasta la fecha, Consolida ha desarrollado cinco proyectos de Pequeños Condominios, dos ya construidos, uno en construcción y dos en postulación de subsidios, todos en la comuna de Peñalolén, en la cual existen 12.000 terrenos de características similares, ubicados principalmente en los sectores de Lo Hermida, La Faena y San Luis.

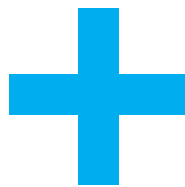
“Si somos conservadores y tomamos un 5% de estos como potenciales a intervenir, con 2,5 viviendas en promedio, tenemos un total de 1.500 viviendas potenciales. Esto genera un proceso de regeneración urbana del sector y permite una estrategia de intervención territorial con continuidad de obras con un modelo de vivienda estandarizado, lo que conlleva una serie de virtudes”, acota Lagos, añadiendo que actualmente también están explorando las comunas de Renca y El Bosque, donde existe interés de los municipios por incorporar este tipo de soluciones.

La construcción es de muros y losa de hormigón armado. El envoltente exterior es con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (EIFS) y ventanas de termopanel, lo cual permite un nivel de aislación térmica muy superior a la norma, con lo que se da cumplimiento a los requerimientos estipulados en el Plan de Descontaminación Atmosférica.

Tienen una arquitectura que busca desmarcarse de la imagen del block de vivienda social, sigue los patrones estéticos de los proyectos inmobiliarios de alto estándar y consideran la posibilidad de que los departamentos puedan ampliarse sin perjudicar la estructura ni la habitabilidad de la vivienda.

Los plazos de la construcción varían según cada caso, pero el objetivo de Consolida es que por cada condominio transcurran no más de siete meses desde que las familias salen de su vivienda antigua hasta que regresan a la nueva.

“Todos nuestros departamentos son prácticamente iguales: con tres dormitorios, un baño, estar-comedor, cocina y logia, con una superficie aproximada de 60 m<sup>2</sup>, y en el primer piso cuentan con accesibilidad universal en las circulaciones, lo que favorece el desplazamiento de personas con discapacidad o de la tercera edad”, agrega Lagos. Destaca que el 75% de las propietarias son mujeres, y que en el último año ha aumentado la demanda y el interés por este tipo de proyectos, lo que atribuye, más que a la pandemia, a que han logrado irse dando a conocer.



Consolida ha desarrollado cinco proyectos (dos ya construidos, uno en construcción y dos en postulación de subsidios), todos en la comuna de Peñalolén. Evalúan extenderse a Renca y El Bosque.



La construcción es de muros y losa de hormigón armado. El envoltente exterior es con sistema EIFS y ventanas de termopanel. A la derecha, Gabriel Lagos, director ejecutivo de Consolida.