

MONITOR DIAGNOSTICO

BALNEARIOS BRUJOS LITORAL NORTE

ASENTAMIENTOS IRREGULARES DE
SEGUNDA VIVIENDA – LITORAL ZONA NORTE



Octubre, 2018

 ATISBA

BALNERARIOS BRUJOS LITORAL NORTE

ASENTAMIENTOS IRREGULADORES DE
SEGUNDA VIVIENDA – LITORAL ZONA NORTE

Octubre 2018

EQUIPO DE TRABAJO



Eduardo Mieres



Javier Vergara



Ivan Poduje



Diego Gamboa

Preparado para:
El Mercurio (financiamiento propio)

Foto portada: www.atacamaviva.cl

Preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos
Alsacia 130, Las Condes
Santiago de Chile

Director del Reporte
Eduardo Mieres. Director Catastros

t: (+56) 2 2245 01 04
t: (+56) 2 2228 21 54
@: info@atisba.cl
www.atisba.cl

Cómo citar este documento:

“ATISBA MONITOR : BALNEARIOS BRUJOS”. [en línea]: Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

ÍNDICE

EQUIPO DE TRABAJO	3
1 PRESENTACION + OBJETIVOS	5
2 ENFASIS Y LIMITACIONES	6
3 METODOLOGIA + RESULTADOS	7
• Señales Contradictorias	7
• Localización y Medición de los Balnearios	8
• Se confirma que son Segundas Viviendas.....	10
• Riesgos e Impactos Ambientales	14
4 CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	17
• La inacción del Estado	17
• Multas a Loteadores Brujos.....	17
• Erradicación en Zonas de Riesgo	18
• Plan de Regularización de Asentamientos.....	18
• Plan para Evitar nuevas Tomas	19

1 PRESENTACION + OBJETIVOS

En los últimos años se han publicado numerosos estudios para monitorear el avance de los campamentos, desde ONGs como Techo Chile u organismos públicos como el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Gracias a ello, hemos podido comprobar que la cifra aumenta con el tiempo, que hoy afecta a 40.541 familias, y que se concentra en ciudades como Antofagasta, Viña del Mar o Valparaíso.

No ha ocurrido lo mismo con otros asentamientos informales que a diferencia de los campamentos, no resuelven necesidades básicas de vivienda. Nos referimos a los “balnearios brujos”, formados por tomas de terrenos en bordes costeros de las regiones de Atacama y Antofagasta, que son destinados a casas de veraneo y negocios y que en un porcentaje muy alto, se localizan en terrenos fiscales.

El nombre de “balnearios brujos” no es gratuito. Las autoridades han detectado negocios ilegales asociados a la tomas, tanto en arriendo de viviendas de veraneo como en la venta de terrenos informales parcelados. Ambas modalidades son muy comunes en grandes ciudades latinoamericanas y se conocen como “loteos brujos”, ya que se desarrollan al margen de cualquier normativa o control del Estado y son administrados por comerciantes inescrupulosos que estafan a familias de clase media explotando un bien inmueble que no les pertenece.

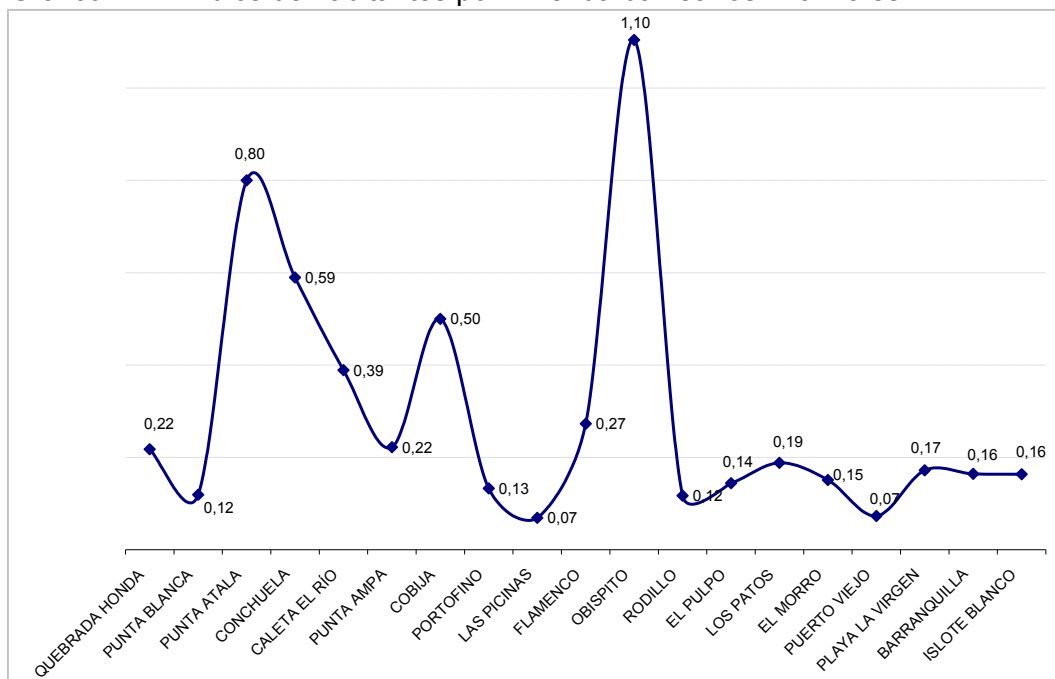
El objetivo de este Reporte Monitor es dar cuenta de esta situación, localizando y midiendo los “balnearios brujos” más grandes de Atacama y Antofagasta, identificando los riesgos e impactos ambientales y las medidas que debieran tomarse para frenar esta poco sustentable forma de crecimiento urbano.

2 ENFASIS Y LIMITACIONES

Par saber cuantas viviendas tienen los balnearios brujos, cruzamos su localización, definida a partir de fotografías aéreas; con las cartografías censales de INE, lo que además permitió confirmar que se trataba de lugares de veraneo, ya que el número de habitantes censados era muy menor en relación al stock de viviendas.

Con ello desaparece el argumento de la necesidad de vivienda para pescadores o familias modestas que han utilizado las personas que se toman los terrenos y algunas autoridades que validan esta acción. El gráfico que sigue muestra la tasa de habitantes por vivienda calculada en base al censo para los 19 asentamientos irregulares levantados en tres comunas de las regiones de Atacama y Antofagasta.

Gráfico 2.1 – Índice de habitantes por vivienda balnearios informales



Fuente: Atisba Monitor con datos censo INE 2017

El promedio ponderado por población de los 19 asentamientos es de apenas 0,16 habitantes por vivienda, lo que difiere enormemente del promedio nacional o el observado en sectores más modestos, donde producto del hacinamiento, se puede llegar a 5 habitantes por vivienda.

Cabe consignar que la mayoría de estos balnearios se producen en terrenos que le pertenecen a todos los chilenos y son administrados por el Ministerio de Bienes Nacionales. Históricamente esta repartición ha hecho muy poco por evitar esas tomas y menos por erradicarlos, una irresponsabilidad donde se suman otras reparticiones públicas como Gobiernos Regionales, municipios o secretarías regionales ministeriales.

Esto entrega una pésima señal para miles de familias de clase media que deben costear arriendos para vacacionar o comprar segundas viviendas que pagarán en 15 o 20 años más. Además de ser injusto, el Estado valida por acción u omisión una ocupación que podría extenderse peligrosamente, considerando que en la zona norte, gran parte de la tierra está en manos del Ministerio de Bienes Nacionales y es de difícil acceso y control. Por ello es relevante diseñar políticas que controlen este desarrollo urbano informal. Al final de este Reporte recomendaremos algunas medidas.

3 METODOLOGIA + RESULTADOS

- Señales Contradictorias

Los Balnearios Brujos de la zona norte no son una novedad. El problema se arrastra desde décadas y se han publicado varios reportajes que alertan sobre su explosivo crecimiento y la dificultad de controlarlo. Uno emitido por Chilevisión en Octubre de 2014, señalaba que las tomas costeras de Caldera incluían casas de

la entonces alcaldesa de dicho municipio Patricia Gonzalez y la entonces Seremi de Salud, Brunilda Gonzalez, las mismas autoridades que, se supone, debían ayudar a controlar esta situación.

También hemos visto señales contradictorias desde el aparato público. En Abril de 2017, en el portal Atacama Viva la ministra de Bienes Nacionales del gobierno de la ex Presidenta Bachelet afirmaba que no correspondía tomarse estos terrenos, y que debían desalojarse aquellos ubicados en zonas de riesgo, lo que lamentablemente nunca ocurrió. Sin embargo, la Gobernadora de la Provincia de Copiapó Erica Portilla, encargada de evitar estas ocupaciones, afirmaba lo contrario, señalando: *“nosotros como gobierno tenemos como convicción dialogar con las comunidades porque entendemos que detrás de una toma hay una necesidad de vivienda”*.

Su declaración no sólo es contradictoria con la opinión de la Ministra, sino que no se condice con el hecho que las tomas son en su enorme mayoría casas de veraneo, así que no obedecen a una necesidad de vivienda, sin mencionar el riesgo sanitario o ambiental que supone su construcción al margen de cualquier planificación territorial.

- ## Localización y Medición de los Balnearios

Esta información de prensa fue el punto de partida de este Reporte Monitor y sirvieron para conocer el nombre de los Balnearios Brujos y su comuna de emplazamiento. Luego hicimos consultas a los municipios y pudimos confirmar que los asentamientos carecían de permisos de edificación y que habían sido emplazados sin respetar el uso de suelo de los instrumentos de planificación territorial, vulnerando inclusive zonas de riesgo.

Debido a ello las viviendas no han sido recepcionadas, y no han pagado ningún tipo de permiso o impuesto territorial.

El cuadro 3.1 muestra los resultados del estudio. Como se puede observar, en las dos regiones analizadas existen 19 asentamientos informales que suman 8.884 viviendas y tan solo 1.412 habitantes censados, lo que genera el bajísimo índice de 0,16 por vivienda que describimos en la sección anterior.

Cuadro 3.1 – Resumen medición Balnearios Brujos

COD	REGION	COMUNA	BALNEARIO	HAS	POBLACION	VIVIENDA
1	2	TOCOPILLA	QUEBRADA HONDA	10	37	170
2	2	TOCOPILLA	PUNTA BLANCA	4	5	42
3	2	TOCOPILLA	PUNTA ATALA	2	12	15
4	2	TOCOPILLA	CONCHUELA	7	23	39
5	2	TOCOPILLA	CALETA EL RÍO	4	21	54
6	2	TOCOPILLA	PUNTA AMPA	15	50	225
7	2	TOCOPILLA	COBIJA	9	15	30
8	3	CHAÑARAL	PORTOFINO	63	64	481
9	3	CHAÑARAL	LAS PICINAS	8	10	145
10	3	CHAÑARAL	FLAMENCO	49	185	678
11	3	CALDERA	OBISPITO	3	53	48
12	3	CALDERA	RODILLO	34	74	632
13	3	CALDERA	EL PULPO	155	362	2.507
14	3	CALDERA	LOS PATOS	7	39	207
15	3	CALDERA	EL MORRO	5	24	159
16	3	CALDERA	PUERTO VIEJO	46	104	1.420
17	3	CALDERA	PLAYA LA VIRGEN	7	11	64
18	3	CALDERA	BARRANQUILLA	71	250	1.522
19	3	CALDERA	ISLOTE BLANCO	32	73	446
TOTAL				532	1.412	8.884

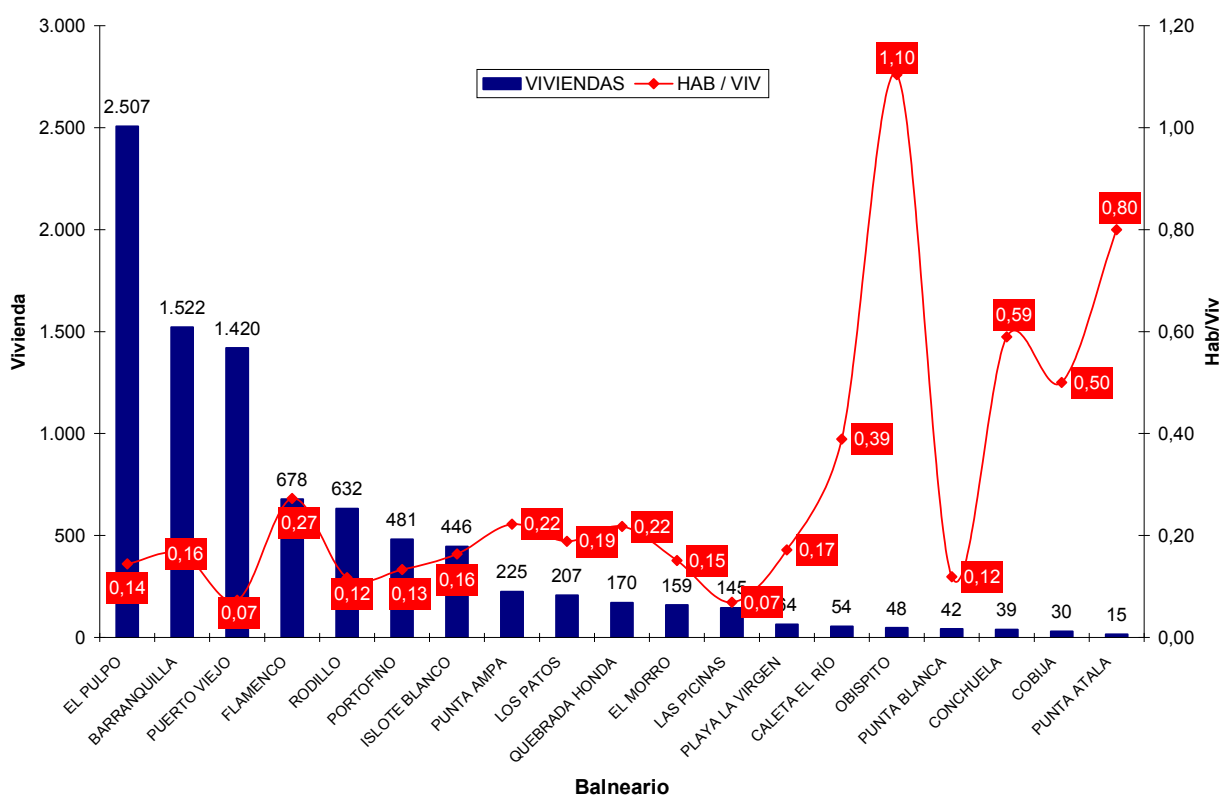
Fuente: Atisba Monitor con mapas censo INE 2017

La situación de Caldera es muy preocupante, ya que las 7.005 viviendas de sus Balnearios Brujos, corresponden al 45% del total comunal, una incidencia que supera con creces, las cifras observadas por Techo Chile en las comunas con más campamentos del país.

- Se confirma que son Segundas Viviendas

Al medir las superficies ocupadas en el Google Earth, se concluye que estos 19 balnearios brujos abarcan 532 hectáreas, una superficie equivalente al borde costero localizado entre Viña del Mar y Concón, incluyendo el plan de la principal ciudad turística del país. También es similar al territorio ocupado por el centro metropolitano de Santiago, que comprende los distritos de comercio y empleo de las comunas de Santiago, Providencia y Las Condes.

Gráfico 3.2 – Ranking de asentamientos informales y tasa de habitantes por vivienda



Como se observa en el gráfico 3.2, el balneario irregular más grande es El Pulpo, ubicado en la comuna de Caldera, con 155 hectáreas, 2.507 viviendas y sólo 362 habitantes censados, lo que entrega un índice de 0,14 habitantes por vivienda. Si asumimos una ocupación de cuatro personas por casa en período estival este

asentamiento tendría una carga de ocupación de 10.000 habitantes, sin servicios sanitarios de ningún tipo. El gráfico también muestra que todos los asentamientos tienen menos de un habitante por vivienda censada, y que por tanto se trata de balnearios de segunda vivienda. Esta situación es más crítica en los asentamientos de mayor tamaño como El Pulpo o Puerto Viejo.

Los mapas que siguen permiten apreciar los límites de los principales asentamientos catastrados.

Figura 3.1 – Delimitación Balneario “El Pulpo”



Fuente: Atisba Monitor con Google Earth

Figura 3.2 – Delimitación Balneario “Barranquilla”



Figura 3.3 - Delimitación Balneario “Puerto Viejo”

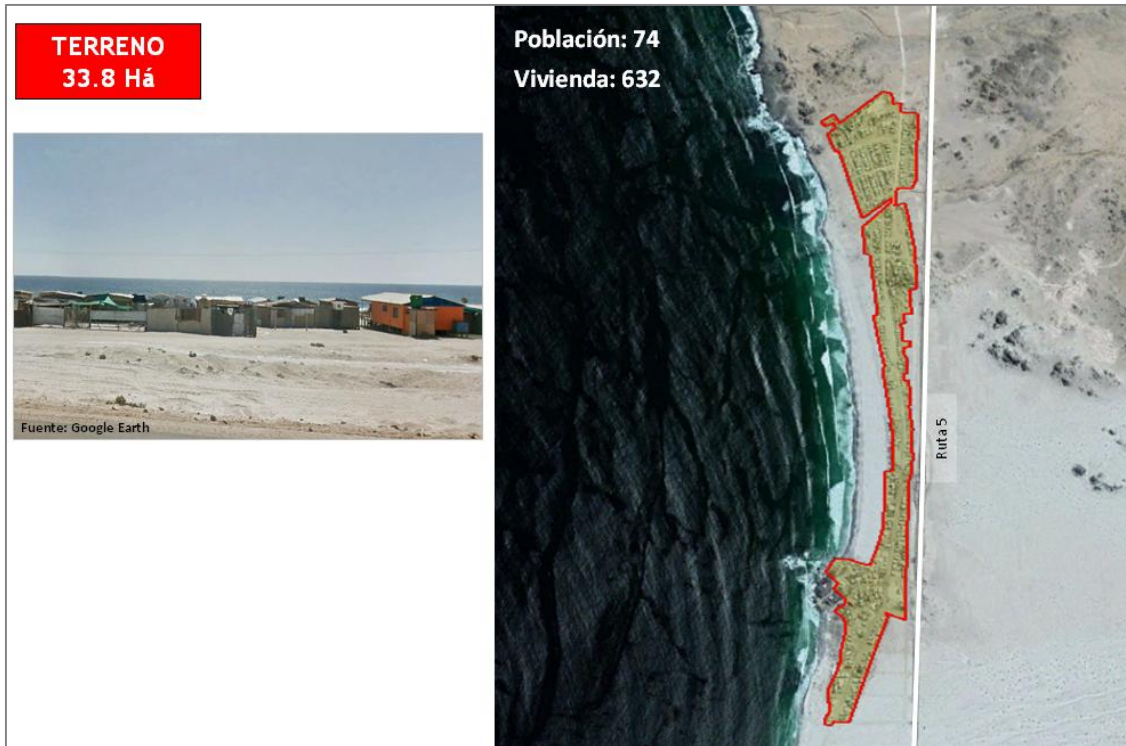


Fuente: Atisba Monitor con Google Earth

Figura 3.4– Delimitación Balneario “Flamenco” Chañaral



Figura 3.5 - Delimitación Balneario “Rodillo” Caldera



● Riesgos e Impactos Ambientales

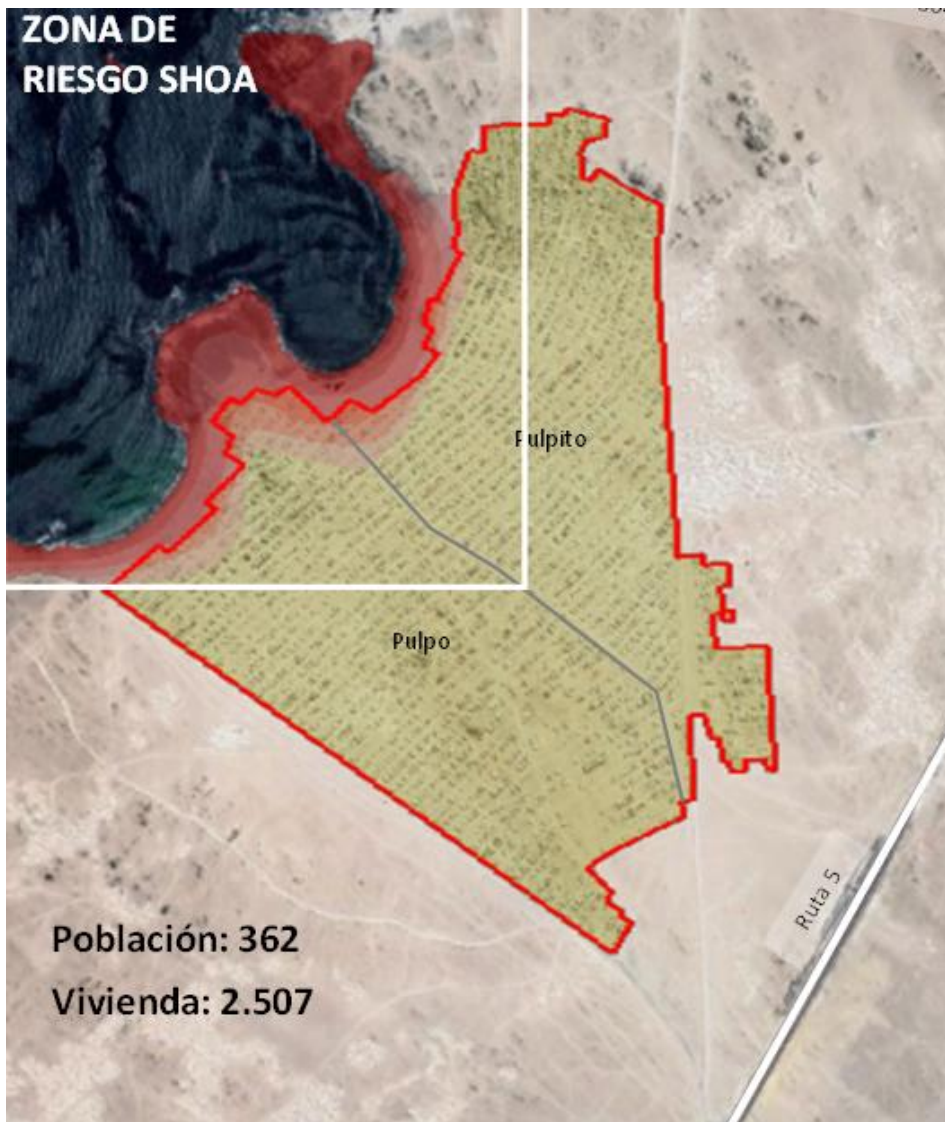
El nombre de “balnearios brujos” no es gratuito. Las autoridades han detectado negocios inmobiliarios ilegales asociados a la tomas, tanto en arriendo de viviendas como en la venta de terrenos parcelados. Ambas modalidades son muy comunes en grandes ciudades latinoamericanas y se conocen como “loteos brujos”. De acuerdo al Diario Atacama, la actual Seremi de Bienes Nacionales de Atacama anunció acciones legales contra los promotores inmobiliarios de los loteos brujos, aunque sin precisar su cuantía.

Además está el problema y el riesgo ambiental. Estos asentamientos irregulares no tienen servicios sanitarios, lo que implica que las aguas servidas que generan miles de viviendas terminan en fosas sépticas y en el mar, sin ningún tipo de tratamiento, contaminando territorios de enorme valor ambiental y paisajístico.

Para tener una idea del costo que implicaría normalizar esta situación, podemos comparar con el plan de radicación del campamento Manuel Bustos en Viña del Mar, que asciende a \$12.300 millones para un asentamiento de aproximadamente 1.200 viviendas, lo que representa un 13% del stock estimado para los balnearios del norte. Si bien la Manuel Bustos considera altos valores de urbanización debido a su compleja topografía, este valor entrega un orden de magnitud de la inversión que deberá comprometer el Estado para mitigar los impactos y riesgos ambientales de estos 19 asentamientos.

El tema del riesgo también es un asunto que el Estado no puede seguir minimizando. Al cruzar las cartas de inundación por tsunamis del SHOA, disponibles para 3 asentamientos se pudo ver que 2 tenían viviendas localizadas en las áreas de riesgo. Una de ellas es El Pulpo, que es el balneario más grande y la otra es Los Patos, donde gran parte del asentamiento se encuentra afectado. Los mapas que siguen ilustran esta situación:

Foto 3.6 – Zona de Riesgo por Tsunami – Balneario El Pulpo



Fuente: Atisba Monitor con Google Earth y cartografías SHOA

Foto 3.7 – Zona de Riesgo por Tsunami – Balneario Los Patos



Fuente: Atisba Monitor con Google Earth y cartografías SHOA

4 CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

- La inacción del Estado

La magnitud del problema de los Balnearios Brujos, hace que sea imposible desalojar a todos los infractores, ya que además de ser miles de viviendas se ubican en zonas de difícil acceso. Ante ello las autoridades han optado por dos caminos. El primero es mirar para el lado y culpar al gobierno anterior por heredarle un problema. Lo más grave es cuando la ocupación se minimiza o se afirma que responde a “necesidades sociales” como afirmó la ex gobernadora Portilla.

El segundo camino puede ser peor que el anterior, ya que implica validar la ocupación ilegal arrendando el terreno fiscal como “macrolote” a precios sumamente bajos, lo que genera un pésimo incentivo para seguir extendiendo esta poca sustentable forma de ocupación del borde costero.

- Multas a Loteadores Brujos

¿Qué hacer entonces?. Lo primero es identificar las operaciones de loteos brujos para perseguir penalmente a sus responsables, y evitar que sigan estafando a personas que compran o arriendan terrenos y viviendas en sitios tomados irregularmente. Actualmente la gobernación a instruido al Ministerio Público para que inicie acciones legales contra estos promotores informales, una acción que no debiera declinar hasta fijar responsabilidades y asignar las penas correspondientes. La señal del Estado debe ser enérgica, para evitar que este negocio ilegal se expanda como ocurre en muchas ciudades latinoamericanas.

- **Erradicación en Zonas de Riesgo**

Lo segundo es erradicar todas las viviendas localizadas en zonas de riesgo o de valor ambiental y patrimonial, ya que es muy difícil que alguna obra o regulación pueda mitigar dicho impacto, y la primera responsabilidad del Estado es velar por la vida de las personas que se exponen a una tragedia, en caso que ocurra un sismo con marejadas.

- **Plan de Regularización de Asentamientos**

En tercer lugar, es necesario iniciar un plan de regularización que implique normalizar los asentamientos con obras de urbanización y un control de las edificaciones para garantizar que cumplan con normas básicas de prevención de propagación incendios u sismos.

En los asentamientos de mayor tamaño como El Pulpo, Barranquilla o Puerto Viejo es probable que se requiera instalar plantas de tratamiento de aguas servidas, lo que seguramente tendrá un costo será muy alto, que debiera ser compartido entre el Estado y los ocupantes, de acuerdo a su realidad socioeconómica. En caso que estos últimos no paguen, y se compruebe que la toma no corresponde a una necesidad social de vivienda; no quedaría más camino que el desalojo.

En los terrenos privados, como Puerto Viejo, también el Estado debe normalizar la situación de las viviendas y las obras de urbanización. La sanción para los ocupantes de segundas viviendas no sería el desalojo sino que la demolición del inmueble, de acuerdo a lo que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que también implica costos económicos y políticos.

- Plan para Evitar nuevas Tomas

Junto con regularizar, es necesario que el Ministerio de Bienes Nacionales implemente un plan de prevención de futuras tomas. Como la extensión es enorme, el camino más eficiente sería concesionar estos terrenos a terceros, para que puedan desarrollar actividades productivas o turísticas con todos los permisos correspondientes. Lo que no puede ocurrir, es la inacción y que el control quede solamente en promesas, y el próximo gobierno se encuentre con un problema agravado y probablemente irreversible.
