



Cerca de 7 mil millones de pesos tendrían que pagar los pobladores de la megatoma de San Antonio para comprar el terreno ocupado



Luego que la justicia aplazara en seis meses la orden de desalojar la megatoma de San Antonio tras el acuerdo al que llegaron los propietarios del terreno en el cerro Centinela con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y la Municipalidad, **Puranoticia.cl** tomó conocimiento de otros antecedentes que ahora deberán formar parte de la negociación de las partes para que el predio sea vendido a los pobladores que lo ocuparon.

Cabe recordar que las graves consecuencias económicas que dejó el estallido social de octubre de 2019 y la pandemia del Covid-19, hicieron que fueran muchas las personas las que paulatinamente comenzaron a poblar este sitio desocupado del cerro Centinela para edificar en estos 260 mil metros cuadrados (260 hectáreas) sus viviendas. Este proceso de usurpación se mantuvo constante a lo largo del tiempo, **llegando actualmente a tener cerca de 4 mil familias viviendo en este punto de la comuna.**

Datos entregados a Puranoticia.cl por la delegada del Minvu, Gloria Maira, dan cuenta que los propietarios del terreno tasaron el metro cuadrado en 0,69 UF, cifra que se debe multiplicar por las 260 hectáreas que conforman el paño que hoy ocupan unas 4 mil familias.

Así fue como el año 2022 los dueños del terreno comenzaron a reclamar su propiedad, iniciando consigo un largo proceso judicial que derivó en un fallo de la Corte de Apelaciones, que **ordenó el desalojo con la fuerza pública del paño tomado.** Pero tomando en cuenta las dificultades que representa un operativo de este tipo, considerando que son más de 10 mil las personas que lo habitan (siendo muchos de ellos niños y adultos mayores), el Minvu

comenzó a buscar soluciones. A partir de ahí, las soluciones buscadas tenían que conjugar tres elementos: que los propietarios estuvieran **dispuestos a vender**; que los pobladores estuvieran **dispuestos a comprar** el terreno; y que se cumpliera lo dicho por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a que **el Estado no iba a comprar terrenos en toma con orden de desalojo**, porque sería casi como incentivar a otros a tomarse propiedades ajenas.

Sobre esa base se buscaron las soluciones, que fueron encontradas en el artículo 137 de la Ley General de Vivienda y Urbanismo, el cual establece que **se permite la compra de un terreno no habilitado (recordando que en la megatoma no hay agua, alcantarillado ni luz) sólo a través de cooperativas de vivienda.** Es decir, los propietarios pueden vender siempre y cuando quien compre sea una cooperativa de vivienda cerrada, las que en definitiva asumirán luego la urbanización del paño.

Ahí es donde entra la participación del Minvu, ya que desde hace algunos meses se comenzó a trabajar fuertemente en la **conformación de estas cooperativas** y, por otro lado, se logró un **acuerdo para que sea el Estado el que haga la habilitación del terreno**, a través del proyecto que deben presentar los propios pobladores.

PRECIO PARA COMPRAR

Todo esto fue explicado al detalle por la **delegada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la megatoma de San Antonio, Gloria Maira**, quien también abordó la siguiente etapa del proceso: la compra del terreno en el cerro Centinela: "Ese es precisamente el corazón de la comisión de expertos que se constituyó. Las cooperativas tienen que constituirse formalmente —ya empezamos a hacerlo— y ahí se debe generar una especie de **federación de cooperativas**, que sería el sujeto legal para entrar en acuerdo con los dueños para la compra y asumir créditos frente a



la entidad que dé el crédito a largo plazo, como cualquier hipotecario", explicó.
 Una vez estando claro ese tema, se procede a ver cuánto vale el paño usurpado por los pobladores de la megatoma de San Antonio. Actualmente, el único monto que se maneja es el entregado el 2024 por los propietarios, cifrado en 0,69 UF por metro cuadrado (m2). No obstante,

la representante del Minvu señaló que "ese precio está en reevaluación, es sólo una referencia, porque en reunión los dueños dijeron que estaban abiertos a reconsiderar ese precio. De igual forma, el Ministerio ha contratado a una empresa -de las más serias- para tener nuestra propia tasación y los dueños deben venir con la tasación que dé respaldo a ese va-

lor inicial".

En las negociaciones sostenidas para buscar un acuerdo, los propietarios del terreno pusieron como exigencia que la compra sea del paño completo, es decir de las 260 hectáreas. Este número, si se multiplica por 0,69 UF (valor de la tasación de los dueños) da como resultado que **el terreno en su conjunto tiene un costo de 179.400 UF, vale decir, casi 7 mil millones de pesos (\$6.928.024.350)**, dinero que tendrán que desembolsar las 4 mil familias de la megatoma de San Antonio para regularizarse.

AHORRO Y URBANIZACIÓN

Tomando en cuenta que se trata de un monto sumamente elevado (más de 7,2 millones de dólares), surge la interrogante de **cómo harán familias del 40% más precarizado del país para enfrentar una deuda de este tipo**. La respuesta la entrega la propia Delegada del Minvu para la megatoma en San Antonio: "Precisamente porque son 4.000 familias... el volumen los ayuda", explicó en conversación con **Puranoticia.cl**.

A ello sumó que "lo que hemos estado trabajando este tiempo, con la constitución de las cooperativas y la formalización del ahorro por parte de los pobladores, que es desde ahora, porque **ya tenían un ahorro previo en sus comités de vivienda y ahora hemos reforzado eso, porque no vamos a esperar el precio para que empiecen a ahorrar. Todo los meses tendrán que meter la monedita al chanchito**". En cuanto al proceso de urbanización del terreno, una vez que éste sea adquirido por los propios pobladores de la megatoma de San

Antonio, recién ahí aparece la intervención monetaria del Estado. Esto lo explicó Gloria Maira, ya que **"nos preguntaban mucho si en la compra del terreno iban a haber recursos públicos. Y no, los recursos vienen de los pobladores y eso hay que dejarlo claro, porque ha habdo mucha especulación en San Antonio respecto a que el Minvu compraría el terreno"**.

Con esto, la funcionaria ministerial indicó que **"así cerramos esta puerta porque son los propios pobladores los que deben asumir su responsabilidad sobre el acto de la toma**. No se puede pretender solucionar problemas de vivienda -que no desconocemos para nada- porque efectivamente en la toma de las 4 mil familias, sólo el 10% -número muy menor- tuvo propiedad anterior o subsidio anterior, la mayoría es población joven".

La Delegada del Minvu sostuvo que **"hay que constituir las cooperativas, luego la federación de las cooperativas y, al mismo tiempo, abrir un crédito con Banco Estado, que pedirá ciertas garantías porque si dejan de pagar, ¿quién responde?** La hipoteca sobre terreno es un sine qua non y, además, habrá que hablar con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que estaba considerando la posibilidad de poner otro tipo de garantía sobre la mesa para darle seguridad a Banco Estado".

Finalmente, y a modo de conclusión, Gloria Maira precisó a **Puranoticia.cl** que **"el proceso es desafiante, porque es primera vez que se hace en el país, y tocará acompañarlo los años que demore tanto la compra del terreno como la urbanización"**.

