



Escuela de periodismo, Universidad Academia de Humanismo Cristiano

Entre la filantropía y el lucro

Las distintas caras del proyecto inmobiliario Ciudad del Niño

Reportaje para optar al título de Periodista y al grado de Licenciado en Comunicación Social

Alumno: Felipe Patricio Alegría Urrutia

Profesor guía: Rodrigo García

Santiago, 2021

Resumen

Este reportaje revela los antecedentes del proyecto de construcción de 23 torres en los terrenos de Ciudad del Niño en San Miguel, desentraña el conflicto entre vecinos y la institución que patrocina la construcción, para luego describir el impacto potencial que tendría su realización en la comunidad y en el patrimonio histórico y cultural de la comuna.

Abstract

This article reveals the background of the construction project of 23 towers in Ciudad del Niño, San Miguel. It unravels the conflict between neighbours and the institution that gives financial support to the construction to later describe the potential impact that the project would have in the community and in the village's historical and cultural heritage

Palabras clave: Organización, comunidad, inmobiliario, San Miguel, plan regulador, comuna, filantropía, lucro, patrimonio cultural, historia, educación, municipalidad, mitigación, vialidad, legislación.

Keywords: Organization, community, real estate, San Miguel, regulatory plan, district, philanthropy, profit, cultural heritage, history, education, city hall, mitigation, roads, legislation.

Agradecimientos:

A Jocelyn Valle, Patricia Urrutia, Johanna Guedez, Claudia Guedez, Rodrigo Carvajal, Javiera Kunst, a Piedra, a Jorge Vargas Duque, Tatiana Lizama, a todos los entrevistados, a Rodrigo García, Jorge Muñoz, Marcos Gajardo, Matías Freire, María José Cambor, Patricia Melo, Efrén Altamirano y a todos mis compañeros de la Universidad Academia de Humanismo Cristiano.

Índice

I. Entre la filantropía y el lucro: Las distintas caras del proyecto Ciudad del Niño	6
II. Antecedentes: El boom inmobiliario y el proyecto impermeable a los cambios	9
23 torres: Las irregularidades del niño símbolo inmobiliario en la ciudad	10
Vigencia irregular de los anteproyectos	12
Plazos en el otorgamiento de los permisos	13
Ni con el actual ni con el nuevo: Los incumplimientos al Plan Regulador	14
Uso de suelo	14
Tipificación de calle aledaña	16
Subdivisión del terreno	17
Voluntad política: El Factor Seremi de Vivienda	18
III. Oposición al proyecto: La lucha vecinal por la calidad de vida	20
Las torres ya construidas y el “edificio del carrete”	23
Impacto potencial de las torres: Algo huele mal	26
Apoyo Político y el largo transitar entre acciones y palabras	28
Movimiento incipiente en el parlamento	33
Un parque para San Miguel	35
IV. Ciudad del Niño: Los millones al servicio de la niñez	38
Vanguardista e integral: El proyecto educativo de la Ciudad del Niño	40
“Somos la fundación Ciudad del Niño y nada más”	42
Todo dentro de los márgenes legales	43
Mitigación y donaciones: El “legado” de Ciudad del Niño	44
Una inmobiliaria en favor de la niñez	46
Un Consejo Directivo “poderoso”	48
V. Los murales de Ciudad del Niño y la lucha por el patrimonio cultural	49
Ciudad del Niño como bastión cultural de la comuna	51
Los murales y su influencia en el arte popular	53
Los Murales galardonados	55
El largo trabajo de restauración y defensa de los murales	56

VI. Visión experta: Entre la integración comunitaria y la expansión urbana	59
La importancia de pensar en quiénes vivirán las consecuencias	59
La densificación como pilar del desarrollo urbano	60
VII. Corolario de una lucha que continúa	63
Un futuro sin certezas y con muchas dudas	65
Referencias Bibliográficas	69
Anexos	73

I. Entre la filantropía y el lucro: Las distintas caras del proyecto Ciudad del Niño

Faltan algunos minutos para las ocho de la noche del día martes 31 de agosto y la Gran Avenida se ve algo más inquieta que de costumbre. El vértigo vehicular de la hora punta ha retomado sus cauces normales previos a la pandemia, filas de personas aguardan por entrar a un conocido supermercado antes de su horario de cierre, otras esperan taxis aferradas a sus bolsas, con la esperanza de que uno pase con el cartelito “Libre” encendido, para tomarlo y por fin regresar a su hogar. Otras aprovechan la nueva apertura sanitaria para hacer deporte, pasear a los perros o simplemente deambular por el bandejón central, que con bastante imaginación se le llama Parque El Llano, que separa el centro comercial de la Municipalidad de San Miguel. En la explanada del recinto municipal, decenas de vecinos de distintas edades gritan y hacen flamear sus banderas, con megáfonos, coloridos lienzos y música de Víctor Jara en los parlantes.



“¡No más edificios! ¡No más edificios!”, se escucha con fuerza y decisión, entre el puñado de personas que intenta llamar la atención de algunas que se quedan curioseando y otras que pasan

impávidas. Se trata de una manifestación convocada por la organización No + Edificios en Ciudad del Niño y la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de la Calle Centenario, que protestan contra un megaproyecto inmobiliario de 23 torres residenciales, que está a un paso de concretarse. “No más edificios, necesitamos planificación urbana y un parque en San Miguel”, vocea un vecino, ante una de las cámaras de un canal comunal que cubre la manifestación.

Tras varios minutos de cánticos y consignas, algunos de los gestores de la iniciativa comienzan a llamar a la gente a que se traslade en caravana, al lugar donde está emplazado el proyecto, en la calle San Petersburgo, a unas 30 cuadras el lugar. Entre los últimos cánticos y coordinaciones, parte la cincuentena de manifestantes, algunos en autos y camionetas, otros protagonizando una marcha improvisada, que termina precisamente en las afueras del sitio en cuestión, donde unos 50 vecinos más esperan con una estruendosa ovación, para realizar el acto final de la manifestación, sin resguardo policial y sin incidentes. Se trata más bien de una instancia familiar y vecinal.



En pocas palabras, el cuestionado megaproyecto se trata de la construcción de 23 torres residenciales en un terreno de un poco más de ocho hectáreas, con edificaciones que van desde los 15 a los 20 pisos, que se suman a otras seis que ya están construidos y habitados en el mismo predio. Estos edificios podrían recibir potencialmente a unos 20 mil nuevos residentes en pocas cuadras, en una comuna que en el último censo de 2017 registró un total de 107.954 habitantes.

Es decir, podría aumentar en un 18,5% la cantidad de personas que viven en San Miguel, en un espacio de cuatro cuadrantes.

El responsable del proyecto es la Fundación Ciudad del Niño, dueña del predio desde su inauguración en 1943, bajo el mandato de Juan Antonio Ríos. Hoy, las dependencias se encuentran en desuso, por lo que la entidad decidió venderlo a inmobiliarias para la realización de proyectos residenciales, con el fin de recaudar fondos para reinvertirlos en obras sociales, según ha declarado de manera oficial. Para ello, ha gestionado la aprobación de los permisos de edificación de manera directa, con el fin de garantizar la construcción de éstos, lo que agrega valor monetario a la transacción.

Pese al cambio del plan regulador comunal de 2016, que fijó en un máximo de ocho pisos las edificaciones en barrios residenciales y diez pisos en avenidas, el proyecto logró mantenerse y conseguir su aprobación en 2019, lo que encendió las alarmas de vecinos que ya habían manifestado problemas con las seis torres habitadas y que decidieron organizarse para investigar los detalles del proceso y manifestar su oposición al proyecto.

Es así como surgieron dos organizaciones vecinales dispuestas a oponerse a la construcción de estos edificios: No + Edificios en Ciudad del Niño y la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de la calle Centenario, que se han asesorado técnica y jurídicamente para realizar las gestiones necesarias para congelar, modificar o simplemente invalidarla de manera legal. La primera ha visibilizado el conflicto en toda la comuna, logrando una alta adhesión entre los residentes; la segunda ha enfocado sus esfuerzos de manera un poco más local, sacando a la palestra un conflicto de patrimonio cultural, además del problema primario, demográfico, de servicios y convivencia.

“La Fundación sólo quiere construir las 23 torres, nosotros decimos no”, vocea uno de los organizadores de la manifestación, recibiendo aplausos y gritos de aprobación. Un par de cafés, cigarros y una que otra anécdota entre los concurrentes, antes de que el lugar quede baldío, nuevamente, como hace tantos años, desde que la Ciudad del Niño no funciona como tal.

En las próximas páginas desentrañaremos la trama de irregularidades y presiones políticas que han atravesado esta historia, el impacto en la vida de los vecinos, el surgimiento de la organización vecinal en contra del proyecto, la visión de sus dueños y patrocinadores, la lucha por rescatar el patrimonio cultural de la comuna y cuáles son las siguientes acciones que se tomarán en esta pugna, que no parece tener un final fácil.

II. Antecedentes: El boom inmobiliario y el proyecto impermeable a los cambios

La aparente calma política tras el fin de la dictadura y la profundización de un modelo económico en el que la libertad de los grandes inversores estaba híper garantizada, reinaba en Chile en los años noventa. La llegada de la Concertación al gobierno proporcionaba la estabilidad idónea para que empresarios se sintieran cómodos de traer camionadas de dinero para invertir y expandir sus negocios. La época de la “plata dulce” hacía crecer el PIB con cifras inéditas para un país de la región, se afianzaba la imagen de “Jaguar de Latinoamérica” y grandes multinacionales posaban sus ojos en el país para establecerse sin grandes riesgos.

En medio de todo este clima de prosperidad, uno de los sectores que creció de forma exponencial fue el inmobiliario. Comunas como Ñuñoa, La Florida y San Miguel, comenzaban a ser las primeras en albergar a una nueva modalidad de edificios residenciales, con una gran cantidad de pisos, vistas panorámicas, piscina, gimnasios, salas de eventos y una serie de servicios, que llamaron la atención de una clase media que veía cómo los números de sus cuentas bancarias empezaban a confirmar ese “milagro económico”, del que Chile ya se vanagloriaba.

Fue así cómo estos tótems verticales fueron apareciendo en toda la ciudad, siendo arte y parte de una explosión demográfica sin control en Santiago, en el marco de una campaña de renovación urbana que no hizo más que centralizar a un país con una metrópoli colapsada. Cuando la fiebre económica empezó a flaquear de manera global, con la crisis asiática del año 97, la nueva clase emergente no tuvo más que sumirse en las deudas bancarias, pero el boom inmobiliario era un tren imposible de detenerse. Las empresas comprometidas eran muchas, los proyectos múltiples y rentables, por lo que debieron adecuarse a este nuevo escenario, con la misión de jamás dejar de crecer. ¿Cuál fue la fórmula? Cantidad por sobre calidad.

Los edificios residenciales pasaron de ser un lujo para un grupo próspero, a una solución económica para quienes aspiraban a vivir o seguir viviendo en un barrio determinado, sin tener que migrar hacia rincones más alejados de la ciudad. En general, los servicios siguieron siendo los mismos que tanto atractivo habían causado algunos años antes, pero la calidad y por sobre todo, el tamaño de las viviendas, se redujeron notoriamente. Así como los recintos ampliaron su altura, para maximizar la oferta.

Esto nos lleva al problema que vive San Miguel. Una comuna céntrica, tradicional, donde históricamente han confluído sectores con arraigo popular y una clase media de casas antiguas, austeras, sin mayor ostentación. Las largas y tranquilas cuadras residenciales de El Llano y Lo Vial han sido tierra fértil para la proliferación de proyectos inmobiliarios que compran antiguas casonas o conjuntos de casas a un precio muy por sobre el real, para convertirlas en altos edificios.

Son cientos de conjuntos residenciales los que aumentaron notoriamente la cantidad de habitantes de la comuna, echando abajo cuadras completas de barrios tradicionales y generando varios fenómenos que nunca antes habían significado un problema. Atochamientos en calles no principales, aglomeraciones en el transporte público, problemas en la presión de agua, en la cobertura de las telecomunicaciones y un crecimiento progresivo de la delincuencia, son sólo algunos de ellos, vinculados directa o indirectamente a este crecimiento inmobiliario y demográfico.

23 torres: Las irregularidades del niño símbolo inmobiliario en la ciudad



Captura del sector Ciudad del Niño en la parte sur de San Miguel. En rojo el contorno de los terrenos de Ciudad del Niño.

Paradójicamente, el proyecto inmobiliario que terminó de explotar el malestar de los habitantes de San Miguel, no tiene involucrada de forma directa a una inmobiliaria. Las 23 torres

proyectadas para los terrenos de la otrora Ciudad del Niño, tienen como único dueño a la fundación del mismo nombre y es esa entidad la que ha gestionado el proceso de permisos de edificación, uso de suelo y subdivisión territorial, para vender el paño a una inmobiliaria, que solamente tendrá que comprarlo a precio de mercado y llevar a cabo la construcción, con el proyecto aprobado y listo para su edificación.

Se trata de ocho hectáreas divididas en cuatro lotes, donde se emplazarán edificios de entre 15 a 20 pisos, que se sumarán a seis que ya fueron construidos por la Inmobiliaria Maestra y entregados en 2017, lo que completa un proyecto total de 29 torres en 12 hectáreas totales, en dependencias donde hasta los años 90 funcionó la Ciudad del Niño, establecimiento donde confluían colegios, residencias, centros de salud y una amplia gama de servicios dedicados al resguardo de la niñez.

En paralelo, en un proceso que duró casi tres años, la Municipalidad de San Miguel, la Dirección de Obras Municipales y las Juntas de Vecinos, trabajaron en un nuevo Plan Regulador para las construcciones en la comuna, debido a la laxitud del que estaba vigente, que no determinaba ni altura ni densidad demográfica máxima para los proyectos inmobiliarios.

Plan Regulador Comunal

Instrumento de Planificación Territorial con carácter normativo, que establece el límite de las áreas urbanas de las comunas, las condiciones de ocupación del territorio a través de normas urbanísticas, las vías estructurantes y las zonas o inmuebles de conservación histórica.

Fuente: OGUC

Es por ello que, un año antes de la entrada en vigencia de esta nueva normativa comunal, los permisos y aprobaciones de proyectos se congelaron, para no perturbar la discusión técnica respecto a la regulación de construcciones y utilización de terrenos. Este congelamiento entró en vigencia el 9 de noviembre de 2015. La fundación, por su parte, ingresó los anteproyectos de sus cuatro lotes, entre el 9 de julio de 2015 y 6 de noviembre de 2015, tres días antes de la entrada en vigencia de la postergación de los permisos. Hasta ese momento, todo en regla.

El problema comienza en marzo de 2016, cuando la Dirección de Obras Municipales (DOM) rechazó los anteproyectos, en base al estudio del Plan Regulador Comunal (PRC) que se encontraba en proceso, pues los edificios proyectados superaban por mucho los márgenes que se estaban discutiendo en la redacción de la normativa.

Tras ello, la fundación apeló la decisión de la DOM y pese a la entrada en vigencia del nuevo PRC, que no permite edificaciones residenciales de más de 10 pisos en avenidas principales y de 5 a 8 en calles residenciales, que fue el 21 de noviembre de 2016, finalmente los anteproyectos fueron aprobados con la normativa antigua, entre junio y julio de 2017.

Un año después, se ingresaron las solicitudes de permiso de edificación y el 19 de noviembre de 2019, ya estaban aprobados por parte de la DOM, listos para comenzar a gestionar la venta y posterior edificación. De este proceso ya se pueden desprender las primeras irregularidades legales palpables:

Vigencia irregular de los anteproyectos: Según el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo, los anteproyectos aprobados tendrán una vigencia de 180 días para la obtención del permiso, salvo en casos de terrenos de más de cinco hectáreas, una superficie edificada de más de 10 mil m² o el pronunciamiento de otra entidad pública. El megaproyecto en cuestión no cumple con ninguna de esas características, debido a que fue subdividido en cuatro anteproyectos de menor tamaño, para agilizar su tramitación, por lo que el plazo de tramitación debió mantenerse en cinco meses.

Sin embargo, la fundación se demoró, en el caso de mayor celeridad, ocho meses y ocho días en realizar la solicitud de los permisos de edificación, que de igual manera fueron aprobados por la DOM, un año más tarde.

En otras palabras, para que este anteproyecto fuera válido, debía estar aprobado en el momento del congelamiento previo al cambio de Plan Regulador y tener vigencia según los plazos establecidos para emitir solicitudes de permisos. Ninguno de los dos requisitos fueron cumplidos.

El **Anteproyecto** es una etapa previa a la solicitud de un Permiso de Edificación, en el cual se manifiesta ante la Dirección de Obras Municipales, una **idea** de un proyecto con el objetivo de verificar la normativa que lo afecta

Fuente: Arqydom

Plazos en el otorgamiento de los permisos: Según la ley 19.472, la Dirección de Obras Municipales tiene 30 días desde la presentación de la solicitud de permisos, para pronunciarse. Si no hay respuesta, el solicitante puede hacer un reclamo a la Seremi de Vivienda, quien debe oficiar a la DOM para que entregue una respuesta en 15 días. Si la respuesta no llega durante esta prórroga, el permiso deberá entenderse como denegado. En el caso de las solicitudes en cuestión, la respuesta definitiva que menos tiempo demoró fue en un año y 24 días corridos.

Para Gloria Flores, arquitecta, máster en Diseño y Cálculo de Edificios y exdocente de la Universidad Tecnológica Metropolitana, UTEM, quien ha colaborado con estudios técnicos con la organización No + Edificios, las ilegalidades de este proyecto son palpables y se debió poner un freno desde un principio. “Hay un montón de irregularidades que se van juntando una con otra, van tocando con otra, porque el proceso desde su inicio fue irregular, no se hizo como correspondía”, sentenció.

Además, responsabilizó en gran medida a Javier López Orrego, director de Obras Municipales de la época y que sigue en el cargo en la actualidad, a quien acusa de no ceñirse a la legislación vigente para aprobar los permisos de edificación.

“Él emite una resolución que se supone que es legal, que es bajo el principio de legalidad. Está facultado para darla, pero bajo los parámetros que establece el derecho urbanístico, lo que dicen las normativas. No está facultado para no cumplirlo”, señaló Flores, criticando la falta de prolijidad en el cumplimiento de las normativas en el proceso, argumentando que si bien López tiene la potestad de aprobar o rechazar proyectos inmobiliarios, siempre lo debe hacer bajo lo que dicta la ley.



Ni con el actual ni con el nuevo: Los incumplimientos al Plan Regulador

Gracias a que la gestión de la presentación de los anteproyectos fue realizada pocos días antes del congelamiento del ingreso de solicitudes de permisos inmobiliarios, los cuatro proyectos que constituyen en conjunto las 23 torres de Ciudad del Niño, rigen sus parámetros con el antiguo PRC, que tuvo vigencia entre el 28 de noviembre de 2005 y el 25 de noviembre de 2015.

Antes del PRC de 2005, la comuna carecía de una normativa comunal para regular las construcciones. En vista de la proliferación de edificios residenciales que comenzaron a poblar la comuna desde los 90, se trabajó en un documento que cumpliera con la demarcación de normas básicas para el otorgamiento de permisos.

Sin embargo, el plan tenía dos puntos laxos que no hicieron más que fomentar la construcción de edificios en altura en San Miguel. No establecía una altura máxima de edificación, ni tampoco fijaba parámetros de densidad de población.

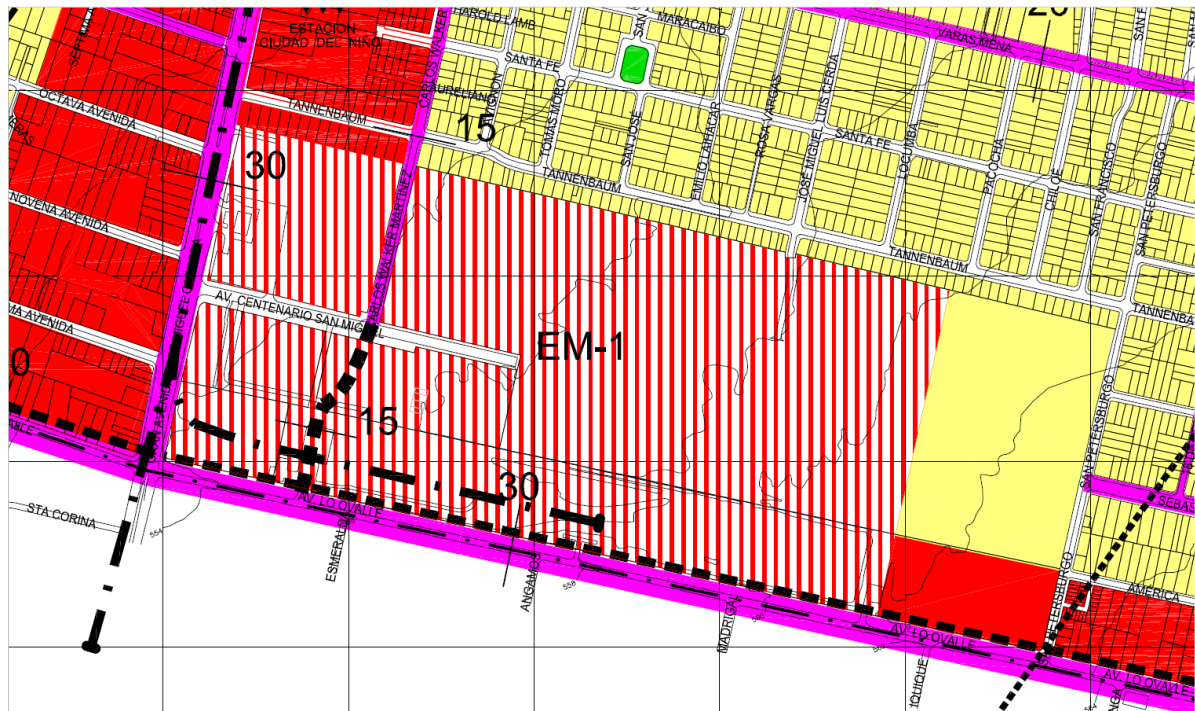
Bajo este PRC está realizado este proyecto. Pese a ello, transgrede otras normas más técnicas y menos palpables de este permisivo cuerpo normativo, como el uso de suelo, la tipificación de las calles aledañas y la subdivisión del terreno, cuyas características, al no estar explícitamente dispuestas por el cuerpo legal municipal, deben regirse por las leyes oficiales de carácter nacional.

Uso de suelo: El terreno en su totalidad tiene una gran parte tipificada como Zona de Equipamiento y Áreas Verdes a Nivel Intercomunal, que es precisamente la que colinda con una sucursal del supermercado Líder. Esa área está habilitada exclusivamente para comercio y

servicios, cultura, deporte, salud, educación, esparcimiento y áreas verdes. Asimismo, pueden haber viviendas en el marco de esos usos y de potenciales cuidadores.

Ahora, hay otra porción del terreno que está tipificado como Zona Residencial de Renovación, donde se pueden construir edificios de departamentos habitacionales, con los parámetros del plan vigente. En este caso, el anterior.

Plano uso de suelo terreno Ciudad del Niño



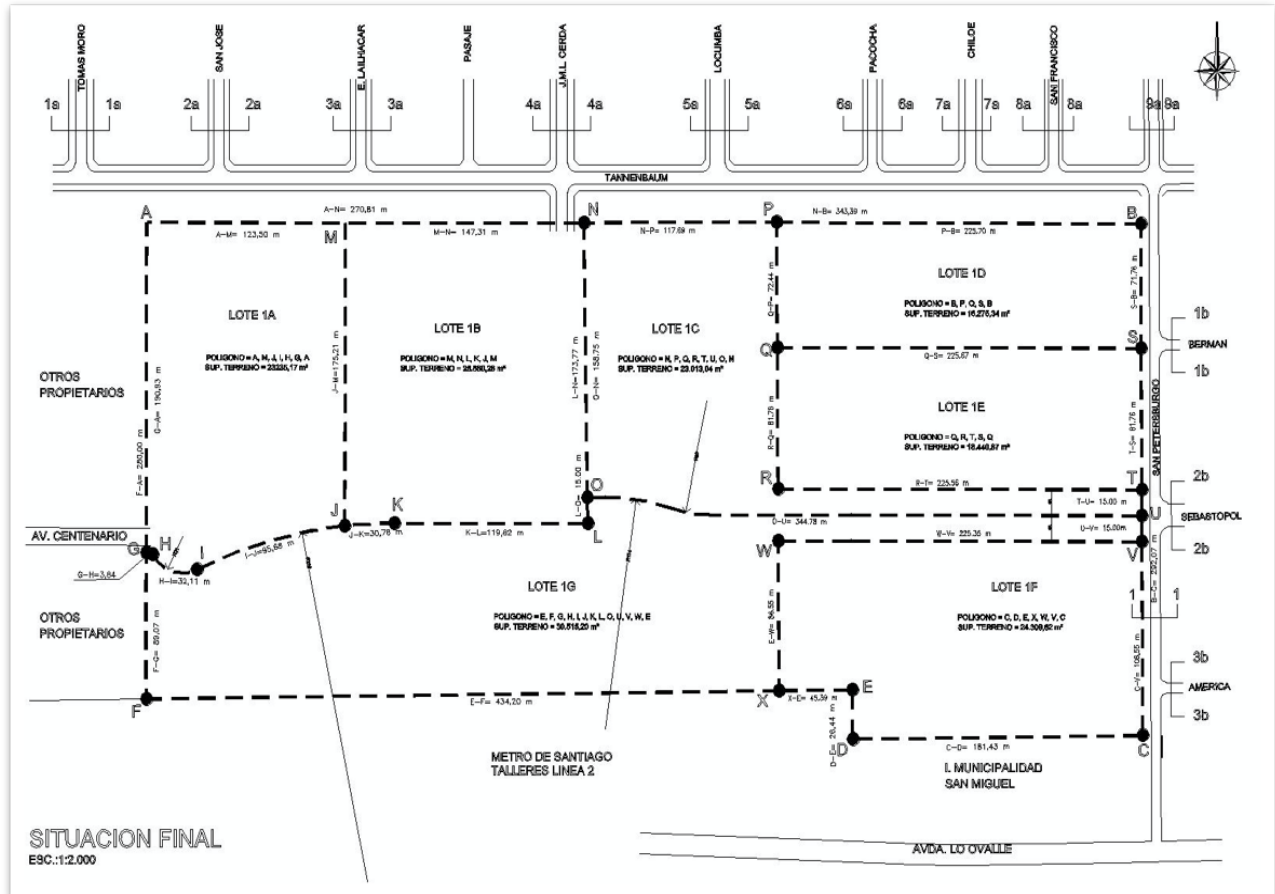
Fuente: Presentación Permisos de Edificación Ciudad del Niño, Arquitecta Gloria Flores

En rojo: Zona de equipamiento

En amarillo: Zona residencial

En este caso hay, a lo menos, un lote completo que por normativa de uso de suelo, no podría construirse como edificio residencial. Ahora, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), cuando hay un predio con distintos usos de suelo, se permitirá su uso como residencial a todos los terrenos que estén al frente de la calle de mayor ancho. En este caso es San Petersburgo y el cambio sería mínimo, pues colinda con los terrenos que ya son para uso residencial.

¿Cuál fue la solución de los dueños del proyecto? Proponer el alargue de la calle Centenario, que pasaría por el medio de los terrenos, dejándola como principal y habilitando todo el sector que estaba inhabilitado. Santo remedio.

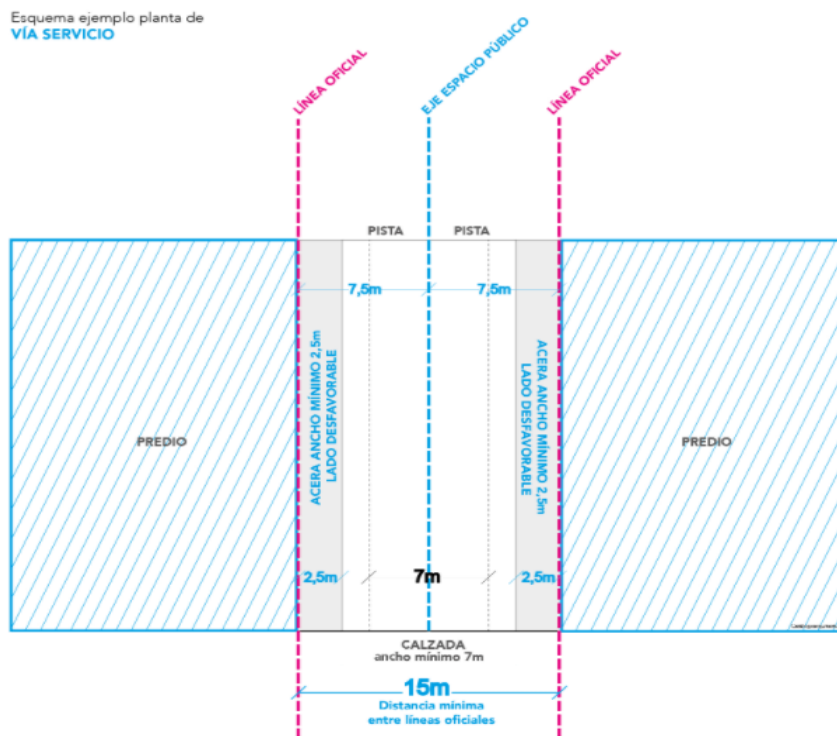


Fuente: Presentación Permisos de Edificación Ciudad del Niño, Arquitecta Gloria Flores

La irregularidad radica en que, hasta el día de hoy, esta extensión no existe y los permisos fueron tramitados y aprobados con la calle San Petersburgo como referente, por lo que el predio tipificado como Zona de Equipamiento no está habilitado para construir edificios residenciales. Pese a ello, los permisos se aprobaron.

Tipificación de calle aledaña: Pese a que los accesos a los edificios se realizarán por la calle Centenario, que aún no está emplazada, la calle principal sigue siendo San Petersburgo, tipificada en la solicitud de permiso como Vía de Servicio. Según la OGUC, debe ser una calle apta para el comercio, para el flujo de automóviles y debe cumplir con un estándar mínimo de ancho: siete metros de calle pavimentada y 15 metros contando ambas veredas.

Según aparece consignado en el propio permiso de edificación, la calle San Petersburgo dista de cumplir con los estándares mínimos para su tipificación, con 4,5 metros de calzada vehicular y 11 metros en total. Es decir, el incumplimiento estaba explícito en la solicitud, pero fue ignorada por la DOM al momento de otorgar los permisos.

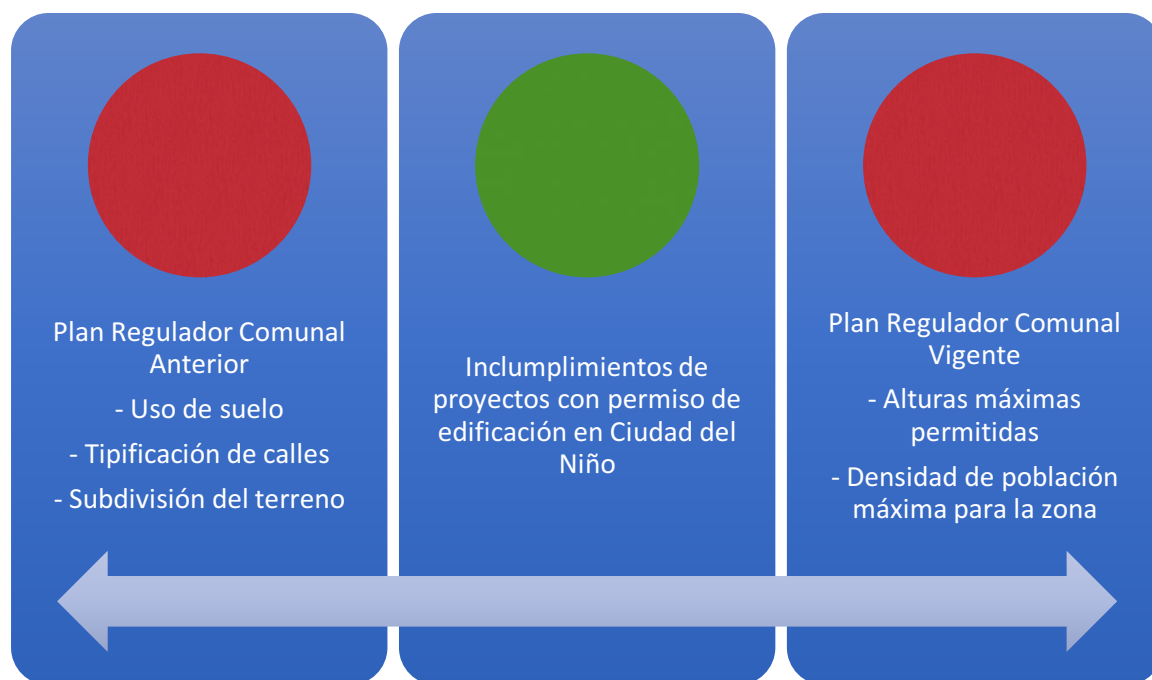


Fuente: Presentación Permisos de Edificación Ciudad del Niño, Arquitecta Gloria Flores

Subdivisión del terreno: El 9 de septiembre de 2008 se aprobó de manera oficial la subdivisión del predio, generando roles distintos para cada uno de los cinco paños, sin mayores problemas, según las normas estipuladas por la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC). Claro, esta separación de terrenos se hizo con las condiciones del momento, en que no se requerían obras de urbanización, pues no estaba sobre la mesa una solicitud de permisos de edificación.

Años después, se tomó como necesaria la obra de extensión de la calle Centenario, en el medio del terreno, para así validar su calidad de zona residencial. Si la subdivisión se hubiera ejecutado con ese fin, habría sido necesario hacer un Loteo del terreno, proceso en el que el dueño hubiera tenido que hacer todas las obras de urbanización antes de solicitar cualquier permiso, entre ellas, la apertura de vías públicas, pavimentación, obras de ornato, instalaciones sanitarias, energéticas y desagües.

Además, habría estado obligado a ceder, según la densidad de población, hasta un 44% del terreno para áreas verdes y deportes, equipamiento y circulación. Nada de esto sucedió, pues la subdivisión se hizo en los tiempos apropiados para no hacer las obras requeridas ni tampoco ceder un centímetro de terreno.



Lotes	Superficie Há	Departamentos	Habitantes	Densidad neta Hab/Há
Lote 1C	2,31	1.475	5.900	2.563,76
Lote 1D	1,66	875	3.500	2.150,00
Lote 1E	1,84	955	3.820	2.071,51
Lote 1G	3,06	2096	8.384	2.747,48
Total	8,87	5.401	21.574	2.383,19 promedio

Voluntad política: El Factor Seremi de Vivienda

“Yo creo que hubo una falta de voluntad política de parte del exalcalde Don Luis Sanhueza, que no favoreció a sus vecinos. Definitivamente, él no hizo nada. Y te digo nada, porque recibí todas nuestras cartas, nos contestó, pero en definitiva no hizo nada”, lamenta Tatiana Lizama, fundadora del movimiento No + Edificios y vecina del sector de Ciudad del Niño, apuntando directamente al que fuera edil de San Miguel en el período anterior, entre 2016 y 2021.

El conflicto se hizo público cuando se oficializaron los permisos, a fines de 2019 y el grueso del trabajo de la organización se realizó en 2020, pleno período de campaña por las elecciones municipales que debían realizarse en octubre, pero que por la pandemia, debieron aplazarse hasta el 15 y 16 de mayo recién pasados.

“Él prometió un parque (en los terrenos del proyecto) en plena campaña también. Esto fue serio, porque todos los candidatos que se acercaban ofrecían muchas cosas, una demanda, una acusación, un recurso de protección, pero al final te das cuenta que termina la campaña y desaparecieron todos. Pero nosotros sabíamos que iba a pasar eso”, agregó.

Sin embargo, esta no es la acusación más grave, pues aseguró que el mismísimo exalcalde, junto al director de Obras Municipales, reconocieron en persona la irregularidad del proyecto y las presiones existentes para aprobarlo. "Ellos y sobre todo el director de Obras, reconocieron que sí había irregularidades que daban pie a que esto se estudiara más a fondo. Y también nos comentaron que fueron presionados por el seremi, que ellos habían rechazado dos veces el proyecto y que el seremi de Vivienda de turno los había presionado para autorizar eso”, acusó.

Considerando que las solicitudes finales de los permisos fueron ingresadas en la segunda mitad de 2018 y confirmadas en 2019, el seremi apuntado es Boris Golppi, quien ocupó el cargo entre el 20 de marzo de 2018, cuando asumió el gobierno de Sebastián Piñera, y el 25 de octubre de 2019, fecha en la que renunció voluntariamente a su cargo. Militante de RN, se desempeña desde el 20 de agosto de 2020 hasta la actualidad, como director de Obras Municipales de la Municipalidad de Padre Hurtado.

Hasta el cierre de esta edición, Golppi no ha contestado los llamados realizados para obtener su versión en este reportaje.

Asimismo, el director de Obras de San Miguel, Javier López, tampoco ha querido referirse al tema y se limitó a solicitar las preguntas de esta investigación vía correo electrónico, las que no han sido contestadas hasta la fecha.

III. Oposición al proyecto: La lucha vecinal por la calidad de vida



El surgimiento de las organizaciones vecinales que se oponen actualmente al proyecto, se debe a un malestar que se fue acumulando y no necesariamente a la participación activa de los vecinos en la comunidad. Para ello, fue crucial el comienzo del funcionamiento de las primeras seis torres emplazadas en los terrenos pertenecientes a la fundación, construidas en la calle San Petersburgo.

La llegada de golpe de miles de nuevos vecinos, a departamentos pequeños, en su mayoría en arriendo, con la necesidad de utilizar los espacios públicos, como estacionamientos, veredas y demases, puso la voz de alerta en un grupo de vecinos que acostumbraba a vivir en un lugar tranquilo, de clase media, apacible y con vida de barrio.

Tatiana Lizama, fundadora y encargada de la parte social de No + Edificios, además de vecina del proyecto, ha pertenecido durante décadas a distintos movimientos sociales que nada tienen que ver con la organización vecinal. Fue el cambio en la rutina del día a día la que la motivó a hacer un par de llamados y formar paulatinamente este movimiento, que ya tiene a decenas de participantes activos.

“Pudimos ver el cambio de vida que teníamos, porque éramos un barrio tranquilo, cuadras grandes, todos nos conocíamos, nuestros abuelos vivieron acá”, recordó, sobre cómo empezó a inocular la idea de organizarse para investigar qué pasaba en el sector, tras recordar que llegaron hasta los canales de televisión para cubrir algunas polémicas surgidas en los edificios

habitados, con música hasta altas horas de la noche, venta de drogas y hasta asaltos a mano armada en los estacionamientos del propio condominio.

“Los vecinos reclamaron y nos hicimos la gran pregunta ¿Qué va a pasar con el terreno adyacente a estos edificios, que pertenecen a la Fundación Ciudad del Niño? Comenzamos a investigar y nos llevamos la sorpresa de que hay cuatro permisos aprobados para la construcción de 23 torres, otorgados con los beneficios del antiguo plan regulador, donde no se limitaba la altura”, relató, sin ocultar la sorpresa que sintió al conocer la envergadura del proyecto y sobre todo, quién estaba detrás.

Esta sorpresa se convirtió en indignación entre las personas que comenzaban a investigar con más detalle la naturaleza de los proyectos, por lo que no dudaron en organizarse seriamente, con asesoría profesional, precisamente para dar la batalla y no quedarse en una lucha testimonial.

“Los permisos estaban aprobados, entonces dijimos ‘esto hay que moverlo’ ¿Qué tenemos que hacer? Organizarnos ¿Cómo? Primero, buscar arquitecto, hacer un nuevo estudio de los permisos uno por uno, conseguir abogado, sociólogo, ingeniero, publicista. Nosotros somos un grupo de muchas personas, de muchos jóvenes también. Y en plena cuarentena, empezamos a conseguir toda la documentación con el municipio. Retiramos pendrives, cartas, permisos, autorizaciones, certificados, todo lo que nos podían dar”.

Una motivación similar es la que sintió Hernán Vergara, vocero de No + Edificios y vecino de la calle San Petersburgo. Los cambios que se fueron suscitando en el barrio dieron paso a la necesidad de hacer algo por el lugar en el que ha habitado durante toda su vida, como gran parte de los vecinos que participan en la organización.

“Sentí que era necesario empezar a activar algún movimiento con algunos vecinos y bueno, posteriormente nos acoplamos con No + Edificios, que viene del otro lado. Ellos venían trabajando hace más de un año y todo esto nos llevó a motivarnos día a día, porque veíamos que el tema se complicaba, la calidad de vida empeoraba bastante. Es todo un conjunto de situaciones”, relató, acerca de la génesis de su trabajo en el movimiento.

“En este caso en la calle, las vías quedan con menos acceso, las veredas están totalmente utilizadas como estacionamientos, la verdad es que es como una invasión, es como que te quisieran implementar una comuna dentro de la comuna ya existente. Entonces, te empiezan a dar ganas de participar y de crear cosas. Hay mucha gente, no soy yo solo, todos los que estamos acá aportamos un granito de arena, no hay ninguno que mande más que otro”.

Desde el lado poniente de los terrenos, los vecinos de la calle Centenario también comenzaron a movilizarse, agregando al reclamo por la afectación de la vida cotidiana, la preocupación por el patrimonio cultural de San Miguel, y en particular, en lo que queda de lo que alguna vez fue uno de los recintos más importantes de Sudamérica, en cuanto a la defensa y la asistencia de la niñez.

Así surgió la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de la calle Centenario. Gabriel Mecklenburg es filósofo, maestro cervecero y miembro activo de esta organización, y se refirió a los objetivos que tiene el movimiento. “Creemos que no solamente hay que detener la construcción de estas torres, de estos guetos verticales, sino que hay que generar condiciones dignas para la cultura, para la recreación, para el esparcimiento y para áreas verdes en el lugar”, sentenció, argumentando la falta de estos espacios que ha tenido San Miguel de manera histórica.



Las torres ya construidas y el “edificio del carrete”

21 de febrero de 2020 y los matinales ‘Muy Buenos Días’ de TVN y ‘Contigo en la Mañana’ de CHV, ya reconvertidos en shows de política, actualidad y delincuencia, realizan largos reportajes acerca de los reclamos de vecinos de San Miguel, quienes denunciaban ruidos molestos, tráfico de drogas, lanzamiento de fuegos artificiales y delincuencia común. Lo llamaron el “edificio del carrete”, quedándose quizás un poco cortos con el nombre, considerando las molestias que debían pasar los vecinos denunciantes.

Se trata, precisamente, de las seis torres que ya se construyeron y que en estos momentos están plenamente habitados en un vértice del predio total. Los problemas descritos en pantalla son solo algunos de los que empezaron a padecer los vecinos de Ciudad del Niño, aunque de seguro, los más atractivos de poner en pantalla. “En cierto tiempo se empezaron a generar muchos disturbios, muchos problemas de delincuencia, se hablaba de droga, de prostitución, de tráfico, de paseos, la bulla, las peleas, las noches empezaron a generar todo esto. Ese es uno de los agravantes”, señaló Hernán Vergara, confirmando lo reproducido hasta el hartazgo por los canales de TV.

Sin embargo, las dificultades que han vivido los vecinos desde que se instalaron los edificios es multifactorial. Y claro, se trata de seis torres de entre 15 a 20 pisos cada uno, con departamentos de entre 35 a 35 metros cuadrados, donde ya viven más de tres mil personas, aumentando así la cantidad de vehículos que circulan por las calles y que copan las entradas de las casas, utilizándolas de estacionamiento.

“La capacidad de la calle San Petersburgo no da como para que sea una calle de servicio tan transitable como es hoy día. Tú te pones acá en la esquina de calle Berman con San Petersburgo a las cinco de la tarde y hay unos tacos infernales hasta llegar a Callejón Lo Ovalle y tú no te explicas cómo, en dos cuadras, se genera tanto taco y es porque la calle no tiene las condiciones para albergar tanto vehículo”, relató Hernán Vergara, y añadió que en un barrio en el que viven muchos adultos mayores, resulta muy peligroso que deban desplazarse por la calle, considerando el copamiento de las veredas con los vehículos estacionados, debido a la poca capacidad de estacionamientos que tienen las torres.

Como la cantidad de estacionamientos proporcionados por el conjunto residencial están muy por debajo de la demanda, considerando la gran cantidad de departamentos habilitados, las

personas utilizan calles angostas para estacionar una gran cantidad de vehículos, colapso vial que ha tenido consecuencias negativas en cuanto al desplazamiento de servicios de emergencia. “La otra vez llegó un camión de bomberos porque había un principio de incendio y no pudo pasar porque está la calle llena de vehículos, estaba colapsado y no puedes, tuvieron que llevar la manguera hacia donde era el incendio”, indicó Gloria Flores, destacando la indefensión que viven los vecinos, respecto a siniestros que pueden ser imponderables.



Por otro lado, han debido soportar una ostensible disminución de la presión de agua, que impide muchas veces generar las condiciones mínimas de higiene. “La red de alcantarillado de agua es del año 70, o sea, nosotros sufrimos con la presión del agua. Tú no puedes prender el calefont después de las ocho de la mañana, así de simple. O te bañas muy temprano en la mañana, o muy tarde en la noche y estamos viviendo con ese problema hace tres o cuatro años que llevan los edificios acá”, explicó Tatiana Lizama.

Y claro, el aumento de la cantidad de personas utilizando el servicio de agua simultáneamente creció tan exponencialmente, que aparte de los lógicos problemas de presión que sufren los

habitantes del sector, se han suscitado emanaciones de olores de aguas servidas, además de la ruptura de cámaras de Aguas Andinas, en gran medida debido a la antigüedad de sus construcciones y a su sobreutilización. “Si vienen a instalar un mega proyecto ocupando los mismos conductos de evacuación de aguas, las mismas cámaras, es obvio que en algún momento van a debilitarse, van a reventar y van a colapsar y ya han colapsado, se han roto las cámaras, empiezan las aguas servidas a correr, los malos olores”, reforzó Vergara.

“Si queríamos hacer un proyecto, había que ver el asunto de las matrices de Aguas Andinas, porque va a afectar a los vecinos. ¿Qué hicieron? Nada. Las mitigaciones pobres que hicieron, un paradero, una reja, nos pusieron un semáforo. Mitigaciones pequeñas para el daño que a nosotros nos provoca todo esto”, remató Lizama.

El problema sanitario se radicaliza, debido a los problemas que tienen los camiones de basura para hacer su recolección, tanto por el nulo espacio para transitar, como por las condiciones que presentan los edificios para desechar los desperdicios, sin un depósito fijo para hacerlo, teniendo que desplazar de forma manual una gran cantidad de contenedores plásticos hacia la calle.

Por último, el tamaño de los departamentos habilitados ha hecho que las personas hagan muchas más cosas en plena calle, atendiendo al poco espacio que tienen en sus viviendas, lo que ha hecho proliferar actividades que han perturbado la quietud vecinal que se vivía hasta entonces, con comercio ambulante y servicios de comida callejera sin fiscalización durante gran parte del día. “Si tú vives en un espacio reducido en las torres, vas a bajar y vas a tratar de hacer tu vida abajo, en el primer piso, pero como son tanta gente, entonces se llena bastante”, argumentó Flores, agregando que esta cantidad de personas que conforman una especie de gueto, terminan por determinar el entorno, afectando los espacios vecinales tradicionales.

El 26 de mayo de 2020 fue el turno de Canal 13 para hacer una nota bastante similar a la realizada por TVN tres meses antes, centrándose en los “carretes”, la violencia y los contagios de Covid 19 que se vivían en el edificio, debido a la constante violación de protocolos sanitarios protagonizadas por un sector de sus moradores. Una nota atractiva, en respuesta a la contingencia, pero que no se centra en las causas basales del conflicto, provocando cierta molestia entre quienes viven en el barrio y trabajan por mejorar las condiciones de vida.

“Vinieron todos los matinales a hablar del ‘edificio del carrete’, que lo encontré una falta de respeto, porque ellos no saben lo que nosotros estamos pasando, no viven esto a diario”, sentenció Tatiana Lizama, visiblemente disconforme respecto del tratamiento de la prensa a los conflictos que se han desarrollado en la zona.



Resguardo policial en las afueras de las torres cuestionadas, debido al comercio ilegal

Impacto potencial de las nuevas torres: Algo huele mal

La caminata por las calles que colindan con el predio deja en evidencia una compleja dicotomía. Calles angostas llenas de autos estacionados, problemas viales a toda hora, contrastan con un terreno baldío gigante, denso, a todo sol, con un oasis de seis edificios altos, de una amplitud evidente por fuera, pero con una gran cantidad de departamentos pequeños por dentro. El sol pega fuerte y decenas de personas hacen el largo trayecto para llegar a sus viviendas, en torno a un barrio al borde del colapso.



El problema es claro. Si seis torres de edificios residenciales de esas características han tenido un impacto tan grande en el vecindario ¿Cómo será sumando otras 23? La respuesta parece

sencilla y desde las organizaciones que lideran la oposición al proyecto, sacan negativas conclusiones.

“Si construyen las 23 torres, la comuna nunca va a ser la misma”, señaló tajantemente Tatiana Lizama, argumentando que la presión multifactorial que va a recibir el sector sur oriente de la comuna va a dejar consecuencias negativas en toda la comuna, en áreas tan importantes como la Salud y la Educación, debido al crecimiento exponencial de la demanda de estos servicios.

“Los consultorios están llenos, tenemos acá el consultorio Recreo, llenísimo. Los colegios no pueden atender a niños, el Hospital Barros Luco está colapsado, el metro Ciudad del Niño colapsó en horario peak. Este sector no está preparado para una cantidad de personas así, eso es lo que ellos (la fundación) no entendieron”, sentenció la líder vecinal, exponiendo problemas que ya se viven en la comuna y que podrían aumentar exponencialmente si se construye este proyecto.

Desde un punto de vista urbanístico, la arquitecta Gloria Flores hizo una preocupante advertencia ante la posible construcción. “Actualmente, cuando entran los camiones de basura a sacar los desperdicios de (la calle) San Petersburgo, se colapsa el sistema vial. Imagínate eso multiplicado cinco veces. Y tienes el impacto sobre la presión de agua, que sin duda va a bajar porque van a haber muchas más personas con necesidades de uso”.

Además, las nulas medidas sanitarias que se han realizado para garantizar un servicio digno para las familias residentes, pueden generar nuevos problemas en la calidad de vida de los vecinos. “En el centro de Santiago ya hay zonas donde se emanan olores del alcantarillado, porque el sistema de evacuación ya no da abasto. Todo está calculado para cierta cantidad de personas y aquí no, nada de eso está calculado para las casi 20 mil personas que van a llegar”, concluyó la urbanista.

Apoyo Político y el largo transitar entre acciones y palabras

Cae la tarde y las calles se hacen más coloridas. Algunas personas pasean sus perros, otras disfrutan de la amplia oferta de comida callejera disponible en el sector y otras simplemente pasan el rato afuera, aprovechando la amplitud que les da la calle, en contraste con sus departamentos de bajo metraje cuadrado. Suenan ritmos urbanos en los parlantes bluetooth a

todo volumen, como gran banda sonora de la escena. Avanzando de vuelta hacia el sector de Gran Avenida, se alcanza a escuchar una canción de Los Tres que no está dentro del catálogo más popular de la banda. Se trata de ‘La Sangre en el Cuerpo’, aparecida en el álbum del mismo título, registrado el año 1999. En su parte final se puede oír a Álvaro Henríquez (vocalista y líder) repitiendo con una voz quebrada pero robusta: “No más acciones, queremos palabras”, que oportunamente, funciona como una especie de ejemplo en cuanto al rol que han jugado algunos personeros políticos, ante la situación inmobiliaria en la que se ha visto envuelto el barrio.

Son muchos quienes han tomado las banderas del conflicto, prestando su apoyo a las organizaciones vecinales, prometiendo cambios y acciones concretas que se han visto difuminadas en la realidad, ya sea a cambio de votos o simplemente, encontrándose con la imposibilidad de accionar de acuerdo al discurso que han comprometido.

“Todos los candidatos (a la alcaldía) que se acercaban ofrecían muchas cosas, una demanda, una acusación, un recurso de protección, pero al final te das cuenta que termina la campaña y desaparecieron todos. Nosotros sabíamos que iba a pasar eso. Yo llevo 25, 30 años en esto, como dirigente social, conozco cómo es y cómo se maneja esto, así que no fue ninguna sorpresa que ellos se alejaran”, indicó Tatiana Lizama, respecto a un supuesto aprovechamiento político de las demandas vecinales, por parte de los aspirantes al sillón alcaidicio, en busca de popularidad.

Una excepción a la regla es el excandidato independiente por la alcaldía de San Miguel, Matías Freire, quien obtuvo un sorpresivo segundo lugar con un 21,93% de las preferencias, detrás de la alcaldesa Érika Martínez, de Convergencia Social, quien ganó la elección, con un 25,48%.

Freire fue concejal durante cuatro años y después de su salida, se ha mantenido apoyando activamente a las organizaciones vecinales en su guerra contra la construcción de los 23 edificios. “Cuando presenté frente a No + Edificios, fui más allá y les dije que si se hace esta ‘cuestión’ es la muerte, por lo menos de la zona sur de San Miguel, porque la cantidad de habitantes que llegarían al sector, aumentaría exponencialmente la población de San Miguel, y habría más problemas de los que hay actualmente, con el tema de alcantarillado y del colapso vial”, indicó el exconcejal, expresando su preocupación respecto al avance del proyecto.

“Entonces, esto conspiraría para que efectivamente la calidad de vida del sector sur de San Miguel se vea absolutamente deteriorada. En el sector norte ya construyeron muchos edificios. No están todos concentrados, como sería en este caso, pero ya mataron gran parte de la vida de barrio que teníamos antiguamente. La zona sur oriente se mantenía un poco indemne respecto a lo que era la invasión inmobiliaria, hasta ahora”, sentenció, tomando en cuenta cómo ha permeado el boom inmobiliario a toda la comuna.

Tal como Freire, quien tomó como “caballito de batalla” la lucha vecinal en contra de la llamada “depredación inmobiliaria” y en específico, contra las 23 torres de Ciudad del Niño, la alcaldesa en ejercicio, Érika Martínez, también ha sido una colaboradora de la causa desde su época en el Concejo Municipal y ha comprometido acciones concretas para detener este proyecto. Pese a que tras cinco meses de gestión, no ha habido avances en el tema, desde No + Edificios confían en que los compromisos tomados por la autoridad serán cumplidos.

“La alcaldesa fue elegida el día domingo y el lunes, a las seis y media de la tarde, estuvo con nosotros en el muro de No + Edificios, donde ratificó, y todo está grabado, que su prioridad era terminar con este proyecto, buscar la forma legal correcta, con estudios, para poder invalidar los permisos”, relató Tatiana Lizama, entregando una carta de confianza a la autoridad comunal, debido al trabajo mancomunado que han realizado de forma territorial.

Por lo mismo, Lizama pide un poco de paciencia para el trabajo que puede hacer la nueva administración sanmiguelina, considerando que otros gobiernos locales nuevos, de la misma colectividad política (Apruebo Dignidad), ya han realizado invalidaciones de permisos durante los primeros meses en sus respectivos cargos. “Por momentos hay gente que se desespera porque la alcaldesa de Ñuñoa (Emilia Ríos), la alcaldesa de Valdivia (Carla Amtmann) y de Viña del Mar (Macarena Ripamonti), invalidaron los permisos. Y yo sé que los vecinos están esperando eso de la alcaldesa. Pero estamos en estudios. Queremos hacer un buen trabajo, queremos que esto sea efectivo”, señaló.

La alcaldesa Martínez fue contactada en múltiples ocasiones para que participara en este reportaje, de manera personal y a través de equipo de comunicaciones. Si bien, en principio, manifestó su intención de coordinar una entrevista, nunca entregó su disponibilidad y terminó por cortar la comunicación de manera unilateral, sin dar ninguna respuesta a nuestros llamados.

Tras ganar las elecciones del 15 y 16 de mayo, la militante de Convergencia Social se presentó al día siguiente en las afueras del terreno de la Ciudad del Niño, para confirmar su compromiso con las organizaciones vecinales y habló para la cobertura audiovisual que realizó No + Edificios. “Hay que ser responsables, también. Por eso estoy aquí. Una de las cosas más importantes es que sigamos en la calle, los vecinos se sigan movilizand, se siga poniendo el tema encima de la mesa y si la alcaldesa tiene que marchar, va a marchar. Vamos a trabajar desde el municipio, desde la gestión, pero también desde el trabajo en terreno, que es lo más importante”, aseguró la alcaldesa recién electa.

Además, detalló algunos de los primeros pasos que haría, desde su nueva impostura como autoridad comunal. “Estamos viendo si podemos invalidarlos desde un punto de vista legal. También estamos viendo si podemos hacerlo desde la alcaldía. Tenemos una reunión pendiente con Daniel Jadue (alcalde de Recoleta) para que nos ayude, pues es él quien más ha invalidado proyectos en Santiago”, agregó. Las gestiones se han comenzado a realizar, en conjunto con las organizaciones vecinales. La reunión con el alcalde de Recoleta, en tanto, sigue pendiente.

Semanas después, el domingo 27 de junio, un día antes de asumir la alcaldía, Martínez concedió una entrevista al periodista Rodrigo Sepúlveda de Mega, en su programa Meganoticias Alerta, donde se refirió brevemente al problema, respondiendo a la pregunta sobre sus prioridades en los primeros meses de gestión. “En primer lugar, trabajar por el tema de la depredación inmobiliaria. San Miguel es una comuna que se ha visto muy afectada con el tema inmobiliario. Tenemos una organización sin fines de lucro que quiere construir más de 20 torres en ocho hectáreas en nuestra comuna, así que ahí hay que dar una pelea”, relató

La presencia de la alcaldesa o de sus representantes en la prensa ha sido escasa desde entonces, limitándose a breves intervenciones, acerca de otro de los problemas que aqueja a los vecinos de San Miguel, de una manera más transversal, que es la seguridad pública y la delincuencia.

El concejal en ejercicio de la comuna de San Miguel, Andrés Dibán, expresa el transversal compromiso del actual Concejo Municipal, alineado para combatir el proyecto desde su trinchera en el gobierno comunal.

“Desde el trabajo de la concejalía hemos estado levantando consultas ciudadanas, hemos estado del lado y a la par con el movimiento social y ciudadano, hemos asistido a informar algunas de las gestiones que está llevando adelante la actual administración municipal, que también se

encuentra en una vereda contraria a que se lleven adelante este tipo de proyectos inmobiliarios, más aún en el territorio de Ciudad del Niño”, señaló.

Además, Dibán reivindica la gestión que ha realizado la alcaldía durante estos primeros meses de instalación y asegura que el plan municipal para detener el proyecto está en pleno funcionamiento. “Hoy día, el municipio tiene un plan de colaboración, de entrega de información y al mismo tiempo, de ponerse a disposición de encontrar, luego analizar y, en consecuencia, ejecutar las medidas normativas que correspondan, cuando exista algún indicio de algo que esté fuera de la legalidad, para proponer alguna alternativa”.

Acciones más, palabras menos, es claro que el proyecto se inoculó en administraciones anteriores. La gestión del anteproyecto fue realizada en el mandato del militante del partido socialista, Julio Palestro, quien llevó la administración de la comuna por tres períodos, entre 2004 y 2016. Por otro lado, los permisos fueron entregados y ratificados en el mandato de Luis Sanhueza de Renovación Nacional, que se desempeñó como edil entre 2016 y 2021.

El exconcejal Matías Freire critica la gestión de Sanhueza, señalando que prometió muchas cosas que terminaron difuminándose. “El exalcalde, antes de irse, vendió mucho humo respecto a la posibilidad de comprar el terreno. Por ejemplo, iba a hablar con el Ministerio de Bienes Nacionales, iba a mover su influencia y al final no pasó nada, a pesar de que metió mucho ruido en eso. Y no pasó nada por una razón muy simple, porque querían comprarlo al precio del avalúo comercial de ese terreno y ese precio, donde está ubicado y por varias razones, es elevadísimo”, señaló el excandidato.

El exalcalde Luis Sanhueza, quien tras perder las elecciones municipales pasadas volvió a sus labores como médico, no quiso participar de este reportaje.

Movimiento incipiente en el parlamento

Ante un conflicto tan específico como el de las 23 torres de Ciudad del Niño y las dificultades que ha tenido la organización vecinal para ponerlo en la palestra, el apoyo parlamentario ha sido escaso, hasta el momento. Según No + Edificios, una de las pocas que se ha mostrado dispuesta a apoyar y colaborar, es la diputada Gael Yeomans, de Convergencia Social, reelecta con una amplia mayoría de los votos del distrito 13.

“Mi posición es clara y pública al respecto, no estoy de acuerdo con un mega proyecto que por una parte, no tomó en cuenta el parecer de vecinos y vecinas; y por otro, genera un impacto ambiental, psicosocial, vial y de alcantarillado. Si bien, es un terreno privado que puede ser cedido mediante compra y venta, no puede bajo ninguna forma poner en riesgo el bienestar de la comunidad”, señaló la parlamentaria, confirmando su oposición al proyecto.

La diputada argumenta más allá del impacto tangible que podría tener la construcción de los edificios, para tomar en cuenta la parte física y emocional de la vida en comunidad del vecindario. “Creo importante hacer notar que en la psiquis colectiva y en especial de las autoridades, el impacto ambiental se asocia necesariamente al medio ambiente, dejando de lado el impacto en la salud física y mental que pueden tener mega proyectos como Ciudad del Niño. O en el buen vivir, con un crecimiento desregulado del padrón automotriz de la comuna o el simple colapso del sistema de alcantarillado”, agregó.

De todas formas, pese a lo incipiente de los puentes políticos que se están tendiendo entre colectividades políticas, parlamentarios, gobiernos locales y organizaciones vecinales, la diputada señala haber comenzado a realizar gestiones de apoyo para detener la construcción de las torres. “En lo particular sobre Ciudad del Niño, he realizado acciones fiscalizadoras, consultas con los servicios ambientales y obras públicas a nivel nacional. Ya con la nueva administración municipal de San Miguel, hemos mantenido un flujo constante de información en conjunto a vecinos y vecinas, para ver acciones a seguir entorno a esta situación”, señaló Yeomans y agregó que el trabajo se ha abocado a apoyar la tarea de las organizaciones vecinales. “Nos hemos puesto a disposición para generar reuniones con los entes respectivos y usar nuestras facultades fiscalizadoras para recabar información, que les pueda ser útil en la titánica tarea que libran contra el proyecto”.

Otra acción concreta es la que realizó el diputado del Partido Comunista, Guillermo Teillier, quien envió oficios al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y al Consejo de Monumentos Nacionales, buscando que el Estado pueda adquirir estos terrenos para la construcción de un parque comunitario. Los documentos fueron enviados el día 2 de noviembre de 2020 y hasta el momento, no ha habido respuesta alguna.

En una vereda alternativa, el excandidato a diputado por el Partido de la Gente, que no logró un escaño en las últimas elecciones parlamentarias, Ricardo Alegría, ha sido un colaborador constante de No + Edificios, desde su calidad de vecino y participante permanente en la comunidad sanmiguelina, con independencia política en un primer momento, trabajando en diversos proyectos de la radio comunal, y desde la política desde hace algunos meses, tras haber fichado por el partido que lidera Franco Parisi.

En su campaña, Alegría tomó como prioridad número uno este conflicto, con una agenda clara para aportar a la oposición al proyecto. “Me gustaría que hubiese más regulación y una invalidación de los permisos de edificación, por parte de la municipalidad. Con esto se gana un tiempo, porque se realizarían nuevamente todos los estudios medioambientales, de uso de suelo, todos los estudios tendrían que realizarse nuevamente. Y eso, obviamente, haría ganar tiempo respecto a generar una legislación o que en la misma nueva constitución puedan surgir ideas que mitiguen estas construcciones”, argumentó.

Además, criticó a la alcaldesa Martínez por no haber realizado hasta el momento acciones claras y definitivas respecto al tema, como sí lo han hecho otras administraciones nuevas. “En San Miguel ya han pasado tres meses, siendo uno de los caballos de batalla de la nueva administración municipal y no ha sucedido lo mismo. Entonces ahí hay un tema de voluntad política, en hacer que esto se lleve a cabo”, agregó.

Un parque para San Miguel



El objetivo de las organizaciones vecinales como No+ Edificios o la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario, es claro. Detener el proyecto de 23 torres en el predio de Ciudad del Niño, a través de la invalidación de los permisos de edificación que ya están otorgados a la Fundación Ciudad del Niño. Si esto ocurre y los edificios son declarados no aptos para su construcción, ¿Cuál es el destino que anhelan para ese gran terreno?

Si bien hay algunos que se conforman con que los permisos se vuelvan a gestionar con los parámetros legales actuales, para que los edificios se construyan según el plan regulador vigente, mucho más restrictivo, el anhelo de los vecinos del sector y de quienes participan en las organizaciones es que se disponga un parque para San Miguel.

Y claro, la comuna cuenta con un preocupante déficit de áreas verdes públicas disponibles para la comunidad. Según un estudio del INE publicado en 2018, San Miguel se encuentra entre las comunas con menos metros cuadrados de este tipo de zona por habitante, con 1,97 mt²/hab, muy por debajo del estándar estipulado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, que es de 10 mt²/hab y todavía más lejos de Vitacura, que lidera el ranking a nivel nacional, con 18,67.

Lo cierto es que San Miguel no cuenta con ningún parque municipal de gran envergadura, que cumpla la función de “pulmón verde” en la comuna, espacios que sí tienen las comunas

aledañas. En sector norte existe una especie de bandejón central con algunas plazas, juegos para los niños y gimnasios públicos llamado Parque El Llano, que pese a su rótulo, no cumple con las características de amplitud como el Parque André Jarland en Pedro Aguirre Cerda o La Castrina en San Joaquín.

“Lo que nosotros queremos en realidad es que haya un parque. Ojalá que el estado pueda comprar el terreno y que el municipio administre este terreno y haga un parque. Hay un montón de ideas fabulosas para esto, pero mientras los permisos no se invaliden y no se llegue a un acuerdo con el dueño del terreno, todo lo que podamos solicitar ahora, va a estar ahí, en la nube, esperando, porque los terrenos tienen dueño”, señaló Tatiana Lizama, tomando en cuenta que si no se invalidan los permisos, este anhelo quedará simplemente en buenas intenciones.

Sobre lo mismo, Ricardo Alegría dobla la apuesta y apunta a un parque intercomunal que comulgue con comunas colindantes, considerando que los terrenos están en el límite sur oriente de San Miguel. “Como vecinos, estamos peleando para que esto sea un parque, un gran parque intercomunal que pueda ser aprovechado por la comuna de La Cisterna y por la comuna de San Joaquín, lo que traería mucha mejor calidad de vida a todos quienes vivimos en la comuna, que no tenemos ningún parque en todo nuestro entorno”, indicó, agregando que la idea es que los vecinos tengan a disposición estas áreas verdes y que en su interior haya espacios culturales. “Hay un proyecto súper acabado con respecto a construir ahí un centro cultural y además otorgar un parque a estas tres comunas”, agregó.

De todas formas, esta no es la única propuesta que tienen los vecinos entre manos. Ante el difícil camino que puede tomar el convertir un proyecto que involucra tantos millones, como la construcción de un complejo residencial, en un parque con iniciativas culturales que podrían significar un gran gasto para la comuna o el Estado y no tantas regalías para la fundación dueña del terreno, desde No + Edificios piensan en otra salida posible, que pueda satisfacer a todas las partes involucradas.

“El plan B como movimiento, es que si hacen un nuevo proyecto y bajan la rasante y hacen edificios de máximo ocho pisos, se consideren las viviendas sociales. Que se dé la oportunidad de que, por sorteo o por responsabilidad, se regale un departamento para todos los comités de vivienda social, que llevan esperando un terreno”, propuso Tatiana Lizama, líder del movimiento.

La idea de regestionar los permisos con las reglas dispuestas por el plan regulador actual, es una alternativa que Matías Freire también ve como viable, porque la reducción de departamentos a la venta actuaría como un disuasivo para las inmobiliarias que eventualmente se interesen por el proyecto, por su menor potencial comercial. “A la (fundación) Ciudad del Niño no le conviene tener ese terreno botado. Las inmobiliarias no estarían interesadas en llevar un proyecto a un terreno en el cual pueden construir hasta máximo cinco pisos. Entonces, lo único que le quedaría a la fundación sería vender a un precio razonable. Bajaría considerablemente el precio y ahí podríamos entrar a una conversación”.

Para Gabriel Mecklenburg, de la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario, un camino es oficial legalmente a la fundación, estableciendo la incompatibilidad de sus actividades sin fines de lucro con el negocio inmobiliario que está gestionando.

“Ellos reciben cerca de 60 mil millones de pesos para hacer uso de estos fondos para un beneficio social y público. Y esto no está en evidencia en Ciudad del Niño. Entonces, en este sentido, hemos generado oficios legales e interpretaciones, buscando apoyos del distrito, para generar conciencia de este error. O sea, los fondos perfectamente podrían entregarse para generar un parque y no mal entregarlos para una fundación que, además, a través de esta excusa social que ellos plantean, evaden impuesto”, sentenció.

Para Freire, en tanto, las gestiones pueden abrirse a través de un camino alternativo, que en estos momentos es muy poco usado en este tipo de litigios: La expropiación. “Yo había pensado derechamente en expropiar, ya sea el terreno entero o un fragmento que atravesara todo el terreno, para entorpecerles el proyecto, molestarlos en el fondo. Es una vía legal, aunque tenga un gustillo a UP (Unidad Popular), pero es una vía legal, está en la ley y en los municipios pueden ejercerla”, argumentó.

Para Patricio Herman, presidente de la fundación Defendamos la Ciudad, esta alternativa no tiene viabilidad, debido a los altos costos que podría suponer. “Es un proceso muy largo y muy caro y yo te aseguro que la Tesorería de la Municipalidad de San Miguel no tiene los recursos monetarios para pagarle a la Fundación Ciudad del Niño el monto que tienen esos terrenos. No hay plata, por ningún motivo hay dinero y menos el Estado le va a regalar a la Municipalidad de San Miguel para que expropie”, indicó.

Si bien el artículo 33 de la ley 18.695 habilita a los municipios a adquirir terrenos mediante un proceso de expropiación, con el fin de cumplir las normas del plan regulador, declarándolos como bien de utilidad pública, el antecedente inmediato no va en esa dirección.

La Contraloría General de la República dictaminó la inhabilidad de la Municipalidad de Padre de las Casas, para expropiar una propiedad cuyo dueño es el propio municipio en un 50% y un grupo de herederos en la otra mitad. La resolución, entregada el pasado 5 de julio de 2021, argumenta que el inmueble no incumple el plan regulador, pues se encuentra en un sector en el que se permite el uso residencial. Un caso parecido podría ser el de las 23 torres, pues la fundación logró cambiar el uso de suelo y gestionar los anteproyectos antes del cambio de las normativas comunales.

IV. Ciudad del Niño: Los millones al servicio de la niñez

“La responsabilidad, transparencia, eficacia y eficiencia en el cumplimiento de nuestros compromisos”, es una de las frases destacadas que aparecen en la página web de la Fundación, en su declaración de principios que llaman “Sello Ciudad del Niño”. Una declaración que bien puede ser cuestionada, ante el secretismo con el que se gestionó el proyecto de 23 torres y a su negativa al momento de solicitar entrevistas para analizar la situación.

Pero vamos al origen. La fundación Ciudad del Niño ganó su prestigio trabajando durante décadas por el bienestar de los niños vulnerados, convirtiéndose en los 70 y 80 en la institución más importante en su rubro, de toda América Latina. Su gran proyecto fue emplazado en ese gran terreno que hoy está en la palestra, con colegios, áreas verdes, residencias, talleres artísticos, centro médico y muchos otros servicios dedicados a la niñez, que disfrutaron miles de infantes de todo Chile.

La institución fue creada en 1934, con el nombre de Consejo de Defensa del Niño (CODENI) y rápidamente comenzó a extenderse por varias regiones, otorgando servicios importantes para la situación social del Chile de ese entonces. El país arrastraba una crisis económica de marca mayor, determinada por la nacionalización del salitre y el desarrollo de una alternativa sintética en Alemania. Esa pérdida de competitividad, generó una gran masa de población cesante, que regresaba a Santiago luego de la quiebra de decenas de salitreras en el norte.

En una época en que las mujeres recién comenzaban a salir del ámbito doméstico, para trabajar y ejercer sus derechos ciudadanos, la fundación acogía a los hijos de madres trabajadoras, para brindarles atención integral, en salud, educación y alimentación. Además, implementó un sanatorio para niños con tuberculosis y una defensoría jurídica para causas de menores.

El hito más relevante en su historia y que, paradójicamente, se convirtió en uno de los puntos que más se ha cuestionado hoy, gracias al proyecto de edificios residenciales, es la donación de los terrenos emplazados en el sector sur oriente de la comuna de San Miguel, en 1943. El presidente Juan Antonio Ríos oficializó la sesión de un gran paño territorial, donde se construyó y funcionó por casi 60 años, la Ciudad del Niño.



El presidente Juan Antonio Ríos inaugurando la Ciudad del Niño en 1943.

Fuente: Dibam

Durante los años de su funcionamiento, la Ciudad del Niño llegó a contar con 1.100 niños viviendo simultáneamente en sus residencias, en situación de abandono, vulnerabilidad o precariedad económica de sus familias. Contó con una dotación profesional multidisciplinaria, con equipos médicos, docentes, psicológicos, deportivos y culturales, todos al servicio de la niñez.

En el año 2000, CODENI decidió cerrar el recinto, que ya había sufrido reducciones con la venta de amplios terrenos, donde actualmente hay un supermercado Líder y un condominio de edificios. Las reformas legales que comenzaron a regir para la protección de la niñez, no hacían compatible el funcionamiento de un complejo de esa envergadura y que requería una inversión tan grande. La prioridad para el Sename, pasó a ser la reinserción de los niños en su familia, en casas de acogida o familias adoptivas, dejando obsoleto el proyecto. Las puertas de la Ciudad del Niño Juan Antonio Ríos, cerraron en 2003, a exactos 60 años de su puesta en marcha. En su honor, la fundación pasó a llamarse de la misma forma, sin el nombre del expresidente.

Desde ese entonces, los terrenos que ocupó la Ciudad del Niño quedaron ahí, en desuso. Lo que para algunos podría haber sido una gran oportunidad para tener un “pulmón verde” intercomunal en el sector sur de Santiago, devino en este proyecto residencial que mantiene en tensión a la fundación con los vecinos y gran parte de los representantes políticos comunales.

Vanguardista e integral: El proyecto educativo de la Ciudad del Niño

Jorge Vargas Duque, exacadémico de varias instituciones de educación superior y Licenciado en Artes Plásticas, se desempeñó como profesor en el Liceo A91 Rebeca Catalán, perteneciente a la Ciudad del Niño, durante más de 20 años, además de participar en varios proyectos en defensa del patrimonio cultural en San Miguel, como la restauración de los murales que, precisamente, están hoy en el terreno en cuestión, inamovibles, declarados como Monumento Histórico. Considerando el difícil momento económico y social que se vivía en el Chile de los años 40, el docente destaca la naturaleza de este proyecto, que por primera vez se encargaba de prestar asistencia a los niños, desde una visión integral.

“El concepto de ‘ciudad’ implicaba tener todos los servicios, escuelas, enfermería, lugares para la recreación, biblioteca. Incluso había capillas religiosas. Y como los que protegían a los muchachos eran personas que tenían bagaje cultural y estaban chequeados de alguna manera en sus conductas humanas, sociales, de seguridad, fueron dando un sentido muy importante a los niños en términos de responsabilidad, educación y cooperación”, señaló.



Fuente: Dibam

El concepto no era casual y estaba en sintonía con una visión más moderna de ver la educación, que se empezaba a inocular desde el ámbito académico a nivel continental. “En los años 40 en América, aparecen una serie de ideólogos e intelectuales que empiezan a entender que la educación era fundamental para permitir la movilidad social y el desarrollo las personas, así que, como concepto, la Ciudad del Niño fue muy importante, porque tenía un carácter de protección y desarrollo integral de los muchachos”, agregó.

Una de las características de vanguardia que se pensó en la Ciudad del Niño, fue la de proporcionar capacitación en una serie de oficios técnicos y artísticos, lo que finalmente derivó en la educación técnico profesional. En una época en que la universidad era exclusiva para una elite económica e intelectual, el surgimiento de la Escuela Consolidada de Experimentación Juan Antonio Ríos, resultó ser un gran aporte para el futuro de miles de niños en condiciones

vulnerables y un trampolín para la movilidad social, tomado desde el punto de vista económico y cultural.

“Los niños estudiaban sastrería, peluquería, mecánica, mueblería, una serie de oficios que eran necesarios en esa época. Estamos hablando de lo que requería la sociedad chilena en esos momentos”, relató el académico.

La mirada multidisciplinaria con la que se desempeñó La Ciudad del Niño, desde sus primeros años, vino de la mano con elementos trasgresores que significaron un aporte en la evolución de la educación en Chile. “Yo recuerdo que había asistentes sociales, psicólogos, enfermeros, orientadores y otros profesionales para ver todos los temas en la Ciudad del Niño. Además, fue el primer lugar, que yo recuerde, donde se aplicó el concepto de la educación sexual”, indicó. Estas características hicieron que el modelo educativo consiguiera la atención de varios grupos de poder, observando su desarrollo e intentando colaborar con la misión.

“La Ciudad del Niño tuvo esa condición de ser un lugar donde protegieron a los alumnos con una mirada más integral. Los masones, los católicos, los protestantes, llegaban ahí a entregar su mirada y eran una especie de encuentros democráticos entre nosotros”, narró, estableciendo la importancia de incorporar visiones para alimentar un proyecto educativo.

“Somos la fundación Ciudad del Niño y nada más”

La fundación ha hecho algunos esfuerzos comunicacionales para combatir la evidente impopularidad de su proyecto. Varios comunicados enviados a la comunidad, la oferta de medidas de mitigación y de participación ciudadana en el proyecto, han conformado la estrategia para ganar comprensión en los vecinos y reducir el rechazo de la comunidad.

Pese a esta nueva disposición de la institución, más interactiva y propositiva que cuando recién se realizaban las solicitudes de permisos, no estuvieron disponibles para una entrevista en este reportaje, pese a los múltiples intentos por recoger sus impresiones y aclarar las dudas que genera un proyecto de estas características.

De todas formas, tuvimos acceso a la sesión del Concejo Municipal en la que el presidente del Consejo Directivo, José Silva Prado, realizó una larga exposición, presentando el proyecto,

argumentando su viabilidad y anunciando medidas de mitigación para la comunidad, ocurrida el 31 de agosto de 2021.

En la presentación, Silva aclaró que la realización de este proyecto va en beneficio directo a los niños que la fundación atiende a lo largo del país y en ningún caso a intereses privados. “Nuestra fundación es sin fines de lucro, no tenemos filiales, no tenemos inmobiliarias, no tenemos nada, somos la fundación Ciudad del Niño y nada más”, señaló en la introducción a su presentación, añadiendo que el directorio trabaja sin pago de por medio, por convicción propia y porque la ley no le permite sacar réditos económicos personales.

Además, se refirió al déficit de financiamiento que vive la institución, motivo principal que los ha llevado a trabajar en este proyecto inmobiliario. “El problema que tenemos radica en los bajos aportes del Estado. Nuestra fundación, básicamente, licita programas del Sename, que no cubren las necesidades. El mejor de los programas, en muy pocos casos, llega a solventar un costo del 70% de los niños”, reveló Silva Prado, entregando un preocupante dato, pues son cerca de 2 mil niños los que están en lista de espera para ser atendidos por entidades que trabajen con la vulnerabilidad de la niñez.

“Queremos disponer de recursos para absorber parte de esta enorme lista de espera y expandir nuestros servicios a todo el territorio nacional, ampliando nuestra labor”, concluyó.

Todo dentro de los márgenes legales

En la exposición, el director de la institución mostró una línea de tiempo, muy similar a la presentada por Gloria Flores, en su exposición en contra de la realización del proyecto, pero destacando aspectos muy diferentes para argumentar la legalidad de los permisos y la legitimidad ética de las gestiones.

En el documento expuesto, la fundación revela que en abril de 2016, el DOM de San Miguel rechazó los anteproyectos, debido a la entrada en vigencia del nuevo plan regulador. Sin embargo, a principios de 2017, interpusieron un reclamo ante la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fue acogido el 1 de agosto del mismo año, dejando el precedente para que el municipio revirtiera su decisión y diera su aprobación. “El recurso ante la Seremi de Vivienda fue técnicamente fundado y acogido por la autoridad, que es el superior jerárquico

del director de Obras”, argumentó Silva, reparando en la potestad de la entidad gubernamental por sobre la municipal.

Además, presentó una propuesta para modificar el anteproyecto aprobado, con cambios convenidos con la administración del exalcalde Luis Sanhueza, sin embargo, como los permisos tienen que coincidir con lo autorizado anteriormente, decidieron ingresar estas modificaciones luego de la aprobación oficial del proyecto.

Asimismo, tras la aprobación de los permisos definitivos, se realizó el pago por ese concepto para los cuatro lotes, en mayo de 2019, por un total de 700 millones de pesos, aproximadamente. Luego, el representante de la institución dio cuenta del ingreso de las modificaciones a los permisos, trabajadas en conjunto con la municipalidad, solicitud que hasta hoy no ha tenido respuesta, según relató.

Posteriormente, reveló que el 4 de noviembre de 2020, la fundación planteó su plena disponibilidad para vender los terrenos al municipio o al fisco, para que se conviertan en áreas verdes para la comunidad, sin revelar el precio fijado para la potencial negociación.

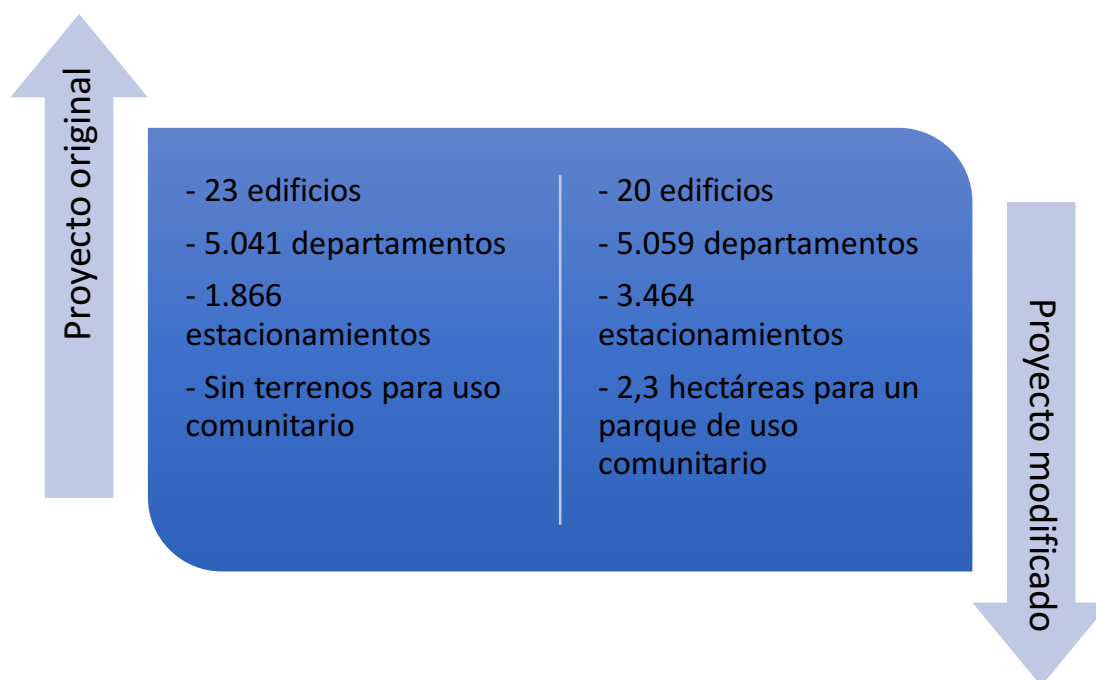
Por último, dio cuenta que tanto el Ministerio de Bienes Nacionales como el Consejo de Monumentos Nacionales respondieron a los oficios emanados por la Cámara de Diputados, respecto a la condición de los terrenos, ratificando la postura de la fundación, agregando que la única entidad que no ha emitido su respuesta es, precisamente, la Dirección de Obras Municipales de San Miguel.

Mitigación y donaciones: El “legado” de Ciudad del Niño

“Para nosotros, y no es un eufemismo ni un cliché, San Miguel es importante y por eso nos ha interesado siempre el diálogo con las autoridades y la comunidad”, prosiguió José Silva Prado, apelando a un sentido de pertenencia con el territorio que se ha ocupado durante décadas, en labores de defensa de los derechos de la niñez. “Nos interesa dejar un legado a la comuna, no nos es indiferente”, agregó.

Para comprobar su afirmación dio a conocer el detalle de las modificaciones al proyecto inmobiliario, para hacerlo más amable y funcional al vecindario donde va emplazado. La reducción de 23 a 20 torres, el aumento de estacionamientos y la donación de parte del terreno

para un parque accesible a la comunidad, son las principales medidas que se adoptaron para esta nueva propuesta.



Dentro de la propuesta, además, está la idea de donar las instalaciones del antiguo liceo A-91, donde se encuentran los murales del artista Laureano Guevara, que fueron declarados monumento nacional y no pueden ser reubicados, para que el municipio lo convierta en un centro cultural, comunitario o incluso un colegio.

Se suman 49 medidas de mitigación vial para mejorar la conectividad del barrio y de San Miguel en general. En ellas se cuentan la instalación de 19 semáforos, mejoramiento de cruces, construcción de ciclovías y mejoras en las paradas de transporte público.

El anuncio que más llama la atención, es el de incorporar un proceso de participación comunitaria mediante una consulta ciudadana, en la que los vecinos podrían dar su apreciación respecto al proyecto y generar propuestas para una mejora.

“Voluntariamente, porque legalmente no teníamos necesidad de recurrir a una consulta ciudadana, queremos hacerlo, para escuchar a los vecinos y vecinas e incorporar sus anhelos al proyecto”, señaló el presidente de la fundación, pese a que la figura de la consulta no será vinculante, pues no se trata de un plebiscito que ponga en cuestionamiento la realización de las construcciones.

Una inmobiliaria en favor de la niñez

Además de los cuestionamientos legales y de procedimientos, que fueron expuestos en el capítulo II de este reportaje, existe una fuerte crítica por parte de las organizaciones y los vecinos de San Miguel, desde el punto de vista ético. Y es que para muchos es difícil ver a una entidad tan prestigiosa durante décadas, como la fundación Ciudad del Niño, actuando como una inmobiliaria, gestionando la venta de sus terrenos con el valor agregado de un proyecto acabado y aprobado.

Para Patricio Herman, de Defendamos la Ciudad, el propósito es estratégico y tiene que ver con la idea de recaudar la mayor cantidad de dinero posible en una posible venta. “Lo que ellos (la fundación) están vendiendo, si bien es cierto es el terreno, lo que le da valor económico al terreno, es el acto administrativo llamado permiso de edificación. Eso es lo que le permite al comprador construir las torres en altura, porque sin permiso, los terrenos valen muy poquitito, prácticamente nada”, argumentó.

Ricardo Alegría cuestiona que una entidad sin fines de lucro utilice tiempo y dinero para hacer un proyecto, tal como si se tratara de una inmobiliaria. “Una fundación que tiene un giro, que debería atender las necesidades de la niñez y que es dueña de un terreno, solamente debiera venderlo, no adueñarse de él haciendo un proyecto inmobiliario, sobre todo de esa magnitud y considerando el alto impacto que tendría para los vecinos de San Miguel”, señaló el excandidato por el PDG

En una postura similar, Hernán Vergara advierte que no es posible hacer un proyecto tan acabado y técnicamente complejo, para una fundación dedicada a atender los problemas de la niñez. “Trabajan con agentes inmobiliarios, es muy muy notorio todo. Trabajan con gente que se maneja en el rubro y que, obviamente, les va abriendo las puertas para que ellos puedan ejecutar un negocio correspondiente”, acusó el integrante de No + Edificios.

Desde la fundación, en la exposición presentada ante el Concejo Municipal, José Silva Prado levantó la voz ante los cuestionamientos éticos que realizaron algunos concejales, manifestando que no es posible realizar malversaciones de fondos desde una entidad que tiene que rendir todo al Estado. “Estamos obligados por la ley a hacer balances generales y auditoría general permanente de la fundación, no hay un solo peso que no haya ido exacta y exclusivamente en beneficio de los niños vulnerados de este país”, indicó el directivo,

visiblemente molesto. “No tenemos ambiciones, no somos una sociedad inmobiliaria, somos una sociedad de beneficencia”, agregó.

Otra de las aristas más cuestionadas por los opositores al proyecto, tiene que ver con las circunstancias en las que el Consejo de Defensa del Niño obtuvo esos terrenos, muy disímiles con el destino que van a tener ahora. “Esos terrenos les fueron donados por el Estado de Chile, pero para propósitos muy distintos a la especulación inmobiliaria que están desarrollando. La fundación está tratando de venderlos en el mercado a la empresa inmobiliaria, para que, con esos actos administrativos y legales, puedan ejecutar la construcción de estos edificios en altura. Entonces, es hasta de mal gusto”, sentenció Patricio Herman.

En cuanto a las medidas de mitigación propuestas en el nuevo proyecto, el concejal Andrés Dibán asegura que son insuficientes, argumentando que se hace imperativa la transformación total del destino del paño en su totalidad. “Se requiere que ese terreno sea en un alto porcentaje un parque. Estamos hablando sobre las cinco hectáreas y me parece que, dada la necesidad latente de un número importante de familias de San Miguel y de la zona sur de la región Metropolitana, entre el 40 y el 50% de los terrenos debe estar destinado a viviendas sociales”, argumentó.

Asimismo, realiza una dura crítica respecto a la naturaleza del proyecto, pese a las modificaciones anunciadas en el Concejo. “Me parece que sigue estando en la lógica del mercado y de la especulación inmobiliaria, de la depredación territorial. Lo que se requiere hoy día allí es un parque, que resguarde el patrimonio natural y cultural de la comuna”.

El dilema pasa a ser meramente ético en este punto, puesto que, si bien los terrenos fueron donados por el Estado para propósitos muy distintos, no hay impedimentos legales para que una fundación de carácter privado, aunque disponga de recursos públicos para su funcionamiento, destine como mejor le parezca un bien de su propiedad.

Por lo mismo, en la parte final de su exposición, José Silva Prado recalcó la legalidad del proyecto y la seriedad con que se realizaron los estudios técnicos para su construcción. “Uno puede opinar una serie de externalidades negativas, pero eso tiene que tener una demostración científica técnica”, argumentó, restándole validez a los cuestionamientos que los miembros del concejo realizaban, sobre todo en lo que a calidad de vida de los vecinos se refiere.

“Esto lo resuelven las personas técnicas que entienden que una ciudad no puede verse colapsada, por lo tanto, las medidas que adoptan son las idóneas para que ello no ocurra”, cerró.

Un Consejo Directivo “poderoso”

Otro de los factores que los opositores al proyecto toman como antecedente importante, dejando un manto de dudas respecto a la transparencia de este proceso, es la composición de su consejo directivo y sus influencias políticas y económicas. “Ciudad del Niño es una institución de poder adquisitivo y mucho abogado, que puede poner una demanda. Si ellos lo invalidan los van a demandar y ahí va a comenzar un proceso largo”, señaló Gloria Flores, explicando por qué la Secretaría Municipal de Planificación (SECPLA) lo ha pensado dos veces antes de emitir una invalidación rápida.

"El brazo de la fundación Ciudad del Niño es muy largo, muy largo. Se trata de David contra Goliath", añadió Tatiana Lizama, refiriéndose a las influencias y el poder político y económico que ostenta la fundación y quienes la componen.

¿Será tan así? Echemos un vistazo a los integrantes del consejo directivo.

Presidente: José Pedro Silva Prado, profesor de Derecho Penal de la Universidad Católica de Chile, exdirector del Instituto de Chileno de Derecho Penal.

Vicepresidenta: María Cecilia Milevcic Potin, Psicóloga, Magíster en Psicología Clínica, exdirectora del Sename y exrepresentante legal de la fundación Miguel Kast Rist, en homenaje al ministro de Planificación Nacional, del Trabajo y Previsión Social y presidente del Banco Central, durante la dictadura de Augusto Pinochet, hermano del candidato presidencial José Antonio Kast y padre del senador Felipe Kast.

Director Ejecutivo: Edmundo Crespo Pisano, abogado, militante de Renovación Nacional, alcalde de Viña del Mar desinado por la dictadura militar entre 1979 y 1982

Consejeros:

Sergio Jiménez Moraga, ingeniero civil, militante del partido Radical, miembro de la masonería, exgerente general de Metro, exdirector de ENAP, exgerente general de EMOS y ministro de Minería en el gobierno de Eduardo Frei Ruiz Tagle.

Augusto Iglesias Palau, consejero de la Comisión del Mercado Financiero, exdirector de empresas como Banco Santander, Compañía de Telecomunicaciones de Chile (CTC), Madeco y además, subsecretario de Previsión Social durante el primer período presidencial de Sebastián Piñera.

Alejandro Jara Lazcano, abogado, diplomático, militante del Partido Radical, fundador de la revista Cauce, exgran maestro masón de la Gran Logia de Chile.

Jorge Burgos Varela. Abogado, exmilitante de la Democracia Cristiana, exdiputado, ministro de Defensa y del Interior en el segundo mandato de Michelle Bachelet y exdirector de Azul Azul.

Marisol Peña Torres, abogada, profesora de Derecho Político y Constitucional de la Universidad Católica, integrante del Tribunal Constitucional entre 2006 y 2018, siendo presidenta de la instancia entre 2013 y 2014.

V. Los murales de Ciudad del Niño y la lucha por el patrimonio cultural

Apenas entramos a San Miguel por su frontera norte, que colinda con el tradicional Persa Bío Bío de la comuna de Santiago, se puede apreciar el predominio de los edificios en altura por sobre otro estilo de residencias. Un lugar como El Llano, que hace 25 años estaba lleno de casonas, casas grandes y comercios minoristas, hoy figura como el centro del desarrollo inmobiliario de la comuna, con grandes edificios, supermercados, bancos y servicios destinados a la masividad de sus residentes.

Y claro, ante la inyección de recursos que conllevó el boom inmobiliario vivido desde mediados de los 90 y la indefensión que tienen los barrios tradicionales a nivel de protección legal, era muy poco lo que se podía hacer para evitar que las inmobiliarias adquirieran grandes casas, muchas veces pagando más que su valor comercial, para derrumbarlas y utilizar sus terrenos para grandes construcciones.

El concepto de barrio tradicional no está tipificado de manera explícita en la legislación chilena actual, que data de 2017, sino más bien asoma como una opción dentro de la Zona Típica, que a su vez, es una de las cinco opciones de Zona Patrimonial, junto a los Monumentos Históricos, Monumentos Públicos, Monumentos Arqueológicos y los Santuarios de la Naturaleza.

La ley N° 17.288, determina que las Zonas Típicas tendrán que tener “interés público para la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco”, en un lugar determinado. Resulta

evidente que no basta que un barrio tenga casas antiguas de un valor arquitectónico relativo, para que el Consejo de Monumentos Nacionales lo declare como zona protegida.

De todas formas, el rápido proceso de densificación urbana que experimentó la comuna, permitió que fueran arrasados varios hitos patrimoniales que, perfectamente, podrían haber cabido en la legislación, como el Anfiteatro Municipal, donde actualmente hay un centro comercial de Cencosud, o el amplio terreno de la viña Concha y Toro, en el que hoy hay emplazado un condominio de edificios de más de 20 pisos.

¿Por qué no hubo un trabajo de protección de esos hitos culturales? Para el profesor Jorge Vargas Duque, hubo una dualidad entre desidia y encantamiento por las promesas económicas. “Faltó voluntad, faltó visión de futuro, faltó control de las personas que estaban a cargo, un control emocional y económico, en relación a lo que significaba hacer negocios con las inmobiliarias. Eran como esas ventosas que te succionan y te llenan los bolsillos, te regalan un departamento para que pudieran vender, porque ya Santiago se estaba quedando sin espacio y necesitaban una nueva Providencia, un nuevo espacio para sus proyectos”, señaló.

Para Gabriel Mecklenburg, este proceso ha hecho que San Miguel se desligue de sus referencias culturales, como su pasado agrícola e industrial, perdiendo su identidad histórica. “Ahora San Miguel está convirtiéndose en una comuna dormitorio, donde la verticalización de la residencia genera grupos de trabajadores, que se van moviendo a distintos puntos de la capital y de los límites de la región Metropolitana para realizar sus actividades productivas”, reflexionó.

Además, señaló que la llegada en masa de nuevos habitantes a la comuna, forma parte del proceso de desarraigo cultural que ha traído este proceso inmobiliario, lo que va en relación con la falta de compromiso con el patrimonio. “Por ejemplo, en la comuna tenemos nuevos vecinos que vienen de las comunas más acaudaladas de Chile, o sea, vienen los hijos de gente que viene de La Reina, de Providencia, de Ñuñoa, de las siete comunas más ricas, que ahora tienen acceso a crédito, que son profesionales y que tienen acceso a ciertos departamentos de la comuna. Tiene la comodidad de tener el metro y están diseñando una ciudad acorde a ese modelo, a costa de la historia local y la tradición que se ha generado, tanto agrícola como industrial, dentro de la comuna”, agregó.

“Era un espacio habitable, caminable, para conversar con los vecinos. Todas esas casas tenían árboles frutales, tenían una cantidad de pájaros, de vida, de vida silvestre, tremenda. Y uno no tuvo tampoco la capacidad, ni la potestad, ni la fuerza como para decir oye, esto hasta aquí nomás. Entonces ahí hubo un descuido, una irresponsabilidad, de todos”, sentenció Jorge Vargas, asumiendo una cuota de responsabilidad de la comunidad, de la que él forma parte, en la transformación de los barrios tradicionales.

Ciudad del Niño como bastión cultural de la comuna

La influencia de la Ciudad del Niño en el ámbito cultural y artístico en la comuna fue de gran relevancia durante los años que funcionó como entidad educativa. La integralidad de la educación y el empuje que se le dio a actividades extraprogramáticas, dio pie a que sus alumnos se interesaran en distintas disciplinas, aportando con ello a una comunidad en cuyo barrio se desarrollaron proyectos participativos en ámbito de la cultura, las artes y el deporte.

En la institución surgió la primera banda de conciertos integrada por niños, niñas y adolescentes, durante los años 70, mucho antes de la formación de la Orquesta Sinfónica Juvenil, hecha por el reconocido gestor cultural y director musical, Fernando Rosas, en 1994. Además, los estudiantes participaron en una serie de proyectos para aportar al barrio, incluso desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico.

“Estudiantes de la Ciudad del Niño, junto a profesores normalistas y urbanistas, hicieron plazas como La Recreo, que tiene ese nombre porque fue creada por estudiantes que iban al colegio y así, varios otros espacios que fueron construidos desde la capa más basal y ciudadana, involucrando tanto a los niños como a vecinos del sector”, relató Gabriel Mecklenburg, relevando la disposición de integración que tenía la escuela, no tan solo en el ámbito académico, sino que en su relación con lo público.



Fuente: Archivo personal de Jorga Vargas Duque (1983)

Hasta el día de hoy, pese a que la ciudad como tal no existe desde 2003, se realizan distintas actividades culturales en las afueras, teniendo como motor principal dos luchas que se encuentran en una línea común: El rechazo a las 23 torres y la preservación de los murales declarados monumentos nacionales.

“Hace algunos fines de semana, por ejemplo, tocó la Big Band de jazz, que involucró a lo menos a 30 vientos, guitarras, bajo, de personas que fueron niños y niñas del internado, que no se habían juntado hace 25 años y tienen un tremendo grado de calidad. Entonces, haberlos visto representa una muestra viva de la memoria, de lo que fue ese tipo de educación, que sí fue de calidad, que fue de un gran nivel y fue bastante bello ver la escuela de fondo”, narró Mecklenburg.

Los murales y su influencia en el arte popular

Pese a que en San Miguel no ha habido una política estructural de preservar patrimonio cultural e histórico tradicional, la comuna se ha erigido como una especie de capital del arte callejero,

en gran medida, gracias a la iniciativa llamada Museo a Cielo Abierto de San Miguel, que consta de una treintena de grandes murales pintados por distintos artistas, en los muros de los tradicionales edificios conocidos como los “blocks”, en el cuadrante de Departamental, Monja Alférez, Tristán Matta y la Ruta 5 Sur. Un trabajo artístico que se ha convertido en una atracción turística desde su implementación en 2010, en un sector que funciona como una especie de oasis popular, donde los proyectos inmobiliarios no han llegado a repoblar.



Mural del Museo a Cielo Abierto de San Miguel

Y si de muralismo se trata, uno de los últimos bastiones tradicionales, de valor artístico e histórico que tiene la comuna, se encuentra, precisamente, en los terrenos de la Ciudad del Niño. Se trata de cinco grandes murales realizados en 1945 y 1946, por un grupo de artistas dirigidos por Laureano Guevara, profesor en ese entonces de la Escuela de Bellas Artes de Santiago, junto a sus alumnos Osvaldo Reyes, Fernando Marcos y Orlando Silva. Ellos, junto

a la artista Carmen Cereceda, que no participó de este proyecto en particular, conformaron el llamado Grupo de Pintores Muralistas del Ministerio de Educación. Las obras fueron declaradas Monumento Nacional, mediante un decreto del Ministerio de Educación, el 11 de marzo de 2003, por lo que no pueden ser comercializados, destruidos ni removidos del lugar.

El valor artístico e histórico que tienen estos murales va mucho más allá de ser un mero patrimonio cultural de la comuna. Estaban enmarcados en un ambicioso proyecto financiado por el Ministerio de Educación del gobierno de Juan Antonio Ríos, que tenía la intención de integrar las Artes Plásticas en las actividades pedagógicas.

Además, es el único grupo de obras que queda como testimonio de este grupo artístico, pues los trabajos desarrollados en otras escuelas públicas fueron destruidos durante la dictadura cívico militar.

El decreto se encarga de argumentar la trascendencia artística de estas obras, más allá de su innegable valor histórico, reparando en un cambio de paradigma artístico, desde lo elitista a lo popular. “Son reflejo de una tendencia en la historia de la pintura chilena, donde comenzaban a existir nuevas corrientes pictóricas, alejadas de la pintura académica y de caballete”, se puede leer en el punto cinco de la declaración.

Para el profesor Jorge Vargas Duque, la influencia de Laureano Guevara como figura artística determinante de la época, tiene el valor de posicionar el arte popular dentro de la academia. “Es uno de los instigadores y promotores del muralismo en Chile, que tuvo que pelear con todos los otros artistas, porque hay algunos que desechan el arte mural o lo encuentran un arte para el pueblo y la calle, o lo rechazan porque les gusta el arte académico, metido en los salones de las grandes galerías, donde la elite puede seguir disfrutando y autolacerándose con su obra”, reflexionó.

Los Murales galardonados

Las obras declaradas Monumento Nacional, tienen en común que retratan distintos hitos históricos y culturales de Chile, con técnicas de una tradición antiquísima, utilizada por grandes artistas desde el siglo XVI.

El profesor Vargas destacó y se refirió a tres de los cinco murales premiados y preservados.

Homenaje a Gabriela Mistral y los Trabajadores del Salitre (1946): “El mural que hizo el maestro Fernando Marcos, es el primer homenaje que se le hace a Gabriela Mistral, una vez que había ganado el Premio Nobel de Literatura y ella está ahí, en una escena muy bonita, rodeada de los primeros niños que llegaron a la Ciudad del Niño. Está llena de simbología y con toda la magia que tienen los artistas para representar, en esas ideas donde el pensamiento humano tiene que ir procesando lo que allí estaba ocurriendo”.

“También se le hace un homenaje a la nacionalización del salitre, y aparece la imagen de la de la esposa del maestro, con su hija pequeña, con un entorno de lo que era la parte norte de Chile, con todo lo que significaba”.

Los Trabajadores del Campo (1946): “Un homenaje, una alegoría al campo chileno, hecha por Orlando Silva. En esa época el campo chileno no tenía grandes desarrollos, vivía del regadío por goteo, aparecen todavía los bueyes, como los grandes motores para mover la tierra, etc. Y la familia, los niños, el campo, el sauce llorón, que lo trajeron los españoles, pero que se expandió por nuestra tierra. Entonces, es un homenaje rural en una época más feudal, más básica, anterior al desarrollo de la agroindustria”

Fresia lanzando a su hijo a los pies de Caupolicán (1946): “Este artista maravilloso (Laureano Guevara) nos narra una escena de La Araucana, donde Fresia le dijo a Caupolicán ‘tú no puedes ser padre de mi hijo, porque te dejaste apresar por el invasor’. Y ahí aparece Pedro Valdivia, los yanaconas, la cruz y todos los elementos simbólicos, religiosos e ideológicos”.

“Estos tres cuadros representan la historia nuestra y están hechas con lo mejor que tiene esta obra, que es la técnica del fresco florentino. Es la misma técnica que usó Miguel Ángel en la Capilla Sixtina, esas obras monumentales que fuiste a ver a Francia y al Vaticano. Y están hechos aquí en Chile, en ese colegio de la Gran Avenida en San Miguel, un liceo que acogió a niños que tenían necesidades de amor, de afecto, de protección, de cultura y de acceso a todos los bienes que la sociedad no les provee”



“Fresia lanzando a su hijo a los pies de Caupolicán”

Fuente: Dibam

Los otros murales galardonados, de un valor artístico equivalente, según el académico, son ‘Exaltación a los trabajadores’ del mismo Guevara y ‘La Ronda, del artista Osvaldo Reyes, todos emplazados hoy en lo que alguna vez fue la Escuela Experimental Juan Antonio Ríos, que después pasó a llamarse Liceo A-91 Rebeca Catalán.

El largo trabajo de restauración y defensa de los murales

El grupo de obras que conforman los murales actualmente protegidos, se salvó del destino de destrucción que tuvieron trabajos similares, debido a que la Ciudad del Niño no dejó de funcionar durante la dictadura, bajo la autonomía que podía tener en la época una entidad privada, apoyada por bienes públicos.

Con ese fondo pictórico crecieron generaciones de estudiantes, que tuvieron el privilegio de hacer suyas obras de un alto valor patrimonial, con el lógico desgaste que comenzaron a sufrir, tras décadas de exposición a un ambiente infantil.

Por lo mismo, el profesor Jorge Vargas junto a su colega Carlos Escobar, fraguaron la idea de hacer un trabajo de restauración de los murales, que se comenzó a concretar el año 1992, luego

de obtener financiamiento a través del Fondo Nacional de Desarrollo de la Cultura y las Artes (Fondart) y que tuvo como colaborador, precisamente, a uno de los artistas que trabajó en el grupo de pintores autores del proyecto: Fernando Marcos.



Estado de los murales antes de la restauración

Fuente: Archivo personal de Jorge Vargas Duque (1992)

“Hay que entender que esos murales están en el segundo piso, al lado de las salas de clases, entonces los niños al salir al recreo le pasaban la manito, porque están a la misma altura en una pared, algunos se sacaban un moquito y lo dejaban ahí pegado, o traían un lápiz o un chicle y con el mismo cebo natural que uno tiene en las manos, se fueron acumulando residuos y se fueron perdiendo sus figuras principales. Entonces se nos ocurrió la idea de restaurarlos”

Los trabajos se terminaron durante el año 1993 y fueron realizados por el mismo equipo que diseñó e instaló los mosaicos que se pueden ver en el frontis de la Municipalidad de San Miguel, otro de los pocos hitos culturales que preserva la comuna.

Más de dos décadas después del trabajo de restauración, los murales siguen ahí, como el último vestigio real de lo que fue el Liceo Rebeca Catalán, que actualmente se encuentra en ruinas. Esta realidad es la que movilizó a la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de la calle Centenario, en una primera instancia, organización que lleva la batuta en la idea de convertir, al menos ese lugar, en un centro cultural de extensión artística, disponible para toda la comunidad sanmiguelina.

“Por un lado está el tema de la defensa de los murales, que es vital y es urgente, pero también creo que debe haber una acción que tenga mayor impacto en la zona”, sentenció Gabriel Mecklenburg, traspasando la defensa activa de las obras pictóricas, hacia un trabajo de verdadero alcance comunal.

Es por ello que la fundación anunció, como vimos anteriormente, la idea de donar el lugar donde se encuentra la escuela, para hacer un establecimiento cultural o educacional que le otorgue sentido a la existencia y preservación de los murales en ese lugar preciso, pese a que no está contemplado ni el anteproyecto original ni en el permiso autorizado oficialmente.

VI. Visión experta: Entre la integración comunitaria y la expansión urbana

Saliendo un poco de la visión de las partes incumbentes en este conflicto, podemos ver que el proyecto inmobiliario emplazado en los terrenos de la Ciudad del Niño puede analizarse desde distintas aristas, debido a la multiplicidad de consecuencias que puede generar y las distintas miradas que nos pueden proveer expertos en distintas disciplinas de las ciencias sociales y el urbanismo. Por lo mismo, nos contactamos con profesionales de la sociología y la construcción para que nos den su mirada respecto al tema.

La importancia de pensar en quiénes vivirán las consecuencias

La socióloga y magíster en Desarrollo Urbano, Candela Arellano, propone la importancia de tomar en cuenta a las comunidades que viven en el barrio en el que se emplaza un proyecto inmobiliario, para desarrollar en conjunto su viabilidad. “Para un proyecto de este alcance, es muy importante que se genere un trabajo en conjunto en el cual, se genere ese nivel de relación con los vecinos, por la necesidad de entender y de darse cuenta de quiénes efectivamente van a vivir las consecuencias de su instalación”, señaló.

Además, considera que tan importante como tomar en cuenta a los vecinos actuales, es pensar en la población que va a llegar a habitar estas nuevas residencias y su calidad de vida, considerando que es la parte del conflicto que no tiene voz, pues tiene un carácter potencial. “Me parece importante pensar en la comunidad que está llegando y cómo están pensados los departamentos, cómo tienen la interna, las condiciones mínimas para que ellos mantengan una buena calidad de vida y no vivan en una condición de hacinamiento. ¿Están pensadas las torres con un buen sistema de ascensores, por ejemplo? ¿Cómo están pensadas las áreas verdes en el interior de los recintos?”, agregó.

Por otro lado, la socióloga reflexiona sobre la composición de los barrios y su sentido de pertenencia, teniendo en cuenta las consecuencias en las relaciones humanas vecinales de la llegada de un alto número de personas a un solo sector. “Se ve y se ha visto que la llegada de estas torres de alta densificación en vastos sectores de la ciudad, lleva a una disminución de la permanencia y la interacción de las personas con el exterior. En este sentido, se ve una desarticulación de las redes de confianza y también de sociabilidad de las personas con el barrio y dentro del mismo barrio”.

Respecto a la manera de desarrollar un proyecto inmobiliario que sea viable y no genere impactos negativos que terminen destruyendo la vida de barrio y su integración, Arellano señala que “la única forma de resolverlo es ver realmente las necesidades de quiénes viven ahí y de quiénes van a vivir ahí, la forma en la que se piensa el condominio y su conexión con el sector, la apertura de espacios de áreas verdes y de articulaciones en la habitabilidad de los espacios que inviten a que exista una permanencia y que no se genere esta convivencia desarticulada y totalmente segregada”

Por último, argumentó que la condición de entidad sin fines de lucro de la fundación, no es preponderante al momento de analizar el malestar que genera en los vecinos un proyecto de estas características, sino que se trata de cómo funciona el sistema y quienes ocupan los espacios de poder. “Lo que yo veo acá es que no importa tanto si es una fundación o es una inmobiliaria como tal, porque existe un nivel de desconfianza en las instituciones en nuestro país que hace que esta clase de proyectos y acciones inmobiliarias tan grandes, encuentren un rechazo sí o sí, vengan de donde vengan, y eso es porque están totalmente desconectadas de la realidad”, aseguró, añadiendo que “si no existe una coordinación, una relación, un trabajo en conjunto con las comunidades aledañas y las y los vecinos, esta clase de proyectos siempre va a tener un rechazo generalizado, independiente de si lo genera una inmobiliaria o lo genera una fundación”

La densificación como pilar del desarrollo urbano

En un vértice opuesto al análisis anterior, el ingeniero constructor, gerente de Proyectos de la Inmobiliaria Fuenzalida, que ha llevado a cabo proyectos residenciales den la comuna de San Miguel, propone que con un proyecto bien pensado, el aumento de habitantes en los terrenos urbanos es fundamental para el crecimiento de las ciudades modernas.

“Yo estoy completamente de acuerdo que se hagan estos proyectos de densificación en estos terrenos que son bastante extensos. Estoy de acuerdo con que se densifiquen y se habiten estos terrenos. Tenemos que pensar que Santiago es una ciudad relativamente pequeña, de punta a punta y a 15 o 20 kilómetros a la redonda del centro de Santiago, tenemos una cantidad impresionante de terreno mal utilizado y San Miguel es uno de los mejores ejemplos de eso, porque tiene muchos terrenos industriales que ya no pueden serlo, porque las industrias tienen

que salir de los sectores de vivienda y emigrar a otros lugares”, propuso, agregando que la mejor forma de utilizar esos terrenos para no convertirlos en sitios eriazos, es a través de la construcción y la llegada de nuevos habitantes al sector.

El ingeniero detalla una serie de ventajas que puede tener un barrio, si le aumentan la densidad de población, como el caso de Ciudad del Niño. “El aumento de consumidores de servicios, insumos, etcétera, que se traduce en un aumento directo del comercio y eso afecta de manera positiva la empleabilidad, los ingresos por impuestos municipales, generando una riqueza en el entorno”.

Para Nicolás Nilo, el gran problema que se genera con este tipo de proyectos es que la legislación no es del todo potente, para la generación de medidas que alivianen y viabilicen la llegada masiva de nuevos habitantes. “Las leyes que tenemos actualmente para poder generar estas mitigaciones son de muy mala calidad y los planes reguladores de las municipalidades también son de muy mala calidad y muy básico, y no están viendo el panorama completo, sino que están viendo solamente un tema de aumento de población puntual. Entonces, como no hay las herramientas necesarias para poder densificar de una manera ordenada y una manera armónica, se generan estos desequilibrios entre densificación y servicios viales, servicios básicos y los distintos servicios que necesita la población”.

Asimismo, reconoce que hay muchas inmobiliarias que se aprovechan de la laxitud de la normativa, para hacer lo mínimo en cuanto a mitigación, para abaratar costos. Y finalmente, un proyecto con medidas insuficientes puede ser legal y por ende, debe ser aprobado por las entidades pertinentes.

“La municipalidad no se puede negar a aprobar permisos porque sí. Entonces también ahí tenemos otra falla legal, pues la municipalidad está obligadas a aprobar los permisos cuando cumplen con ciertas normas. Entonces, no es un problema ni de la inmobiliaria ni de la municipalidad, es un problema del marco regulatorio, que es muy básico, es muy escueto y tiene muchas grietas que se pueden ocupar para malas prácticas en el desarrollo de ciertos proyectos”, precisó.

Pese a lo anterior, responsabiliza a los gobiernos locales de no presentar planes de mitigación con fundamento técnico, que favorezcan significativamente al barrio intervenido por una

construcción. Así lo explica Nilo: “Cuando tenemos un excesivo abuso de la burocracia, del poder y los municipios piden lo que quieren, las inmobiliarias se ven nuevamente forzadas a entrar por la puerta de los vacíos que tiene la ley”.

Además, el ingeniero en Construcción postula una paradoja que podría ser bastante impopular para las organizaciones vecinales y la Municipalidad, en este caso. Se trata de los efectos negativos de la disminución de la altura máxima de los edificios, que en el caso de San Miguel, bajó a ocho pisos en barrios residenciales y a diez en avenidas, medida bastante celebrada con la entrada en vigencia del último plan regulador.

“Las municipalidades como la de San Miguel, cuando empiezan a ver mucha construcción dentro de su comuna y se empiezan a otorgar muchos permisos, lo primero que hace un concejo municipal es un nuevo plan regulador para bajar la densidad que se puede construir los terrenos y por lo mismo, bajan las alturas de las edificaciones. El terreno sigue costando lo mismo, entonces el precio de los departamentos aumenta, porque estoy dividiendo el valor del terreno en menos unidades”, explicó.

Ahora, en el caso del proyecto de las 23 torres, postula cuáles son las medidas de mitigación más importantes para darle viabilidad a su construcción. “Aparte del tema vial, que es preponderante, porque hoy tener vehículo ya no es un lujo en Chile, las medidas más importantes que hay que tomar tienen que ver con la recolección de basura, las vías peatonales y como están de moda las bicicletas, alternativas para construir ciclovías”.

Por último y considerando las medidas que se deben tomar, Nicolás Nilo da su sello de aprobación para la construcción del proyecto en Ciudad del Niño. “Estos terrenos son una muy buena opción de vivienda para la gente, porque están dentro de un rango relativamente cercano al centro de Santiago, se pueden demorar 20 o 30 minutos a sus lugares de trabajo, están bien conectados, tienen todos los servicios de la comuna de San Miguel, como el Registro Civil, bancos, supermercados, centros de salud, colegios, tiene todos los servicios que necesita la gente. Es una muy buena comuna para generar estos proyectos y si tenemos terrenos disponibles, mucho mejor”.

VII. Corolario de una lucha que continúa

Faltan algunos minutos para las ocho de la tarde del 10 de noviembre y San Miguel se ve igual que siempre. La dualidad entre los atochamientos vehiculares de la Gran Avenida y la vida al aire libre de los vecinos de El Llano es una postal constante. Grupos hacen ejercicios liderados por una entusiasta monitora, parejas pasean a sus perros con una bolsa en la mano, niños corren por entremedio de los transeúntes hasta que caen al suelo de agotamiento y otros caminan apurados, para llegar a la casa después de un agotador día de trabajo.

A dos meses y medio de la caravana que protagonizaron cientos de vecinos desde la municipalidad hasta los terrenos de Ciudad del Niño, para expresar su descontento y exigir la invalidación del proyecto, hoy el movimiento parece haberse diluido, entre la aparición de nuevas variantes de Coronavirus y una atribulada campaña presidencial, que monopoliza la agenda de los medios convencionales y las redes sociales.

En medio de esta aparente modorra, la Organización No + Edificios rompe la quietud aparente, publicando una importante información en sus redes sociales, respecto a la lucha que ha dejado a varios con noches de insomnio.

“Vecinos y vecinas, con fecha 10 de diciembre de 2021, la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) da inicio al requerimiento de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto inmobiliario Fundación Ciudad del Niño y confiere traslado a su titular”

¿De qué se trata el anuncio? La organización presentó los antecedentes del proyecto de 23 torres al SMA el pasado 30 de agosto, pues los permisos de edificación no cuentan con la autorización de la autoridad ambiental. La razón es sencilla, no todos los proyectos inmobiliarios urbanos requieren de una resolución de estas características para obtener la autorización para construir.

Sin embargo, desde No + Edificios plantearon que este no es un proyecto cualquiera, pues se trata de la edificación de varias hectáreas de áreas verdes, por lo que el potencial impacto debe ser evaluado por la autoridad competente. El SMA acogió a trámite la presentación y estableció un plazo de 15 días hábiles para que la fundación entregue antecedentes que le permitan argumentar por qué no sería necesaria la intervención de la entidad reguladora. Desde la

organización ven poco probable que la institución logre demostrar su tesis, por lo que espera que el proyecto completo entre en evaluación ambiental. Asimismo, esperan con optimismo la resolución que eventualmente podría definir la SMA, considerando los antecedentes entregados.

Desde la fundación declinaron en varias ocasiones referirse al nuevo escenario y hasta la fecha, no han emitido ningún comunicado oficial respecto a los pasos que seguirán ante el requerimiento de la autoridad ambiental.

La noticia de este nuevo estado de las cosas llegó un día después de la publicación del Diario Oficial, donde se anuncia la enmienda al plan regulador de San Miguel, que está vigente también para Pedro Aguirre Cerda. Los cambios son dos: Uno corresponde a la norma de estacionamientos, que desde ahora deberá ser uno por departamento en las nuevas construcciones; y el otro respecto al coeficiente de constructibilidad, que bajará su tasa máxima de construcción por zona. Por lo mismo, se revisarán todos los permisos de alta densidad demográfica en San Miguel, con la opción de objetar todos los proyectos de esas características, con un plazo de dos años desde la publicación. Aunque las posibilidades de invalidar los permisos de Ciudad del Niño bajo esta figura son mínimas, porque están regidos por el plan regulador anterior que no fija límites de altura, la normativa proporciona un margen de acción mayor para las acciones futuras que emprendan las organizaciones.

Un futuro sin certezas y con muchas dudas

El conflicto que mantienen las organizaciones vecinales, la municipalidad de San Miguel y la fundación Ciudad del Niño, devenida en una empresa inmobiliaria, nos muestra de manera clara la paradoja entre progreso y calidad de vida. Las posturas parecen ser inflexibles, pero lo cierto es que las instancias de diálogo han sido claramente insuficientes. Resulta bastante poco probable que alguna de las partes salga victoriosa en cuanto a su proyecto final.



Por un lado, la fundación Ciudad del Niño ha intentado convencer a la ciudadanía y a los integrantes del municipio, que está dispuesta a modificar su proyecto para hacerlo más amigable y que implementará un sistema de participación ciudadana para escuchar las inquietudes de los vecinos. Lo cierto es que, hasta la fecha, la consulta vecinal no ha sido publicada ni difundida, por lo que podemos desprender que no existe y los permisos de edificación oficiales, aprobados por el DOM y listos para realizar la venta y construcción, son los mismos que consideran 23 torres, un número reducido de estacionamientos, ninguna donación a la comunidad y nulas medidas de mitigación, pese a la presentación que realizó a mediados de año en el Concejo Municipal, anunciando las modificaciones al proyecto.

Por el otro, resulta muy difícil que el anhelo de las organizaciones sociales de construir un gran parque para la comuna, pueda ser efectivo, pese a las múltiples ideas y mecanismos que han ideado durante el período de conflicto. Esto, por una razón fundamental: los terrenos siguen siendo de la fundación y si los permisos llegan a invalidarse, los dueños podrán pensar en desarrollar otro proyecto de carácter privado, adecuando sus expectativas de utilidades. El objetivo para la institución sigue siendo recaudar una gran cantidad de dinero, lo que hace inviable que en el futuro decida hacer una donación de gran magnitud para cumplir el anhelo de la comunidad.

Además, queda claro que la disponibilidad para vender al fisco o la municipalidad, los lotes en cuestión, no conllevan una baja de precio sustancial y el precio actual de ese lugar, con el uso de suelo autorizado para construir proyectos residenciales, no se ajusta a los presupuestos disponibles para invertir en áreas verdes.

En la vertiente patrimonial de esta madeja en la que se ve envuelta San Miguel, tampoco hay grandes certezas. Si bien los murales del Ministerio de Educación, emplazados en el antiguo liceo Rebeca Catalán, estarán a salvo, gracias a la declaración como Monumento Nacional, el destino que tendrán no está para nada claro. Pese a que las partes han mostrado disposición a convertir las instalaciones del establecimiento en un centro cultural o educacional, dependiendo de las resoluciones que se emitan en el futuro, podrían quedar incluso dentro de los conjuntos habitacionales que se proyectan construir, sin que la comunidad tenga mayor acceso a disfrutarlos.

Además, las trabas que pone la municipalidad en sus redes de contacto, impidiendo una comunicación efectiva que permita estar al tanto de manera fluida respecto a su gestión, también deja dudas en cuanto a la preocupación que tendrá por preservar el poco patrimonio histórico que va quedando en la comuna. Al menos hasta ahora, no ha habido ningún anuncio respecto a algún potencial trabajo que se esté haciendo sobre este tema, que según la mayoría de los entrevistados en este reportaje, es una deuda histórica pendiente y urgente.

De todas formas, la actual administración anunció el pasado 23 de agosto un acuerdo con la Gobernación Regional Metropolitana, para terminar el proyecto de construcción del Estadio La Montura, el primer complejo deportivo a gran escala en la comuna, ubicado en el sector Brasil, a unas 10 cuadras hacia el norte de los terrenos de Ciudad del Niño. Se trata de un viejo

anhelo de la comunidad de vecinos y de los gobiernos comunales anteriores, que lleva siete años parado y que hoy, gracias a la nueva gestión, será realidad en un par de años más.

Sin embargo, este trabajo y otros que ha ido realizando la municipalidad, no tienen eco en los medios masivos de comunicación. Basta echar un vistazo por archivos en la red, en los sitios de canales de televisión o periódicos de alcance nacional, para corroborar que las acciones ocurridas en San Miguel no tienen mayor cobertura, salvo cuando se trata de episodios de delincuencia. Esto es un problema a corregir por la nueva administración, que para ser justos, viene desde hace varios años, pese a la historia, el desarrollo y la ubicación que tiene la comuna.

Por otro lado, las organizaciones vecinales surgidas a raíz del conflicto surgido por la construcción del proyecto inmobiliario de Ciudad del Niño, tienen un doble desafío a futuro. Primero, mantener la cohesión de los vecinos que trabajan por la comunidad, considerando que las luchas como ésta son de largo aliento y el intenso trabajo no remunerado que requiere mantenerlas, en general tiende a diluir el apoyo en cuanto a número de personas. Segundo, trabajar en el fortalecimiento de la acción vecinal, para que la organización y participación se proyecte en el tiempo, sobrepasando el conflicto puntual en el que hoy está inmersa.

En cuanto a la fundación Ciudad del Niño, es clave que salga de su ostracismo y comience una ofensiva comunicacional para reivindicar su imagen como actor social, al menos en la comuna, y a su vez, un trabajo significativo para convencer a las comunidades acerca de las bondades de un proyecto por el que ha invertido más de mil millones de pesos, según informó su presidente en el Concejo Municipal en el que participó en el mes de agosto. Según señalan los expertos, la participación ciudadana, la flexibilidad y la robustez de las medidas de mitigación, serán la clave para conseguir su objetivo.

Acciones más acciones menos, el estado actual del conflicto no depende exclusivamente de las partes en controversia. Si bien la Dirección de Obras Municipales tiene la potestad de rechazar e invalidar permisos, acción que se hizo en una primera instancia, cuando un proyecto está dentro de las normativas legales, la autoridad municipal tiene el mandato de dar su aprobación, conforme a lo que diga la Seremi de Vivienda y Urbanismo. Esa es la principal razón por la que no se ha realizado el proceso de invalidación, pues se requiere de argumentos legales sólidos para hacerla efectiva.

Es por eso que el último requerimiento ante la SMA es clave, pues es la primera vez que un ente regulador gubernamental se ha abierto a revisar los antecedentes proporcionados por las organizaciones vecinales y la municipalidad, solicitando antecedentes adicionales a una fundación que cuenta con un equipo legal de excelencia. Los plazos para la resolución final no están claros, pero se espera que durante los próximos meses la autoridad ambiental emita una resolución. De ser positiva para la parte cuestionadora, no significa en ningún caso la invalidación inmediata de los permisos, pero sí el comienzo de un nuevo proceso de revisión que, eventualmente, podría terminar en una modificación sustancial del proyecto, o bien, en su rechazo definitivo.

El conflicto asociado al proyecto de edificación de 23 torres residenciales de hasta 20 pisos, en los terrenos de la antigua Ciudad del Niño, está lejos de terminar. Será rol de los medios visibilizarlo, para mantener a la ciudadanía informada, para que otras comunidades saquen el ejemplo y revisen los proyectos que puedan impactar en su calidad de vida, y para que esta potencial difusión sea un aporte en la transparencia de los procesos.

Referencias bibliográficas

Alessandri, A., Somarriva U., M; Vodanovic, A. (2005). Tratado de Derecho Civil. Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile

Arqydom. (2021) Anteproyectos: ¿En qué consisten? <https://www.arqydom.cl/anteproyectos-en-que-consisten/>

Blanc, B., Lessard, M., y Negrón, P. (2005). La rehabilitación de la vivienda popular y del patrimonio: en los centros históricos de Puebla (México) y de Puerto Príncipe (Haití), Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Grupo Interuniversitario de Montreal y Agencia Canadiense de Desarrollo Internacional, San José Costa Rica.

Choay, F. (2007). Alegoría al patrimonio. Barcelona, España: Gustavo Gili

Consejo de Monumentos Nacionales. (2016). Los murales de la Ciudad del Niño en San Miguel, ya son oficialmente monumento nacional.
<https://www.monumentos.gob.cl/prensa/noticias/murales-ciudad-nino-san-miguel-ya-son-oficialmente-monumento-nacional>

Consejo de Monumentos Nacionales. (2017). Protección Legal del Patrimonio Cultural Inmueble. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/articles-11148_doc_pdf.pdf

Costa, F. (2017). Juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias: Un estudio en torno a la ley N° 19.418. Memoria para el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. http://opac.pucv.cl/pucv_txt/Txt-7500/UCC7881_01.pdf

Dazarola, G. (2019). Organizaciones Vecinales: Experiencia Extranjera. Elaborado para la Comisión de Vivienda y Urbanismo. Senado de Chile.
(Boletín N° 12.047- 14). https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/27188/1/BCN_Organizaciones_territoriales_Experiencia_Comparada_marzo_2019.pdf

Diario Constitucional. (2021). CGR dictamina que Municipio no se encuentra habilitado para expropiar bienes raíces, cuando la razón sea dar cumplimiento a uno de los varios usos permitidos por el plan regulador comunal.

<https://www.diarioconstitucional.cl/2021/07/05/cgr-dictamina-que-municipio-no-se-encuentra-habilitado-para-expropiar-bienes-raices-cuando-la-razon-sea-dar-cumplimiento-a-uno-de-los-varios-usos-permitidos-por-el-plan-regulador-comunal/>

Diario Oficial. (2005). Aprueba Nuevo Plan Regulador de San Miguel. 6-

17. <http://web.sanmiguel.cl/agosto/DIARIO%20OFICIAL/DECRETO%202401%2028-11-2005%20ok.pdf>

Diario Oficial. (2016). Promulga Modificación N 5 al Plan Regulador Comunal de San Miguel. http://observatoriourbano.minvu.cl/Ipt/Mapoteca/Digital/Ordenanza_Dec_2500%20%281%29.pdf

Diario Oficial. (2021). Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda modifica ordenanza del Plan Regulados de San Miguel.

<https://www.diariooficial.interior.gob.cl/publicaciones/2018/11/10/42201/01/1491937.pdf>

Fotografía Patrimonial. (2021). Ciudad del Niño.

<https://www.fotografiapatrimonial.cl/Fotografia/Detalle/9908>

Fundación Ciudad del Niño. (2021). Nuestra Misión. <https://www.ciudadelnino.cl/quienes-somos/>

El Soberano. (2016). Edificios y Barrios Patrimoniales. Cuando el olvido y el lucro pueden más que los terremotos. <https://elsoberano.org/medioambiente-y-desarrollo/ciudad/edificios-y-barrios-patrimoniales-cuando-el-olvido-y-el-lucro-pueden-mas-que-los-terremotos/>

Guevara, M. (2019). Los barrios tradicionales ante la dinámica socio urbana contemporánea de la ciudad. Revista Diseño Urbano & Paisaje, 36, 25-33.

http://dup.ucentral.cl/dup_36/los_barrios.pdf

Instituto Nacional de Estadísticas. (2018). Sistema de indicadores y estándares urbanos.
<https://www.ine.cl/herramientas/portal-de-mapas/siedu/>

La Tercera. (2017) Un tercio de las comunas del país no tiene plan regulador. <https://www.latercera.com/noticia/tercio-las-comunas-del-pais-no-plan-regulador/>

Memoria Chilena. (2021). Ciudad del Niño. <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-95023.html>

Ministerio de Educación. (2016). Declara Monumentos Nacionales en la categoría de Monumentos Históricos a los murales “Exaltación a los Trabajadores”, “Fresia lanzando a su hijo a los pies de Caupolicán”, “La Ronda”, “Homenaje a Gabriela Mistral y los Trabajadores del Salitre” y “Los Trabajadores del Campo”, ubicados en la Ex Escuela Rebeca Catalán, Vargas, comuna de San Miguel, Provincia de Santiago, Región Metropolitana.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2020) Ley General de Urbanismo y Construcciones. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2020/05/Ley-General-noviembre-2020-Ley-21.284.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f) Normativa de Urbanismo y Construcciones. <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/normativa-de-urbanismo-y-construcciones/planes-reguladores/>

Museo Nacional Bellas Artes. (2021). Artistas Visuales Chilenos: Laureano Guevara Romero. <https://www.artistasvisualeschilenos.cl/658/w3-article-39909.html>

Museo a Cielo Abierto de San Miguel. (2021). Historia del proyecto. <https://www.museoacieloabiertoensanmiguel.cl/wp-content/uploads/2017/03/historia-de-proyecto.pdf>

Patrimonio para niños y niñas. (2021). Los murales de la Ciudad del Niño en San Miguel. <https://www.xn--patrimonioparaniaynios-7hcf.cl/mapa/los-murales-la-ciudad-del-nino-en-san-miguel>

Quinteros Flores, C. (2018). El problema técnico-político de los planes reguladores comunales y su desafío a la gobernanza. Revista Intervención. <https://intervencion.uahurtado.cl/index.php/intervencion/article/view/54>

Real Academia Española. (s.f) Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/patrimonio-historico>

Rojas, L. (2013) Hacia el desarrollo sostenible de barrios patrimoniales de Santiago de Chile. Tesis para el grado académico de Maestría en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2013/06/TESIS-LRM.pdf>

Senado. (2019). Fortalecimiento de las juntas de vecinos: proyecto será analizado por las comisiones de Vivienda y Gobierno. <https://www.senado.cl/fortalecimiento-de-las-juntas-de-vecinos-proyecto-sera-analizado-por/senado/2019-12-30/132500.html>

Troncoso, F., Tapia, V., Boyco, P. (2018). ¿Nuevas territorialidades vecinales en el Chile Neoliberal? Revista Latinoamericana Polis, 49, 55-78. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/polis/v17n49/0718-6568-polis-17-49-00055.pdf>

Anexo: Proyecto Aprobado Seminario I

La defensa del barrio: Organización vecinal contra irregularidades inmobiliarias en San Miguel

Capítulo 1: Problematicación

1.1. Introducción

La aparente calma política tras el fin de la dictadura y la profundización de un modelo económico en el que la libertad de los grandes inversores estaba híper garantizada, reinaba en Chile en los años noventa. La llegada de la Concertación al gobierno proporcionaba la estabilidad idónea para que empresarios se sintieran cómodos de traer camionadas de dinero para invertir y expandir sus negocios. La época de la “plata dulce” hacía crecer el PIB con cifras inéditas para un país de la región, se afianzaba la imagen de “Jaguar de Latinoamérica” y grandes multinacionales posaban sus ojos en el país para establecerse sin grandes riesgos.

En medio de todo este clima de prosperidad, uno de los sectores que creció de forma exponencial fue el inmobiliario. Comunas como Ñuñoa, La Florida y San Miguel, comenzaban a ser las primeras en albergar a una nueva modalidad de edificios residenciales, con una gran cantidad de pisos, vistas panorámicas, piscina, gimnasios, salas de eventos y una serie de servicios, que llamaron la atención de una clase media que veía cómo los números de sus cuentas bancarias empezaban a confirmar ese “milagro económico”, del que Chile ya se vanagloriaba.

Fue así cómo estos tótems verticales fueron apareciendo en toda la ciudad, siendo arte y parte de una explosión demográfica sin control en Santiago, en el marco de una campaña de renovación urbana que no hizo más que centralizar a un país con una metrópoli colapsada.

Cuando la fiebre económica empezó a flaquear de manera global, con la crisis asiática del año 97, la nueva clase emergente no tuvo más que sumirse en las deudas bancarias, pero el boom inmobiliario era un tren imposible de detenerse. Las empresas comprometidas eran muchas, los proyectos múltiples y rentables, por lo que debieron adecuarse a este nuevo escenario, con la misión de jamás dejar de crecer. ¿Cuál fue la fórmula? Cantidad por sobre calidad.

Los edificios residenciales pasaron de ser un lujo para un grupo próspero, a una solución económica para quienes aspiraban a vivir o seguir viviendo en un barrio determinado, sin tener que migrar hacia rincones más alejados de la ciudad. En general, los servicios siguieron siendo los mismos que tanto atractivo habían causado algunos años antes, pero la calidad y por sobre todo, el tamaño de las viviendas, se redujeron notoriamente. Así como los recintos ampliaron su altura, para maximizar la oferta.

Esto nos lleva al problema que vive San Miguel. Una comuna céntrica, tradicional, donde históricamente han confluído sectores con arraigo popular y una clase media de casas antiguas, austeras, sin mayor ostentación. Las largas y tranquilas cuadras residenciales de El Llano y Lo Vial han sido tierra fértil para la proliferación de proyectos inmobiliarios que compran antiguas casonas o conjuntos de casas a un precio muy por sobre el real, para convertirlas en altos edificios.

Son cientos de conjuntos residenciales los que aumentaron notoriamente la cantidad de habitantes de la comuna, echando abajo cuadras completas de barrios tradicionales y generando atochamientos donde nunca antes se habían experimentado.

Cuando algunos grupos de vecinos comenzaron a levantar la voz ante esta situación en 2005, se comenzó a desentrañar una madeja de desregulación, contratos irregulares y corrupción entre algunas inmobiliarias y el municipio, que explican en parte el excesivo número de proyectos que se construían. Con acusaciones, desmentidos e investigaciones a medias, las construcciones siguieron su curso y los contratos se siguieron multiplicando

En 2016 y luego de una ardua lucha dada por grupos de vecinos, se cambió el plano regulador de la comuna, fijando un límite de 10 pisos para nuevos proyectos inmobiliarios y de ocho para las construcciones en ciertos barrios de carácter meramente residencial, además de limitar la cantidad de proyectos. ¿Fue la solución al problema? No. Basta con darse una vuelta hoy por el sector poniente de San Miguel, en plena pandemia, para ver decenas de construcciones en curso, que en su gran mayoría superan el límite de altura establecida por la normativa vigente, y muchos otros más inaugurados recientemente, que presentan la misma irregularidad.

Hoy existe un conflicto en particular que tiene movilizados a los vecinos del sector de Ciudad del Niño, debido a la construcción de un megaproyecto de 23 torres residenciales de 14 a 23 pisos, en un mismo predio que abarca pocas cuadras. Seis de ellas ya están habitadas.

De concretarse la totalidad de la construcción, significaría alrededor de 20 mil nuevos habitantes en un tramo reducido de una comuna que en total tiene 107 mil. El colapso de los servicios, el comercio y el transporte del sector sería prácticamente insoslayable.

Si bien el tema macro de las inmobiliarias en Santiago ha sido revisado cada cierto tiempo por la prensa tradicional, la historia de irregularidades y lucha vecinal de San Miguel en particular, con sus propios conflictos y características, no ha sido tratado en profundidad. En una búsqueda focalizada se pueden encontrar algunas notas cortas en pocos medios en 2005, 2017 y 2020, en su mayoría de periodismo independiente. Son muchas las aristas que desentrañar para realizar un reportaje significativo respecto a la problemática.

1.2 Descripción del problema

El problema de la expansión inmobiliaria de San Miguel durante las últimas décadas tiene dos ejes fundamentales de investigación: la cadena de irregularidades en la que se ha visto envuelta la Municipalidad de San Miguel respecto a los permisos de edificación, con acusaciones de coimas y derechamente corrupción, en contra de varias administraciones locales; y la merma en la calidad de vida de miles de sanmiguelinos, producto de la destrucción de barrios tradicionales y la explosión demográfica que tiene a la comuna con sectores al borde del colapso.

Las dudas respecto a la probidad de los contratos se remiten a la administración del exalcalde Juan Claudio Godoy, quien tras ser alcalde de la comuna entre 1992 y 2000, debió estar nueve meses en prisión preventiva en el anexo cárcel Capuchinos, acusado de malversación de fondos municipales por 1600 millones de pesos, causa que en los años venideros terminó con un advenimiento entre las partes.

Además, desde la agrupación de vecinos No Más Edificios, han acusado al exalcalde Julio Palestro, quien se mantuvo a cargo del gobierno local entre 2004 y 2016, de otorgar una gran cantidad de permisos de edificación, hasta el último día de la regencia del antiguo plano regulador, recibiendo dinero y participación en regalías a cambio.

Las acusaciones permean incluso al actual edil, Luis Sanhueza, por no hacer cumplir la normativa vigente, pese a los reiterados reclamos y oficios realizados por agrupaciones vecinales y concejales.

Por otro lado, los vecinos han visto cómo se ha destruido gran parte del patrimonio histórico de la comuna, a través de la construcción de edificios patrimoniales. Casonas, centros culturales, el anfiteatro de San Miguel y el palacio Concha y Toro han sido echados abajo, además de las áreas verdes que se han visto reducidas ante la explosión demográfica.

Es por eso que No Más Edificios, en conjunto con otras organizaciones focalizadas a proyectos en específico, como el caso de las 23 torres que se encuentran en plena construcción, se han constituido y han comenzado una ofensiva legal que puede retrasar los proyectos, pero no desenmarañar una trama de irregularidades que se han sucedido durante décadas, sin que nadie aborde el trasfondo del asunto.

1.3 Fundamentación y relevancia periodística

Pertinencia

El desarrollo del conflicto que desencadena este proyecto de reportaje ha permanecido en tensión durante más de 15 años. Con algunas pocas acciones judiciales de por medio y la

organización de grupos vecinales que, si bien han sido constantes, no han logrado obtener demasiadas respuestas significativas, hasta el momento no existe ninguna investigación que se haga cargo del fondo del problema, de sus conexiones y de su historia, que de vele con rigor las irregularidades que se han cometido en San Miguel, para confirmar o descartar una verdad que la mayoría de los vecinos asume como tal, sin manejar detalles demasiado concretos.

Por lo mismo, es labor del periodista hacerse cargo de esos antecedentes y reconstruir una historia con antecedentes veraces, para revelar los detalles de una situación que, potencialmente, puede deparar varias sorpresas e informaciones paralelas en su investigación.

Utilidad

En tiempos en que Chile vive un proceso de transformación político social, desde la revuelta de octubre de 2019, hasta las demandas derivadas de la crisis sanitaria y económica, producto de la pandemia, resulta de interés una investigación que revele situaciones irregulares o corrupción en un municipio como el de San Miguel, sobre todo hoy cuando los gobiernos locales han conseguido una nueva validación en la sociedad, que les ha otorgado otra imagen y poder dentro del espectro político.

Además, estamos en medio de un proceso constituyente en el que la relevancia de las organizaciones sociales se ha multiplicado, por lo que la lucha que han protagonizado en San Miguel es digna de revelar y valorar en su mérito. Sobre todo, considerando que son varias las comunas y barrios que han tenido conflictos con inmobiliarias, de otra índole, con otras problemáticas, pero perfectamente emparentables en cuanto a su significación social.

Factibilidad

Si bien la investigación aborda un período de largo alcance, los potenciales protagonistas están en actividad, por lo que pueden establecerse puentes para obtener distintas versiones y opiniones respecto del tema a abordar.

Otro eje de la investigación será la comprobación de irregularidades o de procesos ilegales, que son perfectamente revisables, pues los contratos entre empresas y las municipalidades deberían estar disponibles para su revisión, al tratarse de operaciones de carácter público.

Por último, existen organizaciones vecinales que se han ido articulando con asesoría legal, dispuestas a colaborar con la investigación, teniendo en cuenta las dificultades que han tenido para ser tomadas en cuenta por la prensa tradicional.

1.4 Pregunta Problemática

¿Cuál es el impacto que han tenido en la calidad de vida de los vecinos, en la preservación de barrios históricos y en el desarrollo de la organización vecinal, las irregularidades cometidas

por el municipio durante el llamado “Boom Inmobiliario”, que han dado paso a la construcción indiscriminada de edificios residenciales en la comuna de San Miguel?

1.5 Hipótesis

Durante el llamado “Boom Inmobiliario” que se ha vivido en San Miguel desde 2004, la municipalidad ha cometido una serie de irregularidades en favor de la construcción indiscriminada de edificios residenciales, que han impactado de manera negativa en la calidad de vida de los vecinos, aportado a la desaparición progresiva de barrios históricos o tradicionales y dado paso a la creación de organizaciones vecinales que han comenzado a luchar contra este fenómeno, sin tener resultados significativos hasta el momento.

1.6 Objetivo General

Evaluar el impacto en la calidad de vida de los vecinos, en los barrios históricos o tradicionales y en el surgimiento de organizaciones vecinales, producido por las irregularidades cometidas por la Municipalidad de San Miguel en el llamado “Boom Inmobiliario” que ha experimentado la comuna durante las últimas décadas, para comprobar la importancia que han adquirido estas formas de organización, en los procesos de cambios sociales que vive nuestro país en la actualidad

1.7 Objetivos Operacionales

- Verificar el impacto en la calidad de vida de los vecinos de los barrios en los que más permisos de edificación se han entregado durante el “Boom Inmobiliario”
- Explicar el origen y motivación de las organizaciones vecinales que se han conformado en este período para oponerse a la construcción indiscriminada en San Miguel.
- Detectar las irregularidades más relevantes cometidas por el municipio en favor de las inmobiliarias.
- Identificar las consecuencias derivadas de la construcción de megaproyectos inmobiliarios en barrios considerados como patrimonio histórico de San Miguel.
- Conocer proyectos inmobiliarios cuestionados actualmente por organizaciones vecinales, para determinar la proyección a futuro de la problemática.

Capítulo 2. Marco Teórico

2.1 Barrios tradicionales como patrimonio histórico

Resulta impensable viajar a París y encontrarse con el Museo Louvre en demolición por la construcción de un distrito de oficinas estilo Wall Street. O pasear por las lúgubres calles del barrio gótico de Barcelona y encontrar un edificio residencial de 20 pisos con estacionamiento, conserjería y piscina, al costado de la Plaza Real. Esto es así porque las ciudades se preocupan de conservar un patrimonio histórico que, además de poseer gran parte de la identidad cultural de un territorio, también es capaz de aportar desde lo económico y social a una comunidad.

“Los centros históricos constituyen una riqueza social, económica y cultural, esencial para la vitalidad de la ciudad. El centro es mucho más que sus formas materiales, estéticas e históricas. Su esencia remite a su calidad de ser un entorno de supervivencia para los seres humanos y los colectivos sociales” (Blanc, Lessard y Negón, 2005), postula un grupo de académicos de Montreal que ha dedicado años en el estudio sobre patrimonio y vivienda popular en México y Haití, cuyos ejemplos distan de sus predecesores europeos, debido al contexto social y político en el que están inmersos.

El Diccionario Panhispánico del Español Jurídico de la Real Academia Española, define patrimonio histórico como un “conjunto de inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, así como el patrimonio documental y bibliográfico” (Real Academia Española, s.f), dejando de lado el interés económico que podría suponer un hito de estas características, pues se trata de un aspecto que no necesariamente va inherente a él, sino que potencialmente podría añadirse como atributo.

El problema de esa definición es que toma una dimensión netamente artística, cultural o académica, sin ahondar en el impacto social y económico que tienen los patrimonios históricos en sus territorios, se trate de hitos que se transformen en objeto de interés turístico o simplemente de barrios tradicionales que ayuden a conformar la identidad cultural de una comunidad.

La historiadora sobre urbanismo y arquitectura, Françoise Choay, plantea en su libro *Alegoría al Patrimonio*, que los barrios históricos han estado siempre llenos de vida y que hoy son “concebidos como un objeto raro, frágil, valioso para el arte y para la historia y que, al igual que las obras conservadas en los museos, tiene que sacarse del circuito de la vida. Al transformarse en histórica, la ciudad pierde su historicidad” (Choay, 2007). Es decir, resulta de

vital importancia mantener estas zonas activas y viables económicamente para aportar a su preservación de forma eficiente. Lo artístico y cultural incorporando lo económico.

2.1.1.-Barrios tradicionales y zonas típicas en la legislación chilena

Los ejemplos de París y Barcelona son bastante gráficos a la hora de mostrar la valía de los barrios tradicionales en la construcción de identidad de las ciudades más visitadas del mundo. No se trata de un mero valor por lo viejo, sino que de utilizar los rasgos identitarios de una comunidad de manera diacrónica, es decir, teniendo en cuenta su evolución respetando su raíz. El concepto de barrio tradicional no está tipificado de manera explícita en la legislación chilena actual, que data de 2017, sino más bien asoma como una opción dentro de la Zona Típica que a su vez, es una de las cinco opciones de Zona Patrimonial, junto a los Monumentos Históricos, Monumentos Públicos, Monumentos Arqueológicos y los Santuarios de la Naturaleza.

La ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales se encarga de la protección legal del patrimonio histórico en nuestro país, entre ellas, las denominadas Zonas Típicas, que corresponden a las que el Consejo de Monumentos Nacionales declare de “interés público para la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2017), en un lugar o población determinado.

Una de las dificultades en la conservación de los barrios tiene que ver con la duplicidad legal que existe en cuanto a su protección, pues en la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establece la protección para zonas de conservación históricas, que deben incluirse en el plano regulador de cada comuna y cuya denominación no depende del CMN.

Esta doble legislación supone un problema para la conservación de barrios como El Llano o Recreo en la comuna de San Miguel, que por antigüedad y ubicación quedan con un valor insuficiente en cuanto al interés público y a la condición de ‘pintoresco’ que establece la ley. Al lado de otros lugares urbanos declarados como Zona Típica, como el Barrio Yungay o Brasil en Santiago o el área histórica de Valparaíso, no tienen cómo competir en relevancia e identificación nacional, aunque la tengan en una escala más local.

¿Qué requisitos debe cumplir una zona para ser declarada típica y por ende, protegida? No están establecidas en la ley las características que conviertan a un lugar en “típico”, ni a las edificaciones como Monumento Nacional. “Son atribuciones y deberes del Consejo pronunciarse sobre la conveniencia de declarar monumentos nacionales los lugares, ruinas, construcciones u objetos que estime del caso” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2017), reza la ley, dejando en manos de un comité de expertos la declaración de qué es y qué no es patrimonial y por ende, digno de ser protegido.

2.1.2.-Preservación del patrimonio: ¿Un honor o una carga?

“La ausencia de apoyo estatal convierte la declaratoria patrimonial en un gravamen, en una carga para el propietario, siendo que existen modelos exitosos en muchos países” (El Soberano, 2016), señalaba en 2016 el presidente del Colegio de Arquitectos de Chile de la época, Sebastián Gray, denunciando la falta de instrumentos que ayuden al financiamiento para la conservación de un edificio declarado como patrimonial.

El estado es quien tiene el mandato de velar por la protección y conservación de las edificaciones que constituyan patrimonio histórico, incluso con el derecho a ejercer su tuición de ser necesario. En este punto, es el propio CMN quien realiza una crítica a la legislación que sigue vigente, en su informe Protección Legal del Patrimonio Cultural Inmueble, elaborado tras la aprobación de la ley en 2017, advirtiendo “el insuficiente número de incentivos y mecanismos de compensación a los propietarios de monumentos nacionales” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2017), que muchas veces terminan con los inmuebles en malas condiciones de conservación.

Es de conocimiento público el caso de la Facultad de Ciencias Químicas y Farmacéuticas de la Universidad de Chile, ubicado en la comuna de Santiago, edificio que el establecimiento prefirió demoler para construir allí el Centro de Extensión Artística y Cultural, además del Instituto de Asuntos Públicos, en vez de acceder a una potencial subvención estatal que habría sido insuficiente. Y no se trata precisamente de una entidad cuyo fin sea el lucro o la maximización de las utilidades. Es un crudo ejemplo de las dificultades que conlleva el ser dueño y mantener un inmueble declarado monumento nacional.

Existen otras formas de financiamiento, según informa el Consejo de Monumentos Nacionales en su sitio web. Se trata de postulaciones a fondos gubernamentales como el Fondart y la ley de donaciones culturales. A ambas instancias puede acceder cualquier persona, pero es requisito presentar un proyecto de difícil elaboración y arduo trabajo. Un verdadero dolor de cabeza para personas o comunidades sin afanes necesariamente artísticos o culturales.

2.1.3-Planificación urbana

La necesidad de legislar y realizar verdaderos salvatajes a barrios y patrimonios históricos son consecuencia de una planificación urbana que no contempla estos espacios como un activo real para el desarrollo de las ciudades. La académica en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Guadalajara, María Estela Guevara, postula que resulta indispensable en

términos de desarrollo entender las ciudades desde una multiplicidad de ángulos, teniendo en cuenta su espacio histórico, su identidad y las prácticas sociales de sus habitantes.

“Necesitamos volver a pensar el cómo las ciudades se planean no sólo en sus aspectos técnicos, también debe hacerse desde sus habitantes y los temas vitales como las prácticas sociales de los centros históricos, zonas y barrios tradicionales de la ciudad, que no son estáticos y cambian en sintonía con el momento histórico y social de la vida urbana” (Guevara, 2019), postula en su investigación *Los barrios tradicionales ante la dinámica socio urbana contemporánea de la ciudad*. Si bien esta visión puede tomarse como algo romántica en términos prácticos, es importante pensar que lo tradicional de una zona y lo nostálgico son áreas que pueden aportar artística, cultural y económicamente a una comunidad.

Prácticamente todo el mundo posee memoria, identidad e historia. Las comunidades se forjan a través de hitos, acciones y tradiciones, por lo que el concepto de patrimonio histórico, si bien puede tener diferencias legales o de concepción en cada uno de los territorios, tiene un espíritu común que es el rasgo de identidad. Por eso es importante que la legislación en nuestro país se haga cargo de su preservación y conservación de una manera significativa, con reglas y parámetros claros que impidan la nebulosa que enfrenta una gran cantidad de comunidades que buscan salvar el patrimonio que consideran propio.

Así, el caso de los barrios tradicionales de la comuna de San Miguel, que han ido desapareciendo a medida que la construcción de edificios avanza de manera exponencial, podría dar un giro y las comunidades podrían pasar del diagnóstico a la acción de una manera más clara, sin los vacíos que terminan por dilatar las iniciativas, hasta su desaparición.

2.2 Organizaciones vecinales comunitarias y su capacidad de acción

En una sociedad que ha tendido durante décadas a preferir lo individual por sobre lo colectivo, desde el tiempo en que la televisión era el eje fundamental de nuestro tiempo libre hasta ahora, que la identidad e interacción de cada persona está determinada por una construcción antojadiza de personalidad en una red social, son muchas las actividades que quedaron en un segundo o tercer plano. Desde los juegos de niños en la calle, pasando por el diálogo sincero entre vecinos sobre sus respectivas vidas e inquietudes, hasta la celebración de un simple campeonato de baby fútbol, han ido quedando paulatinamente en el pasado, desde hace varias décadas. Y claro, la organización vecinal comunitaria no ha quedado inmune a esa avalancha.

Sin embargo, este cambio de paradigma no es el único ni el principal factor que ha incidido en la fragmentación de los barrios y territorios en nuestro país. La legislación chilena en cuanto a la organización vecinal, ha ido propiciando esta desunión entre habitantes de una misma zona, desincentivando la participación, obstaculizando la creación de organizaciones comunitarias y funcionando de manera paternalista ante los problemas de cada entorno, definiendo las soluciones con sus propias reglas.

Conceptualmente hablando, una Organización Comunitaria representa a una persona jurídica, definida por el *Tratado de Derecho Civil* de la Universidad de Chile como “todo ente abstracto que persigue fines de utilidad colectiva y al cual, como medio de consecución de estos, la ley le reconoce capacidad de goce y ejercicio” (Alessandri, Somarriva y Vodanovic, 2005). Esa autonomía queda solamente en el concepto, si es que la legislación no se hace cargo de esta definición, otorgándole las garantías de acción para que sus acciones puedan permear en la construcción de proyectos y en la toma de decisiones que involucran a un territorio.

2.2.1.- Historia de la legislación vecinal: Dividir es debilitar

Tras décadas de lucha por el reconocimiento jurídico de las juntas de vecinos y organizaciones comunales, la ley 16.680 promulgada en 1968, en el gobierno de Eduardo Frei Montalva, al fin les otorgaba dicha calidad, estableciendo una por cada unidad vecinal, que era la forma en la que se dividían política y administrativamente los territorios comunales. Esto fortalecía a cada una de las organizaciones, con la legitimidad que le entregaba representar a un alto número de vecinos y la potestad de participar activamente en la planificación del territorio.

Esta escalada terminó abruptamente con el golpe de estado de 1973. Como gran parte de las instancias ciudadanas, las organizaciones fueron intervenidas en sus cúpulas, se designaron sus dirigentes desde el régimen central y se estableció una relación con las municipalidades mucho más comercial y apegada a sus proyectos, cortando de raíz la naturaleza participativa, fiscalizadora y propositiva de las juntas vecinales.

Tras el término de la dictadura cívico militar y por ende, de las intervenciones en las organizaciones, se realizó una modificación crucial respecto a las juntas de vecinos, en la Ley 18893, sobre organizaciones comunitarias, territoriales y funcionales, promulgada en 1989, en la que se decretó la autorización a formar varias juntas de vecinos en cada unidad vecinal.

Para los académicos de la Universidad Católica del Maule, Francisco Troncoso, Verónica Tapia y Patricia Boyco, esta modificación “obviamente implicó una atomización de la organización popular y, junto con ello, la desarticulación política entre la organización vecinal

y su territorio de representación. Tuvo, además, entre sus consecuencias, el reforzamiento de las lógicas clientelares promovidas durante la dictadura” (Troncoso, Tapia y Boyco, 2018).

Es decir, como se ha hecho históricamente con sindicatos, gremios y otros tipos de organizaciones, la división en varias entidades más pequeñas debilita la potestad que puede tener la organización vecinal, sobre todo cuando hay conflictos con los municipios. Asimismo, da pie para que cada grupo se ocupe de sus problemas más pequeños, sin la capacidad de integrarlos a una propuesta o demanda mayor, haciendo el trabajo de solución de problemas municipales, bastante más doméstico. Esto da pie a una importante paradoja: si bien hoy existe una gran cantidad de organizaciones y mucha gente participa en ellas, su poder para incidir en la planificación urbana es nulo.

2.2.2- Tipos de organización comunitaria: Demarcación y despolitización

La legislación chilena, a través de la Ley 18893 de 1989, demarcó las mismas dos formas de organización comunitaria que se establecían en la ley de 1968: territoriales y funcionales, realizando modificaciones esenciales en el espíritu de la ley, como la despolitización de la organización vecinal, con un sello colaborativo y no fiscalizador dentro de los puntos esenciales de su funcionamiento.

Organizaciones Territoriales: Corresponden a las organizaciones de vecinos que compongan una unidad territorial determinada. La ley reza textualmente que “son aquellas que tienen por objeto promover el desarrollo de la comuna y los intereses de sus integrantes en el territorio respectivo y colaborar con las autoridades del Estado y de las municipalidades” (Costa, 2017), eliminando la idea de solidaridad y organización del pueblo. Es decir, si antes se ocupaban del bienestar y la defensa de sus asociados, hoy su objetivo tiene que ver con colaborar con el desarrollo general de un proyecto comunal.

A este tipo de organización pertenecen las juntas de vecinos, centros de madres, organizaciones de regantes y asociaciones de propietarios, una demarcación bastante cerrada en cuanto a sus características y finalidades potenciales, que responde a la naturaleza de despolitización que consigna la ley de forma explícita.

Organizaciones Funcionales: En este caso la ley define de una forma bastante más general las características que deberá tener la organización. Las nombra como “aquellas cuya finalidad es representar y promover valores específicos de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas respectiva” (Costa, 2017), limitando su acción a generar aportes positivos a una comunidad, complementando la acción que puede tener una comuna o un grupo de comunas a este respecto.

Asimismo, la ley establece qué tipo de organizaciones corresponden a una funcional, de una manera bastante específica, nombrando a “las instituciones de educación de carácter privado, los centros de padres y apoderados, los centros culturales y artísticos, los cuerpos de bomberos, los grupos de transferencia tecnológica, las organizaciones privadas del voluntariado, los clubes deportivos y de recreación, las organizaciones juveniles y otras que promuevan la participación de la comunidad en su desarrollo social y cultural” (Costa, 2017).

Es debido a la rigidez conceptual de la ley que las organizaciones han tenido históricas dificultades para constituirse por fuera del marco de las juntas de vecinos y de esa manera, establecer objetivos más específicos que una entidad demarcada previamente en cuanto a sus roles y su conformación territorial.

En el caso de las organizaciones de vecinos que se han levantado en San Miguel, con el fin de parar con la construcción desmedida y desregulada de edificios y complejos residenciales en la comuna, su oficialización y legalización con personalidad jurídica ha tenido escollos que no han podido solucionar, debido a esta letra legal demarcada, limitada y despolitizada.

Por un lado, está la organización más antigua, llamada No + Edificios en San Miguel, que a raíz de su carácter global dentro de la comuna, sus integrantes no responden necesariamente a una unidad vecinal en particular para convertirse en una organización territorial, requisito fundamental para establecerse como tal.

Tampoco puede optar a convertirse en una organización funcional, pues su carácter de oposición a políticas propias del municipio se contrapone con la idea de promover los valores específicos de la comunidad, que reza la ley de manera explícita, pese a que su finalidad es mejorar la calidad de vida de los vecinos y preservar el patrimonio histórico cultural de la comuna.

La organización más articulada es, precisamente, la que tiene un menor alcance territorial. No + Edificios Ciudad del Niño fue impulsada como un ala de la anterior, enfocada en el caso de un barrio determinado de la comuna y más específicamente aún, de un proyecto inmobiliario en particular. Se trata de un complejo residencial de 23 torres residenciales, que van de los 14 a los 23 pisos de altura en un predio del barrio Ciudad del Niño, cuya finalización podría significar 20 mil habitantes nuevos en un reducido sector, para una comuna de 107 mil habitantes. Las obras están avanzadas y ya hay seis edificios habitados.

No + Edificios Ciudad del Niño cumple con el requisito de pertenecer a una unidad vecinal determinada, pero no tiene las facilidades de una junta de vecinos para constituirse. Con un trabajo a pulso, su conversión en una organización comunitaria territorial con personalidad

jurídica aún está en trámite, por lo que el trabajo se ha hecho a través de la motivación de los vecinos que participan en ella, sin tener el piso jurídico para realizar acciones que puedan ser significativas en su lucha.

Que la organización que abarca menos territorio tenga menos trabas a la hora de constituirse que la que aborda el problema en su totalidad, representa una paradoja que no es más que el fruto de una ley que fue redactada para esto, la fragmentación y la despolitización de los vecinos organizados. Las modificaciones a la ley de 1989 han contribuido a esto mismo, fomentando una relación más bien comercial entre municipio y organizaciones, en su gran mayoría juntas de vecinos.

Hoy permanece durmiendo en el congreso una modificación a la ley actual 19.418, respecto a Juntas de Vecinos y Organizaciones Comunitarias, cuya idea de legislar se aprobó el 30 de diciembre de 2019 en las comisiones de Vivienda y Gobierno, iniciativa que responde a las demandas sociales instaladas en el estallido social del 18 de octubre de ese mismo año.

En el proyecto se fortalece la acción política de las juntas de vecinos, estableciendo como parte de sus funciones “defender los intereses y velar por los derechos de los vecinos” (Senado, 2019), lo que robustece sus posibilidades de acción política, pero siempre con la limitación territorial de representación de una misma unidad vecinal. Desde esa base se abre un flanco para que las organizaciones No + Edificios puedan establecer puentes con las distintas juntas de vecinos con mayor fluidez utilizando estas nuevas facultades, pero hasta el momento, sólo desde la acción vecinal organizada bajo cuerda, con el gran obstáculo que supone el no reconocimiento jurídico por parte del estado.

2.3 Legislación inmobiliaria en Santiago: Planes reguladores y autonomía legal

La planificación urbana de las ciudades, con la disposición de sus avenidas, parques, distritos comerciales y áreas residenciales, determina una buena parte de la identidad de cada una. Bien o mal, es imposible visitar Manhattan sin darse cuenta de la coherencia que existe en sus calles y edificaciones, con amplias zonas de parques y edificios dúplex residenciales en el upper side y los rascacielos propios del downtown. Quizás el ejemplo no es del todo ideal en cuanto a lo meramente práctico, pues los problemas de conectividad o el desesperante tráfico vehicular son problemas que sufren a diario los neoyorquinos, pero es imposible no encontrar una identidad interesante, en una ciudad tan cosmopolita como densa en cuanto a su cultura y su economía.

En Chile la planificación no tiene como prioridad el respeto por la identidad o la coherencia urbana en sus edificaciones. Basta con darse una vuelta por Iquique, con sus hoteles y casinos de lujo a un lado de la playa, desconectados de una ciudad más humilde, con casas

antiguas resistiendo entre altos edificios residenciales. El mismo caso lo podemos ver en Santiago, que más que una ciudad con identidad, podemos analizarla como un compendio de miniciudades distintas entre sí, determinadas por el nivel socioeconómico de sus habitantes. El carácter centralista de nuestro país, en el que una gran cantidad de habitantes de regiones deciden trasladarse a la capital, para buscar mejores oportunidades educativas o de trabajo, es una de las razones fundamentales del proceso de expansión que ha vivido la ciudad durante los últimos 40 años, realizada en general de manera poco prolija y sin un organismo central que se preocupe de una planificación adecuada. Esto, debido a que la planificación urbana depende de cada municipio. Y en el territorio denominado como Gran Santiago son nada menos que 32. A través de la figura del plan regulador, cada comuna administra y determina su planificación, con diversos parámetros que dependen de las prioridades o necesidades de cada territorio.

2.3.1.- Ley General de Urbanismo: Entre lo laxo y lo obsoleto

La planificación urbana que determina la viabilidad de los proyectos inmobiliarios depende de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que data de 1976, en plena dictadura militar. En ella se establece al plan regulador como la ordenanza que establece los parámetros para las construcciones dentro de cada comuna, cada una con sus propios límites y planificaciones.

El artículo 43, que rige los parámetros del plan regulador corresponde a una modificación de la ley, aprobada en 2001. Se trata de una serie de pasos para llegar a un proyecto final, que cuenta con la participación activa de vecinos y organizaciones comunales, además del Concejo Municipal, los consejeros regionales y de la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

Es en la parte de la aprobación del plan regulador donde empieza a difuminarse el mecanismo y comienzan a operar una serie de criterios sin garantías de rigurosidad. Si el proyecto no se ajusta a los parámetros del plan regulador regional o intercomunal (en caso de existir), la Seremi de Vivienda elaborará un informe negativo no resolutivo. Ante esto, el municipio puede hacer correcciones y presentarlo, junto al informe, a la Gobernación Regional, que sin una regulación específica, decidirá su viabilidad.

Esta laxitud en el proceso de validación de los proyectos puede ser un caldo de cultivo para que municipios y gobiernos regionales de sensibilidades políticas afines o de visiones económicas similares, puedan saltarse la norma que no puede eludir el ente regulador del ejecutivo, para validar planes reguladores a conveniencia, que no respondan a las necesidades territoriales.

Según el académico de la Universidad Tecnológica de Chile INACAP, Christian Quinteros, “un plan regulador pobremente diseñado puede producir situaciones catastróficas, tales como construcciones autorizadas en zonas de riesgo, crecimiento urbano desregulado, saturación de accesos viales, segregación territorial, entre otros” (Quinteros, 2018), problemas que podemos ver en un sinnúmero de comunas de la capital.

Por otro lado, la cantidad de tiempo que toma hacer un nuevo plan regulador y los distintos pasos de presentación y discusión, desincentivan la participación de los vecinos, considerando que los municipios tampoco hacen grandes campañas comunicacionales para motivar a sus habitantes a ser parte del proceso.

Por ejemplo, en la publicación en el Diario Oficial del actual plan regulador de la comuna de San Miguel, que data de 2016, aparecen las actas de una decena de audiencias informativas en juntas vecinales y recintos municipales, con asistencias que van desde las 17 a las 100 personas.

Otro gran problema respecto a la autonomía en este marco legal, es que la ausencia de un organismo central que se ocupe de la planificación, ha derivado en que muchas comunas tienen el mismo plan regulador desde los años 80 o bien, no tienen ninguno. Esto fue advertido en 2017 por el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción de la época, Sergio Torretti, quien señaló al diario La Tercera que “se debe revisar y modificar el marco normativo que regula el desarrollo de nuestras ciudades. Nos debemos preguntar cada cinco años, o menos, cuántas personas van a venir a vivir a nuestras comunas y tener la capacidad de planificar para recibirlas” (La Tercera, 2017), señaló.

Una idea que sin modificar la legislación actual resulta imposible, pues hay comunas que demoran años en realizar el proceso de construcción de su plano regulador. La cantidad de etapas que tiene su diseño hace inviable la revisión periódica de su cuerpo normativo. San Miguel demoró 5 años desde la primera moción de un nuevo plan hasta su publicación en el Diario Oficial, en 2016.

2.3.2- El plan regulador y su incidencia en el rubro inmobiliario

El Artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, define un plan regulador como “un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento” (Minvu, s.f). Entre sus atribuciones en el campo inmobiliario están definir los lineamientos para construir en el

territorio, como la altura de las construcciones y la densidad de población que admite cada sector, además de identificar las zonas que requieren de lugares de esparcimiento.

El plan regulador no solamente autoriza cómo y dónde se construye, sino que tiene la capacidad de definir las zonas donde se necesita construcción y la naturaleza de las mismas, acorde a la planificación urbana que cada municipio haya determinado, idealmente, con un parámetro de desarrollo urbanístico territorial armónico. En otras palabras, la viabilidad de la construcción de un proyecto inmobiliario depende (o debería depender) de que sus características estén acordes a las directrices determinadas por el plan regulador.

Es por ello que se hace tan importante la participación vecinal en la configuración de la normativa de un plan regulador, pues la configuración de límites razonables en pos de una mejor calidad de vida es potestad de quienes habitan un territorio. Asimismo, la fiscalización ciudadana para evitar que los intereses económicos primen ante las necesidades de los vecinos, se hace fundamental para que la planificación urbana tenga un impacto positivo.

La realización y construcción de planos reguladores pueden durar años, considerando la multiplicidad de acciones que deben realizarse en el proceso y a lo difícil que es la coordinación entre el municipio, el concejo y las juntas de vecinos. Esto sumado a las potenciales presiones de las inmobiliarias y a la virtual ausencia de regulación por parte del estado.

Cinco años duró el proceso de construcción de un nuevo plan regulador para la comuna de San Miguel, en medio de un boom inmobiliario que ha multiplicado la construcción de edificios residenciales de gran altura y capacidad, desde 2005. Una fecha que no es casual, pues la anterior normativa fue aprobada precisamente ese año, con regulaciones tentadoramente convenientes para la inversión inmobiliaria.

No fijaba ningún límite a la altura de las edificaciones residenciales de más de 1000 m². Además, solamente fijaba un mínimo de densidad demográfica de 500 habitantes por hectárea, sin establecer un máximo. Esto enmarcado en un ítem denominado Renovación Urbana”.

Tras años de quejas y acciones de parte de organizaciones vecinales, se construyó un nuevo plan regulador, que tras años de debate, logró salir a la luz el 25 de noviembre de 2016. En él se estableció un máximo de ocho pisos para edificios residenciales o comerciales en altura y por primera vez, una densidad máxima de población, que se estableció en 800 habitantes por hectárea. Un estándar razonable para una comuna con grandes paños residenciales, barrios tradicionales y un solo eje central de transporte, como Gran Avenida.

Sin embargo, basta con darse una vuelta por sus calles principales para advertir una gran cantidad de edificios en construcción, con una altura evidentemente mayor a la establecida

en el plan regulador. Como guinda de la torta, el proyecto de 23 torres en un solo predio, que se encuentra en plena construcción en el sector de Ciudad del Niño, que aumentará en 20 mil los habitantes de la zona. La discusión es si esos proyectos, a cinco años de la aprobación de la nueva normativa, están afectos al antiguo y permisivo plano regulador o simplemente se trata de una serie de irregularidades en el otorgamiento de permisos.

Pese a que la Ley de Urbanismo y Construcciones ha sufrido modificaciones, resulta evidente la necesidad de crear una nueva, que determine otras formas regulatorias para la planificación urbana, que considere el interés público, la coherencia en cuanto a su construcción y evite que municipios e inmobiliarias pasen por alto el bien común, priorizando buenos contratos y réditos económicos.

Capítulo 3. Diseño metodológico

3.1. Métodos de investigación periodística

El reportaje se realizará en formato escrito, desde una perspectiva cualitativa descriptiva, con el fin de evaluar el fenómeno, su origen, desarrollo y alcance. Para alcanzar ese objetivo se utilizarán dos elementos fundamentales para la recopilación de información: la entrevista y la búsqueda de datos y documentos oficiales.

Las entrevistas serán semiestructuradas, en modalidad de conversación e irán dirigidas a líderes de organizaciones vecinales y sus participantes, residentes de la comuna de San Miguel, autoridades comunales actuales y de administraciones pasadas, gerentes, voceros o representantes de inmobiliarias, abogados o expertos en legislación inmobiliaria y académicos urbanistas. Esto, con el fin de obtener una perspectiva amplia y multilateral respecto al tema, para alcanzar el objetivo general propuesto en el punto 1.6.

Para que la investigación tenga un sustento preciso, se efectuará una búsqueda rigurosa de documentos oficiales, como planos reguladores, contratos inmobiliarios, actas municipales y leyes del rubro, entre otros, con el fin de cotejarlos y comprobar su cumplimiento en la práctica.

3.2. Estructura del reportaje

1. Portada y Título	8. Aspectos legales y la influencia del Municipio
2. Agradecimientos	9. El caso de las 23 torres de Ciudad del Niño
3. Índice	10. La lucha de las organizaciones vecinales contra el crecimiento inmobiliario
4. Introducción, presentación del tema y primeros antecedentes	11. Proyección del caso y conclusiones finales
5. Organizaciones No + Edificios en San Miguel: Historia, motivaciones y objetivos	12. Referencias bibliográficas
6. “Boom Inmobiliario” en San Miguel: Desarrollo e impacto	13. Anexos
7. Barrios históricos de San Miguel y el desarrollo inmobiliario: Visiones de vecinos, autoridades y expertos	

3.3. Plan de fuentes

La elección de fuentes buscará retratar el panorama completo del impacto del “Boom Inmobiliario” en San Miguel y el trabajo de las organizaciones vecinales para resguardar los barrios históricos. Por ello, los perfiles de los entrevistados serán los siguientes:

- Líderes y participantes de organizaciones vecinales en contra de la expansión inmobiliaria en San Miguel, con el fin de conocer en profundidad el trabajo territorial de las entidades y la motivación de sus participantes.
- Vecinos de barrios históricos, comerciantes y trabajadores del sector, para conocer testimonios respecto al impacto en la vida diaria del fenómeno.

- Autoridades municipales actuales y de administraciones anteriores de la comuna de San Miguel, para conocer y contrastar posturas respecto a la problemática y las políticas públicas que se han seguido para trabajar en el tema inmobiliario local.
- Gerentes, representantes legales o voceros de inmobiliarias que hayan realizado proyectos en San Miguel y en específico, de aquellas que hayan tenido conflictos respecto a su construcción, para recoger su visión respecto al impacto de su trabajo en la comuna y a las dificultades que han debido enfrentar.
- Expertos en legislación inmobiliaria, para analizar las debilidades y fortalezas de la ley general y del plano regulador de San Miguel en específico, además de las irregularidades potenciales en contratos inmobiliarios en la comuna.
- Expertos urbanistas, para evaluar el impacto de la proliferación de construcción de edificios en la planificación urbana de la comuna.

3.3.1. Especificación de fuentes

- Hernán Vergara, vocero de la organización No + Edificios San Miguel
- María Guajardo, presidenta Junta de Vecinos U.V.47 Lo Ovalle, San Miguel
- Felipe Cabello, presidente Junta de Vecinos U.V.24 El Llano, San Miguel
- Erika Martínez, alcaldesa de San Miguel
- Matías Freire, exconcejal, excandidato a la alcaldía de San Miguel y participante activo de No + Edificios
- Julio Palestro, exalcalde de San Miguel 2004-2016
- Luis Sanhueza, exalcalde de San Miguel 2016-2021
- Nicolás Nilo, gerente de proyectos Inmobiliaria Fuenzalida
- David Ramírez, gerente general Inmobiliaria y Constructora Maestra
- Rodrigo Valdés Alé, abogado Universidad Central, profesor de Derecho Constitucional y Filosofía del Derecho en la Universidad Católica del Maule y experto en Derecho Urbanístico.
- Genaro Cuadros, jefe de la carrera de Arquitectura, Universidad Academia de Humanismo Cristiano, máster en Ciencias Aplicadas-Urbanismo y Desarrollo del Territorio, Universidad de Lovaina-La-Nueva, Bélgica.

3.4. Plan de Trabajo

Actividades	Semana
Recolección de antecedentes	2-6 de agosto

Revisión de documentos oficiales	9-13 de agosto
Entrevistas organizaciones y vecinos (terreno)	23 de agosto-3 de septiembre
Entrevistas autoridades municipales	6-16 de septiembre
Entrevistas a representantes de Inmobiliarias	20-24 de septiembre
Entrevistas a expertos	27-1 de octubre
Nueva entrevista a organizaciones y vecinos (terreno)	4-8 de octubre
Finalización de últimas transcripciones	11-22 de octubre
Redacción general del reportaje y revisión	25 de octubre-30 de noviembre

Anexo: Transcripción de entrevistas

Transcripción 1: Gloria Flores

Entrevista presencial en el estudio de Gloria Flores, arquitecta experta en urbanismo, exacadémica de la Universidad Tecnológica Metropolitana (UTEM) y colaboradora de la organización No más Edificios. Previo a la entrevista grabada, la entrevistada reprodujo una presentación realizada por ella en el municipio de San Miguel a fines de agosto, en la que detalla cada una de las irregularidades que detectó en el otorgamiento de permisos de edificación del proyecto de 23 torres de Ciudad del Niño, del punto de vista técnico y jurídico.

Dentro del tiempo que has sido vecina de San Miguel ¿Te has sentido de alguna forma afectada por el boom inmobiliario que ha tenido la comuna en cuanto a la construcción de edificios de departamentos?

Sí, directamente. Cuando nosotros llegamos acá, llegamos a San Ignacio y los edificios más altos eran de 5 pisos. Y ahora últimamente nos instalaron un edificio al frente acá en Rey Alberto, que me da sol hasta ciertas horas del día y después ya no me llega el sol. Y también he notado que tengo que encender la luz en la cocina, trabajar con la luz encendida, algo que antes tampoco hacía cuando no estaba el edificio. Me ha afectado bastante la construcción de este edificio que destaca y eso que tiene 11 pisos. Imagínate en otros que tienen 23.

He visto que hay más gente. Eso no es molesto para nada. Me gusta que haya gente. Una se acostumbra después a los edificios, se acostumbra a las nuevas personas porque hay una demanda habitacional y está bien que existan proyectos inmobiliarios donde más personas puedan vivir en una zona como San Miguel, que está cerca del centro, que tiene equipamiento también, pero siempre con un orden, porque cuando se abusa del espacio ya nadie disfruta, ni los vecinos que están en el entorno, ni los propios vecinos que vienen a residir en el departamento porque los ascensores se echan a perder más rápido, tienen que hacer fila para subir en los ascensores, entonces tienen un montón de dificultades que en principio no las tienen, que las que empiezan a vivir cuando se empiezan a vender los departamentos, pero que no se visualizan antes.

Por eso te digo que es claro que lo hemos sentido. Pienso que en esta zona (El Llano, Lo Vial) no tanto, quizás, pero hay otras zonas que sí. Una vecina de un poco más allá, que tiene una torre al lado derecho y otra al lado izquierdo. Su casa ya nadie la compra, ella la ha puesto a

la venta y nadie la compra. No tiene condiciones ambientales óptimas para la vida, prácticamente no tiene sol en la mañana ni tampoco tiene sol en la tarde. Quedó rodeada de edificios de departamentos.

¿Y ahora que comenzaste a colaborar con el proyecto para detener la construcción de las 23 Torres ¿Cuál fue tu motivación para colaborar con No Más Edificios y con esta cruzada vecinal?

Mi motivación es, como tú mismo lo dices, ayudar. Por Whatsapp, me contactaron si les podía orientar respecto a los edificios que ya estaban contruidos, qué se podía hacer al respecto y ahí les dije “ya, voy a colaborar con usted” y empecé a averiguar.

Colaborar fundamentalmente con los vecinos, siento que igual aquí estamos como un poquito lejos, se separa mucho. La arquitectura se separa mucho de la gente, no se vive la gente. Es como un tema aparte y tú eres el experto y tú sabes. Y así también lo ven en las municipalidades, o sea, yo hablo con el arquitecto y si no hablo con el propietario porque no me va a entender, entonces yo quería acercar la arquitectura y acercar todos estos proyectos. Yo sé que es difícil, hay veces que no me van a entender porque son muy técnicos, pero trato de explicarlo de la mejor manera posible y para mí el Data ha sido súper útil.

Y les muestro el dato. A lo mejor, como tú dices, bajo un poco el nivel de complicación o dificultad para que me lo puedan entender de manera fácil, pero que lo entiendan, que sepan que tienen derechos, que pueden influir en lo que sucede en su entorno

¿Has detectado irregularidades en el proceso de tramitación de permisos para la compra y edificación de los terrenos de las 23 Torres de Ciudad del Niño?

Sí hemos detectado varias irregularidades con respecto a los permisos, fundamentalmente en el uso de suelo, en la forma en que se subdividió, en los estudios que se han hecho al respecto, los estudios de impacto sobre transporte urbano que no corresponden a la realidad, no tienen estudios de impacto ambiental, entonces no podía evaluar sobre eso, pero los estudios, por ejemplo, la factibilidad sanitaria también, que es bastante irregular que lleguen a un mismo proyecto y en media cuadra ese proyecto tenga tres dimensiones de tuberías diferentes. O sea, eso es totalmente irregular.

Y muchas otras cosas. Por ejemplo, vi los planos de accesibilidad y así como estaba, si tuvieran el acceso por (la calle) San Petersburgo no podría cumplir con la accesibilidad universal,

porque les queda a 200 metros del edificio, pero si queda por (la calle) Centenario sí, pero lo real es que no es por Centenario, es por San Petersburgo, porque todavía la calle Centenario no existe.

Hay un montón de irregularidades que se van juntando una con otra, va tocando con otra, porque el proceso desde su inicio fue irregular, no se hizo como correspondía.

Y si hay tantas irregularidades que están en el estudio y en la presentación que me mostraste, que son patentes, evidentes, explícitas ¿Por qué se están otorgando estos permisos? ¿Quién los tramitó? ¿Quién otorga a estos permisos?

Son solicitados por el propietario. Primero, el anteproyecto no lo necesita hacer el propietario, son solicitados, se aprueban los anteproyectos, luego tienes un año para presentar la solicitud de permiso de edificación, ahí ya por el propietario y esto en particular siempre ha sido propietario (la Fundación) Ciudad del Niño. Solicitan los permisos, se estudian, se analizan y se aprueban. El director de Obras de la Municipalidad de San Miguel, en este caso. Y él debe ceñirse estrictamente a la legalidad vigente en el derecho urbanístico, o sea, a lo que dice la ley, a ninguna otra cosa.

Él no está facultado por ley para hacer algún trato especial respecto a una calle o modificar alguna cosa. Eso es irregular, tiene que ceñirse a la ley.

¿El director de Obras no se ha ceñido a la ley para otorgar estos permisos?

No, nosotros vimos que no cumplen con varias normas establecidas por normativas, como por ejemplo, el uso de suelos. Sin embargo, igual se otorgaron los permisos.

Tienen dos accesos, tienen acceso de servidumbre, se les se les aceptó eso, que tampoco está permitido en zonas urbanas como Santiago. Entonces, hay varias irregularidades que se pueden palpar. Se pueden ver otros temas, son bastante evidentes como tú bien dijiste, pero ahí va la responsabilidad del director de obras, porque a la larga es él quien dice la palabra última. Él emite una resolución que se supone que es legal, que es bajo el principio de legalidad, o sea, que está facultado para darla, pero está facultado bajo los parámetros que establece el derecho urbanístico, lo que dicen las normativas, no está facultado para no cumplirlo. Pero ocurren.

¿Cuáles crees tú que son los efectos potenciales que va a haber en la zona en la que se van a construir los 23 Torres?

Hay varios. Desde el punto de vista sanitario, tenemos que actualmente cuando entran los camiones de basura a sacar los desperdicios de San Petersburgo, se colapsa el sistema vial. Imagínate eso multiplicado cinco veces. Y tienes el impacto sobre la presión de agua que sin duda va a bajar, porque van a haber muchas más personas con necesidades de uso. El impacto sobre el sistema sanitario, que va a producir olores, en el centro de Santiago ya hay zonas donde se emanan olores del alcantarillado, porque el sistema de evacuación ya no da abasto, todo está calculado para cierta cantidad de personas y aquí no, nada de eso está calculado para las más de dos mil personas que van a llegar.

Entonces, quizás en papel esté bien, porque están los proyectos parcelados, pero en la realidad van a estar juntos, no van a estar parcelados, entonces la realidad va a ser diferente.

Entonces, en la práctica, esto un gran megaproyecto, pero como proyecto legal son varios proyectos uno al lado del otro

Básicamente, son varios proyectos con alta densidad de persona. Y otro impacto que va a tener va a ser sobre el transporte urbano, directamente sobre el metro, porque los estacionamientos que actualmente tiene son cerca de mil y tanto, lo pretenden aumentar a tres mil, pero no todas las 20 mil personas que van a vivir en estos departamentos van a tener auto. Muchos van a usar este transporte, que es la idea también. Imagínate cómo va a colapsar aún más el sistema en Ciudad del Niño.

Actualmente la calle San Petersburgo, como no es vehicular porque tiene una calzada de seis metros, ya tiene problemas, ya se estacionan vehículos por los lados, en el edificio no todos tienen estacionamiento privado, entonces se estacionan, imagínate después. La gente nos cuenta a nosotros que frente a sus casas se les estacionan y no pueden salir. La otra vez llegó un camión de bomberos porque había un principio de incendio y no pudo pasar porque está la calle llena de vehículos, estaba colapsado y no puedes, tuvieron que llevar la manguera hacia donde era el incendio.

Y cómo te contaba el problema de bomberos, que dijo que no pudo entrar a uno de los sitios que están contruidos, que están por Centenario, porque eran losa y sabían que su vehículo no podía pasar por allí y no les alcanzaba la manguera hasta la última torre. Todas esas cosas hay que verlas antes, no después, porque merma en la calidad de vida de todas las personas del sector. Hay personas que están por Tannenbaum que detrás de su casa le van a poner estas torres de 23 pisos. O sea, privacidad ya no vas a tener y no solo no privacidad, sino que además te va a cambiar el sistema, el medio ambiente, las condiciones ambientales.

Fundamentalmente porque también tenemos una densidad de población de San Miguel de diez habitantes por hectárea, entonces llegar a tener tanta cantidad de habitantes, 500 u 800 habitantes por hectárea, no es agradable vivir en una situación un ambiente como ese. Además, el modelo económico que tienen ahora, es vender la mitad y la otra mitad arrendarla. ¿Qué sucede con eso? Que no hay pertenencia no generan en las personas un sentimiento de pertenencia y no siente que sea tuyo y no cuidan lo que no es tuyo.

¿El Boom inmobiliario, más allá del proyecto de Ciudad del Niño, ha afectado la vida barrio en San Miguel?

Sí, claramente no es lo mismo. Antes tú conocías bien a tus vecinos, tenían una relación más directa con la comunidad, pero ahora no. En este mismo edificio que se arrienda, tú no tienes ningún contacto con las personas que viven ahí porque no son permanentes. Ya no existe esa vida de barrio.

Volviendo al tema de las 23 torres. ¿Cuál es el motivo por el que ya hay seis torres edificadas y habitadas?

Esas están vendidas la mitad y la otra mitad en arriendo, pero no son parte de las 23, es decir son 29 en total. Esas están vendidas y ya no se puede hacer nada. Ya es muy difícil que si tú haces una demanda, algún juez diga “ya la vamos a demoler”.

¿Y ha habido algún impacto en el vecindario con esas seis torres edificadas?

Bueno, sí (ríe) hemos ido cuando están y es otra forma de vida es otra cultura, otra forma en que se relaciona la gente de las torres y cómo se relaciona la gente que está en las casas de los lados. Por ejemplo, obviamente que lo encuentro totalmente razonable. Si tú vives en un espacio reducido en las torres, vas a bajar y vas a tratar de hacer tu vida abajo, en el primer piso, pero como son tanta gente, entonces se llena bastante. En los primeros pisos se pelean los espacios.

Finalmente es la construcción de una especie de gueto

Claro, entonces ese gueto empieza a mandar el entorno, un entorno que era tranquilo donde la gente conversaba. Cuando estamos en casas cerca ya escuchamos los ruidos, gritos, las balas, la música, todo ese tipo de cosas. No tengo pruebas para decirte otras cosas que también los vecinos dicen que hay, pero todo eso ya te trastorna tu entorno.

¿Cuáles son los pasos a seguir ahora para intentar terminar el proyecto y detener la construcción de estas Torres?

Mira que yo les decía a los vecinos, como hemos conversado eso en varias oportunidades, porque quiero que quede claro que esto no es contra de Ciudad del Niño como institución ni contra su labor, nada de eso, no es contra la municipalidad, aunque la municipalidad otorgó los permisos. Esto es contra de los permisos que fueron mal otorgados y que van a afectar la calidad de vida de las personas que viven en el sector y lo que nosotros pretendemos ahora es, primero invalidarlo a través de la municipalidad, que así como dictó un acto administrativo, también lo puede invalidar cuando hay visos de ilegalidad, pero en eso también hay compromisos, quizás, no sé. Y el otro camino es judicializar, poner una demanda y que sea él algún juez, la Corte de Apelaciones primero y después la Corte Suprema, dejen sin efecto los permisos. He visto varias jurisprudencias (sic) y por mucho menos los han dejado sin efecto.

¿Y cómo está el proceso en estos momentos?

Yo le acabo de mandar una presentación a una persona en la municipalidad del SECPLA (Secretaría Municipal de Planificación) y ella dijo que la iba a estudiar y que la iban a ver. Yo creo que ellos están evaluando invalidar o no, porque ellos piensan que al invalidarlo se les puede revertir en contra

Qué invalidarlo después se les puede revertir en contra de ellos. Obviamente Ciudad del Niño es una institución de poder adquisitivo y mucho abogado que puede poner una demanda. Si ellos lo invalidan los van a demandar y ahí va a comenzar un proceso largo.

¿Y cómo se ve esto ahora con el cambio de administración municipal?

Bueno, antes de que de las elecciones se habló con todos los candidatos, se les comprometió públicamente y salvo el alcalde anterior, todos se comprometieron en esta oportunidad, vía Zoom se hizo una entrevista y todos se comprometieron a invalidar los permisos, entonces igual hay un compromiso de la actual administración. Y cuando ella salió elegida fue a esa zona de San Petersburgo reforzar su compromiso. Por ese lado, los vecinos

están confiados que puede resultar, pero vamos a ver porque, como tú ves, hay muchas aristas. En todo caso, con la pandemia el contralor dio una resolución en donde los plazos se postergaron para todo, para la construcción, porque los permisos tienen una vigencia de tres años, entonces lo que mucha gente decía, esperemos que se venzan los tres años y que no construyan mientras y después caduca por sí solo el acto administrativo. Pero no, porque hay una resolución que congeló todos los plazos.

Transcripción 2: Patricio Herman

Contacto a través de la plataforma Zoom con Patricio Herman, presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad, entidad de carácter regional, que ha tomado parte en la discusión sobre la construcción del megaproyecto de 23 torres residenciales en los terrenos de Ciudad del Niño, pertenecientes a la Fundación de Defensa del Niño.

Don Patricio ¿Cuáles son las actividades que realiza la Fundación Defendamos la Ciudad? ¿Cuál es el rol que ustedes han asumido dentro de la ciudad?

Desde hace algún tiempo, yo diría un prolongado tiempo y como consecuencia de que en Chile las instituciones, por lo menos los sectores de Vivienda, Urbanismo, Medio Ambiente, Patrimonio Histórico, Transportes y Obras Públicas, desde el punto de vista de la función pública, no funcionan. Las instituciones que manejan estas materias están absolutamente ausentes y es más, yo planteo que están coludidas, ya sea los ministros, los seremis, los subsecretarios, están coludidos con ciertas inmobiliarias o con ciertos inversionistas para hacer trampas y permitir la vulneración de los marcos regulatorios. Entonces, el rol que nosotros ejercemos es fiscalizar los actos administrativos, fundamentalmente, que emiten las direcciones de obras municipales, siempre en defensa de las comunidades que permanentemente han sido sobrepasadas por fraudes que cometen las grandes inmobiliarias. En ocasiones coludidas con el sector público y cuando hablo del sector público me estoy refiriendo especialmente al Ministerio de Medio Ambiente, a través de sus instituciones, la Superintendencia de Medio Ambiente y Servicio de Evaluación Ambiental y por otro lado, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Para mí siempre ha sido muy curioso porque ese ministerio se autodenomina de “Urbanismo”, en circunstancias que el urbanismo nunca ha existido en Chile y no creo que vaya a existir, pero reitero, la función nuestra es fiscalizar, ad honorem, a las comunidades que han sido violentadas con proyectos truchos.

Con algunos arquitectos, arquitectos probos que los hay pocos, pero los hay, vamos a iniciar una querrela en los próximos días contra todas las autoridades que le otorgaron los famosos “guetos verticales” en la Municipalidad de Estación Central.

Como estamos hablando que existe corrupción de las autoridades, que habría un montón de irregularidades en los procesos de expansión inmobiliaria, yo le pregunto, ¿Ha visto algún tipo de irregularidad o ilegalidad en el proceso de la construcción u otorgamiento de permisos en específico del proyecto de las 23 torres de Ciudad del Niño

Bueno, respecto del proyecto de las 23 torres, indudablemente que ese proyecto se otorgó al margen de la legislación vigente. Eso lo sabe muy bien el alcalde anterior (Luis Sanhueza, RN), como también lo saben la actual alcaldesa (Erika Martínez, Frente Amplio). Hay un movimiento que se llama No más Edificios, me ha tocado conversar con ese movimiento, fundamentalmente con la arquitecta que los está asesorando, que es una señora que sabe bastante. Es más, yo he escrito columnas sobre estas especies de “guetos verticales” otorgados por la administración anterior.

Sobre este permiso, en el mes de septiembre vence el periodo de dos años para que la autoridad competente, en este caso, el director de Obras Municipales de San Miguel, inicie el proceso de invalidación de esos permisos, porque el artículo 53 de la ley del procedimiento administrativo, que es la ley 19.880, establece este plazo, que es perentorio, por lo demás, para que se invaliden este tipo de actos administrativos truchos. Este tema yo lo he conversado con la nueva alcaldesa, es más yo tengo una excelente opinión de ella, como también de los dirigentes de este movimiento ciudadano, No más Edificios.

Por lo tanto, yo debo entender que en estos días, el director de Obras va a tener que iniciar el proceso de invalidación de esos permisos, que violaron todos los plazos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, para ser otorgados. Yo espero que lo hagan. Sería sorprendente que no lo hicieran. Prefiero no colocarme en esta escena. Ahora yo sé que hay mucha presión. Las presiones en Chile son tremendas. Hay un artículo que apareció en Interferencia.cl, que es un medio de expresión puntudo, donde señala que la organización empresarial que tiene a los mejores lobbistas de Chile y que tiene el récord de lobbistas en toda la administración del estado, es la Cámara Chilena de la Construcción.

¿Qué repercusiones cree usted que puede tener en la comunidad la construcción de estos edificios?

Va a aumentar brutalmente la densidad habitacional que tiene ese sector. Ahora, es bastante sorprendente que en una fundación sin fines de lucro, Ciudad del Niño creo que se llama, cuyos directores son personas que han ocupado cargos de ministro, o sea, gente importante entre

comillas, que existía en Chile, creo que están jubilados, sean los directores de la fundación. Esos terrenos, yo creo que tú lo sabes, les fueron donados por el estado de Chile, pero para propósitos muy distintos a la especulación inmobiliaria que están desarrollando. La fundación está tratando de venderlos en el mercado a la empresa inmobiliaria, para que, con esos actos administrativos y legales, puedan ejecutar la construcción de estos edificios en altura. Entonces tenemos que es hasta de mal gusto. Con los regalos no se pueden obtener lucros y eso es lo que nosotros criticamos a esas personas que son directores de esa fundación Ciudad del niño, que son todos políticos de cierta edad. Por eso que digo que están jubilados como políticos.

En ese sentido, hay una decisión que es económica y un poco ideológica, quizás porque ellos sustentan la idea de vender sus terrenos a precio de mercado, según lo que tengo entendido

Los precios de mercado hoy día son tremendamente altos, porque hay una burbuja inmobiliaria escandalosa, igual que en China, ya sabemos lo que pasó en China, tú tienes que haber leído. En China, la empresa inmobiliaria más poderosa, especuladora, también está quebrada. Esta quiebra, cuando hay burbujas, el futuro no es muy halagüeño.

Lo que ellos (la Fundación Ciudad del Niño) están vendiendo, si bien es cierto es el terreno, pero lo que le da valor económico al terreno, es el acto administrativo llamado permiso de edificación. Eso es lo que le permite al comprador construir las torres en altura, porque sin permiso los terrenos, valen muy poquitito. No valen prácticamente nada.

¿Entonces usted dice que la Fundación Ciudad del Niño está vendiendo los terrenos con los permisos de obras de edificación ya cursados?

Claro, porque los terrenos sin los permisos ilegales no valen prácticamente. Esa es la razón por la cual ellos se aferran a la vigencia de esos permisos y yo entiendo que la nueva alcaldesa, proba, decente, como son casi todos estos nuevos alcaldes que han asumido últimamente, va a instruir al director de Obras para que estos permisos sean invalidados.

Y la Fundación Ciudad del Niño podrá obtener un nuevo permiso con las normas vigentes en el plan regulador comunal, que son normas bastante más restrictivas. Ese es el tema de fondo, aquí hay un conflicto entre permisos permisivos versus nuevos permisos más restrictivos.

La Fundación Ciudad del Niño, para realizar esta venta, ya sea del terreno y como usted me aclara, de los permisos de edificación mal habidos, toma como argumento que ellos necesitan dinero y liquidez para ejecutar proyectos en beneficio de su labor, que es fomentar la educación de los niños. ¿Qué puede comentar al respecto?

Bueno, es muy interesante lo que ellos están haciendo y si son gente con tan buen espíritu de cooperación, los invitamos para que obtengan los permisos de edificación de acuerdo a la ley.

Obviamente la alcaldesa feliz de la vida va a estar de acuerdo para que obtengan los nuevos permisos conforme al marco regulatorio. Ellos, basándose en un propósito interesantísimo, el cual es ayudar a la niñez y a la infancia, no pueden aprovecharse de actos ilegales. Eso es muy feo, eso es horrible. Ellos pueden perfectamente obtener los permisos y venderlos con los terrenos en el mercado y con esa plata ayudar a la infancia.

¿Usted podría eventualmente vincular estas ilegalidades con alguna administración anterior de la alcaldía de San Miguel?

Bueno, yo entiendo que estos permisos fueron otorgados hace dos años atrás y hace dos años atrás había un alcalde que no tengo idea cómo se llama ni tampoco sé de qué partido político es. No tengo buena opinión de los de los partidos políticos por la experiencia que uno tiene en esta materia, pero naturalmente que la pregunta que surge es, si el alcalde anterior sabía que estos permisos eran truchos, o bien se otorgaron porque desconocían las normas. Eso no lo sé. A pesar de que las normas legales son de conocimiento público, es posible que el alcalde y el director de Obra desconozcan cuáles son los periodos entre los cuáles se pueden otorgar los permisos de edificación. Ahí está la duda. ¿Ignorancia o candidez?

¿Qué soluciones se han podido estudiar, considerando que el proyecto tiene, según lo que he leído acerca del tema en los últimos días, un permiso otorgado por la Seremi de Vivienda?

No es así. La Seremi de Vivienda no otorgan permisos de edificación. Los únicos que otorgan permisos son los directores de Obra y los únicos que invalidan permisos son los directores de Obra y también los únicos que caducan permisos de edificación después de los tres años, cuando el titular del permiso no ha iniciado las obras. Esto lo tiene que decidir conforme a derecho, el director de obra. Lo que pasa es que por ahí leí un oficio de un Seremi de Vivienda. Hay que tomar en cuenta que los Seremi de Vivienda, son funcionarios públicos ayudistas de los negocios inmobiliarios. No sé si tú conoces la palabra "ayudista" una palabra que no existe en el idioma castellano, pero es muy gráfica. Ellos son inmobiliarios, por lo tanto, que el Seremi diga algo a través de un oficio, para mí no tiene ningún valor y tampoco tiene ningún valor ni para el director de Obras ni para la alcaldesa. Aquí lo que vale es el marco regulatorio y ya sabemos que el marco regulatorio impide la vigencia de esos permisos. Lo que me eme, ya que estamos hoy día 21 de septiembre, es que esté ya por vencer los dos años y eso sería lamentable, no quiero ni pensar ni poner en ese escenario, sería lamentable.

¿Por qué?

Porque después ya no se puede invalidar. A excepción de que hay normas en que la alcaldesa con el director de Obras puede pedir ampliación. Hay un fallo de la Corte Suprema que

establece esta ampliación, para iniciar el proceso de invalidación y en ese sentido, si tienen alguna duda los funcionarios municipales de San Miguel, tú les puedes dar mi teléfono para que me llamen y yo les doy a conocer esos fallos. A lo mejor ni los conocen.

Entonces usted dice que el camino a seguir es la invalidación por parte del director de Obras municipales.

Si es así, es inválida.

Hablé con algunos antiguos concejales y excandidatos a la alcaldía, como Matías Freire y Danilo Panes y ellos me decían que tenían como una opción probable y viable, la expropiación de los terrenos pertenecientes a la fundación ¿Qué piensa usted acerca de esa propuesta? ¿Qué tan viable podría haber sido ese camino?

Las expropiaciones, pensando en un bien público, de transformar esos terrenos en áreas verdes para beneficio de la comunidad de San Miguel es un camino, es un camino viable. Es muy largo y muy caro y yo te aseguro que la Tesorería de la Municipalidad de San Miguel no tiene los recursos monetarios para pagarle a la Fundación Ciudad del Niño el monto que tienen esos terrenos. No hay plata, por ningún motivo hay dinero y menos el estado le va a regalar a la Municipalidad de San Miguel para que expropie. Eso es posible, pero en la práctica es absolutamente inviable. Aquí lo que corresponde es el inicio de la invalidación de los permisos. Eso es lo que corresponde.

Transcripción 3: Matías Freire

Contacto a través de la plataforma Meet con Matías Freire, exconcejal de San Miguel, excandidato a diputado y segunda mayoría en las últimas elecciones alcaldías de la comuna.

Durante los años que has trabajado de la mano con organizaciones sociales, ¿Has podido apreciar indicios de irregularidades o de malas prácticas por parte de administraciones anteriores de la municipalidad, en cuanto en cuanto a este caso en específico, de otorgamiento de permisos de edificación?

Que pueda obtener fehacientemente y demostrarlo en la Contraloría o en otro ente fiscalizador no, si no lo habría hecho. De hecho, ahora siendo concejal lo habría oficiado. Lo más que detecté fueron algunas desprolijidades en cuanto a hueás muy específicas que son los DDU, que son decretos del Ministerio de Vivienda y de un rango inferior a las leyes y que habían cuestiones que se cumplían parcialmente o derechamente no se estaban cumpliendo. Pero ya es un tema muy específico, en cuanto a la rasante, en cuanto a la distancia, ahí habían algunas cosas que si uno les hincaba el diente y podías ser más incisivo, podías encontrarles cosas. Si

eso era causal, como para invalidar un permiso, lo ignoro, completamente, pero al menos en las presentaciones que hice en concejo, el director de Obras me las bajó con argumentos técnicos, en teoría y cuando hablé con Patricio Herman, que es el presidente de Defendamos la Ciudad, me dijo que insistiera que existiera, pero en realidad era una voz en el desierto sin mucho apoyo, pero como digo, irregularidades al menos groseras que hayamos detectado, no.

Tú te refieres al caso en específico del megaproyecto de 23 torres

El caso específico del megaproyecto y también de los permisos ingresados el año 2015, es decir, un año antes de la de la paralización previa a la aprobación del nuevo plan regulador, porque ahí hay algo que es muy sospechoso, que no es irregular, pero es muy sospechoso y que fue que, en el último mes previo al congelamiento, ingresaron el grueso de los permisos y me parece incluso también los de Ciudad del Niño. Ingresó una gran cantidad de permisos y era algo muy complejo. Ahora, lo que detectó una auditoría que se hizo de manera parcial a los permisos de edificación y digo parcial porque no se auditaron todos, pero sí un número importante, era que en la Dirección de Obras había un problema o un tema que no se puede tomar, quizá como irregularidad, pero que por lo menos ellos lo catalogan como una observación, no la más grave, pero una observación a considerar y que era el mismo ente el que recibía los permisos, después lo revisaba y después les daba el visto bueno y era una sola persona. No pasaba por más manos el permiso en sí y eso hay que revisarlo. En ese momento no encontraron nada malo, nada que pudiera anular o que pudiera invalidar un permiso, pero sí mucha desprolijidad y administrativa. Y qué es lo que nos dice eso, no que metieron permisos a la mala, pero sí que estaban muy apurado metiendo permisos y es complejo, porque ahí no había una separación de funciones, la misma persona de la Dirección de Obras hacía todo y da como para pensar.

Entonces tú me hablas acerca del congelamiento un año antes de la entrada en vigencia del nuevo plan regulador, que es un congelamiento para emitir permisos de edificación.

Claro, lo que pasa es que cuando entra en ciernes lo que es la posibilidad de hacer un nuevo plan regulador, o sea, cuando se ingresa el proyecto del plan regulador, tiene que haber un período previo de un año en el cual ya no se ingresan más permisos

Yo revisé el plan regulador y ahora es bastante restrictivo. Se supone que los edificios no pueden ser mayores de ocho pisos.

En Gran Avenida y en Santa Rosa, me parece, se puede hasta diez pisos. Y la mínima es de cinco pisos. Ayer estaba hablando con el alcalde de La Cisterna y allá es siete pisos en la Gran Avenida y dos pisos en el interior. Es más restrictivo que el nuestro.

Es cosa de pasearse un rato por la comuna para percatarse que, en estos momentos, hay corriendo un montón de proyectos nuevos, que se están construyendo ahora y que son evidentemente mayores a los ocho o diez pisos que el plan regulador establece. Entonces, esto quiere decir que en su mayoría, por no decir todos, se ingresaron antes de ese año anterior al plan regulador.

Sí, sí, cualquier edificio que sea mayor de diez pisos recorriendo con la regla del antiguo plan regulador. El tema ahí es complejo en el sentido de que basta con que ingreses el permiso, después tienes que pasar por el anteproyecto, por el proyecto ya definitivo y basta con que hayas ingresado el permiso antes de noviembre del 2015 para que ya puedas llevar a cabo los otros pasos. Entonces hay algunos que, como por ejemplo el de Ciudad del Niño, que no se ha construido nada, pero está el permiso otorgado. Está aprobado el anteproyecto, está aprobado el proyecto, entonces puede pasar el tiempo y no corre la prescripción, que sería de tres años desde el proyecto final hasta que tienen que empezar a construir y a veces incluso se aprueba el proyecto y basta con que vayan y no sé, muevan un par de piedras y digan que ya empezaron a trabajar y ahora están paralizados nuevamente para que se interrumpa el plazo y comienza a correr una petición nueva. Entonces tienen sus mañas para poder tenerla paralizada sin que les cancelen el permiso del proyecto final.

Vamos a hablar entonces de inmediato del proyecto de las 23 torres. En este proyecto es la Fundación Ciudad del Niño la que está intentando realizar la venta de las ocho hectáreas para la construcción de las torres y su motivación según los comunicados que han emitido es que necesitan dinero para hacer sus obras de beneficencia. ¿Cómo se puede rebatir eso? ¿Cómo se puede hacer para que la fundación desista de hacer esta venta? ¿Cuál es la argumentación que se está dando? Porque a mí me parece que este tema habría sido bastante importante en una eventual administración tuya.

O sea, no solamente importante, sino que el tema más importante, sin ninguna duda. Hay varios caminos. El exalcalde antes de irse, vendió mucho humo respecto a la posibilidad de comprar el terreno. Por ejemplo, iba a hablar con el Ministerio de Bienes Nacionales, iba a mover su influencia y al final no pasó nada, a pesar de que metió mucho ruido en eso. Y no pasó nada por una razón muy simple, porque querían comprarlo al precio del avalúo comercial de ese terreno y ese precio donde está ubicado y por varias razones, es elevadísimo. Entonces, el estado no tenía esos recursos para pasárselos a una comuna. Fue una venta de humo para las elecciones. A la Érika (Martínez) le he escuchado algunas cosas en relación a invalidar los proyectos en líneas muy generales, pero nunca le escuché una estrategia más concreta, como una estrategia jurídica.

Claro, el tema es que con alguna "leguleyada" quizás se podría invalidar, pero eventualmente ¿Qué se hace con esos terrenos, considerando que los terrenos pertenecen a la fundación?

Pero primero déjame terminar con la tercera, que era lo que yo había pensado. Bueno, primero que todo hacer una lectura extensiva a todos los permisos hasta encontrar pifia. Poner al equipo jurídico de cabeza a revisar cada permiso. Una vez que le encuentro la pifia, se cae, el proyecto. Cayéndose el proyecto baja inmediatamente el valor comercial del terreno porque si es que se hiciera un nuevo proyecto inmobiliario ahí, tendría que cumplir con las reglas del nuevo plan regulador, por lo que no podrían hacer edificios de más de cinco pisos de altura, cosa que ya no es conveniente para llevar a cabo un proyecto inmobiliario, salvo que sean viviendas sociales, pero a la inmobiliaria no le conviene construir edificios de cinco pisos, no hay negocio, prácticamente. Esa es una vía.

La segunda idea mía era recurrir directamente a una herramienta que se utiliza muy poco en los municipios, pero que la tienen y que hay que tener huevos para usarla, que es la expropiación. Yo había pensado derechamente en expropiar, ya sea el terreno entero, o un fragmento, así como que atravesara todo el terreno, por ejemplo un camino que trae y ahí entorpecerles el proyecto, molestarlos en el fondo. Usar la expropiación como una herramienta. Es una vía legal, aunque tenga un gustillo UP, pero es una vía legal, está en la ley y en los municipios pueden ejercerla. Entonces tenía la otra vía más diplomática, más legal que en el fondo era, a través de la invalidación de los permisos, lograr quizás entrar en conversaciones con la fundación Ciudad del Niño para comprárselo a un precio no de mercado, como ya había vendido humo Sanhueza, sino que al avalúo fiscal, que es lo que correspondería. Y en caso que eso no resultara, derechamente iría a la expropiación, al choque con todas las herramientas.

Si se logra de una u otra forma parar el proyecto ¿Qué pasa con esos terrenos, considerando son de propiedad privada?

Si no se puede construir, no se puede hacer nada, pasaría a ser una especie de elefante blanco en San Miguel. A la Ciudad del Niño no le conviene tener ese terreno botado. Las inmobiliarias no estarían interesadas en llevar un proyecto en un terreno en el cual pueden construir hasta máximo cinco pisos. Entonces lo único que le quedaría a la fundación sería vender y vender a un precio razonable. Bajaría considerablemente el precio y ahí podríamos entrar a una conversación. Podríamos solicitar apoyo estatal, podríamos solicitar incluso un pago o un financiamiento, hay mil formas para poder adquirir un terreno o una vía que no signifique el desangramiento financiero del municipio inmediato. Y es una inversión, porque son once hectáreas en un terreno en medio de la ciudad que se pueden destinar a uso recreacional, en un

parque o a viviendas sociales, incluso. Entonces, yo creo que la fundación habría cedido, aparte que habríamos movilizado mucha gente, habríamos hecho presión social por todos lados, habríamos visibilizado la causa... Habríamos luchado, habríamos metido mucho ruido y al final yo creo que ese terreno habría terminado siendo un parque.

Y me imagino que también sería un tema que puede ser bien simbólico, porque la depredación inmobiliaria no es solamente ese proyecto. Ha sido un proceso que tiene 15 o 20 años en San Miguel, pero no tiene un hito que se pueda comparar con este megaproyecto de 23 torres en un solo espacio, lo que de partida parece inverosímil

Cuando presenté frente a No más Edificios, fui más allá y les dije que si se hace esta cuestión es la muerte, por lo menos de la zona sur de San Miguel, porque la cantidad de habitantes que llegarían al sector aumentaría exponencialmente la población de San Miguel, la densidad de San Miguel, habría más problemas de lo que hay con el tema de alcantarillado y con el tema del colapso vial. Hay que pensar que una de las calles por la cual sería el ingreso a buena parte de los edificios se llama San Petersburgo, que es una calle muy estrecha y que ahora que solamente hay seis torres levantadas, tiene una serie de problemas y externalidad negativa en ese sector, no solamente en cuanto al taco que ya es altísimo, sino que también en cuanto a lo que es la calidad de vida en la gente que vive ahí, que la mayoría son solo arrendatarios, porque además la inmobiliaria que está comprando los terrenos que se llama Maestra, tiene un negociado respecto a la administración de lo de los proyectos que construye. Entonces conspiraría para que efectivamente la calidad de vida del sector sur de San Miguel se vea absolutamente deteriorada. En el sector norte ya construyeron muchos edificios, no es tan todos concentrados como sería la zona sur, pero ya mataron en gran parte de la vida de barrio que teníamos antiguamente, que tanto tú como yo probablemente conocimos cuando era un niño. Entonces la zona sur oriente en este caso se mantenía un poco indemne respecto a lo que era la invasión inmobiliaria.

Dijiste que con la construcción de estas 23 torres en el sector sur de San Miguel, van a haber más problemas de los que ya hay. ¿Qué problemas hay?

Primero, hay escasez de servicios. La matrícula escolar en San Miguel está colapsada. Es muy difícil encontrar colegio y no solamente en los establecimientos municipales, sino que también en lo particulares. En Todos lados está costando mucho encontrar un establecimiento educacional para los niños. En segundo lugar los servicios de salud, que también están colapsado. En ese sector está el consultorio Recreo y también tiene problemas con la población que hay en San Miguel y especialmente, con el aumento demográfico muy acelerado que hemos tenido durante los últimos años. Tercero, el tema del alcantarillado, en las casas actualmente

hay horas del día en las cuales no sale agua o sale un chorrito muy pequeño que no alcanza para hacer presión para que prendan los calefont para poder bañarse con agua caliente.

Y respecto al patrimonio histórico de San Miguel ¿Por qué ha sido tan difícil preservar lugares como La Concha y Toro o el anfiteatro de San Miguel, que hoy son un edificio y un Jumbo? ¿Que ha faltado en San Miguel, considerando lo engorrosa que es la ley para declarar zona típica o patrimonio histórico?

Bueno, es una deuda gigantesca. En San Miguel, los inmuebles de conservación histórica son muy reducidos. Está el campanario del Claretiano, está la capilla que está dentro del Barros Luco, están los murales, ni siquiera la estructura del Liceo Catalán de Ciudad del Niño, sino que los murales que están adentro del liceo, El A 90 que están allí en Plaza Llico y sería. Y hay una zona patrimonial que es la que la que bordea la plaza 12 de Octubre. Ahí no se pueden hacer construcciones de altura, al menos en el entorno inmediato, pero hay muchas zonas que se pudieron haber protegido en algún momento. La que tú nombraste que era la viña Concha y Toro, que en su momento también hubo una disputa si lo que era patrimonial eran solamente las cavas o también el frontis, o la construcción. Se buscó la quinta pata al gato y efectivamente hubo una movilización en su tiempo y no fue tomada en consideración más allá de lo simbólico y la posibilidad de exponer de este grupo que se llamaba Patrimonio Santiago Sur, que expuso en el concejo. Lo mismo también con hacer el edificio donde estaba la Corte de Apelaciones de San Miguel, que lo echaron abajo y construyeron un edificio moderno, pero ya era más por parte del Poder Judicial, algo que iba más allá de lo comunal. Pero efectivamente no ha habido una política de preservación histórica. Nunca, nunca, ni siquiera.

A mi juicio, no ha sido prioridad para ningún gobierno comunal. Tampoco ha habido políticas macro que vayan más allá de lo comunal, que estén a la mano como para hacer estos trámites de forma más fácil. El tema del Consejo de Monumentos Nacionales es súper engorroso. Hay cosas que se pueden hacer, se deben hacer, pero que también son muy engorrosas. En Chile la protección patrimonial, como una política de nacional, es compleja. Pero en San Miguel, aparte de lo nacional, que es muy complejo, no han habido políticas comunales directas a nivel local para preservarlo. Habría que conversar con cada alcalde porqué realmente no tuvo en su meta proteger algo.

Transcripción 4: Ricardo Alegría

Contacto a través de la plataforma Meet con Ricardo Alegría, candidato a diputado por el distrito 13, que comprende las comunas de El Bosque, La Cisterna, San Ramón, Lo Espejo,

Pedro Aguirre Cerda y San Miguel, representando al Partido de la Gente. Además, vecino de la comuna de San Miguel.

Para empezar, estaba viendo en tu página de Facebook uno de los primeros teaser de campaña y el slogan era "Sí más Parques, No más Edificios. Explicame un poco cuál es el trasfondo de ese asunto, tanto en San Miguel como en el distrito completo, por supuesto. Mira, nosotros nos hemos visto envueltos en este último tiempo, especialmente en la última década, en una depredación inmobiliaria sin control en las comunas, principalmente de San Miguel y La Cisterna. Pero ahora esto también repercute en otras comunas del distrito, por ejemplo, El Bosque y Pedro Aguirre Cerda, donde ya se están empezando a construir nuevos edificios, producto de la conectividad que van a tener con el metro, pero también se están haciendo sin mayor control. A eso le sumamos que si hacemos el versus de los parques versus los edificios que hay, tenemos tres comunas que no tienen parques derechamente, que son San Miguel, La Cisterna justamente y El Bosque. No tienen un parque donde puedan los niños salir a jugar, entretenerse y hacer vida familiar. Solamente se han llevado a cabo temas como El Llano, que son bandejonos con pasto, que no representan realmente un parque como debiera ser, como lo que tiene Pedro Aguirre Cerda con el André Jarlan. Ese es un tema de mucha preocupación, porque la densidad de tránsito y la calidad de vida se ha visto bastante mermada, principalmente en los vecinos de la comuna de San Miguel. Entonces, por eso quisimos tomar esto como bandera de lucha, además de un acercamiento constante con el movimiento No más Edificios, por un proyecto que se está realizando en Ciudad del Niño, que considera la construcción de 23 torres. Lo importante de esto es buscar la forma, las leyes que nos permitan a nosotros parar con esta depredación inmobiliaria que hemos estado viviendo en la última década y que simplemente se regule. No que no se construya más, sino que se regule por medio de participación ciudadana, se regule por medio de las municipalidades, que tengan un mayor poder de ejercicio respecto a estas construcciones.

Respecto a el caso puntual de San Miguel, que ya lo ponías en tabla. ¿Qué falta para para llegar a esa regulación, considerando que, por ejemplo, ya se cambió el plan regulador, que costó varios años, pero que está vigente desde 2016? ¿Cuáles son los pasos que faltan para poder hacer una regulación que sea significativa, considerando que el plan regulador nuevo es bastante más restrictivo que el anterior?

Mira, hace falta principalmente un compromiso de grupo político, también de voluntad política, respecto a la acción que hay que tomar, específicamente en este caso de las 23 torres. Esto se hizo sin un estudio de impacto medioambiental, por lo tanto, desde ahí partimos de la premisa

que esto no debió haberse ni siquiera planeado por parte de la Fundación Ciudad del Niño. Estamos hablando de 23 torres, estamos hablando de 20 pisos en cada torre, para contextualizar un poco y una cantidad importante de estacionamientos que traerían un caos vial a la comuna. Y no solamente vial, sino que en el tema del alcantarillado, en el tema de la presión de agua de los edificios que son más viejos como el que vivo yo y de las casas que están colindantes a este proyecto, que están por el sector de Santa Fe, que están por el sector de Tannenbaum, que se han visto mermados. ¿Qué es lo que falta específicamente para responder a tu pregunta? ¿Por qué digo la voluntad política? Me gustaría que hubiese más regulación y una invalidación por parte de la municipalidad, de los permisos de edificación. Con este invalidación claramente se gana un tiempo, porque se realizarían nuevamente todos los estudios medioambientales, los estudios de uso de suelo, todos los estudios tendrían que realizarse nuevamente. Y eso obviamente que haría ganar tiempo respecto a generar una legislación o que en la misma nueva constitución puedan surgir ideas que mitiguen estas construcciones.

Durante el período que has trabajado con distintas organizaciones sociales ¿Has podido apreciar indicios de irregularidades o malas prácticas por parte de las administraciones anteriores de la municipalidad o de algún organismo competente en el otorgamiento de estos permisos de edificación?

Más que del municipio, me llama la atención la escasa participación que ha tenido el DOM (Dirección de Obras Municipales) en el caso de la Municipalidad de San Miguel. El poco compromiso que ha habido por generar estas invalidaciones, teniendo los antecedentes por parte de la arquitecta del movimiento y de la fundadora del movimiento. Y lo otro que me llama mucho la atención, y aquí es un tema bien puntual, que si me gustaría hacer el alcance, es el tema de cómo una fundación de Defensoría de la Niñez se convierte rápidamente en una inmobiliaria. Lo que pasó hace un par de semanas fue que la fundación Ciudad del Niño hizo una presentación en la Municipalidad de San Miguel, en el Concejo Municipal, donde el presidente de la fundación tenía la maqueta, tenía los planes de mitigación, tenía las construcciones que se tendrían que hacer para paliar un poco esta situación de la construcción de las torres y me llama profundamente la atención de cómo una fundación que atiende a 20 mil niños a lo largo del país se convierte en una inmobiliaria. Ellos lo que deberían hacer, dentro de los antecedentes que yo conozco, es vender simplemente ese terreno a los privados y lo que pase después debiera ser ajeno a lo que hace esta fundación. Sin embargo, esta fundación está sumamente comprometida, no solamente con la venta, sino que con la construcción de estas 23 torres. Entonces, ahí hay un tema que estudiar, sobre los límites que deben tener las fundaciones que tú sabes que recogen muchos beneficios por parte del Estado

y que lamentablemente está involucrada como si fuera una empresa privada. Esto me parece sumamente grave y por lo que he podido conversar con gente que es más experta en el tema, está muy al límite de lo que es la legislación actual. Creo que esas dos situaciones repercuten mucho en una situación hasta irregular, entre comillas. Veo el ejemplo de Valdivia, de Viña del Mar, con Macarena Ripamonti, veo el ejemplo también de Ñuñoa con Emilia Ríos, donde ellas, derechamente, han invalidado este tipo de proyectos y de permisos. Y resulta que en San Miguel ya han pasado tres meses, siendo uno de los caballos de batalla de la nueva administración municipal y no ha sucedido lo mismo. Entonces ahí hay un tema de lo que te decía, volviendo un poco atrás, de la voluntad política, en hacer que esto se lleve a cabo.

Entonces tú dices que está en la potestad de la alcaldesa o de esta administración municipal, el hacer esta invalidación y no se ha hecho.

Exactamente. Creo que con el solo hecho de que no existen los permisos medioambientales ni los estudios medioambientales con el real impacto del proyecto sobre las personas... Te voy a contar una infidencia. Esta semana, por los antecedentes que manejo, la Superintendencia de Medio Ambiente dio luz verde y exigió la obligación por parte de los municipios, a que tenían que revisarse todos los permisos para la construcción de las 23 torres. O sea, esto bajo una gestión de los vecinos del movimiento No más Edificios, que presentaron un recurso a la Superintendencia de Medio Ambiente y la entidad dio su respuesta esta semana, de este recurso que se dio hace dos semanas o tres semanas atrás, y que obliga al municipio de San Miguel a revisar todos y cada uno de los permisos por la construcción de las 23 torres.

¿Y eso ya está publicado? ¿La resolución ya está emitida?

La resolución está emitida. No ha sido publicada, pero ya está emitida, por lo tanto, el municipio va a tener que tomar todos los papeles desde que se empezó con los anteproyectos y todo eso, y hacer un reestudio de todos estos pasos, estos papeles y estos permisos. Entonces, es un tema súper complejo, porque si la Superintendencia de Medio Ambiente está dando luz verde para que la municipalidad vuelva a revisar todo, es porque algo irregular hay.

¿Sería el momento propicio para al menos congelar estos permisos?

Por lo menos congelarlos. Ahora, lo ideal es invalidarlos, claro que cualesquiera de las dos figuras nos llevan a que nosotros como vecinos del sector, ganemos tiempo. Por lo tanto, se puede esperar un poco más a que la constructora ya de hecho, entre el terreno a realizar el proyecto.

Quería llevarte al tema que mencionaste anteriormente, de la fundación Ciudad del Niño, que siendo una entidad sin fines de lucro, está en estos momentos actuando como una

inmobiliaria. ¿A qué se debe esto? ¿Cómo pasó? ¿Habrá algún interés económico de por medio? ¿Hay algún antecedente acerca de eso?

O sea, claramente hay un interés económico de por medio. No sabemos bien la figura que usó la fundación para adueñarse del proyecto en sí y en su totalidad, . Hay un par de leyes que me parece que favorecen a la fundación. Ahora, si tú me preguntas específicamente el punto, yo en estos momentos no lo manejo. Sin duda que hay personas que están mucho más al tanto de la situación técnica de lo que es este proyecto y por qué la fundación se atribuyó esta condición de inmobiliaria, como bien dices tú. Las fundaciones en Chile son sin fines de lucro, entonces es gravísimo que una fundación llegue con un proyecto absolutamente armado de torres, de uso de los espacios, de obras de mitigación, es absolutamente irregular. Una fundación que tiene un giro, que debería atender las necesidades de la niñez y que es dueña de un terreno, solamente debiera venderlo, no adueñarse haciendo un proyecto inmobiliario y sobre todo de la magnitud y el alto impacto que tendría para los vecinos de San Miguel.

¿Cuál crees tú que debería ser el destino final de este terreno para la comunidad? ¿Cómo se debería utilizar, si los permisos de edificación terminan por anularse definitivamente?

Invalidarse para un reestudio de este terreno. Nosotros como vecinos y aquí te voy a hablar un poco más de vecino, más que de candidato, estamos peleando para que esto sea un parque, un gran parque intercomunal que pueda ser aprovechado por la comuna de La Cisterna y por la comuna de San Joaquín, lo que, obviamente, traería mucha mejor calidad de vida a todos quienes vivimos en la comuna, que no tenemos ningún parque en todo nuestro entorno. Entonces, nosotros estamos luchando para eso. Ahora, otro antecedente, el 70% de las torres que se quieren construir son para arrendar. Entonces tampoco cabe, en sí, la idea y el derecho, que obviamente todos tenemos, a la vivienda. En último caso, creo que yo como vecino y esto una opinión bien particular mía, se deberían construir viviendas sociales, porque hay un alto déficit de vivienda a nivel de Santiago, a nivel Metropolitano. Creo que, por último, debiese ser estudiado para generar edificios de cinco pisos y que sean viviendas sociales, que no traigan un alto impacto a los vecinos de la comuna y que a su vez ayude a paliar este déficit habitacional que se presenta hoy en día. Pero en ningún caso seguir aumentando el negocio para quienes quieran seguir construyendo torres con el único afán de arrendarlos. Esto me parece sumamente grave. Además, te cuento que hay, en los terrenos de la Ciudad del Niño todavía está el Liceo A91 Rebeca Catalán, que pertenecía y que entregaba educación a todos los integrantes de la Ciudad del Niño, de los distintos hogares que existían ahí, y que contiene en su interior murales que son patrimonio. Esto está dentro del terreno donde ellos quieren hacer las 23 torres. Entonces, además se pasaría a llevar un patrimonio, digamos nacional, porque son los únicos

murales que quedan en Chile de un destacado muralista y que son patrimonio. Queremos convertir ese terreno, esa escuela, en un gran centro cultural donde se respete este patrimonio y donde los vecinos también puedan tener un lugar de acceso a la cultura. Hay un proyecto súper acabado con respecto a construir ahí un centro cultural y además otorgar un parque a tres comunas que están muy alejadas de tener entornos verdes.

Me acabas de nombrar tres proyectos o tres anhelos también, por parte de la ciudadanía y del vecindario, para utilizar estos terrenos: Un parque, viviendas sociales y un centro cultural, que tiene que ver con el patrimonio, que vamos a abordarlo en unos minutos más. Mi pregunta es la siguiente ¿Cuál es el camino o qué caminos se podrían tomar para realizar esto? Considerando que los terrenos pertenecen a privados. Claro, la fundación, que es sin fines de lucro, no puede ser inmobiliaria. Estamos de acuerdo, pero ellos son privados y son dueños de este terreno. O sea, ellos también tienen ciertos derechos para decidir qué se hace con esos terrenos. Por ende, ¿cuál podría ser el camino legal para poder materializar estos proyectos, que sin duda serían súper buenos para la ciudadanía?

Bueno, dentro de mi propuesta como candidato está la revisión completa de las labores de la fundación. Tú sabes que no solamente se ha dado en este caso, sino que hay otras fundaciones. Por ejemplo, cuando tú hablas de la fundación Arturo López Pérez, ellos de repente cobran más caro que en una clínica. Entonces yo creo que hay que dar una vuelta y hay que revisar realmente cómo se están generando fundaciones y cómo están respetando el hecho de ser sin fines de lucro. Ahí hay un tema que desde el Congreso se puede por lo menos estudiar, revisar y comprometerse a cambiar para una mayor fiscalización, en cuanto al uso de la fundación. Además, está el hecho también de las inmobiliarias y la directa participación de los DOM con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Una mayor participación de los municipios respecto a la toma de decisiones en el aspecto inmobiliario. Creo que ahí hay un punto al debe, en la legislación actual y que creo que debe profundizarse, en la participación más certera y más a fondo de parte de los municipios, con respecto al tema inmobiliario en las distintas comunas. Si bien en educación, en salud hay una participación importante de los municipios, pero en el tema inmobiliario creo que hay puntos que tratar y punto que mejorar desde leyes que sean más contundentes y que le den más atributos a los municipios.

La otra arista de este tema tiene que ver con el patrimonio histórico de San Miguel, que actualmente es bastante reducido. Durante el proceso de expansión inmobiliaria se ha destruido lo poco que se tenía como los terrenos de la Viña, Concha y Toro o el anfiteatro, que estaba donde hay un Jumbo ahora. Considerando que la legislación actual es bastante restrictiva para determinar o nombrar un lugar como zona típica, como patrimonio

histórico o monumento nacional. ¿Hay algún proyecto o alguna medida contemplada para evitar que ocurran estos sucesos del futuro?

Respecto a la declaración de Patrimonio Histórico Culturales, estamos trabajando en eso. Te cuento un poco que los murales que se encuentran al interior del edificio y para dar un contexto, fueron realizados en 1946, por Laureano Guevara, que fue uno de los principales maestros del muralismo chileno. Estamos hablando del tiempo del gobierno de Juan Antonio Ríos, los gobiernos radicales. Entonces, lo que nosotros queremos es dotar del parque, porque así estaba contemplado en un momento. Esto tenía parque, eran jardines, eran escuelas, eran iglesias, teatros, clubes, había mucha actividad. Estamos trabajando en ver otros puntos de patrimonio cultural y que podrían estar en algún tipo de depredación. En el distrito, entiendo que no hay más patrimonios culturales que éste. Por eso y por lo que te acabo de comentar, la carga histórica y porque es el único del distrito que tiene esa condición de patrimonio se hace más imprescindible para nosotros tratar de defenderlo. Sería un gran apoyo, si nosotros nos juntáramos nos uniéramos, y aprovechando todo este contexto de movimientos sociales, apretáramos también para que pudiese mantenerse este patrimonio. Si bien hay leyes que hay que trabajar y hay espacios en los que se puede trabajar desde el congreso, hoy el tema del movimiento social y el tema de las comunidades reunidas están haciendo mucho, porque no han entrado a mover ni una piedra del terreno de Ciudad del Niño y eso es porque la gente está muy alerta, está muy atenta y se han generado bastantes instancias para poder hacer sentir el malestar de los vecinos, tanto del lado de Sebastopol como del lado de Centenario y también del lado de Santa Fe, para que no se lleven a cabo. Cualquier ley o cualquier idea que tú tengas, si no va acompañado de un apoyo de movimientos sociales, de una comunidad organizada, se diluye.

Transcripción 5: Hernán Vergara

Contacto a través de la plataforma Meet con Hernán Vergara, miembro activo de No más Edificios y vecino del proyecto de 23 torres en terrenos de la Ciudad del Niño, en la comuna de San Miguel

¿Cuál o cuáles fueron las motivaciones que tuviste tú, personalmente, para ingresar al movimiento No más Edificios?

En el fondo, siempre me gustó participar en actividades sociales y principalmente en esta organización, fue porque vivo a un par de metros de las seis torres que están ya edificadas acá en la calle San Petersburgo con Callejón Lo Ovalle, y entonces empiezas a ver varios cambios

en cuanto al barrio, varios cambios que te van afectando en las casas aledañas acá, como la presión de agua, los ruidos molestos, cosas que se están generando, que antiguamente jamás pasaban, este era un barrio totalmente tradicional, tranquilo. Entonces, sentí que era necesario empezar a activar algún movimiento con algunos vecinos y bueno, posteriormente nos acoplamos con No más Edificios, que viene del otro lado. Ellos venían trabajando hace más de un año y todo esto nos llevó a motivarnos día a día, porque veíamos que el tema se complicaba, la calidad de vida empeoraba bastante, es todo un conjunto de situaciones. En este caso en la calle, las vías quedan con menos acceso, las veredas están totalmente utilizadas como estacionamientos, la verdad que es como una invasión, es como que te quieran implementar una comuna dentro de la comuna ya existente. Entonces te empiezan a dar ganas de participar y de crear cosas. Hay mucha gente, no soy yo solo, todos lo que estamos acá aportamos un granito de arena, no hay ninguno que mande más que otro.

¿Esta organización se formó a raíz del del caso en específico del proyecto de las 23 torres de Ciudad del Niño o venía de antes? Porque también es importante saber que el proceso de expansión inmobiliaria en San Miguel viene de mucho antes y ha habido algunos problemas anteriormente, quizás no de la envergadura de este megaproyecto. ¿Esto es a raíz del proyecto en específico o tiene alguna proyección más allá?

Yo creo que nosotros lo vemos como un poco diferente, lo vemos como que posterior a haberse formalizado este movimiento, nos encajamos con situaciones que ya estaban aconteciendo en la comuna, que si bien es cierto como tú lo expones, la magnitud de lo que nos está sucediendo a nosotros en comparación a la invasión inmobiliaria dentro de la comuna claro que tiene una diferencia, porque ha sido más catastrófica, digámoslo así. Entonces, cuando está el proyecto de las 23 torres, que en el proyecto inicial son 29, pero ya hay seis torres construidas, esas seis torres ya cambiaron las condiciones de vida de los vecinos que estamos cerca de acá y con eso era suficiente para empezar a movilizarse. Aparte que tenemos que también mencionar que por el otro lado, tenemos las personas que están trabajando también, paralelamente, en oposición a la construcción de las torres de este proyecto, de (la calle) Centenario, que están defendiendo un patrimonio cultural. Entonces, también tenemos este otro ingrediente más, otro ítem más que se suma y se acopla, para tomar más fuerza hacia el movimiento. Por eso, creo que este tema viene iniciado desde ya haber partido la instalación de las seis torres, porque mira, tú conversas con los vecinos de años de este barrio y la verdad es que cuando le instalaron esas seis torres, nadie hizo absolutamente nada, nadie se percató. Fue una cosa tan rápida, cierto, tan rápida, que incluso nosotros tenemos conocimiento que hay gente que vive en ese condominio y que a ellos les vendieron de una forma y después se encontraron con la realidad

que no era la que le habían vendido. Les dijeron tres torres, van a haber parques, en fin, y resulta que este tema es un encajonamiento de blocks, de torres, de gueto. Entonces también para una persona que está viviendo ahí y que le cuesta adquirir su vivienda, además del metraje que es totalmente insuficiente para una familia, son unos departamentos demasiado pequeños. Yo creo que todo eso conlleva a que la gente empiece a manifestarse y a movilizarse.

Claro, tú me hablabas del cambio de las condiciones de vida de los vecinos ahí en las cuadras aledañas de este proyecto. ¿Cuáles han sido esos cambios de las condiciones de vida? ¿Cuál es el impacto que ha tenido en los vecinos la construcción de estas seis torres que están listas?

Bueno, primero es el tema de la convivencia con las personas que ahí están. Si bien es cierto, personalmente creo que dentro del movimiento tampoco tenemos nada en contra de los inmigrantes, las condiciones de vida, el estilo de vida de las personas que vienen de otros países, no son las mismas nuestras. Entonces eso te va generando un poquito de desajuste en los horarios. Ahora, la altura de estas torres, que sobrepasa y prácticamente pasan a ser los balcones hacia los patios de tu casa, es como estar ahí cuando hay bulla. Entonces, en un cierto tiempo se empezaron a generar muchos disturbios, muchos problemas de delincuencia, se hablaba de droga, de prostitución, de tráfico, de paseos, la bulla, las peleas, las noches empezaron a generar todo esto. Ese es uno de los agravantes. El otro es que la capacidad de la calle San Petersburgo no da como para que sea una calle de servicio tan transitable como es hoy día. Tú te pones acá en la esquina de calle Berman con San Petersburgo a las cinco de la tarde y son unos tacos infernales hasta llegar a Callejón Lo Ovalle y tú no te explicas cómo en dos cuadras se genera tanto taco y es porque la calle no tiene las condiciones para albergar tanto vehículo.

La vereda, que es transitable de peatones, pasó a ser estacionamiento. Tenemos vecinos que acá abren la puerta de su casa y se encuentran con la puerta del auto, sin espacio, donde el peatón tiene que bajar a esa calle angosta que hoy día está súper congestionada y tiene que transitar caminando entre medio de los vehículos. Tenemos que pensar que es un barrio de una buena cantidad de personas adulto mayor, que no se pueden desplazar por las calles, tienen que caminar por las veredas, porque obviamente es la parte más segura para ellos.

Como te mencionaba anteriormente, el tema de la presión de agua, sea una cierta hora, de la mañana no te duchas, ya después tienes que esperar que nuevamente se empiece a regularizar el tema de presión de agua. Ahora ya estamos con algunas molestias en los ductos de los baños, están apareciendo emanaciones de olores de aguas descompuestas o servidas, ya hemos tenido en Gran Avenida ruptura de cámaras, pues estas construcciones son muy antiguas y han pasado

años y se han seguido utilizando. Entonces si vienen a instalar un mega proyecto ocupando los mismos conductos de evacuación de aguas, las mismas cámaras, es obvio que en algún momento van a debilitarse, van a reventar y van a colapsar y ya han colapsado, se han roto las cámaras, empiezan las aguas servidas a correr, los malos olores . La verdad es que son muchos, ítems. El tema del retiro de la basura de este condominio, no tienen un lugar, un depósito fijo donde hacerlo. Se desplazan hacia la calle con una cantidad de contenedores plásticos impresionante. No sé, todo eso tú lo sumas, es un conjunto de cosas que de la noche a la mañana vino a afectar a la gente que vive acá en este barrio y obviamente se empiezan a resentir los vecinos.

Entonces me asalta la pregunta de inmediato. Si el megaproyecto de 23 torres anexos a los otros seis que están listos, potencialmente no se hiciera, se pudiera detener y no se hiciera nada, o bien se realizara algún otro proyecto, de mejores características urbanas y demográficas, el problema de la otra fase seguiría existiendo. Entonces ¿Qué se puede hacer en ese lugar para que los problemas terminen? Porque en estos momentos los edificios ya están habitados.

Claro, porque como te explicaba anteriormente, también tenemos gente ahí, que se peló el lomo trabajando para tener una casa propia y optó por comprarse un departamento ahí, entonces también hay que tener mucha cautela con esa gente, porque de hecho no son personas que vienen de afuera, no son inmigrantes, con el respeto que los migrantes se merecen y los derechos y todo lo que se merecen, pero son gente que se sacrificó para tener una casa propia y lamentablemente cayó en esto y está involucrada ahí. Ahora tienes que pensar que son las inversiones de toda una vida, de todo un trabajo y también dejar a lo mejor ese par de metros, aunque sean chicos, dejarlo botado y volver de cero, viene todo un proceso, hay que hay que pensar muchas cosas. De hecho, la instalación de estas seis torres creo que colapsó este sector. Yo me atrevo a decirlo personalmente. Para mí el solo hecho de ya estar funcionando estas seis torres acá, colapsó este sector con todos los argumentos que te di anteriormente.

Durante los años que has podido trabajar de la mano de esta organización social, ¿Has podido apreciar indicios de irregularidades o malas prácticas por parte del municipio, de la Dirección de Obras, de la misma fundación o de las inmobiliarias?

Yo creo que sí. Yo creo que sí existieron desde el principio y este tema se comenta mucho en San Miguel, que es un arrastre de períodos de diferentes autoridades, pero estamos claros también que el tema mobiliario no ha sido tan solo devastador acá en la comuna de San Miguel, es un tema a nivel país. Nosotros como organización hemos tenido contacto con gente de Viña del Mar, que está pasando situaciones muy similares, con gente de Valparaíso, con gente de

Valdivia. Y tú te pones a buscar el tema del boom inmobiliario y es como la invasión que tenemos hoy día. Entonces, yo creo que sí existen irregularidades y también existen permisos mal otorgados, ahora ¿Cómo y quién los hizo? Yo pienso que las autoridades son las que deben entregar ese tipo de comunicado. Estamos hablando de gente que están involucrados, los mismos Dom (Dirección de Obras Municipales), los alcaldes de la comuna, ellos pasaron por estos procesos, ellos saben cuándo, a qué hora, cuándo firmaron, cuándo no o quién autorizó. Yo no me niego a pensar que aquí puede haber, derechamente, presiones políticas muy full. Aquí hay muchas cosas malas, mal otorgadas. Hay cosas que se fueron dando, permisos sin revisar. Y un tema que para mí es muy importante es que no se tomó el conocimiento de nadie. Aquí se pensó netamente en un tema de negocio y aquí me salto derechamente a lo que nosotros también como organización lo comentamos muchas veces. El tema es que, se supone que la historia de la Ciudad del Niño era fabulosa, la realización de la actividad que ellos entregaban a los niños desprotegidos en esos años cuando funcionaban. Me atrevo a decir que hoy día ninguna entidad, ninguna casa de acogida, ni siquiera el Sename, va a ser capaz de alcanzar un nivel de lo que en esos años pudo entregar el Consejo de de Defensa del Niño. Entonces, con esa matriz uno se pone a pensar que hoy día una entidad que hizo esa actividad, que dio esas funciones a estos niños, se dedique al negocio inmobiliario, no me calza para nada. Tuve la oportunidad de presenciar el Concejo Municipal, donde fueron invitados los directores de la fundación Ciudad del Niño y el presidente de la fundación prácticamente maneja a la perfección el tema inmobiliario. O sea, yo me atrevo a decir que es un agente inmobiliario y no un presidente de una fundación. Entonces, para mí sí pueden pasar muchas cosas, puede haber mucho enredo, puede haber muchos amarres y muchos compromisos, muchas presiones políticas.

En ese sentido, llama la atención ver que una fundación sin fines de lucro como esta haya gestionado los permisos de edificación y no hayan sido las inmobiliarias que adquirieran primeramente los terrenos, para después ellos mismos gestionar las obras de mitigación y las modificaciones viales que se hacen para poder conseguir esos permisos.

Claro, por eso te digo, en el fondo, cuando uno está inserto en esto empieza como a indagar un poco más allá, porque lo primero que no te calza es cómo una fundación sin fines de lucro, dedicada al resguardo y a la protección de niños desvalidos que tienen problemas, termine prácticamente haciendo un paquete inmobiliario donde ellos mismos, como lo decías tú, se dediquen a tramitar los permisos, a hacer el impacto ambiental, o sea prepararon un paquete para vender un producto a una constructora que se interese. En cambio al revés, lo entendemos así los que no tenemos la expertise en este tema, que cuando tú compras un terreno, si yo lo

compro, yo me dedico y yo tengo que tramitar los permisos y hacer todo lo que corresponde. Pero acá te están vendiendo un paquete, un producto ya prácticamente "toma, acá está, realícelo". Porque claro, trabajan con agentes inmobiliarios, sí, es muy muy notorio todo. Trabajan con gente que se maneja en el rubro y que obviamente les va abriendo las puertas para que ellos puedan ejecutar un negocio correspondiente.

Para finalizar, quiero ir a un ítem que quizás ha ido paralelamente en el proceso de expansión inmobiliaria, pero también es parte importante de este conflicto y es el tema del patrimonio cultural. ¿Qué acciones se pueden hacer para salvar el patrimonio cultural que queda en San Miguel? Considerando que el poco patrimonio cultural que podía ya fue depredado, como los terrenos de la Concha y Toro o el anfiteatro.

Ojalá las autoridades tomen cartas en el asunto con este tema cultural. Yo creo que cuando estos murales fueron declarados monumentos nacionales, ya deberían haber tomado algunas acciones para protegerlos, porque hoy día eso es una bodega que tiene la fundación Ciudad del Niño ahí. Es una bodega de la inmobiliaria, de la constructora, pero en el fondo la constructora, la inmobiliaria en estos momentos se llama fundación Ciudad del Niño. En este momento, la fundación puede poner un montón de cosas como un mejoramiento en esa área, ser un centro cultural, pero vuelvo a insistir, si ellos cumplían una función con un rol protagónico en esos años, porque yo te hablo de que conozco mucha gente que salió preparada de la Ciudad del Niño, mucha gente profesional, mucha gente buena, de buenas costumbres, de buenas enseñanzas, que hoy día, con los hogares de acogida que crean y que puedan cambiar de nombre, nunca jamás van a volver al nivel de preparación y de formación que tenían ahí. Hoy día todo lo que es por fuera es un chacreo de cosas, un negocio. Entonces, si tienen ese rol protagónico, ¿Cómo se descuidaron tantos años para tener ahí botados unos murales que tienen historia cultural, que tienen mucha historia para la misma gente que estudió ahí? No me cabe en la cabeza que incluso en algún momento se hablaba de que pensaban botarlos. No sé si tú tienes el conocimiento que donde está el colegio Rebeca Catalán, ahí arriba de ese colegio, donde están los murales, se iba a instalar una torre y que ellos tuvieron que modificar esa estructura. Entonces, no son creíbles las acciones. Yo creo que hoy día las autoridades tienen que ponerse firme, rescatar esa zona porque es una zona cultural. La Ciudad del Niño no es conocida solamente en San Miguel, es conocida a nivel mundial. Es el momento para rescatarlo y hacer un parque, hacer un centro cultural, hacer un museo donde tenga acceso público la gente. Que las mismas personas que estudiaron ayer y a lo mejor han pasado tantos años y jamás se les pasó por la cabeza que se iban a encontrar con un desastre de las salas de los colegios, como en las condiciones que están hoy día.

Transcripción 6: Tatiana Lizama

Contacto por Meet con Tatiana Lizama, fundadora y encargada de la parte social de la Organización No más Edificios y vecina del proyecto 23 torres de Ciudad del Niño

¿Cuál fue tu motivación para formar esta organización? ¿Hay algún detonante o fue una seguidilla de hechos respecto al boom inmobiliario en San Miguel?

Hola, muchas gracias por la invitación. Mira, todo esto empezó porque a nosotros, frente a la calle América con San Petersburgo, construyeron seis torres de 15 pisos cada una y bueno, ya empezaron los problemas. Justamente la presión de agua, la cantidad de vehículos. Estas calles no están hechas para un parque automotriz grande como el que tenemos ahora, resultado de los años 70, la red de alcantarillado de agua es del año 70, o sea, nosotros sufrimos con la presión del agua, que tú no puedes prender el calefont después de las 8 de la mañana, así de simple. O te bañas muy temprano en la mañana, o muy tarde en la noche y estamos viviendo con ese problema hace tres o cuatro años que llevan los edificios acá, que son seis. Bueno, como los vecinos empezamos a ver esta invasión de vehículos, una cantidad de gente desconocida, porque estos departamentos, el 70 por ciento están para arriendo, lo que significa que siempre va a haber una constante de gente que llega a los edificios, se cambia, nuevos arrendatarios, cuatro meses, seis meses, se van, pero los que están sufriendo ahí son los que compraron a veintiún años su departamento de cuarenta y cinco metros cuadrados, con eso te digo todo, chicos.

Bueno, a raíz de que esos vecinos empezaron a reclamar y nosotros ver el cambio de vida que teníamos, porque nosotros éramos un barrio tranquilo, cuadas grandes, todos nos conocíamos, nuestros abuelos vivieron acá. Vinieron todos los matinales a hablar del "edificio del carrete", que lo encontré como una falta de respeto, porque ellos no saben lo que nosotros estamos pasando, no viven esto a diario. También nosotros pensamos bueno, los vecinos reclamaron y nos hicimos la gran pregunta ¿Qué va a pasar con el terreno adyacente a estos edificios que pertenecen a la Fundación Ciudad del Niño? Y comenzamos a investigar y nos llevamos la sorpresa de que hay cuatro permisos aprobados para la construcción de 23 torres y estos edificios fueron otorgados con los beneficios del antiguo plan regulador, donde no se limitaba la altura. En el 2015 se congelaron todos los permisos, porque se iba a hacer el estudio de un nuevo plan regulador. En 2016 sale el nuevo plan regulador y estos permisos son autorizados tres años después de la entrada en vigencia del nuevo plan regulador. ¿Te das cuenta? Ahí hay unos años que te dicen pero ¿Cómo es posible si están congelados? Se supone que cuando los

proyectos están congelados tiene que haber un nuevo estudio en base al nuevo plan regulador, y estos fueron autorizados bajo el antiguo plan regulador, donde la altura no se medía, la rasante. Bueno, en el nuevo plan regulador se permiten en estas zonas hacer edificios de cinco, ocho y hasta diez pisos.

Pero, nosotros estamos en una lucha contra la inmobiliaria, contra la fundación Ciudad del Niño, porque ellos quieren vender el terreno con el proyecto aprobado. Y aquí no se respetó el uso de suelo, porque ese suelo estaba para zonas de áreas verdes y equipamiento para un guardia, no se respetó el uso del suelo. Las densidades permitidas en el nuevo plan regulador, son de 500 a 800 habitantes por hectárea. Y este proyecto tiene un promedio de seis mil trescientos habitantes por hectárea. Si sumamos, nosotros tendríamos alrededor de veintiún vecinos, entonces se va al cielo. Si nosotros ya tenemos problemas, cuando hemos hablado, hemos hecho todas las gestiones municipales, hace más de un año que estamos en este movimiento y a raíz de ese problema y de ese gigante megaproyecto, nosotros decidimos organizarnos, porque ya los permisos estaban aprobados. Entonces dijimos "esto hay que moverlo" ¿Qué tenemos que hacer? Organizarnos ¿Cómo? Primero, buscar arquitecto, hacer un nuevo estudio de los permisos uno por uno, conseguir arquitecto, abogado, sociólogo, ingeniero, publicista. Nosotros somos un grupo de muchas personas de mucha persona joven también. Y en plena cuarentena, empezamos a conseguir toda la documentación con el municipio. Retiramos pendrives, cartas, permisos, autorizaciones, certificados, todo lo que nos podían dar.

¿Y les pusieron algún problema para eso?

Sí, hay documentos que pedimos nosotros el año pasado y que recién se liberaron este año. Yo creo que hubo una falta de voluntad política de parte del exalcalde Don Luis Sanhueza, que no favoreció a sus vecinos, definitivamente él no hizo nada. Y te digo nada, porque recibió todas nuestras cartas, nos contestó, pero en definitiva no hizo nada. Él prometió el parque en plena campaña también. Esto fue serio, porque todos los candidatos que se acercaban ofrecían muchas cosas, una demanda, una acusación, un recurso de protección, pero al final te das cuenta que termina la campaña y desaparecieron todos. Pero nosotros sabíamos que iba a pasar eso. Yo llevo 25, 30 años en esto, como dirigente social así que conozco cómo es y cómo se maneja esto, así que no fue ninguna sorpresa que ellos se alejaran. Y en plena cuarentena nosotros seguimos trabajando hasta octubre, conseguimos casi mil firmas de todos nuestros vecinos que se las adjuntamos a una carta al alcalde, solicitando la invalidación de los permisos.

Posteriormente, tuvimos reuniones con Don Luis Sanhueza, con el director de Obras donde ellos y sobre todo él reconoció que sí había irregularidades que daban pie a que esto se estudiara

más a fondo. Y también nos comentaron que fueron presionados por el seremi, que ellos habían rechazado dos veces el proyecto y que el seremi de Vivienda de turno los había presionado para autorizar eso, entre 2016 y 2018.

¿Cuál fue esa presión? ¿Qué tipo de presión fue la que ejerció el seremi?

Nunca nos dijeron. Según el seremi, todo estaba en regla, todos los permisos estaban en regla. Pero la realidad dicta lo contrario no nos dijeron nada, nosotros pensamos que esto ya estaba visto hace tiempo, porque hubo un silencio enorme. Nadie sabía lo que iba a pasar con esos terrenos, sólo ellos. Pensamos que no actuaron en forma transparente con, con la comunidad, porque si este proyecto llegó y fue aprobado, alguien debió haber dicho "no puede ser, no podemos poner 23 torres en un sector, porque empeoraría la vida de los vecinos". Aquí hay una falta de voluntad política, de no querer haber avisado y haber puesto en pie de alerta a los vecinos de lo que se estaba preparando. Ahora, todos se culpan y nosotros no queremos buscar culpables. Lo que nosotros queremos es que nos solucionen este problema. Que la nueva alcaldesa, la señorita Erika Martínez invalide los permisos. No hay otra solución para eso, porque si se invalidan, se hace un nuevo proyecto, no tan invasivo que sea acorde, que sea amigable con la naturaleza, que sea hermoso. No estos departamentos, que los más grandes son de 45 metros cuadrados.

Me dijiste que el director de Obras, Javier López, el año pasado había reconocido esas irregularidades o que había conocido que existían regularidades. ¿Cuáles son los argumentos que les han dicho para negarse a revocar esos permisos?

Simplemente han dicho que ellos fueron presionados por el seremi. Es lo único que me han dicho, nada más. Ellos dijeron que ellos habían rechazado este proyecto dos veces y que las dos veces el seremi los había presionado para que los autorizara.

Es decir, esto una presión política

Por supuesto, porque no hay voluntad política, es lo que lo he dicho siempre.

Mencionaste el alejamiento de los candidatos a alcalde, que habían tomado este conflicto como una especie de "caballito de batalla". En ese sentido ¿Cómo está la relación con la alcaldesa? ¿Cómo ha sido su llegada al municipio y cómo ha sido la fluidez entre esta actual administración y la organización?

La alcaldesa, dentro de su campaña, dijo que su prioridad uno eran los edificios, el problema que tenemos con la Ciudad del Niño y el segundo, La Montura, que es un proyecto que está inconcluso, que es el estadio para San Miguel, que tampoco se llevó a término en la administración anterior. La alcaldesa fue elegida el día domingo y ella el lunes a las seis y media de la tarde estuvo con nosotros en el muro de No más Edificios, donde ratificó, y todo

está grabado, que su prioridad era terminar con este proyecto, invalidar, buscar la forma legal correcta, con estudios, para poder invalidar los permisos, así de simple. Y en eso estamos, trabajando todos juntos, porque las organizaciones de vecinos somos el cuarto poder, ahora. Nosotros estamos trabajando con ella y con el equipo jurídico, a la par y estamos con muy buena relación, porque la alcaldesa siempre estuvo en el territorio, mucha gente la conoce y le cree. Entonces claro, por momentos hay gente que se desespera porque la alcaldesa Ñuñoa, la alcaldesa de Valdivia, de Viña del Mar, invalidaron los permisos. Y yo sé que los vecinos están esperando eso de la alcaldesa. Pero estamos en estudios. Queremos hacer un buen trabajo, queremos que esto sea efectivo. Y para eso, se requiere de mucha concentración, mucho estudio, mucho análisis, porque tú sabes que a veces las leyes se interpretan y es cosa de interpretación. Entonces la idea es que se hagan bien las cosas y en su momento oportuno se dirá "ya, aquí estamos, invalidamos". Entonces sí somos muy importantes. Somos los vecinos los que tenemos que movernos, gestionar, presentar documentación y ellos nos van a apoyar, porque en eso quedamos. Esto va a ser en conjunto.

Hablemos del impacto potencial, en concreto, en la calidad de vecinos que podría ocurrir, de construirse este megaproyecto

Yo te había mencionado que ya había un impacto en la presión de agua, la luz, el internet se corta, se baja, se va y la cantidad de autos que hay en la calle, estacionamientos informales, comercio ilegal. Ahí cocinan en la calle, venden sus cosas y entiendo que están en una situación delicada, pero también hay normativas. Tú no puedes tener todos los días olor a carne después de las siete de la tarde.

Los consultorios están llenos, tenemos acá el consultorio Recreo, llenísimo. Los colegios no pueden atender a niños, el Hospital Barros Luco está colapsado, el metro Ciudad del Niño colapso en horario peak. Este sector no está preparado para una cantidad de personas así, eso es lo que ellos no entendieron. Si queríamos hacer un proyecto, había que ver el asunto de las matrices de Aguas Andinas, cambie las matrices porque va a afectar a los vecinos. Nada. ¿Qué hicieron? Esta empresa Maestra que ya no existe, que construyó y se hizo tan mala fama que existe, pero con otro nombre. Las mitigaciones pobres que hicieron, un paradero, una reja, nos pusieron un semáforo. Mitigaciones pequeñas para el daño que a nosotros nos provoca todo esto.

El objetivo de ustedes es detener el proyecto, que no se materialice o al menos con los parámetros que están establecidos hoy, sino que, quizás, con los parámetros del plan regulador nuevo, que son menos laxos. Pero en concreto ¿Qué les gustaría a ustedes que pasara con estos terrenos, luego de esta posible invalidación?

Tú sabes que está la escuela Catalán Vargas ahí, que fue declarada Monumento Patrimonial por los murales de Laureano Guevara, murales históricos, lo que significa que son intocables. No los puede tocar el dueño de los terrenos. Lo que nosotros queremos en realidad es que haya un parque. Ojalá que el estado pueda comprar el terreno y que el municipio administre este terreno y haga un parque. Hay un montón de ideas fabulosas para esto, pero mientras los permisos no se invaliden y no se llegue a un acuerdo con el dueño del terreno, todo lo que podamos solicitar ahora, va a estar ahí, en la nube, esperando, porque los terrenos tienen dueño. El plan B como movimiento. es que si hacen un nuevo proyecto y bajan la rasante y hacen edificios de máximo ocho pisos, se consideren las viviendas sociales. A todos los comités de San Miguel, que se les dé la oportunidad de que, por sorteo, por responsabilidad se les regale un departamento para los comités de vivienda social, que llevan esperando un terreno. Nosotros no nos explicamos por qué sobran terrenos para las inmobiliarias y no hay terrenos para los comités de vivienda de San Miguel.

Y eso, eso podría ser resorte de la municipalidad en una eventual postulación a un nuevo permiso de edificación, por parte de la fundación o de alguna otra inmobiliaria.

Exacto. O sea, la inmobiliaria si se invalida el permiso la fundación, tendría que hacer un nuevo proyecto no tan invasivo y que nos dejen un espacio de un parque igual. Estamos escasos de áreas verdes.

Existe esta dualidad acerca de la fundación Ciudad del Niño, que es una entidad sin fines de lucro, pero que está haciendo este negocio inmobiliario que, según ellos, es para recaudar fondos para sus obras en un terreno que alguna vez fue municipal ¿Se podría ocupar eso como para para poder forzarlos a hacer algún cambio, en el proceso o en el uso de ese terreno?

Resulta que este terreno fue donado en 1943 más o menos, por Juan Antonio Ríos, para la protección de la infancia. Ahí surgió la Ciudad del Niño, que es un modelo estadounidense, con piscina, médico, arte, música, fue muy bonito el modelo nuevo. Mientras funcionó la escuela todo bien, pero no sabemos en qué momento de la historia, dicen que fue en la administración de (Juan) Claudio Godoy donde él vendió los terrenos. Cuando la fundación cerró sus escuelas, ese terreno pasó a ser municipal y en la administración de Godoy vendió los terrenos a la fundación.

Ahora, cómo se vendieron, cuál fue el trato, cuándo se hizo, hasta ahí nosotros no hemos podido llegar, porque no nos permiten tampoco llegar más a fondo. Un señor, dijo "el brazo de la fundación Ciudad del Niño es muy largo, muy largo. Ustedes son David contra Goliath", pero, en honor a la verdad, nosotros sabemos que hay ilegalidades y por lo tanto la ley tiene que

escuchar a los vecinos, escuchar el estudio que se hizo y nuestra solicitud. Ahora, la fundación pretende vender el terreno a precio mercado, o sea, no quieren perder por ningún lado.

Transcripción 7: Gabriel Mecklenburg

Contacto a través de Meet con Gabriel Mecklenburg, filósofo, maestro cervecero, miembro de la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario, quien ha realizado charlas sobre patrimonio histórico cultural en las dependencias de la Ciudad del Niño.

Antes de pasar a hablar de lo que nos convoca, que es la parte del patrimonio cultural, quería saber si tú, como vecino directo de estas primeras torres que están edificadas en el terreno de la fundación Ciudad del Niño, has sentido algún impacto en tu calidad de vida

Uno de los impactos más evidentes que se han generado es, en primer lugar, el tema de la presión del agua. Podríamos, decir de alguna manera, que ha bajado la presión. Particularmente y felizmente donde vivo yo no ha sido algo horrible, pero sí ha bajado la presión del agua y lo que hemos conversado con otros vecinos que residen en las antiguas casas, que no son los paños del edificio de la antigua Ciudad del Niño, donde tienen serios problemas de presión de agua. Desde el punto de vista vial, ha aumentado el flujo vehicular y se generan tacos en pequeñas calles que no estaban originalmente diseñadas desde un plano urbano, por ejemplo, para tener alto tráfico, tanto de vehículos como de personas.

Otro de los efectos que ha tenido, ha sido desde el aspecto de las telecomunicaciones, porque de un momento a otro recibimos cerca de tres mil a cinco mil personas en un sector, entonces servicios digitales y de telecomunicaciones, tales como la internet se ha visto tremendamente afectada y en el contexto de la pandemia, por ejemplo, donde hay un fuerte marco de teletrabajo, la conexión ha sido muy compleja para vecinos, vecinas y para nosotros. En el fondo las empresas no dan respuesta, porque finalmente aumentó en el sector una población demográfica con acceso a las redes de una manera brutal, abismal. Entonces tenemos por un lado el tema del agua. Por otro lado, un tema vial. Y en tercer lugar, hay un tema del acceso a las comunicaciones digitales, a la internet. También ha aumentado podríamos decir de algún modo, el foco de la delincuencia. Generalmente, las personas que están ocupando los guetos, son personas que están muy de tránsito en la comuna y no tienen ningún tipo de arraigo ni con el sector, ni con el espacio común, ni siquiera con el lugar donde residen. Entonces han generado conflictos. Precisamente yo estoy más bien alejado de las torres, pero de lo que sí tenemos conciencia de que aumentó un grado de violencia y delincuencia en el sector. Porque

las condiciones de hacinamiento de los mismos guetos han generado efectivamente un impacto, sobre todo, por ejemplo, en los vecinos de la calle Sebastopol, que está más al sur de donde vivo yo.

Pasando al tema patrimonial. ¿Crees tú que se puede establecer una relación entre el desarrollo inmobiliario en San Miguel y el deterioro del patrimonio histórico de la comuna?

Absolutamente. Y eso se ha constituido a nivel nacional también. Por ejemplo, el único patrimonio o monumento nacional que tenemos en nuestra comuna de San Miguel, es la ex escuela Rebeca Catalán Vargas. Es decir, la escuela que está en la calle Centenario de la Ciudad del Niño. La Fundación, que se plantea a sí misma sin fines de lucro, no está generando un efecto con impacto social y efectivamente, sí hay un cariz inmobiliario total y brutal en este sentido. Lo digo yo como vecino que ha ocupado los paños disponibles en los nuevos edificios. Asimismo, otros vecinos, también de la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario, generalmente somos de una nueva generación territorial dentro de lo que es la comuna, ya que es la generación vertical. Pero sí hay una conciencia profunda y raigambre con el sector. Ahora, la inmobiliaria y en particular también la fundación que está controlando la Ciudad del Niño no lo ha demostrado.

También existe un patrimonio vivo dentro de la comuna, que es lo que podríamos llamar la vida de barrio. Las historias que se han generado a través de las generaciones en el buen vivir de las picadas que han habido en los barrios, la vida de Santiago Sur, que tiene carnicería, zapatería, sastrería, todo eso ha ido en retroceso, gracias a la vorágine inmobiliaria. Por hablar más allá de la Ciudad del Niño, ha habido un impacto gracias a la depredación inmobiliaria, sobre nuestros barrios. Se ha generado un proceso de gentrificación. Entonces antes, donde tú veías negocios de oficio, pequeños almacenes históricos, que han sido de vecinos y de generaciones, de familias que se han mantenido durante muchos años y décadas durante la comuna, lamentablemente bajo presión, bajo extorsión y bajo la necesidad, también, se han visto obligados entregarlos a edificios y a estos strip center que finalmente traen cadenas multinacionales. Entonces, por un lado se afecta la identidad de los barrios, el patrimonio físico de las personas que tenían su almacén, su zapatería y el patrimonio vivo que podríamos llamar, que es de la memoria histórica, de lo que ha sido ser miembros de Santiago Sur, cercanos al matadero, que tienen un ritmo bastante particular dentro de lo que es la urbe, siendo San Miguel la primera comuna que inaugura Santiago Sur.

¿Por qué crees tú que en el pasado no hubo mayor defensa a sitios que podrían haber calificado como patrimonio histórico cultural, tal como los murales del Liceo Rebeca

Catalán? Como los terrenos de La Concha y Toro o el anfiteatro de San Miguel donde ahora hay un Jumbo.

Yo creo que hay dos aspectos. Por un lado, por ejemplo, lo ya que nombras, los murales de la escuela Rebecca Catalán tienen una particularidad bastante especial que tiene un carácter histórico. Los murales son de un grupo de pintores de la primera generación del Ministerio de Educación. Es decir, es la generación donde personas que estudiaron en la educación pública de ese entonces, lograron convertirse en grandes artistas. También estaban relacionados profundamente con la educación normalista. Y digamos, en Chile, el único lugar después de la dictadura, donde se han preservado los murales del Ministerio de Educación durante, digamos, desde el año 46 hasta 1973, donde el Ministerio Educación sí tenía compromiso con las artes, con la cultura, con una formación ciudadana y una educación pública con fuerte presencia estatal, económica e institucional. Durante la dictadura eso fue eso erradicado, dentro de la memoria histórica. Eso tiene motivos como para generar un olvido generalizado del rol que sí cumplió el Estado, que en el contexto actual lo tenemos en el sistema neoliberal. En las condiciones actuales que vivimos en nuestro país, la educación pública está en una tremenda decadencia e instituciones como el Sename, por ejemplo, ya tenemos en cuenta de que incluso tiene graves violaciones a los derechos humanos de la infancia. Entonces, por ejemplo, la escuela Rebeca Catalán funcionó como un internado para niños que sus padres no los podían tener por condiciones económicas, por condiciones de abandono también y recibieron efectivamente educación de calidad y tuvieron acceso en su misma escuela a arte de alta calidad. O sea, de las primeras generaciones de Bellas Artes, lo que fue antiguamente la escuela de formación artística más importante de nuestro país.

Y ya que nombras también la Concha y Toro, también tiene que ver con el pasado agrícola e histórico de San Miguel. San Miguel fue el primer centro de abastecimiento de vinos y de carne a nivel nacional. Éramos un terminal de abastecimiento tanto para el norte y el sur. Ahora San Miguel está convirtiéndose, bajo los planes inmobiliarios actuales como una comuna dormitorio, donde la verticalización de la residencia, estas villas verticales generan grupos de trabajadores que se van moviendo a distintos puntos de la capital y de los límites de la región Metropolitana. Entonces, San Miguel, por otro lado, involucra a otro pasado industrial, por ejemplo, tal como la Madeco, donde se generó resistencia política contra la dictadura, de barrio ¿Y por qué? Porque hay una antigua tradición agrícola y obrero industrial. Siendo la Ciudad del Niño, como por ejemplo lo es más al sur, la Protectora de la Infancia en Puente Alto, una de las instituciones de formación educacional más importantes. Estudiantes de la Ciudad del Niño, junto a profesores normalistas y urbanistas, hicieron plazas como La Recreo, quien da

sentido el nombre ya que fue creada por estudiantes que iban al colegio y así, en el sector de Ciudad del Niño, varios espacios fueron construidos desde la capa más basal y ciudadana, involucrando tanto a los niños como a vecinos del sector. Entonces, pienso yo, que se genera una suerte de gentrificación o un traslado de la memoria histórica a generar nuevos barrios. Las consecuencias de ello son evidentes. Por ejemplo, en la comuna tenemos nuevos vecinos que vienen de las comunas más acaudaladas de Chile, o sea, vienen los hijos de gente que viene de La Reina, de Providencia, de Ñuñoa, de las siete comunas más acaudaladas, que ahora tienen acceso a crédito, que son profesionales que tienen acceso a ciertos departamentos de la comuna. Tiene la comunidad por ejemplo de tener el metro y están diseñando una ciudad acorde a ese modelo, a costa de la historia local y la tradición que se ha generado tanto, agrícola como industrial dentro de la comuna.

Yo sé que al ser un monumento nacional, los murales no pueden ser destruidos ni mucho menos. Pero ¿Ha habido alguna acción o proyecto para que los murales no queden ahí botados? Porque una cosa es que no se puedan destruir o que no puedan no puedan ser removidos, pero por otro lado, constituyen parte de un patrimonio histórico, un patrimonio cultural que no pertenece tan solo San Miguel, sino que es a nivel país. ¿Qué acciones se han tomado como para no tan solo salvarlos, sino que utilizarlos de una manera significativa?

Es súper importante tu pregunta, porque tú mencionas que hay una misión país y claro que sí, porque estos murales no solamente son el único patrimonio o monumento nacional que tenemos en la comuna, sino que es el grupo de los únicos murales que sobrevivieron a la dictadura. Entonces hay un valor que le da cierto grado de especialidad, porque logró persistir en el tiempo y son los únicos que tenemos a la vista, de una tremenda generación de artistas. Ahora hay dos puntos importantes. Por ejemplo, hubo un intento de defensa de la Concha y Toro, donde lamentablemente y más bien burdamente, mantuvieron solamente el frontis de lo que era la antigua reserva de vino y atrás tenemos unos tremendos blocks de edificios, y no hay ningún tipo de organización más allá de la fachada, es decir, mantuvieron la fachada como si fuese un mero cartel. Entonces, por un lado está el tema de la defensa de los murales, que es vital y es urgente, pero también creo que debe haber una acción que tenga mayor impacto en la zona. Por ejemplo, no hay que olvidar que esta fue una escuela que albergó a muchas generaciones.

El fin de semana pasado, por ejemplo, tocó la Big Band de jazz, que involucró a lo menos a 30 vientos, guitarras, bajo de personas que fueron niños y niñas del internado, que no se habían juntado hace 25 años y tienen un tremendo grado de calidad, entonces, haberlos visto es una muestra viva de la memoria de lo que fue ese tipo de educación, que sí fue de calidad, que fue

de un gran nivel y fue bastante bello ver la escuela de fondo. Ellos tenían una tremenda memoria de la escuela, con muy buenos recuerdos y lamentaban mucho que se haya perdido el aspecto de que ésta haya sido una escuela que finalmente prestó ayuda a familias que la necesitaban y a niños que estaban en condición de abandono. Hoy día la escuela está siendo abandonada, está en calidad prácticamente de ruinas. La fundación no se ocupa de su mantención, entonces, a través de la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario y otros vecinos del sector, también hacia San Petersburgo, Sebastopol, donde están estos guetos verticales, la zona más sur de la Ciudad del Niño, se ha generado una iniciativa para generar un movimiento ciudadano, que sea un parque para la Ciudad del Niño. Entonces queremos que la escuela pueda convertirse. Proyectamos que sea una escuela de artes y oficios, que pueda ser utilizada para salas de teatro, salas de ensayo, de danza, de música, para impartir talleres, que tenga un espacio abierto para los sanmiguelinos y sanmiguelinas que no tenemos dentro de San Miguel, para tener acceso a la cultura, para ejercer cultura de manera soberana y para poder formarnos y educarnos como lo fue antiguamente la escuela. Vale agregar también que la Ciudad del Niño posee canchas de fútbol bastante grande, entonces se puede hacer un parque, que tampoco poseemos en la comuna. Le llaman Parque Subercaseaux a ese bandejón que está prácticamente entre la Gran avenida y el metro, en el sector de El Llano, pero estamos hablando de un parque que contenga áreas verdes.

Entonces creemos que no solamente hay que detener la construcción de estas torres, de estos guetos verticales, sino que hay que generar condiciones dignas para la cultura, para la recreación, para el esparcimiento y para áreas verdes, más aun teniendo en cuenta las condiciones medioambientales que estamos sufriendo, con la crisis del agua.

¿Cuál podría ser el camino para convertir estos terrenos en cosas tan importantes como un parque o un centro cultural, considerando que el dueño de estos terrenos es una fundación, que si bien es sin fines de lucro, es una fundación privada. ¿Cuál podría ser el camino para recuperar esos terrenos?

Bueno, el camino ya está de alguna manera avanzado, ya que el movimiento No más Edificios y la Asamblea Autoconvocada de Vecinos de Centenario, hemos enviado oficios jurídicos a Monumentos Nacionales, al Ministerio de Obras Públicas y también ha habido discusiones en el Senado con respecto a este tema. También se ha generado coordinación con la alcaldía. Creo que actualmente la alcaldía de Erika Martínez está prestando apoyo político al menos, entonces estamos presionando desde la ciudadanía, a través de la generación de estos documentos, por ejemplo, como menciona la fundación, que es un ente privado pero recibe fondos públicos, recibe plata de mis impuestos y de tus impuestos y de los impuestos de los sanmiguelinos y las

sanmiguelinas. Resulta que ellos reciben cerca de 60 mil millones de pesos para hacer uso de estos fondos para un beneficio social y público. Y esto no está en evidencia el Ciudad del Niño. Por el contrario, está evidenciado el abandono. Entonces, en este sentido hemos generado oficios legales e interpretaciones, buscando apoyos del distrito, para generar conciencia de este error. O sea, los fondos perfectamente podrían entregarse para generar un parque y no mal entregarlos para una fundación que además, a través de esta excusa social que ellos plantean, evaden impuestos. Entonces la idea es que ellos sigan con su negocio, que sigan en el mundo privado, que no desaparezcan, que hagan lo que quieran, pero que lo hagan lejos de la Ciudad del Niño y que esos fondos puedan ser utilizados para la construcción de este parque.

Transcripción 8: Andrés Diban

Entrevista a través de audios de Whatsapp a Andrés Diban, excandidato a alcalde de San Miguel, actual concejal en ejercicio

¿Cuál es su postura respecto al proyecto de construcción de 23 o 20 torres en los terrenos de Ciudad del Niño, desde su trabajo como concejal?

La postura que tengo el día de hoy es la misma que he tenido siempre, ya sea como autoridad en ejercicio, como vecino de la comuna, como profesor, pienso que el emplazamiento de cinco torres, diez torres, quince torres, evidentemente 20 ó 23 en los terrenos de la ex Ciudad del Niño es algo, impresentable, inaguantable y en términos concretos, impracticable, para lo que entendemos que es la realidad, sanmiguelina, respecto el aumento sostenido en el tiempo de la densidad poblacional.

Por otro lado, la saturación de servicios básicos y de bienes que devengan en el bienestar de las comunidades aledañas a ese territorio, al mismo tiempo la depredación del suelo, las externalidades negativas que se pueden generar con cerca de 20 mil habitantes más en nuestra querida comuna. El flujo vehicular, el aumento de sensación de inseguridad, de situaciones que tienen que ver con potenciales delitos. La ausencia hoy día, hasta la fecha, de una política que permita reforestar el territorio. Y en último término, estar a merced de la especulación inmobiliaria y el flujo del capital regulado entre comillas, pero por el mercado, en desmedro de contar con viviendas, por ejemplo, que permitan hoy día solventar una necesidad, que tiene

que ver con la casa propia, con el inmueble y por tanto, con el derecho a la vivienda y al mismo tiempo, con el derecho a una ciudad más digna.

En términos más finos, desde el trabajo de la concejalía hemos estado levantando consultas ciudadanas, hemos estado del lado y a la par con el movimiento social, con el movimiento ciudadano hemos asistido a informar algunas de las gestiones que está llevando adelante la actual administración municipal, que también se encuentra en una vereda contraria a que se lleven adelante este tipo de proyectos inmobiliarios, más aún en el territorio que señala.

Y en último término de fiscalizar, que es una de las labores más relevantes de las concejalías, fiscalizar que la normativa que establece este tipo de emplazamientos y, por tanto, la ejecución del proyecto, se dé dentro del marco legal. Hoy día hay vicios administrativos, hoy día hay incongruencias en términos de lo que se refiere a la Superintendencia del Medio Ambiente.

Dada la movilización, es que se ha ido modificando la propuesta de la Fundación de la Ciudad del Niño para, de algún modo, poder edificar allí, aunque no sea inicialmente como las condiciones que se habían planteado desde un inicio.

¿Cree usted que las modificaciones al proyecto y las medidas de mitigación planteadas por el director de la fundación en el Concejo Municipal, son suficientes para hacer viable la construcción de las torres?

Me parece que no son suficiente, en ningún caso. Se requiere que ese terreno, que son casi 10 hectáreas regulares de suelo sea en un alto porcentaje un parque. Estamos hablando sobre las 5 hectáreas y me parece que, dada la necesidad latente de un número importante de familias de San Miguel y también de la zona sur de la región Metropolitana, distrito 13, distrito 14, principalmente, entre el 40 y el 50% de los terrenos actualmente de la Ex Ciudad del Niño, debe estar destinado a viviendas sociales. Me parece que es insuficiente la contrapropuesta que hace la fundación, me parece que sigue estando en la lógica del mercado y de la especulación inmobiliaria, de la depredación territorial y lo que se requiere hoy día allí es un parque, que resguarde el patrimonio natural, pero también el patrimonio cultural, lo que es la escuela Rebeca Catalán Vargas, que está allí aledaña a calle Centenario y que por tanto tengamos un parque y viviendas sociales que no sobrepasen el límite de altura que está estipulado por el plan

regulador comunal modificado a fines del 2016. Y que, por tanto, sea armónico para el territorio y no genere más externalidades negativas a la población que vive cerca de dicho espacio.

¿Qué medidas ha propuesto para mejorar o bien invalidar el proyecto? ¿Hay algún plan a nivel municipal para ello?

Mejorar o bien invalidar el proyecto es lo que ha estado llevando adelante hoy día el municipio, en un ejercicio de colaboración con las distintas entidades dentro de la institucionalidad y también a nivel de ciudadanía, para poner a disposición toda la información relativa a este trámite del proyecto. Es un megaproyecto inmobiliario que data del año 2014 en San Miguel.

Hoy día el municipio tiene un plan que es de colaboración, de entrega de información y al mismo tiempo de ponerse a disposición de analizar, primero encontrar, luego analizar y, en consecuencia, puede ejecutar las medidas normativas que correspondan cuando exista algún indicio de que aquí está fuera de la legalidad, lo que se ha hecho, o adicional a ello, se puede proponer alguna alternativa.

En términos concretos, hay una disposición de la institucionalidad local para con la movilización social y que gran parte de lo que también yo he señalado en la respuesta que he ido entregando, se pueda reformular la iniciativa de edificación en dicho territorio y más bien se vincule al patrimonio natural, al patrimonio cultural, a la demanda de vivienda digna en nuestro territorio y al mismo tiempo, un parque no solamente para la ciudad del niño, sino que a disposición de toda la comuna de San Miguel y también los sectores aledaños y a la región metropolitana en su conjunto.

Transcripción 9: Jorge Vargas Duque

Contacto a través de Google Meet con Jorge Vargas Duque, quien ha sido académico en distintas universidades, además de profesor de Artes en colegios de San Miguel, artista, restaurador de obras patrimoniales, activista cultural, además de haber trabajado durante 20 años en la Ciudad del Niño.

Comencemos hablando de lo que fue Ciudad del Niño en la época en que funcionó como un recinto que albergaba las necesidades de los niños vulnerables. ¿Cuál cree usted que fue su importancia y cómo evaluaría el desempeño que tuvo durante los más de 50 años que tuvo abiertas sus puertas?

Esta institución emerge a los fines de los años 30, en una etapa muy complicada en la historia de la humanidad en el contexto social histórico. Chile venía ya con muchos problemas por el tema de la nacionalización del salitre. Ya los alemanes se habían un poco metido en la creación del salitre sintético y Chile empieza a perder competitividad y recursos económicos y empieza a crearse una gran masa de cesantes, de una población flotante que había ido al norte, vuelve a Santiago, que sigue buscando recursos.

Y en los años 40, se desarrolla el proyecto de crear una institución que albergará a los niños en situación de privación familiar, abandonados, huérfanos, etcétera. Se dona, en el Gobierno de Juan Antonio Ríos, un terreno en el sector sur de Santiago y ese terreno era alrededor de 40 hectáreas más menos. Y allí se empieza a diseñar con un concepto más moderno de la protección de los niños, albergar y proteger, y se crea la Ciudad del Niño, con una cantidad pequeña de chicos, pero ya la gente que ha organizado este esquema de protección empieza a construir los hogares, donde cada grupo, de acuerdo a su edad, su sexo, se iban ubicando y ahí empieza a conformarse esta institución donde una de las cosas fundamentales que tenía era que cada institución, tenía que pedir como en el “papi” que era el que los cuidaba, que tenía que ser una familia y que tenía que tener cursos de profesor, de asistente social y se formaron las familias, para proteger a un niño que era el trabajo. Ellos se encargaban de su aseo, de sus tareas de cuidar su salud, etcétera, y el concepto de ciudad implicaba tener todos los servicios, escuelas, enfermería, lugares para la recreación, biblioteca. Incluso habían capillas religiosas. Y como los que protegen a los muchachos eran personas que tenían un bagaje cultural y estaban chequeados de alguna manera en sus conductas humanas, sociales, de seguridad, que fueron

dando un sentido muy importante a los niños en términos de responsabilidad y que la educación y el colegio ahí venía todo.

También, todas las investigaciones sobre la pedagogía en los años 40 en América, empiezan a aparecer una serie de ideólogos e intelectuales que empiezan a entender que la educación era fundamental para permitir la movilidad social y el desarrollo las personas, así que, como concepto, la Ciudad del Niño creo que fue en un momento muy importante y que tenía un carácter de protección y desarrollo integral de los muchachos.

En esa época no existía el concepto de párvulos o parvulario, pero de básica a los niños pequeños hasta salir a cuarto medio, a la ciencia médica, con la posibilidad de salir con una profesión, o más bien con un oficio.

Sí, por eso se llamó escuela consolidada especial de experimentación Juan Antonio Ríos, contenía todas esas características, implican el tipo de trabajo que se iba a hacer y cuándo iba a ser. El objetivo era lo que se llamaron las escuelas técnicas profesionales. Ahí empezaron, los niños estudiaban sastrería, peluquería, mecánica, mueblería, una serie de oficios que eran necesarios en esa época, estamos hablando de lo que requería la sociedad chilena en esos momentos.

Así que en esa idea de concebir la protección de los niños a través de una institución que tuviera características muy importantes, que yo recuerdo que habían asistentes sociales, que había psicólogos, que habían enfermeros que habían orientadores para ver todo el tema en la Ciudad del Niño. Fue el primer lugar, donde yo recuerdo, donde se aplicó el concepto de la educación sexual. Entonces, la Ciudad del Niño tuvo esa condición de ser un lugar donde se protegieron al chiquillo y a los alumnos, en este caso con una mirada más integral. Los masones, los católicos, los protestantes llegaban ahí a entregar su mirada y era como encuentros democráticos entre nosotros,

Esta institución, integradora, vanguardista no dejó un legado significativo, debido en gran medida a los cambios en el sistema de la protección de la niñez, con mayor integración en las familias y comunidades acotadas

Hay que entender que esta institución era administrada por el Consejo de Defensa del Niño, que es una institución de derecho privado y el Estado le daba la subvención y recibían los beneficios de la Polla (Chilena de Beneficencia), todos los juegos de azar y no pagaron jamás impuestos ni contribuciones, nada, porque, como lo hicieron mucho tiempo en las iglesias, todos los organismos que se encargan entre comillas de la moral, de las buenas costumbres y toda esa concepción, entonces tenían esos privilegios y sus beneficios

En la Ciudad del Niño, se formó la primera banda de conciertos antes que el director Fernando Rosas, de las Orquestas Juveniles.

¿Cómo evalúa usted el dilema ético entre la misión de la fundación y el proyecto inmobiliario de 23 torres que está empujando para utilizar los terrenos de la Ciudad del Niño?

Hoy día, en ese espacio circundante, que vivieron especialmente personas que tienen sus años que conocieron la labor de la Ciudad del Niño y que hoy vean que es el lugar que era un lugar, un área verde única en San Miguel, la cantidad de árboles frutales, había canchas, árboles, vida, había, movimiento, había una piscina, había una concepción de la tierra y el espacio de la tierra que cuidado y proteger.

Esto está en litigio. En 2016 salió un decreto donde señala el valor cultural y patrimonial que tienen ahí tres murales fueron desarrolladas en los años 45, 46 por tres maestros pintores chilenos.

Porque el único lugar que queda como medio parado es donde están los murales y que incluso hoy yo hice un proyecto la Católica para que los puedan sacar o poner en otro lugar, es que al final eso ya era cosa juzgada. La idea era poner uno en el Hospital Barros Luco, otro en la municipalidad y otro en el Liceo Andrés Bello, donde yo trabajaba.

Además, asesoré a una chiquilla de la Católica que querían convencer a las inmobiliarias de hacer un proyecto con toda la concepción nueva que tiene la ciudad con un entorno urbano, no esas torres que son una agresión visual al entorno, etc. Entonces hoy día hay varias propuestas y creo que esta es una labor que tienen que asumir primero la municipalidad, porque eso está dentro de la municipalidad y ahí también hay una responsabilidad histórica de toda la parte, yo

diría arquitectónica, de la municipalidad, de haber permitido que un lugar que fue una donación en los años 40, si tenía la potestad de cambiar el sentido primero que era de ser un lugar para proteger a los niños desvalidos de nuestro país de nuestro país en un momento histórico importante y transformarlo en un negocio de los que en un momento determinado tuvieron la administración de esa institución y hacer un negocio para obtener el beneficio personal y prebendas, no sé de qué otro tipo. Entonces la idea es ver qué pasa y si ese procedimiento hubiese cumplido con todo lo reglamentario y todo lo legal o eso fue un chanchullo, como tantos chanchullos que se han hecho y tantas trampas que se han hecho con respecto a cosas que eran del Estado o que tenían otra intención y se han vendido como patrimonio personal en instituciones de empresas. Hay que decir lo que lo que han usufructuado los militares, casi todas las playas de Chile se las usurpaban y se las robaban y se la dejaron para su patrimonio, toda una serie de hechos y fueron producto no sé si de la negociación pactada para el traspaso desde la dictadura a la psudodemocracia, etc.

Segundo, si nos fuera bien, que eso se transforme en un pulmón intercomunal, porque San Miguel, recuerda que fue Pedro Aguirre Cerda, fue San Joaquín, era grande, inmenso. Y ahora ese lugar está al lado de La Cisterna, está al lado de de San Ramón, la Granja José y al otro lado está Pedro Aguirre Cerda. Imagínate como lo que se hizo en os basurales ahí en un Pedro Aguirre Cerda, el Parque André Jarland.

San Miguel no tiene ningún parque de esas características

No pues, San Miguel, es puro edificio, pura construcción y nos dicen de El Llano y se transformó en una cuestión insignificante.

Entonces eso, hacer un memorial, algo que vaya en función de las obras, que están ahí, que son patrimonio.

Cuénteme un poco acerca de la relación de los murales de Laureano Guevara que están ahí en la Escuela Rocca Catalán y de su rol en la restauración de San José, la restauración y conservación de esas de esas obras tan importantes para la cultura chilena.

Ya, bueno, en los años noventa y viendo cómo estaban deterioradas, porque hay que entender que esos murales están en el segundo piso, al lado de las salas de clases... también había murales

de Lobos, de grandes muralistas y estaban en el pasillo. Entonces los niños al salir al recreo le pasaban la manito porque están a la altura, en una pared, en una muralla y algunos se sacaban un moquito y lo dejaban ahí pegado o traían un lápiz o un chicle y con el mismo cebo natural que uno tiene en las manos, eso fue acumulando residuos y fue perdiendo sus figuras principales. Entonces se nos ocurrió con mi colega Carlos Escobar Ortiz la idea de restaurarlos. En esa época estaban los proyectos del Fondart e hicimos el proyecto y lo ganamos. Bueno, y nos propusimos en hacer la restauración de estos murales, comenzando el año 92 a la preparar la restauración con el maestro Fernando Marco, con mi amigo Carlos Escobar y otro colega profesor, Luis Rodríguez. Y empezamos a descubrir que los murales tenían historia. Que el mural que hizo el maestro Fernando Marco, con el que después hicimos el mural de la Municipalidad de San Miguel, está ahí el mural de cerámica, es el primer homenaje que se le hace a Gabriela Mistral, una vez que había ganado el Premio Nobel de Literatura y ella está ahí, en una escena muy bonita, rodeada de los primeros niños que llegaron a la Ciudad del Niño. Hay que entender que eso fue hecho más o menos en el año 45. Eran los primeros niños que estaban ahí y están rodeadas con la simbología y con toda la magia que tienen los artistas de representar en esas ideas donde el pensamiento humano tiene que ir procesando lo que allí estaba.

Y en esa época también se le hace un homenaje a la nacionalización del salitre, ya que habíamos comentado un poco que ya el tema del salitre había sido muy importante en Chile y ya estaba perdiendo su valor. Y aparece la imagen de la de la esposa del maestro con su hija pequeña que es profesora, amiga mía también. Entonces era todo un entornode lo que era la parte norte de Chile, con todo lo que significa su labor, trabajo, etc. Después otro mural, un homenaje, una alegoría al campo chileno. En esa época todavía el campo chileno, no tenía los grandes desarrollos, vivía del regadío por goteo y aparecen todavía los bueyes, como los grandes motores para mover la tierra, etc. Y la familia, los niños, el campo, el sauce llorón que lo trajeron los españoles, pero que se expandió por nuestra tierra. Entonces es un homenaje un poco a lo que era el campo chileno en una época más feudal, más básica. Después ya tuvo todo el desarrollo de la agroindustria, etc. Y el último mural es del maestro Laureano Guevara, Premio Nacional de Arte el año 66, es uno de los instigadores y promotores del muralismo en Chile, que tuvo que pelear con todos los otros artistas, porque p hay algunos que desechan el arte mural o lo encuentran un arte para el pueblo, y la calle y otros que no, porque le guste el arte académico, metidos en los salones de las grandes galerías, donde la elite puede seguir disfrutando y autolacerándose con su obra, que voy inventando cuento y nuevos estilos, etc.

En cambio, este artista maravilloso nos narra una escena de La Araucana, donde Fresia le dijo a Caupolicán "tú no puedes ser padre de mi hijo, porque te dejaste apresar por el invasor". Y ahí aparece Pedro Valdivia, los yanaconas, la cruz y todos los elementos simbólicos, religiosos, ideológicos. Entonces, esos tres cuadros representan la historia nuestra y están hechas con lo mejor que tiene esta obra, que es la técnica del fresco florentino. Es la misma técnica que usó Miguel Ángel en la Capilla Sixtina, esos cuadros que fuiste a ver a Francia y al Vaticano. Y están hechos aquí en Chile, en ese colegio de la Gran Svenida en San Miguel, un liceo que acogió a niños que tenían necesidades de amor, de afecto, de protección, de cultura y de acceso a todos los bienes que la sociedad no nos provee. Y pudieron disfrutar de esa magia de estos grandes artistas.

Y bueno, el proyecto que hay ahora, y como tú dices, es cómo agarramos un hilo firme para que ordenemos un poco nuestro entorno, nuestro barrio, nuestra ciudad, con un sentido a escala humana, más humanista, que respete los espacios, que nos provea de sombra, de un lugar donde los cabros pudieran jugar, donde pueden estar protegidos de tanta lesera. Mi idea es recuperar ese espacio para desarrollar estas otras ideas que son necesarias y no perder en la relación humana, nosotros nos estamos encerrando los cabros hoy día se han encerrado en sus casas con estas malditas reuniones por Zoom

¿Cómo evalúa usted el trabajo de defensa del patrimonio cultural en San Miguel a lo largo de los años, con el aumento de las construcciones y la desaparición de íconos como el Anfiteatro o los terrenos de la Viña Concha y Toro? Qué falta para lograr una defensa patrimonial más significativa en la comuna

Mmm. Faltó voluntad, faltó visión de futuro, faltó control de las personas que estaban a cargo, un control emocional y económico en relación a lo que significaba hacer negocios con la inmobiliaria. Ese fue un gran negociado con las inmobiliarias y que de casi que te coaptaban, eran como esas ventosas que te succionan y te llenan los bolsillos, te regalan un departamento para que pudieran vender, porque ya Santiago se estaba quedando sin espacio y necesitaban una nueva Providencia, un nuevo espacio para su proyecto inmobiliario. Y en los años 90 se desarrolló todo ese tema sin una planificación y sin una visión de futuro. Se destruyeron obras arquitectónicas tremendas. Si la única que se salva es esa casa que tienen en el Pan American College. Esa casa es patrimonial, es de un gran arquitecto.

Entonces tú, cuando caminabas por El Llano, veías cada casa, cada diseño. Entonces faltó futuro. Se dejaron atraer por los cantos de sirena para engrosar y decir poco menos que inmobiliario, que hay trabajo, etcétera. Entonces hubo un descontrol, no se midió el impacto social, humano y del medio ambiente que se estaba cometiendo. Hoy día todo colapsado. Hoy día ya un espacio que era habitable, caminable, para conversar con los vecinos. Todas esas casas tenían árboles frutales, tenían una cantidad de pájaros, de vida, de vida silvestre, tremendo. Y uno no tuvo tampoco la capacidad, ni la potestad, ni la fuerza como para decir oye, esto hasta aquí nomás. Entonces ahí hubo un descuido, una irresponsabilidad, de todos.

Y si tú miras San Miguel, al principio se respetó un poco la altura. Si tú miras los primeros edificios en el sector de El Llano no son tan altos, pero saliendo un poquito de ese centro aparecieron unos monstruos. En el 17 sector de Ciudad del Niño, hay unos verdaderos guetos que son una monstruosidad, donde se colapsa la calle. Imagínate ahí en esas 23 torres van a llegar más de 20 mil personas, imagínate esas calles estrechas con todos los vehículos, porque ahora todo el mundo tiene vehículo, el tema de los alcantarillados, que está proyectado por una cantidad de personas, lo que va a significar, el tema del agua, con la escasez de agua potable y todo lo que eso implica.

Aquí hay responsabilidades. Faltó una capacidad de mirar el futuro de lo que se venía y hubo compromisos y negociado que desgraciadamente, se dejaron de seducir las personas que tenían que determinar qué sé yo qué tipo de construcciones se podía hacer, si el plano regulador correspondía o no, etcétera. Si fue una guerra lo de los planos reguladores, cuando los concejales tenían que definirlo, llegaba de ahí los compadres con maletines.

Entonces ahí hubo una negligencia, hubo arreglines, hubo descuido, se utilizó de mala manera y se dejaron seducir por las empresas constructoras. Entonces ahora recomponer eso., cuando ya la gran parte del queso se lo comieron las ratas malignas y ahora van dejando las cáscaras, lo que está en la periferia, lo que es Ciudad del Niño. Así que, por lo tanto, tiene que ser una fuerza muy potente de la comunidad, de las organizaciones sociales para retomar eso. Por el momento se han hecho algunas cosas y eso está ahí, stand by. Pero hay que llegar con fuerza, no con la prepotencia, pero con una fuerza convincente para que la gente reaccione. Si no va a ser algo catastrófico. Yo espero que el aporte que estás haciendo tú tenga una resonancia y que nos ayude a salir de estos embrollos.

Transcripción 10: Nicolás Nilo

Entrevista a través de audios de Whatsapp con Nicolás Nilo, ingeniero constructor de la Universidad Central, gerente de Proyectos de la Inmobiliaria Fuenzalida, que ha realizado proyectos residenciales en la comuna de San Miguel durante los últimos 15 años.

¿Cuáles son las consecuencias principales que podría tener el barrio, desde el punto de vista funcional, si se realiza el proyecto tal como está?

Mirado desde el punto de vista de funcionalidad del barrio o entorno, claramente los proyectos de densificación generan impactos positivos o negativos. Los impactos positivos, son el aumento de consumidores de servicios, insumos, etcétera, lo cual se traduce en un aumento directo del comercio y eso afecta de manera positiva la empleabilidad, los ingresos por impuestos municipales, generando una riqueza en el entorno. Ahora si lo miramos del punto de vista negativo, sólo se produce el punto de vista negativo en el caso que no se genere las obras de mitigación del aumento de población en el sector, como lo pueden ser las calles, las redes viales, la asistencia social, los servicios sanitarios, etc.

Ahora bien, en este punto existen distintas leyes que regulan esto de manera general y otros de manera específica, y por lo general la inexistencia de planes de densificación municipales y de planes reguladores comunales que prevean esta situación, son el catalizador para que los problemas que podemos ver hoy en día en este tipo de conjuntos, afecten de manera negativa a los sectores. ¿A qué me refiero con esto? Que en una ciudad, por ejemplo, es muy económico densificar, porque las redes viales, la red de servicios, la red de atención básica, la red de servicios sociales ya están implementadas. Y robustecer estas redes o esta asistencia social es mucho más económico que generar nuevas, por lo tanto, siempre es positivo densificar la ciudad más que extenderla hasta Rancagua o que se creen conurbaciones con otras ciudades que están en la periferia. Siempre es más económico robustecer los servicios que ya existen, pero para eso necesitamos un marco regulatorio que prevean este tipo de cosas y las regulen y las mitiguen.

Ahora, ¿cuál es el problema? Que las leyes que tenemos actualmente para poder generar estas mitigaciones son de muy mala calidad y los planes reguladores de las municipalidades también son de muy mala calidad y muy básico, y no están viendo el panorama completo, sino que están

viendo solamente un tema de aumento de población puntual. Entonces, como no hay las herramientas necesarias para poder densificar de una manera ordenada y una manera armónica, se generan estos desequilibrios entre densificación y servicios viales, servicios básicos y los distintos servicios que necesita la población.

¿De quién es tarea densificar de manera ordenada? Por un lado de la Seremi de Vivienda y por otro lado es de las municipalidades a través de sus planes reguladores. La normativa que tenemos hoy en día es una normativa muy básica, muy mala. Los planes reguladores que tenemos de la municipalidad y son muy rústicos y eso genera que al final del día, cuando aparecen estos megaproyectos, las mitigaciones terminan siendo cualquier cosa. Por ejemplo, una medida de mitigación, de repente te pueden pedir un semáforo que está a 20 cuadras del proyecto, por el hecho de que te tienen que pedir algo y eso no mejora la vialidad, ni mejora los servicios, ni mejora el sector en sí donde está emplazado el proyecto. Esto viene porque la ley es muy rudimentaria o los planes reguladores también son muy básicos, los que genera la municipalidad. Ahora, también la burocracia ya para poder y la burocracia y todas estas medidas de mitigación es que no mejoran los entornos, los proyectos, genera también una mala práctica por parte de las inmobiliarias, que ocupando vacíos legales o indefiniciones legales, ya se aprueban permisos que pueden sortear o que pueden, prácticamente, no generar ninguna medida de mitigación en el entorno.

Ahora, ¿Por qué en las inmobiliarias caen en ese tecnicismo y aprueban permisos con esos tecnicismos? Básicamente porque la burocracia de la municipalidad y de la Seremi es muy grande, o el desconocimiento o la falta de personal para poder para llevar estos temas adelante, también puede ser una falta de herramientas legales para llevar los temas adelante. Entonces, al final del día, estar sentado con una municipal y o con un ente regulador que te pide cualquier tontera a un costo infinito, al final la inmobiliaria dice "oye, vámonos por la legalidad, la legalidad tiene vacíos y se van por ese camino y al final se aprueban los permisos de edificación. Otro tema que es muy anterior a los permisos que ya están aprobados, es por qué la Municipalidad, si tiene esta falencia o la municipalidad está en contra de los permisos de edificación para densificar terrenos, que simple y llanamente no emita los permisos y no otorgue los permisos. Pero ahí también caemos en otro tecnicismo, que la municipalidad no se puede negar a aprobar permisos porque sí. Entonces también ahí tenemos otra falla legal y otra falencia legal que la municipalidad están obligadas a aprobar los permisos cuando cumplen con ciertas normas. Entonces, al final del día, este no es un problema ni de la inmobiliaria ni de la

municipalidad, es un problema del marco regulatorio, que el marco regulatorio que tenemos es muy básico, es muy escueto y tiene muchas grietas que se pueden ocupar para la mala práctica del desarrollo de ciertos proyectos.

¿Qué viabilidad podría tener este proyecto si se consideran medidas de mitigación y qué medidas serían fundamentales para realizar la construcción aminorando el impacto en el barrio?

Lo primero, desde el punto de vista vial hay que cumplir con una cierta cantidad de espacio para que los vehículos puedan transitar, entrar y salir. Hoy en día es una realidad que los distintos estratos sociales de Chile tienen acceso a vehículo. No es ahora un lujo tener vehículos, todos tienen vehículo y es muy económico tener un vehículo. Entonces el tema vial es fundamental.

Ahora hay que entender cuáles son los accesos y las salidas del barrio y por eso hay que generar los estudios viales que corresponden para que los flujos sean reales y puedan funcionar de la mejor manera dentro de la densificación que se está haciendo. No es solamente un tema de los autos. Las medidas que hay que tomar, sino que también, por ejemplo, tenemos que tomar las medidas de recolección de basura, tenemos que tomar la medida del peatón, que hoy en día está de moda y todo el mundo habla de la bicicleta y las ciclovías, también las tenemos que tener en consideración. Todo ese flujo de personas moviéndose hay que tomarlas dentro del análisis. La antigua ley que regulaba los estudios de impacto vial solamente se centraba en los vehículos. Lo nuevo que es el estudio de impacto a la movilidad de las personas, incluye también lo que peatón incluye la bicicleta y también lo que son las personas con movilidad reducida. Entonces hay que hacer esos estudios muy a conciencia para que funcionen.

Ahora, claro, muchas veces nos vemos enfrentados que tenemos calles pequeñas, calles que quizás tienen autos estacionados en sus veredas, con veredas pequeñas y con platabandas pequeña, etcétera, etcétera, con casas pequeñas. Entonces ahí es donde hay que hacer las grandes obras para que estos proyectos funcionen, O quizás tienen que tener múltiples accesos para poder distribuir las personas de la mejor manera posible. Uno de los temas que tiene el terreno de Ciudad el Niño es que los accesos son por muchas calles secundarias, entonces se ven muy afectadas por este alto flujo de personas, pero si se aborda de la manera correcta, esto debería funcionar. Si no se pueden abordar o no se pueden mitigar este tipo de cosas, lo más

sano es que al final del día la municipalidad no otorgue los permisos de edificación que correspondan, pero la ley los obliga a otorgar los permisos de edificación que se solicitan.

Cuando la inmobiliaria a la que usted pertenece realizó proyectos en la comuna, ¿Cómo fue el proceso de permisos con la Municipalidad y qué medidas de mitigación le exigieron para su construcción?

La Municipalidad de San Miguel es extremadamente burocrática y abusiva del punto de vista de sus atribuciones. Por ejemplo, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece claramente cuáles son los tiempos en que la Municipalidad tiene que resolver o responder ciertas materias, en las distintas materias que les corresponde, permisos de edificación, permisos de demolición, permisos de obras menores, permiso de copropiedad, etc. Dice claramente cuántos se tienen que demorar y la Municipalidad de San Miguel específicamente y otras también, no se toman el tiempo que corresponde y que dice la ley para que puedan responder, se toman el tiempo que ellos quieren. Entonces al final del día uno termina peleando con ellos ante la Seremi de Vivienda y la Seremi de Vivienda los obliga a los directores de obra a aprobar los permisos como corresponde.

Ahora, en cuanto a las medidas de mitigación, las municipalidades están cada día más abusivas en las peticiones y más discrecionales y sin fundamento técnico que respalde las peticiones que hacen. Entonces, al final del día, las medidas de mitigación solicitadas por la municipalidad son cualquier cosa y no van dirigidas para mejorar el entorno del sector que se está densificando. Entonces, vuelvo a lo mismo al final, cuando tenemos un excesivo abuso de la burocracia, del poder y piden lo que quieren, las inmobiliarias se ven nuevamente forzadas a entrar por la puerta de los vacíos que tiene la ley. Entonces, al final, para poder o no hacer o hacer mucho menos de lo que les corresponde.

Y esto también va de la mano a un hecho que quizás uno no lo mira como relevante, pero sí puede ser relevante que también pasa por el plan regulador comunal que existe en San Miguel, la ley en general, las municipalidades cuando empiezan a ver mucha construcción dentro de su comuna y empiezan a otorgar muchos permisos, lo primero que hace un concejo municipal es un plan regulador y bajan la densidad que se puede construir los terrenos y bajan las alturas de las edificaciones, lo cual genera dos efectos. Primero, que el terreno sigue costando lo mismo. Entonces, el precio de los departamentos aumenta, porque estoy dividiendo el valor del terreno

en menos unidades, el costo de construcción es un valor X que no se mueve y después tienen todas las medidas de mitigación y las medidas de mitigación para el proyecto más grande o para el proyecto de 12 pisos es exactamente lo mismo. Entonces tú comprenderás que cuando tienes no sé, 30 mil uf estamos hablando mil millones de pesos para construir el proyecto de 20 pisos y te tienes que gastar las mismas mil en el proyecto de 12 pisos, esos mil millones de pesos se distribuyen en menos unidades, por lo tanto las unidades siguen siendo más caras.

¿Cree usted que se debe llevar adelante un proyecto de las características de las 23 torres de Ciudad del Niño?

Yo estoy completamente de acuerdo que se hagan estos proyectos de densificación en estos terrenos que creo que son bastante extensos. Yo estoy completamente de acuerdo, que se densifiquen y que se habiten estos terrenos. Tenemos que pensar que Santiago es una ciudad relativamente pequeña, de punta a punta y a 15 o 20 kilómetros a la redonda del centro de Santiago, tenemos una cantidad impresionante de terreno mal utilizado y San Miguel es uno de los mejores ejemplos de eso. Por ejemplo, en San Miguel tenemos muchos terrenos industriales que ya no pueden ser industriales, porque los rubros industriales tienen que salir de los sectores de vivienda y tienen que emigrar a otros lugares. Esos macroterrenos necesitan cambiar su uso, necesitan pasas a ser otra cosa porque no pueden ser terrenos eriazos. Entonces, la única forma de darle un buen uso es a través de la densificación, es decir, donde había un terreno que antes vivía una persona, podamos meter muchas más personas por hectárea.

Y es bueno, como te digo, porque Santiago, al ser una ciudad muy mal conectada con algunos sectores de la ciudad, siendo una ciudad relativamente pequeña, estos terrenos que están cerca del centro de Santiago son una muy buena opción de vivienda para la gente, porque están dentro de un rango relativamente cercano, que se pueden demorar 20 o 30 minutos en lugares de trabajo, ya están bien conectados, tienen todos los servicios de la comuna de San Miguel, tiene registro civil, tiene bancos, tiene supermercados, tiene salud, tiene colegios, tiene todos los servicios que necesita la gente. Entonces es una muy buena comuna para generar estos proyectos y si tenemos terrenos disponibles, mucho mejor.

Transcripción 11: Candela Arellano

Entrevista a través de audios de Whatsapp a Candela Arellano, socióloga, magíster en Desarrollo Urbano y parte del colectivo Callejeras.

Desde un punto de vista sociológico ¿Qué impacto podría tener la construcción de las 23 torres de Ciudad del Niño para la comunidad del barrio?

El impacto se puede ver desde distintas aristas. Algunas de las que me parecen interesantes tienen que ver con el entorno y por ejemplo, siendo una de ellas los autochamientos y la vialidad. Y esto no pensado solamente desde una perspectiva de automóvil, sino que entendiendo que un proyecto inmobiliario de esta envergadura sí o sí va a tener un impacto, por la cantidad de gente nueva que va a llegar a vivir al lugar. O sea, el aumento del 8,5 por ciento de la población implica una cantidad de personas concentradas dentro de cierta cantidad de metros cuadrados que va a ser inconmensurable si es que no se piensa un plan de mitigación realmente eficiente y que realmente se haga cargo de esto, que me parece bastante difícil, porque hay que contabilizar muchas aristas más que no sé crear nuevas calles o ensanchar las calles para que se muevan autos. Un buen plan de mitigación de vialidad tiene que pensar también en la gente que se mueve en bicicleta, pensar formas conectadas también de otorgar facilidades para que existan distintas formas de movilidad, porque una mala movida ahí es solamente privilegiar la movilización a través de auto. Eso solamente va a generar un mayor impacto negativo para la gente que viven en los alrededores y en el mismo condominio.

Por lo mismo es muy importante pensar también en otras formas de movilidad. También es importante ver la cantidad de gente que va a empezar a utilizar un transporte público que ya está bien atochado. Otra forma de impacto en la calidad de vida tiene que ver también con el acceso a servicios básicos y servicios terciarios, tanto por la gente que vive en la comunidad como en la misma comuna. Pensar en un aumento poblacional de ese alcance no está exento de consecuencias para los sectores que ofrecen servicios en los alrededores, entiéndase servicios tipo supermercado, minimarket, almacenes de todo tipo, consultorios, hospitales, clínicas, el mismo transporte público, colegios e instituciones de educación superior y jardines infantiles. ¿Cómo planean mitigar estos efectos que va a tener una sobrepoblación en el sector? Y por otro lado, también me parece importante el punto de pensar en la comunidad que está llegando y cómo están pensados los departamentos, cómo tienen la interna, las condiciones

mínimas para que ellos mantengan una buena calidad de vida y no vivan en una condición de hacinamiento. ¿Están pensadas las torres con un buen sistema de ascensores, por ejemplo?, o cómo están pensadas las áreas verdes al interior. Se ve y se ha visto que la llegada de estas torres de alta densificación en vastos sectores de la ciudad lleva a una disminución de la permanencia y una disminución de la interacción con las personas con el exterior. En este sentido, se ve una desarticulación de las redes de confianza y también de sociabilidad de las personas con el barrio y dentro del mismo barrio. Entonces cabe preguntarse Cómo se va a buscar promover la articulación social entre las personas, entre estas nuevas personas que van a estar llegando, que es un delta muy importante para una comuna. Cómo se van a articular con los sectores aledaños. Cómo va a haber una devolución desde la fundación hasta los vecinos de alrededor. Eso me parece muy interesante de pensar. Y la única forma de resolver esa clase de pregunta es realmente viendo las necesidades de quiénes viven ahí y de quiénes van a vivir ahí. La forma en la que se piensa el condominio y su conexión con el sector. La apertura de espacios de áreas verdes de articulaciones en la habitabilidad de los espacios que inviten a que exista una permanencia y que no se genere esta convivencia desarticulada y totalmente segregada. Es muy fácil que esta clase de condominios se vuelvan como unos espacios segregados respecto al territorio en el cual se insertan, que en este caso también es de una densidad muy baja y de una vida de barrio muy intensa, también, como siempre ha sido San Miguel. Entonces, por ese lado el impacto se puede ver en muchas aristas distintas.

¿Qué rol juegan las organizaciones vecinales y desde dónde parte la idea de “Defensa del barrio” en este conflicto?, considerando el déficit de espacios verdes y comunes que hay en la comuna completa?

Considerando el déficit de espacios verdes y comunes que hay en la comuna completa, no sé cómo habrá sido el proceso de desarrollo de este proyecto inmobiliario. Si la Fundación se habrá contactado, habrá generado este trabajo con los actores sociales de la comuna, pero esta clase de proyecto de este alcance es muy importante que se genere un trabajo en conjunto en el cual, se genere ese nivel de relación con los vecinos, por dos razones, como por la necesidad de entender y de darse cuenta de quiénes efectivamente van a vivir las consecuencias de este proyecto, a quienes lo van a recibir. Que existe como un interés por saber también quiénes son las personas que efectivamente van a llegar a estos espacios, tanto las que viven ahí como las que van a llegar a estos espacios. Pero me imagino que se ha generado un proyecto de este tipo y existen organizaciones de defensa barrial que están dando una pelea muy fuerte para que esto

no ocurra, es porque no se debe haber dado o no se deben haber considerado las opiniones de las organizaciones vecinales ni de los mismos vecinos que viven en el sector. Y es en esta clase de casos en las que las organizaciones de defensa barrial toman una importancia de reacción muy relevante, son capaces de generar presión y también de articularse con políticos, con concejales de la comuna, para poder generar y lograr medidas que realmente puedan tener un impacto en esta clase de proyecto. A veces cuesta mucho y en general esta clase de conflicto dura mucho tiempo, algunos nunca terminan, pero sí hay casos en los que se ha logrado tener éxito. Cuando uno empieza a buscar algunos de ellos, sé que existen en Vitacura o en comunas acomodadas, lo cual me parece también mucho más trágico para esta clase de casos, porque generalmente el rol más importante dentro de toda esta clase de asuntos es el poder político. Entonces, si se tiene de lado a la municipalidad de turno o a otras organizaciones que sí tengan mayores influencias dentro de la comuna y a niveles más altos, más estatales, puede ser mucho más fácil para las organizaciones vecinales el tener éxito en esta clase de casos.

¿Qué influencia en este rechazo generalizado al proyecto, por parte de los vecinos, hay en que la entidad que busca realizar el proyecto sea la Fundación Ciudad del Niño y no una inmobiliaria como tal?

Entiendo que la Fundación Ciudad del Niño tiene una relevancia dentro de la comuna de San Miguel. Lo que yo veo acá es que no importa tanto si es una fundación o es una inmobiliaria como tal, porque existe un nivel de desconfianza en las instituciones en nuestro país que hace que esta clase de proyectos y acciones inmobiliarias como tan grande van a encontrar un rechazo sí o sí, vengan de donde vengan, y eso porque simplemente están totalmente desconectadas de la realidad. Entonces este esfuerzo lo puede venir a hacer la misma municipalidad con personas electas, pero si no existe una coordinación, una relación, un trabajo en conjunto con las comunidades aledañas y las y los vecinos, esta clase de proyectos siempre va a tener un rechazo generalizado, independiente de si lo genera una inmobiliaria, lo genera una fundación y lo genera una fundación de izquierda da lo mismo. Todo va a depender con el trato con que se erija esta clase de proyecto. Igual entiendo como esta clase de fundación intenta blanquear un poco también, como el extractivismo inmobiliario que está naciendo a través de la construcción de estos proyectos y que en verdad no existe un interés real por la comuna o por un aprecio real por este terreno, que tenían tanto tiempo sin haber utilizado.

Transcripción 12: Gael Yeomans

Entrevista escrita a través de Whatsapp a Gael Yeomans, diputada del distrito 13 de Santiago.

¿Cuál es su posición respecto al megaproyecto de 23 torres residenciales en los terrenos de Ciudad del Niño, que está siendo gestionado por la propia fundación?

Mi posición es clara y publica al respecto, no estoy de acuerdo con un mega proyecto que por una parte no tomo en cuenta el parecer de vecinos y vecinas; y por otro, genera un impacto ambiental, psicosocial, vial y de alcantarillado.

Si bien, es un terreno privado que puede ser cedido mediante compra y venta, no puede bajo ninguna forma poner en riesgo el bienestar de la comunidad.

¿Qué acciones ha tomado o pretende tomar respecto a este proyecto en específico y en general, respecto al fenómeno de expansión inmobiliaria en gran parte de las comunas de su distrito?

Desde el día uno que asumí, e incluso durante el 2017 en plena campaña denuncie el actuar depredador de las inmobiliarias y la carencia de planos reguladores actualizados en las comunas que represento.

La expansión inmobiliaria no es más que causa de un mercado desregularizado y la carencia de un plan regulador macro de la región. Como tantas cosas en el Chile neoliberal que buscamos superar con la Nueva Constitución, dejar al arbitrio del mercado el crecimiento de la ciudad es sinónimo de caos. Debemos apelar a un plan regulador regional que haga de la ciudad un lugar apto y amable para vivir.

En lo particular sobre Ciudad del Niño, he realizado acciones fiscalizadoras, consultas con los servicios ambientales y obras públicas a nivel nacional.

Ya con la nueva administración municipal de San Miguel, hemos mantenido un flujo constante de información en conjunto a vecinos y vecinas para ver acciones a seguir entorno a esta situación.

Considerando el trabajo en terreno que ha realizado, junto a organizaciones vecinales atentas al tema, ¿Ha podido apreciar indicios de irregularidades en los otorgamientos de permisos de edificación, ya sea en este proyecto como en los otros que abundan en las comunas del distrito?

No puedo afirmar que existan ilícitos o actos de corrupción. Pero si queda de manifiesto que la legislación vigente deja de lado a las OOSS, vecinos e incluso a los municipios en la toma de decisiones de esta envergadura.

Sin embargo, en otros casos la sola omisión o negligencia del municipio (de buena o mala fe) deja a los vecinos y sus barrios a merced de las inmobiliarias.

En otras ocasiones, los procesos son engorrosos y en cuatro paredes por parte de las autoridades del gobierno central que toman decisiones de impacto ambiental.

También creo importante hacer notar que en la psiquis colectiva y en especial de las autoridades el impacto ambiental se asocia necesariamente al medio ambiente, dejando de lado el impacto en la salud física y mental que pueden tener mega proyectos como Ciudad del Niño. O en el buen vivir, con un crecimiento desregulado del padrón automotriz de la comuna o el simple colapso del sistema de alcantarillado.

¿Cómo ha sido el trabajo junto a las organizaciones vecinales que se oponen a la construcción de edificios en altura? ¿Se han sacado conclusiones para el trabajo legislativo?

Siempre resulta un desafío trabajar con OOSS, más cuando estas han sido excluidas o pasado por alto por quienes se suponen deben velar por su bienestar.

Para con los vecinos y vecinas que se oponen al proyecto nos hemos puesto a disposición para generar reuniones con los entes respectivos y usar nuestras facultades fiscalizadoras para recabar información que les pueda ser útil en la titánica tarea en las que libran contra el proyecto.

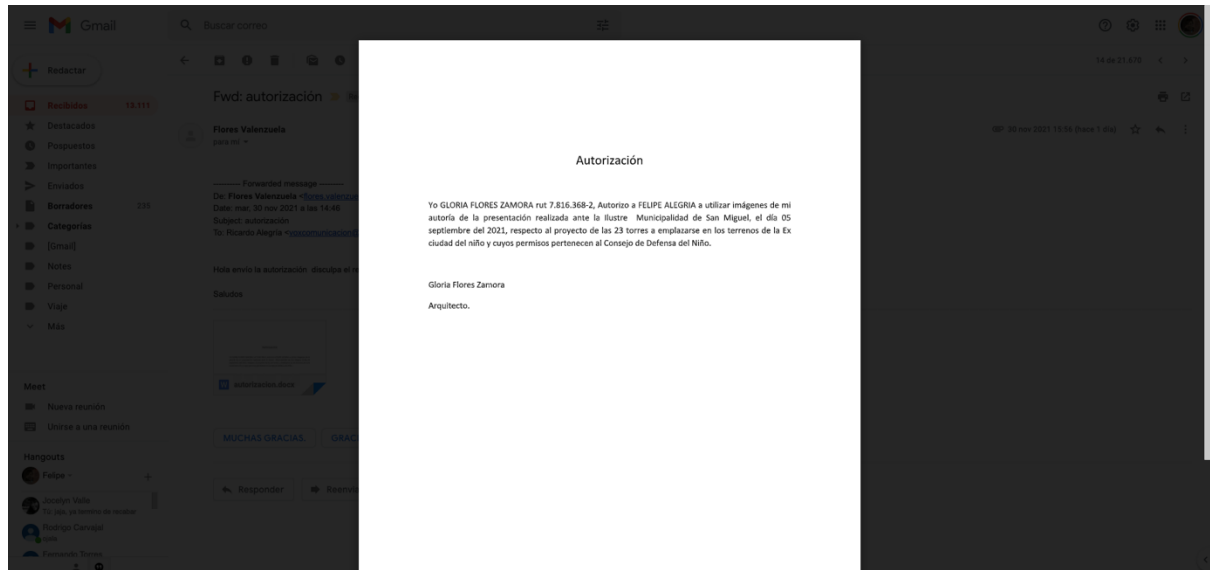
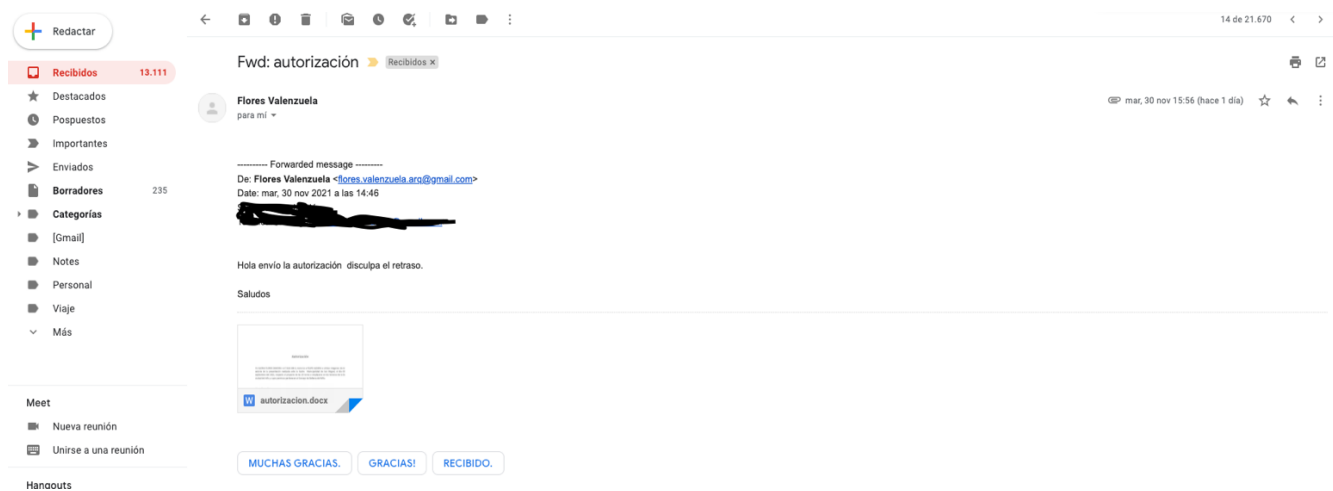
¿Hay algún proyecto para hacer menos engorroso la declaración de lugares o inmuebles como patrimonio histórico, considerando que la defensa de éstos ha sido un tema deficitario en comunas como San Miguel?

En lo particular, no hemos trabajado en el tema. Si sé que mi compañero Gonzalo Winter, están trabajando hace un tiempo en ese avance legislativo.

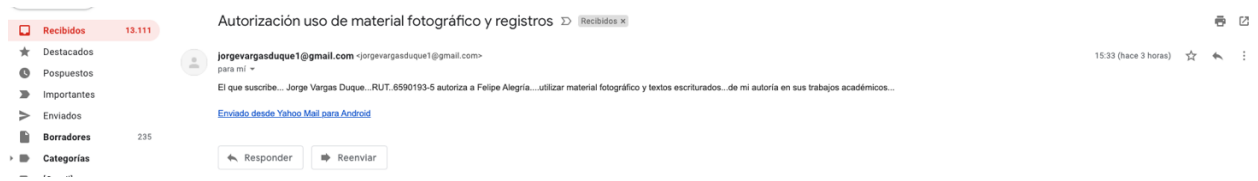
Claramente debe ser un eje primordial en mi segundo mandato de ser reelegida. Una ciudad amable, feminista y con memoria de sus lugares patrimoniales.

Liberatorias de imágenes

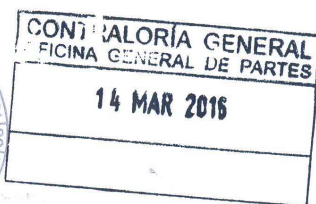
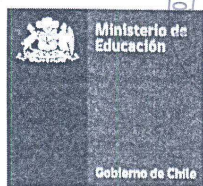
Respaldo de la autorización del uso de imágenes y presentación de Gloria Flores



Respaldo del uso de imágenes de Jorge Vargas Duque



Las imágenes de DIBAM son patrimonio público, por lo tanto, no necesitan liberatorias.



DIVISIÓN JURÍDICA
VKK/DE/J.D/AB/EEA

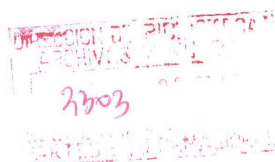
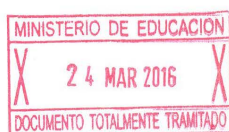
DECLARA MONUMENTOS NACIONALES EN LA CATEGORÍA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS A LOS MURALES "EXALTACIÓN DE LOS TRABAJADORES", "FRESIA LANZANDO A SU HIJO A LOS PIES DE CAUPOLICÁN", "LA RONDA", "HOMENAJE A GABRIELA MISTRAL Y LOS TRABAJADORES DEL SALITRE" Y "LOS TRABAJADORES DEL CAMPO", UBICADOS EN LA EX ESCUELA REBECA CATALÁN VARGAS, COMUNA DE SAN MIGUEL, PROVINCIA DE SANTIAGO, REGIÓN METROPOLITANA.

TOMADO RAZON
CON ALCANCE

22 MAR. 2016

Contralor General
de la República

6.022103



Solicitud N° 00084

SANTIAGO,

DECRETO N°

000076 11.03.2016

CONSIDERANDO:

Que, el Consejo de Monumentos Nacionales, recibió la solicitud de la Sra. Flavia Mussio, de la Facultad de Artes de la Pontificia Universidad Católica de Chile, así como también se recibió similar petición de la Ministra de Educación, de la época, Sra. Mónica de la Jara y del Alcalde de la comuna de San Miguel, Sr. Julio Palestro Velásquez, para declarar como monumentos nacionales en la categoría de monumentos históricos, a los murales ubicados en la ex Escuela Rebeca Catalán Vargas, ubicada en Lote 1A Calle Centenario N° 1000, Lote G Calle San Petersburgo N° 6329, de la comuna de San Miguel, provincia de Santiago, Región Metropolitana;

Que, la Ciudad del Niño, fue construida en 1943, influenciada por la idea de la Boys Town, Omaha, Estados Unidos, bajo el mandato del Presidente de la República, don Juan Antonio Ríos, como un centro de acogida para niños con riesgo social. Estaba a cargo de la Fundación Consejo de Defensa del Niño (CODENI);

