

"Zona de sacrificio": Patio Bellavista demanda al Estado por falta de seguridad pos estallido y exige millonaria indemnización

La empresa dueña del Patio Bellavista, representada por el empresario Álvaro Jadue Melnick, exige una indemnización de \$13.744 millones, argumentando graves perjuicios económicos y un entorno inviable para operar debido a la violencia descontrolada en la zona tras el estallido. La empresa afirma que las visitas semanales habían bajado a enero de 2023 a la mitad.

LEONARDO CÁRDENAS

"Los acontecimientos ocurridos en Chile desde el 18 de octubre de 2019 y por los días que le siguieron, marcaron un antes y un después en la vida institucional y social de nuestro país".

Así comienza la demanda de indemnización de perjuicios presentada por Inversiones Las Arenas Ltda., empresa representada por el empresario Álvaro Jadue Melnick, contra el Estado de Chile por "falta de servicio" en materia de seguridad.

La acción judicial interpuesta el 26 de noviembre ante el Octavo Juzgado Civil de Santiago, detalla los graves perjuicios sufridos por el icónico centro gastronómico y cultural Patio Bellavista, ubicado a pocos metros de Plaza Baquedano, durante y después del estallido social de 2019. La empresa exige una indemnización de \$13.744 millones, desglosada en daños emergentes actuales y futuros, lucro cesante y daño moral, según lo especificado en la demanda.

Inaugurado en 2006, Patio Bellavista es uno de los centros gastronómicos más emblemáticos de Santiago. Situado en el corazón del bohemio Barrio Bellavista, el recinto combina restaurantes, bares, teatros y exposiciones artísticas, atrayendo tanto a turistas nacionales como extranjeros. Con una extensión de casi 9.000 metros cuadrados, el proyecto recibía antes del estallido un promedio semanal de 125.545 visitas, siendo un referente cultural y económico para la ciudad.

Según la demanda, el estallido social transformó Plaza Baquedano y sus alrededores en una "zona de sacrificio" y, compara la situación con áreas afectadas por problemas ambientales como Ventanas o Quintero, pero enfocado en la seguridad y el orden público. La empresa alega que el Estado "bajó los brazos" frente a la violencia descontrolada en el sector, creando un entorno inviable para los habitantes y locatarios, incluido Patio Bellavista.

"El descontrol y violencia del sector hizo que decenas de locatarios del establecimiento tuvieran que abandonar sus comercios y/o dejar de pagar sus cánones de arrendamiento, pues sencillamente el público



dejó de venir a un barrio con declaratoria vigente (aunque no oficial) de 'zona de sacrificio'", sostiene el texto legal.

Entre 2019 y 2023, la afluencia de público a Patio Bellavista disminuyó drásticamente. En enero de 2023, las visitas semanales eran un 45,5% menores que antes del estallido social. Además, los ingresos por arriendos y la ocupación de locales no han alcanzado los niveles previos a 2018. En 2023, las rentas por subarriendos eran un 27,6% menores que en 2018, a pesar de un leve aumento en la ocupación de locales.

La demanda es patrocinada por Josefina Escobar, Catalina Casas y Gerardo Ramírez, del estudio Ovalle Consejeros Legales.

RENEGOCIACIÓN

Las consecuencias financieras también incluyeron renegociaciones de créditos con condiciones más onerosas. Patio Bellavista tuvo que ajustar su deuda al menos siete veces, renegociando con instituciones como Principal Compañía de Seguros de Vida Chile; BCI, Banco Internacional y Banco Itaú. Estas renegociaciones elevaron la deuda inicial de 916.575 UF (\$35.227 millones) a 1.085.599 UF (\$41.723 millones) a febre-

ro de 2024, debido a la capitalización de intereses y tasas más altas.

La demanda argumenta que la responsabilidad de mantener el orden público recae directamente en el Estado. Cita el artículo 24 de la Constitución, que establece que el Presidente de la República tiene la obligación de garantizar el orden interno y la seguridad. También menciona la Ley N° 20.502, que define al Ministerio del Interior como el encargado de velar por el orden público en todo el territorio nacional.

"Existe un acabado entramado de responsabilidad jurídica sobre la mantención del orden público, que presenta al tope de la pirámide a no otro que a S.E. el Presidente de la República", señala el texto legal. Además, detalla la responsabilidad del Ministerio del Interior, sus subsecretarías y las fuerzas de orden y seguridad.

Según la demanda, la "falta de servicio" del Estado contribuyó al deterioro del entorno y afectó gravemente la actividad económica de Patio Bellavista y otros negocios del sector.

La demanda también recoge declaraciones de autoridades que reconocieron la situación en la zona. En marzo de 2022, el ministro de

Economía Nicolás Grau afirmó en una entrevista a Estado Nacional de TVN: "Como Ministro de Estado, pedirles disculpas por la incapacidad que ha tenido el Estado hasta ahora de asegurarles una vida razonable y una posibilidad de llevar a cabo sus negocios".

Sin embargo, el texto legal señala que estas palabras no se tradujeron en medidas concretas para solucionar los problemas de seguridad y orden público.

PLAN DE EXPANSIÓN

La demanda también detalló un ambicioso plan de expansión que tenía la empresa antes del estallido social y que se vio frustrado debido al entorno de inseguridad. La empresa adquirió en 2019 un terreno ubicado en calle Dardignac, mediante un leasing con Principal Compañía de Seguros de Vida Chile por un valor total de 1.124.284 UF (\$43.210 millones). El proyecto contemplaba la construcción de "un edificio de tres niveles de subterráneos destinados a estacionamientos, y cuatro niveles de superficie destinados a 15 restaurantes, 5 locales comerciales y espacios de co-work, además de 97 estacionamientos de uso público".

La operación estaba proyectada para entrar en funcionamiento en 2022 y generar ingresos anuales significativos a través del arriendo de locales y otros servicios. Según el documento, la empresa estimaba un flujo positivo de 137.843 UF (\$1.660 millones) en sus primeros 13 años de operación. Sin embargo, "todo quedó en nada debido a los problemas de seguridad en la zona cero y a la posterior pandemia, que hizo que el terreno no pudiera ser desarrollado inmobiliariamente, siendo incluso imposible arrendarlo".

En 2022, una demanda contra el Estado acusando omisiones o acciones insuficientes constitutivas de falta de servicio presentó la sociedad controladora de la sandwichería Antigua Fuente, exigiendo una serie de indemnizaciones por daño emergente, lucro cesante y daño moral, que suman más de \$ 1.200 millones. La acción también es patrocinada por la abogada Josefina Escobar, socia de Litigios de Ovalle Consejeros Legales. ●