
MARZO 2023

ATISBA MONITOR

CRECIMIENTO DE CAMPAMENTOS

Incidencia de Tomas Organizadas con Recursos y Logística [TORL]



Índice

1	Presentación	04
2	Resultados	06
2.1	Superamos la barrera de las 100 mil viviendas	06
2.2	Tomas Organizadas con Recursos y logística (TORL)	08
2.3	Mega-campamentos y Ciudades Informales	13
2.4	Indiferencia: la Gran Amenaza	18
3	Conclusiones	19

Equipo de trabajo

Todos los reportes publicados son financiados por Atisba y pueden ser descargados gratuitamente desde nuestro sitio Web. La idea es compartirlos y poner temas urbanos en agenda, en asuntos que consideramos relevantes para su discusión pública.



Ivan Poduje



Javier Vergara



Eduardo Mieres



Caroline Iribarne

Preparado para:
Difusión pública.

Imágen:
Google Earth 2023

Preparado por:
Atisba

t: +56 22 245 01 04
t: +56 22 228 21 54

Contacto: info@atisba.cl
Sitio web: www.atisba.cl

01 PRESENTACIÓN

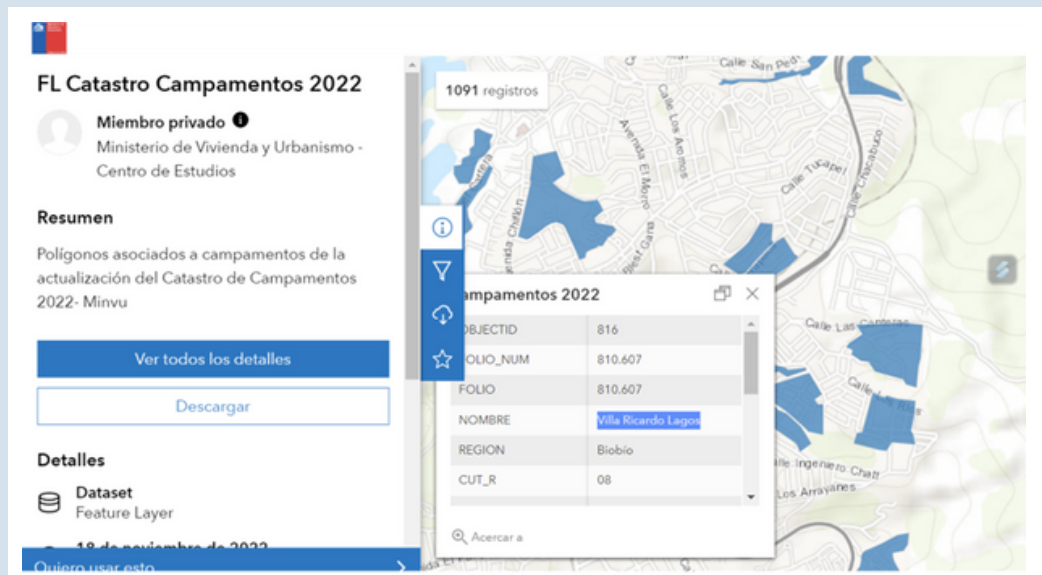
El objetivo de este Reporte Monitor, es medir la cantidad de viviendas localizadas en campamentos, analizando su crecimiento entre 2018 y 2023 a nivel de comunas y regiones.

Además, nos interesa evaluar la incidencia que tienen las tomas organizadas con recursos, logística y organización para usurpar predios y vender o arrendar viviendas, ya que este negocio ilícito explica en buena medida, por qué los nuevos campamentos crecen tan rápido.

Para realizar el estudio, consultamos los mapas digitales del catastro de campamentos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 2022, que identifica como polígonos cada asentamiento en las ciudades. La figura que sigue, muestra un ejemplo de esta base para la ciudad de Lota. Como se puede ver se delimitan los polígonos de cada campamento, su nombre, la superficie, las viviendas levantadas y su densidad.

El catastro se agrupó por comuna y luego por región, y los datos de viviendas fueron comparados con el catastro realizado en 2018 por Techo, ya que permite medir el efecto sumado de las tres crisis que afectan a Chile: la social, sanitaria y migratoria.

Figura 1.1 – Plataforma digital Catastro Minvu2022



Fuente: Minvu

Siento muy potente la herramienta, la delimitación de los campamentos no está actualizada. Faltan muchos asentamientos y varios están con un tamaño inferior al real. Para actualizar la información, se digitalizaron las nuevas fotografías satelitales de Google Earth que datan de octubre, noviembre y diciembre de 2022 para las grandes ciudades.

Se realizó una medición del número de viviendas de cada campamento usando las fotos satelitales. En los campamentos más grandes se realizó un conteo de viviendas y en resto se aplicaron las densidades estimadas por Atisba y el Minvu.

02 RESULTADOS

2.1 - Superamos la barrera de las 100 mil viviendas

Por primera vez en 27 años, los campamentos superan la barrera de las 100 mil viviendas, con un crecimiento de 59.350 unidades en solo cinco años. Esto ocurrió en 79 comunas de las quince regiones del país que fueron analizadas por Atisba.

En términos de suelo, este crecimiento implicó una ocupación de 1.852 hectáreas, lo que equivale a toda la comuna de Providencia más el centro histórico de la comuna de Santiago.

El 64% de las nuevas viviendas en campamentos se localiza en las regiones de Tarapacá, Metropolitana y de Valparaíso. Esta última presenta el mayor número de viviendas con 15.784 unidades.

Gráfico 2.1 – Viviendas en campamentos por año.



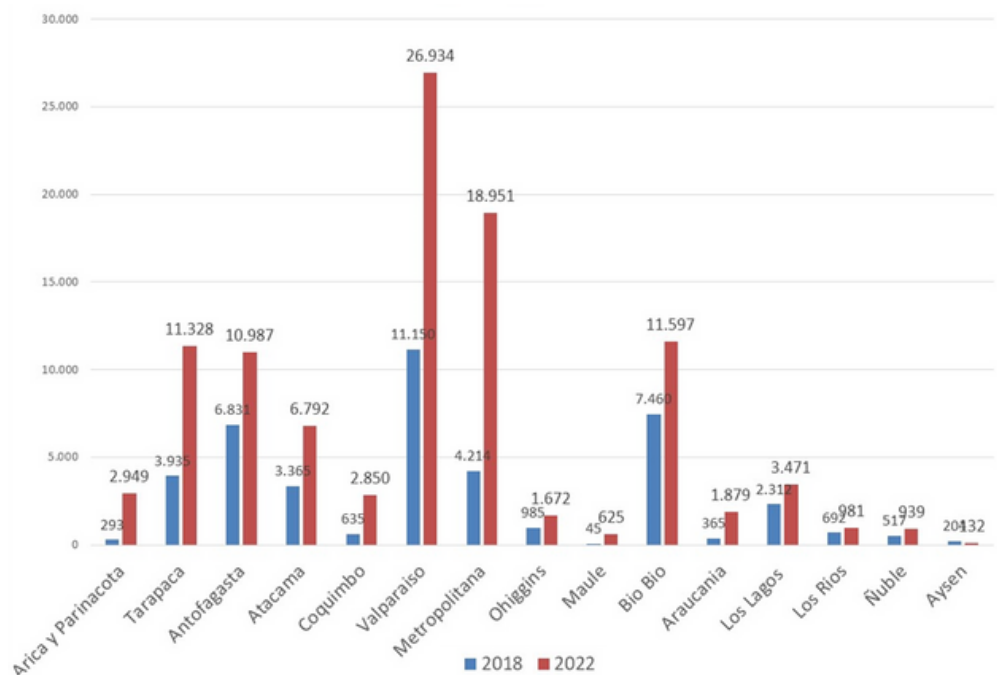
Fuente: Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y Techo Chile.

En el caso del norte, este aumento se explica por la enorme presión migratoria que afecta las regiones de Arica y Parinacota y Tarapacá. De hecho, en la verificación que realizamos en terreno, en la comuna de Alto Hospicio, pudimos ver que los campamentos de mayor tamaño son ocupados casi enteramente por familias inmigrantes.

En Santiago, esto se explica por una combinación entre migraciones y también por la expulsión de hogares vulnerables que se generó en la pandemia, debido a la crisis del hacinamiento. En el Gran Valparaíso se suman a estos factores, un desarrollo de segundas viviendas ilegales tanto en Viña del Mar como en la conurbación San Antonio-Cartagena-El Tabo.

El gráfico que compara las viviendas en campamento por región, entre los años 2018 (Catastro Techo) y 2023 (Catastro Atisba).

Gráfico 2.2 – Crecimiento viviendas en campamentos por región 2018-2023.



Fuente: elaboración propia

2.2 - Tomas Organizadas con Recursos y logística (TORL)

La explosión de los campamentos se explica por el efecto combinado de las crisis social, sanitaria y migratoria que inyectan demanda vulnerable, bajan las barreras de control del orden público y anulan la capacidad del Estado para fiscalizar o erradicar estos asentamientos. La impunidad ha permitido el surgimiento de negocios ilegales destinados a la venta o arriendo de tierra robada, incluyendo segundas viviendas. Se trata de tomas organizadas con recursos y logística (“TORL”) que abren calles con maquinaria pesada, ocupan un porcentaje de los terrenos con casas y destinan el resto para venta o arriendo, lo que es una novedad respecto a otros catastros de campamentos.

Negocio Ilegal Millonario

Según nuestro cálculo, 22.737 viviendas se inscriben en tomas organizadas con recursos y logística, lo que equivale al 22% de las 102 mil viviendas en campamentos y al 38% de las 59.000 viviendas que se construyeron entre 2018 y 2022. Aquí se incluye la toma Terrazas de Marga Mar que le costó la vida a su propietario Alejandro Correa, asesinado por un sicario contratado por el controlador de la toma.

Si asumimos que una casa en una toma se vende en \$4 millones en promedio, este negocio ilegal generó recursos por \$ 90.954 millones entre 2018 y 2023, lo que equivale a 113 millones de dólares.

Para identificar los TORL usamos el visor temporal de Google Earth, que permite ver la

evolución anual de cada campamento y detectamos aquellos donde se construyen primero las calles y luego las casas sobre predios delimitados. Luego verificamos esta información en terreno, en las comunas con mayor presencia de tomas como Alto Hospicio, Viña del Mar, San Antonio y Lampa.

Como se puede apreciar en la Figura 2.1 que toma el caso de Centinela de San Antonio, la toma parte con un trazado previo que abarca todo el terreno usurpado. Luego se delimitan los sitios y solo algunos son ocupados con casas, con un tamaño que impida la erradicación en flagrancia.

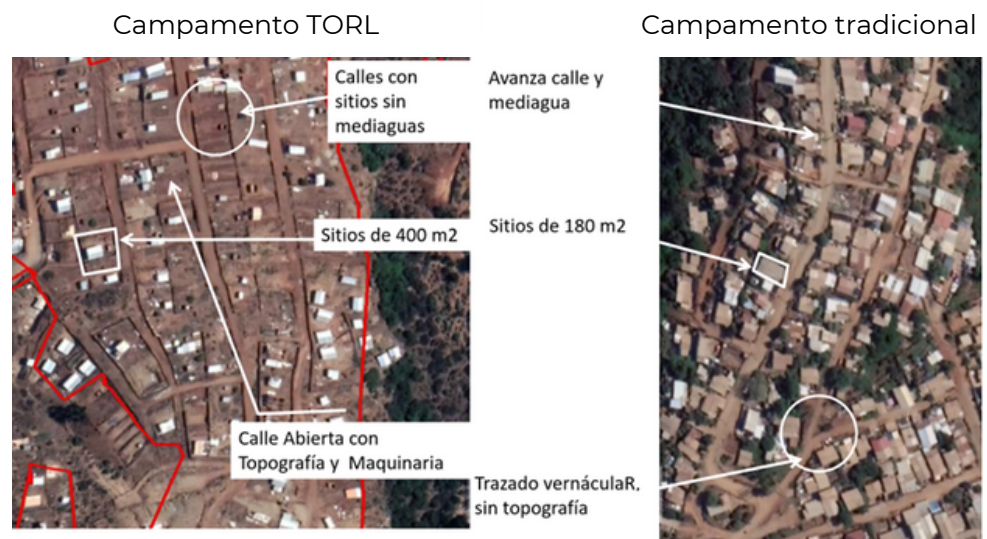
Figura 2.1 - Crecimiento Mega campamento TORL Centinela – San Antonio.



Fuente: Atisba con Google Earth

Este aspecto es central en el “modelo de negocios” de la toma organizada y que se diferencia del campamento tradicional, que avanza con mediaguas y vialidad, sin trazados regulares.

Figura 2.2 – Diferencias entre TORL y campamentos tradicionales

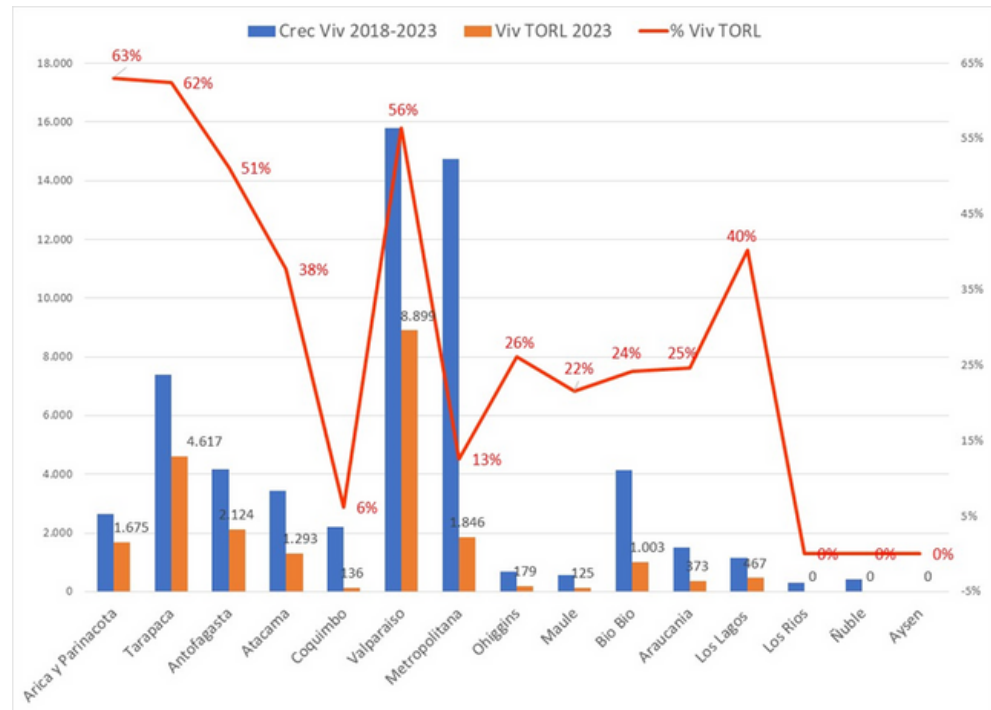


Fuente: Atisba con Google Earth

Rapidez, Tamaño y Mayor Superficie Predial

Las regiones con más loteos brujos son Valparaíso, Tarapacá, Metropolitana y Arica Parinacota, es decir, aquellas que presentan más flujo migratorio y turismo. El gráfico 2.3 las ordena junto al total de viviendas en campamentos. La curva indica el porcentaje que representan las viviendas en TORL sobre el crecimiento total de los campamentos entre 2018 y 2023.

Gráfico 2.3 – Número de viviendas en tomas organizadas con logística y recursos (TORL)

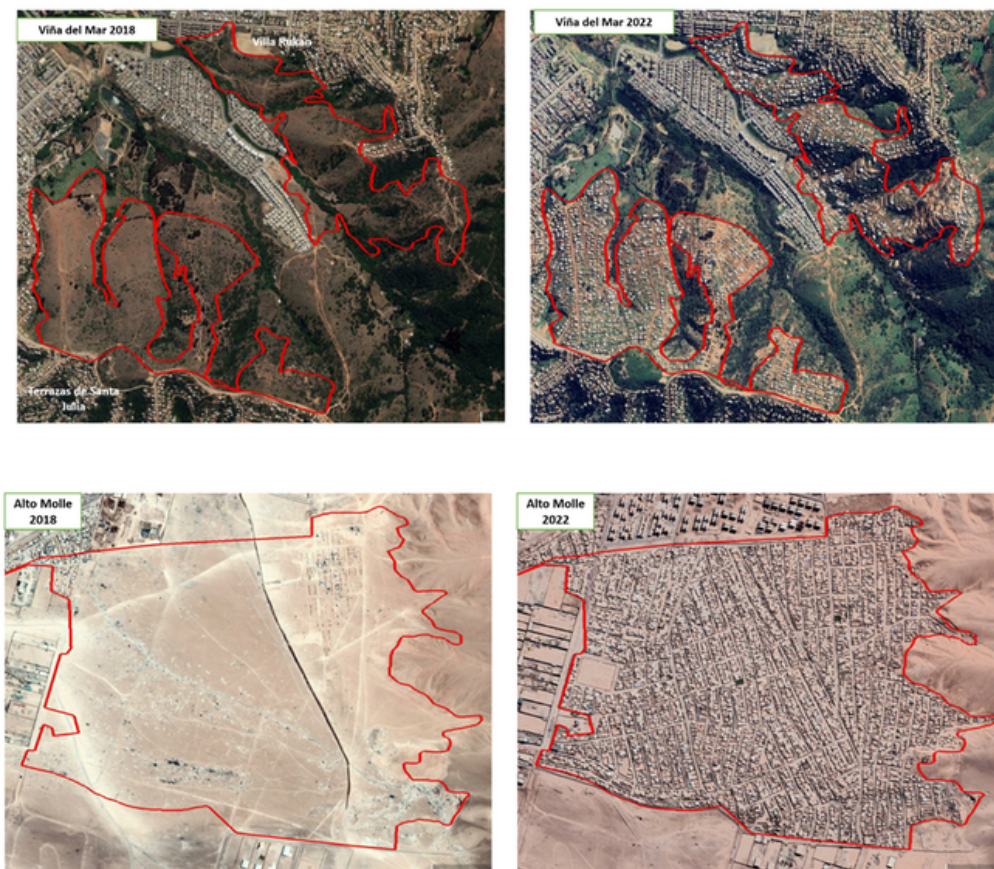


Fuente: Atisba

Las tomas organizadas con logística y recursos, explican tres características de los nuevos campamentos: su rápido crecimiento, gran tamaño y una mayor superficie de terrenos. Esto se puede ver en campamentos como Alto Molle de Alto Hospicio, que localiza 4.600 viviendas entre 2018 y 2022. También en los campamentos Toma 4, Capitán Ávalos y Punta Norte de Arica que suman 1.776 viviendas en este mismo período.

Las figuras que siguen muestran el antes y después de los campamentos TORL de Viña del Mar y Alto Hospicio, para dimensionar su tamaño y la rapidez con que crecen.

Figura 2.3 – Campamentos TORL de Viña del mar y Alto Hospicio



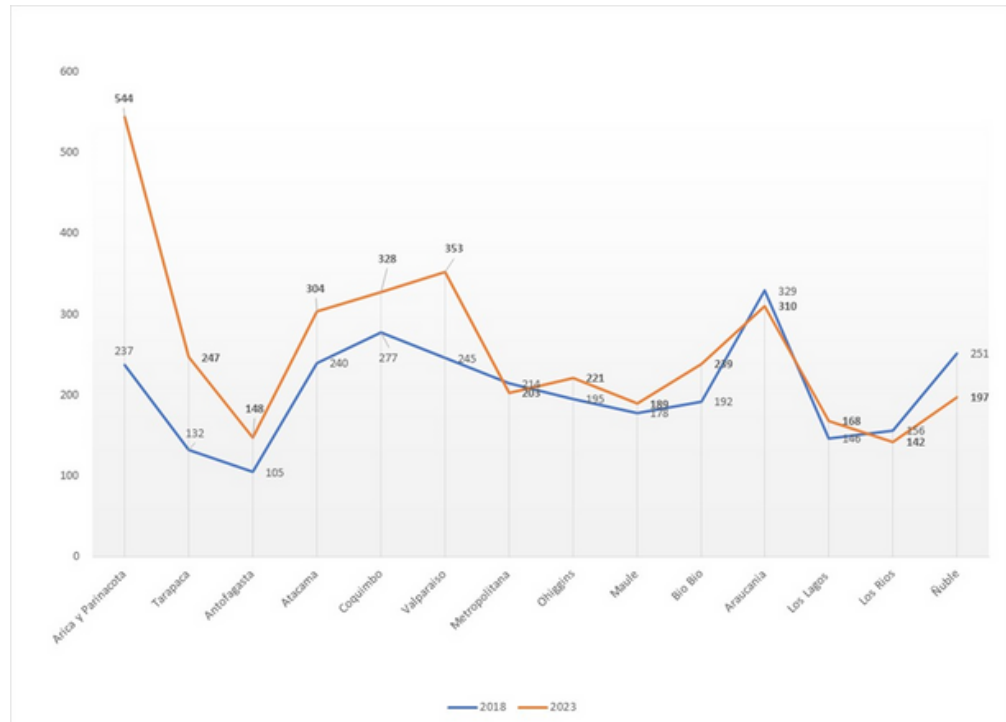
Fuente: Atisba con Google Earth

Incidencia de TORL en Campamentos

Si consideramos el total de campamentos (con y sin TORL), la región de Valparaíso absorbe el 37% del suelo con 701 hectáreas, pero tiene el 27% de las nuevas viviendas. Este diferencial se explica porque las TORL tienen terrenos más grandes.

Un caso emblemático son las comunas de San Antonio o Viña del Mar que – en varios casos – son destinados a segundas viviendas ilegales, o las ciudades de Arica y Alto Hospicio. El gráfico que sigue compara la superficie promedio de los sitios en los campamentos de 2018 y 2023. Las alzas en las regiones con más TORL son significativas.

Gráfico 2.4– Evolución tamaño promedio de sitio en campamento 2018-2023.



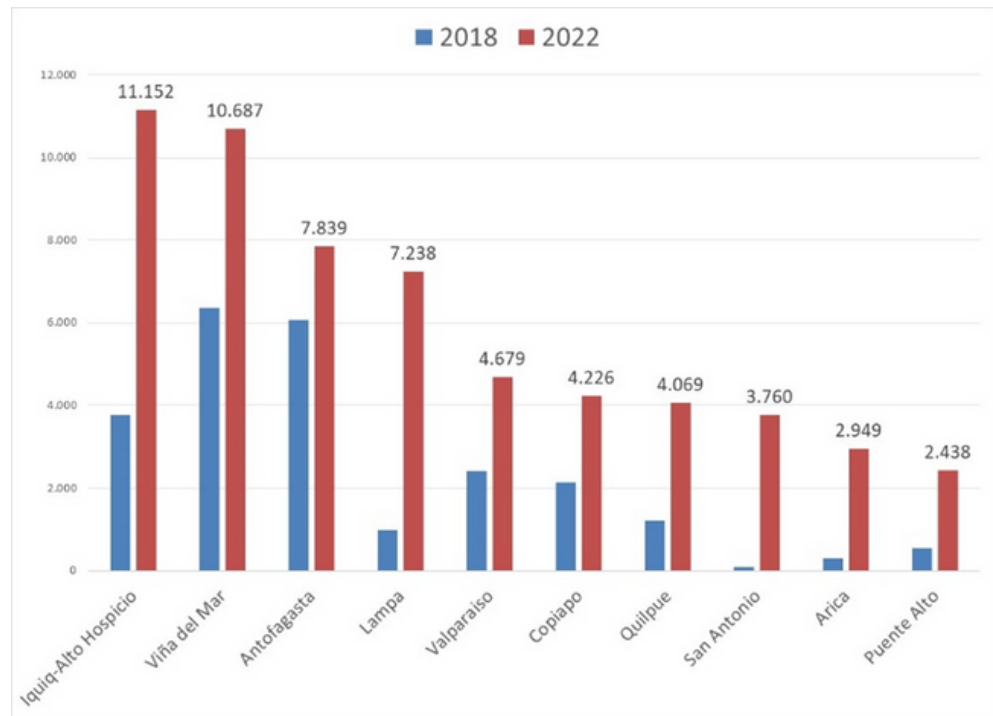
Fuente: Atisba

2.3 Mega-campamentos y Ciudades Informales

Alto Hospicio es la comuna con más viviendas en campamentos del país, con 11.152 unidades. Además tiene el campamento más grande del país: Alto Molle, con 4.686 viviendas superando a Manuel Bustos de Viña del Mar que, por años fue el campamento de Chile.

La segunda comuna con más campamentos es Viña del Mar. Luego aparecen Antofagasta, Lampa y Valparaíso. El gráfico 2.5 muestra las 10 comunas con más campamentos, comparando la situación observada en 2018 (barra azul).

Gráfico 2.5- Las diez comunas con más campamentos de Chile



Fuente: Atisba

Otra novedad es el aumento de los “mega-campamentos” que tienen más de 500 familias. Identificamos 27 asentamientos de este tipo que suman 25.637 viviendas y que se ubican en las comunas donde se observa la acción de tomas organizadas.

Dentro de esta categoría, están las “ciudades informales” que superan las 1.000 viviendas, lo que implica una población aproximada de 10.000 personas equivalente a un pequeño poblado. En este catastro identificamos 9 asentamientos de este tipo.

Luego se presentan mapas con la ubicación y tamaño de los mega campamentos más importantes.

Cuadro 2.1- Ciudades informales y mega-campamentos.

Comuna	Campamento	Superficie (Hás)	Viviendas	Tamaño Sitio m2	Temporalidad
Alto Hospicio	Alto Molle	129	4.686	234	Nuevo
Viña del Mar	Manuel Bustos	37	1.729	188	Histórico
Cerrillos	America Indigena	20	1.443	125	Nuevo
Puente Alto	Millantu	22	1.206	162	Nuevo
Lampa	El Estero-Vista Hermosa	20	1.170	155	Nuevo
Viña del Mar	Felipe Camiroaga	25	1.125	200	Histórico
Alto Hospicio	La Mula	83	1.115	668	Nuevo
San Antonio	Centinela	63	1.024	550	Nuevo
Colina	Dignidad	12	1.012	105	Nuevo
Lampa	Marichiweu	23	923	220	Nuevo
Calama	Quetena	18	895	184	Nuevo
Arica	Capitan Avalos	61	750	735	Nuevo
Quilpue	Sector Villa Olimpica	25	744	300	Nuevo
Viña del Mar	Reñaca Alto	27	694	356	Histórico
Viña del Mar	Parcela 11	22	673	293	Histórico
San Antonio	Agua Salada	34	656	468	Nuevo
Calama	Calameños Unidos	13	644	176	Nuevo
Viña del Mar	Villa Rukan	21	575	331	Nuevo
Copiapo	Nuevo Horizonte	15	555	250	Nuevo
Maipu	El Esfuerzo-Nueva Jerusalem	6	541	106	Nuevo
Arica	Toma 4	48	524	828	Nuevo
Quilpue	Terrazas Margamar-Bellavista	20	522	344	Nuevo
Viña del Mar	Terrazas Santa Julia	24	517	423	Nuevo
Arica	Punta Norte	39	491	706	Nuevo
Lampa	El Estero	9	511	167	Nuevo
Coquimbo	Los Changos	11	497	194	Nuevo
Viña del Mar	Mirador Los Pinos	22	415	475	Nuevo
Subtotal Nuevos		737	21.408	310	
Subtotal Históricos		114	4.229	242	
TOTAL		850	25.637	299	

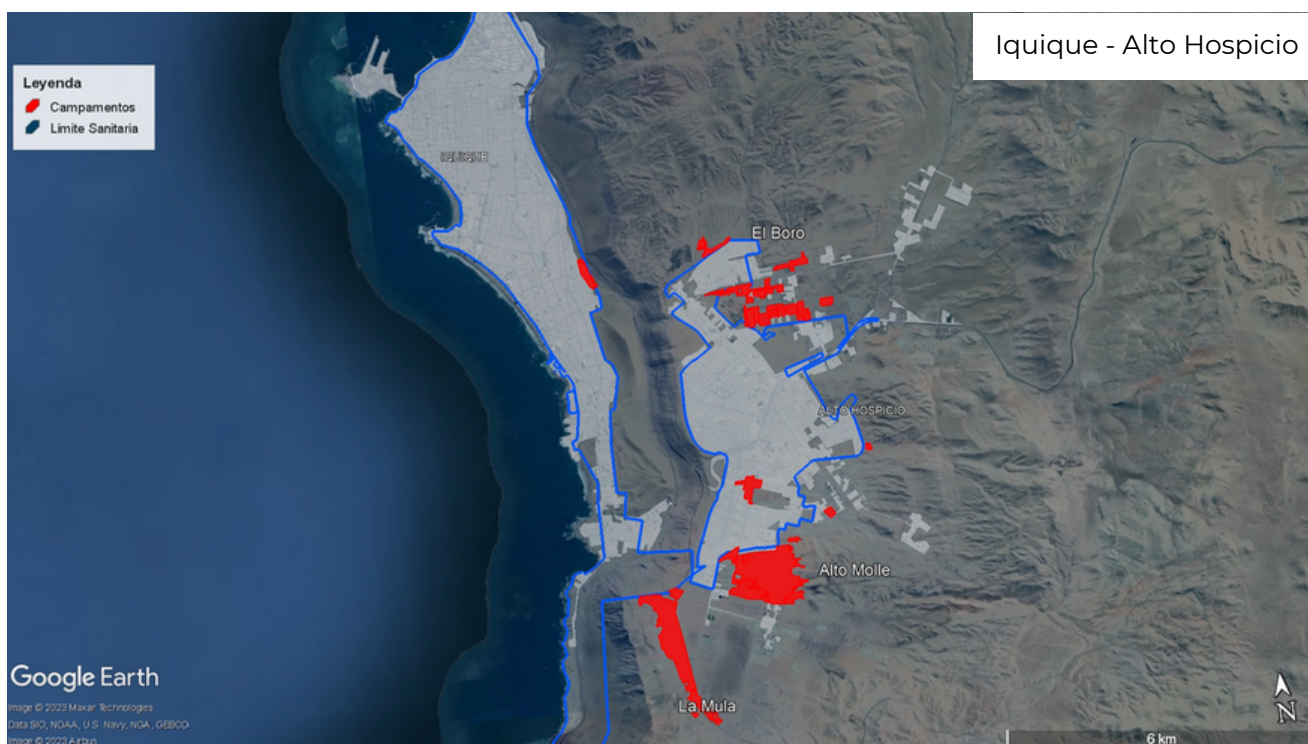
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2.4 – Mapa ubicación y tamaño campamentos ciudad de Arica.



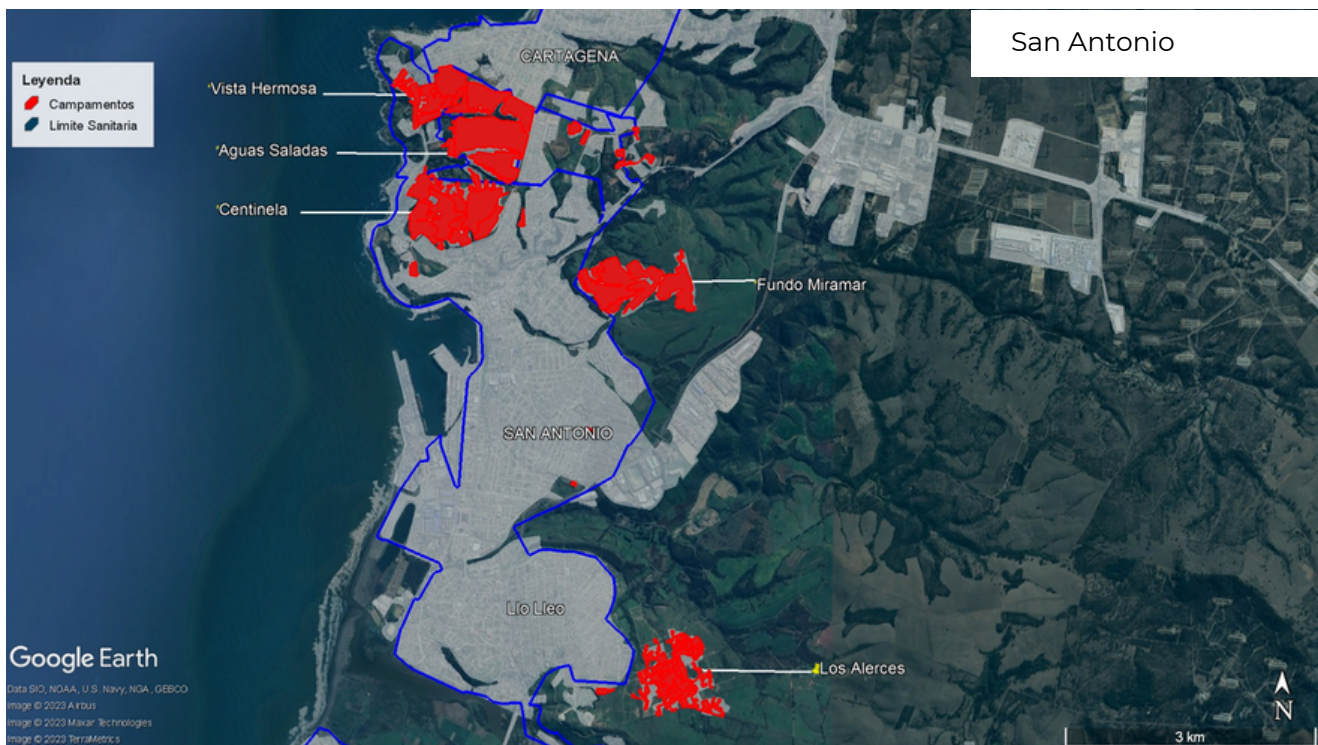
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2.5 – Mapa ubicación y tamaño campamentos ciudad Iquique y Alto Hospicio.



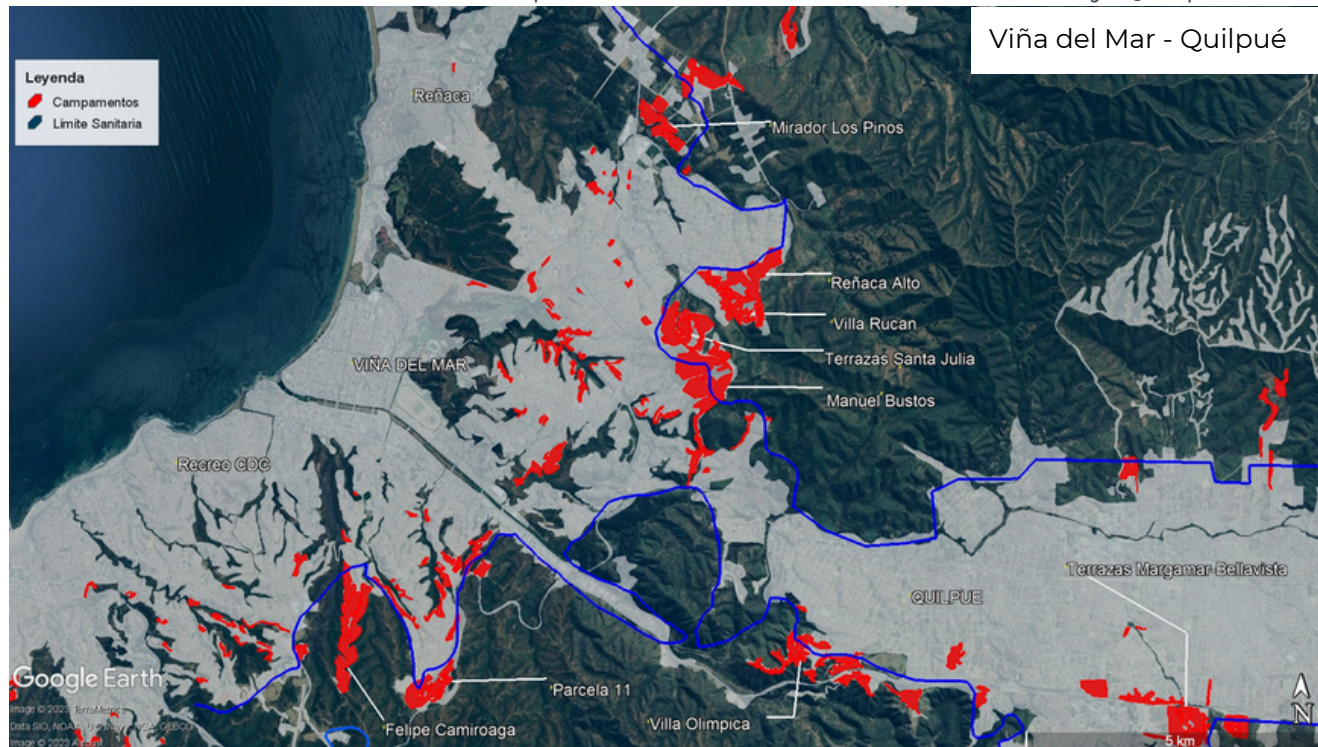
Fuente: Elaboración propia.

Figura 2.6 – Mapa ubicación y tamaño campamentos ciudad de San Antonio.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 2.7 – Mapa ubicación y tamaño campamentos ciudad de Viña del Mar y Quilpué.



Fuente: Elaboración propia.

Figura 2.8 – Mapa ubicación y tamaño campamentos ciudad de Lampa.



Fuente: Elaboración propia.

2.4 Indiferencia: la Gran Amenaza

Además de la magnitud del crecimiento, hemos quedado sorprendidos por la indiferencia que genera este problema de las tomas y campamentos en las autoridades, académicos o expertos en esta materia. En cualquier país que aspira a ser desarrollado, un aumento tan fuerte en la superficie de asentamientos irregulares – con presencia de mafias – sería un tema de alerta nacional.

La agenda urbana sigue estando dominada por temas de nicho. De no tomarse medidas para contener este fenómeno, nuestras ciudades crecerán sin control ni regulación, vulnerando el derecho de propiedad. Además, se entrega una pésima señal a las familias que pagan más y se demoran años en obtener su vivienda por los canales oficiales del Estado.

3 - CONCLUSIONES

En solo cinco años, las viviendas en campamentos de Chile superaron la barrera de las 100 mil unidades, la cifra más alta en 27 años.

Si comparamos estos datos con la situación de 2018, el número de campamentos presenta un crecimiento de 59 mil viviendas en apenas 5 años y de 1.996 hectáreas.

Si analizamos la situación por comuna, podemos ver que Alto Hospicio desplaza a Viña del Mar como el municipio con más campamentos de Chile, lo que muestra la incidencia que tiene el fenómeno migratorio en el desarrollo de estos asentamientos informales.

Esta explosión de campamentos se explica por el efecto combinado de las crisis social, sanitaria y migratoria que inyectan demanda vulnerable, anulan la capacidad del Estado para fiscalizar o erradicar estos asentamientos, debido a la cantidad de focos de conflicto que se deben resolver.

Otra diferencia con el catastro de 2018 es el aumento de los “mega-campamentos” que son asentamientos que superan las 500 viviendas y que suben de 3 (2018) a 23 (2023). El último mega-campamento que existía en Santiago, fue la toma de Peñalolén que alcanzó a tener 1.600 familias, lo que produjo un gran debate nacional, al punto que se hizo una teleserie del tema. Hoy tenemos 9 asentamientos que superan las 1.000 viviendas.

La impunidad para tomarse terrenos ha permitido el surgimiento de negocios ilegales destinados a la venta de tierra robada, que incluyen segundas viviendas lo que hemos denominado Tomas Organizadas con Recursos y Logística (TORL) y que estimamos suman 22.737 viviendas.

Las TORL usan maquinaria pesada para abrir terrenos, trazar calles, cercar sitios y venderlos a terceros. Esto permite que crezcan más rápido y que aumente la superficie promedio de las viviendas.

Cómo el campamento se consolida muy rápido, con un tamaño relevante de mediaguas, es imposible erradicarlo lo que eleva la impunidad de los tomadores de suelo, afectando directamente el derecho de propiedad.

Pero lo más grave es la indolencia de autoridades, académicos y expertos. En cualquier país que aspira a ser desarrollado, un aumento tan elevado en el número de asentamientos irregulares sería un tema de alerta nacional, considerando además la operación de mafias o “traficantes de suelo”, como los llamó el ministro Carlos Montes.

Pero en Chile este asunto no es tema, lo que podría explicarse por la lejanía de las comunas afectadas con los lugares de residencia de las elites que inciden en la política, la economía, la cultura o los estudios urbanos.

Contacto

 www.atisba.cl
 info@atisba.cl