



La megatoma inmobiliaria



Por **Iván Poduje**
Arquitecto

Cuando Daniel Jadue salió a apoyar la toma de San Antonio quizás soñó - desde su amplio chalet en La Reina - con esas movilizaciones de los años 60, cuando masas de obreros se organizaban para quitarle tierra a los oligarcas. Pero la megatoma en cuestión tiene poco que ver con esa mística guevarista. Es más bien lo contrario: un ejemplo de capitalismo salvaje, donde la mano invisible opera sin regulación ni contrapeso. Un gran negocio inmobiliario ilegal que contó con planificación y recursos para hacerse de un patrimonio millonario.

Pero vamos al origen. Esta mega toma de 220 hectáreas se inscribe en la nueva ola de usurpaciones ocurridas entre el estallido y la pandemia, cuando la anomia se tomó Chile y cualquier acción policial era calificada como una "violación de DD.HH" por la izquierda que nos gobierna. Fue el tiempo donde el actual ministro Diego Pardow -entonces director de Espacio Público- exigía poner al país en "hibernación", apoyado por Izkia Siches, que usó al Colegio Médico, y a la salud pública, para empujar su fugaz carrera política.

Esa ciudad sin personas ni policías, fue el escenario perfecto para tomarse tierras en completa impunidad y para los fines más diversos: desde escapar del hacinamiento o un arriendo impagable, hasta vender lotes individuales robados, un modelo que los peruanos bautizaron como "tráfico de suelos" y que ha generado severos impactos ambientales y sociales en el país vecino.

En Chile vamos por el mismo camino. Entre 2019 y 2023, el 38% de los nuevos campamentos tenía señales de tráfico de suelo según un reporte que hicimos en Atisba. Los predios eran ofrecidos en redes sociales ("vendo casa en toma") a un valor promedio de \$4 millones. Con ese número estimamos que los traficantes se embolsaban \$113 millones de dólares en cuatro años, una bicoca al lado de los mil millones verdes que cortan al año en Perú.

¿Cómo identificamos las tomas inmobilia-

rias? Estudiamos el caso peruano y vimos que la primera señal es la precisión de su diseño, similar al que elaboramos los arquitectos en loteos. La segunda característica es su forma de crecimiento. A diferencia de una toma tradicional, en las tomas inmobiliarias las manzanas y las calles avanzan con predios vacíos, es decir, sin casas ni moradores. ¿Qué lógica social tiene esto? Ninguna. Es solo para facilitar la venta o arriendo de la tierra robada.

Estas dos condiciones están presentes en la megatoma de San Antonio. En los sectores planos identificamos manzanas perfectamente delimitadas de 50 x 40 metros, con 10 lotes individuales de 200 m². En sectores con pendiente, las calles siguen el nivel de cota -diseño de anfiteatro- y los predios aumentan de tamaño a medida que mejoran las vistas. Pero lo más concluyente fue el análisis del crecimiento. Detectamos cientos de sitios vacíos que se demoraron meses e incluso años en ocuparse con casas.

Un diseño tan preciso en un terreno tan grande solo se puede lograr con planos, topografía y maquinaria pesada. Es decir, mediante un trabajo profesional.

Otra estrategia del traficante de suelo es la que usó Merrill Lynch en la crisis de 2008: ser "demasiado grande para caer", o en este caso, para desalojar. Y les funcionó perfecto en San Antonio. El gobierno recién se mueve cuando la Corte Suprema ordena el desalojo y la toma tenía 4 mil familias. Entonces cede y se inventa una figura tan sesentera como los sueños de Jadue: cooperativas de pobladores que deberán agruparse para conseguir -quien sabe cómo y dónde- un préstamo de \$70 millones de dólares para comprar el terreno en un solo acto, que es lo que pide el propietario.

En esta negociación no creo que participen los que pusieron la plata para contratar topografía o maquinaria, y se llevaron varios millones vendiendo esos sitios vacíos. Esos usurpadores ya deben estar mirando otro terreno para forrarse con un negocio ilegal, pero buena onda. Un delito endulzado por la fantasía revolucionaria de la toma sesentera y la cooperativa popular. ●