

MAYO 2025

ATISBA MONITOR

ESTADO DE AVANCE RECONSTRUCCIÓN

VIÑA DEL MAR



Índice

1	Objetivos	04
2	Metodología	05
3	Resultados	12
3.1	Viviendas de autoconstrucción	12
3.2	Reconstrucción en Zona de Riesgo	14
3.3	Infraestructura	15
4	Conclusiones	16

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



Caroline Iribarne

Preparado para:
Difusión pública.

Imagen portada:
Mapa Atisba
sobre imagen
satelital de
Google Earth



Eduardo Mieres



Javier Vergara

Preparado por:
Atisba
Hendaya 312, Las Condes
Santiago de Chile

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

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

Cómo citar este documento: "Atisba Monitor. Reporte: Estado de avance reconstrucción Viña del Mar [en línea]: Disponible en:
<<http://www.atisba.cl>>

01 OBJETIVOS

El 14 de abril de 2025, Google Earth liberó fotografías satelitales de alta resolución de la zona afectada por el incendio de Viña del Mar, tomadas por Airbus el 22 de febrero de 2025.

Con esta información, los equipos de Atisba pudieron calcular el avance de la reconstrucción, especificando el tipo de vivienda, ya que la resolución de las imágenes permite detectar mediaguas, casas autoconstruidas y viviendas entregadas por el Estado o por entidades privadas como Desafío Levantemos Chile.

Este reporte resume los resultados de este análisis, que confirman el retraso en la reconstrucción por parte del Gobierno, ya que más de la mitad de las viviendas han sido levantadas por los propios damnificados, de forma precaria y en zonas sin reposición de infraestructura ni nuevos accesos.

Más grave aún es que se repite un patrón informal de crecimiento urbano, incluso en zonas de riesgo por incendios forestales.

Las viviendas entregadas por el Estado presentan un diseño regular y, salvo un caso en El Olivar, se entregan en grupos, es decir, con más de tres soluciones habitacionales, por lo que sus diseños son similares.

Luego de esta agrupación automática realizada con el software, los equipos de Atisba revisaron cada vivienda para confirmar que estuviera correctamente clasificada como mediagua, autoconstrucción o vivienda entregada por el Estado y entes privados.

Las figuras que siguen resumen este proceso para la Villa Independencia de Viña del Mar, una de las zonas más afectadas por el siniestro. La Figura 1 muestra la imagen tomada con anterioridad al incendio, correspondiente al 5 de enero de 2023.

2 METODOLOGÍA

El método utilizado para medir la reconstrucción fue la fotointerpretación de imágenes satelitales, comparando la imagen del 27 de febrero de 2024 —tomada después del incendio— con la recientemente liberada del 22 de febrero de 2025.

Con la imagen de 2024, Atisba había estimado el número de casas destruidas o afectadas por el incendio. Por lo tanto, al cruzar la nueva imagen fue posible determinar dónde había cambios y dónde se mantenía el sitio desocupado, es decir, sin ningún tipo de obra.

En las zonas donde se identificaron cambios, se aplicaron filtros para seleccionar automáticamente densidades de edificación, a fin de diferenciar carpas y mediaguas de viviendas de mayor tamaño. Esto es posible porque las mediaguas tienen una superficie muy reducida, que varía entre 28 metros cuadrados (7×4), 36 metros cuadrados (6×6) y 48 metros cuadrados (8×6).

Se asume que toda vivienda mayor a esta superficie, y con un diseño distinto, corresponde a una vivienda nueva. Luego, esta se clasifica en dos categorías: (a) autoconstrucción y (b) vivienda entregada por el Estado o por entidades privadas. Además, se distingue esta información según el tipo de asentamiento: poblaciones o campamentos.

Las viviendas entregadas por el Estado presentan un diseño regular y, salvo un caso en El Olivar, se construyen en grupos, es decir, con más de tres soluciones, por lo que sus diseños tienden a ser similares.

Después de esta agrupación automática, realizada mediante software, los equipos de Atisba revisaron cada vivienda para confirmar que estuviera correctamente clasificada como mediagua, autoconstrucción o vivienda entregada por el Estado y entidades privadas.

Las figuras que siguen resumen este proceso aplicado a la Villa Independencia de Viña del Mar, una de las zonas más afectadas por el siniestro. La Figura 1 muestra la imagen satelital tomada con anterioridad al incendio, correspondiente al 5 de enero de 2023.

Figura 2.2 – Imagen satelital 2024 – Megaincendio



Fuente: Google Earth (marzo 2024)

Figura 2.3 – Detalle de imágenes satelitales de 2023 y 2024



Fuente: Google Earth

Como la foto fue tomada 20 días después del incendio, en el detalle se pueden observar las primeras mediaguas instaladas como viviendas de emergencia, las que aparecen destacadas en círculos amarillos.

La Figura 2.4 muestra la nueva imagen del 22 de febrero de 2025, correspondiente al mismo sector. El color de los techos indica cuáles son las viviendas nuevas (más claros), y su tamaño permite calcular con bastante precisión cuáles siguen siendo mediaguas, cuáles corresponden a viviendas nuevas autoconstruidas —de mayor tamaño y formas irregulares— y cuántas son viviendas nuevas entregadas por el Gobierno, que suelen presentar una materialidad de cubierta distinta.

Figura 2.4 – Imagen satelital 2025 – Reconstrucción



Fuente: Google Earth

Por último, la Figura 2.5 muestra el trabajo de fotointerpretación y agrupación de las soluciones en cuatro categorías: mediaguas (color amarillo), autoconstrucción (color verde), viviendas del Estado (color azul) y sitios vacíos, sin reconstrucción (color rojo). Estos últimos corresponden —en su gran mayoría— a barrios de clase media con casas sólidas, pareadas o aisladas, que fueron demolidas por el Gobierno y donde es imposible reconstruir de forma individual, ya que se trata de sitios comunes (copropiedad) o muy pequeños. Un caso emblemático es El Olivar.

Figura 2.5 – Fotointerpretación del avance de la reconstrucción.

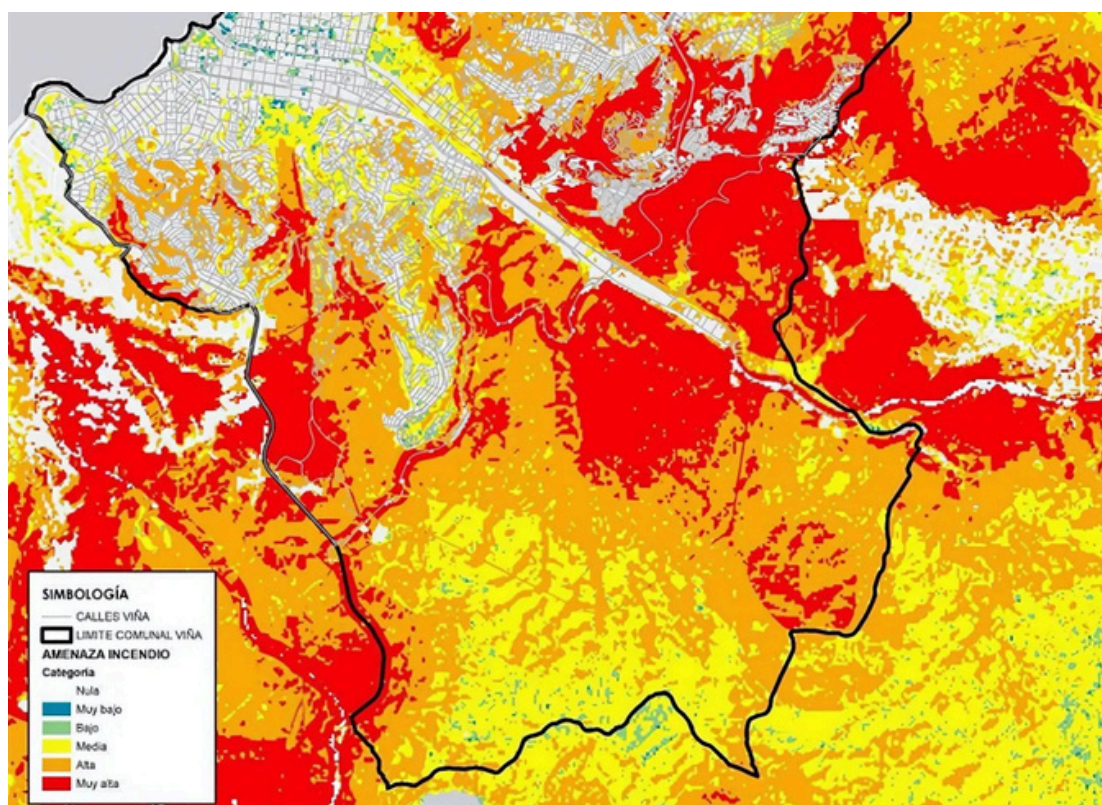


Fuente: Google Earth con análisis Atisba

Una vez localizadas todas las viviendas, separadas por tipología, se analizó cuántas se ubican en zonas de riesgo por incendios forestales. Para ello, se utilizaron los mapas de riesgo contenidos en el Plan de Emergencia Comunal elaborado por el municipio de Viña del Mar. La Figura 6 muestra la fuente consultada. Este mapa fue georreferenciado a la base digital de Atisba, junto a la imagen satelital de Airbus y el catastro descrito.

La Figura 6 muestra la fuente consultada. Este mapa fue georreferenciado a la base digital de Atisba, junto a la imagen satelital de Airbus y el catastro descrito.

Figura 2.6 – Mapa de riesgo por incendio forestal



Fuente: Municipalidad de Viña del Mar

3 RESULTADOS

3.1 - Viviendas de autoconstrucción

En nuestra estimación de 2024, habíamos contabilizado 4.436 viviendas destruidas o severamente afectadas, de las cuales 2.868 se ubicaban en barrios formales o regularizados y 1.568 en campamentos.

A un año del desastre, el 50 % ha sido reconstruido por los propios vecinos, el 3,6 % por el Gobierno, el 18 % sigue habitado en mediaguas y el 28 % no presenta ningún tipo de obra. El Cuadro 1 resume estos datos:

Cuadro 3.1 – Avance viviendas según tipo de solución habitacional

Ítem	Viviendas	%
Casas autoconstrucción	2.225	50,2%
Casas Gobierno	159	3,6%
Mediaguas	808	18,2%
Sin reconstrucción	1.244	28,0%
Total	4.436	100%

Fuente: Elaboración propia.

Si lo analizamos por tipo de asentamiento, en los barrios formales contabilizamos 1.257 viviendas autoconstruidas (principalmente en las villas Angamos e Independencia). En los campamentos, este número baja a 998, y la cifra de mediaguas es mayor.

Cuadro 3.2 – Avance viviendas en campamentos

Ítem	Campamentos	%
Casas autoconstrucción	998	63,6%
Casas Gobierno	0	0,0%
Mediaguas	478	30,5%
Sin reconstrucción	92	5,9%
Total	1.568	100%

Fuente: elaboración propia.

En varios casos, observamos una combinación de viviendas autoconstruidas con mediaguas en el mismo sitio. Esto podría indicar allegamiento o un uso combinado de ambas soluciones por parte de las familias, probablemente mientras esperan la ampliación de la vivienda autoconstruida.

Cuadro 3.3 – Avance viviendas en población formal.

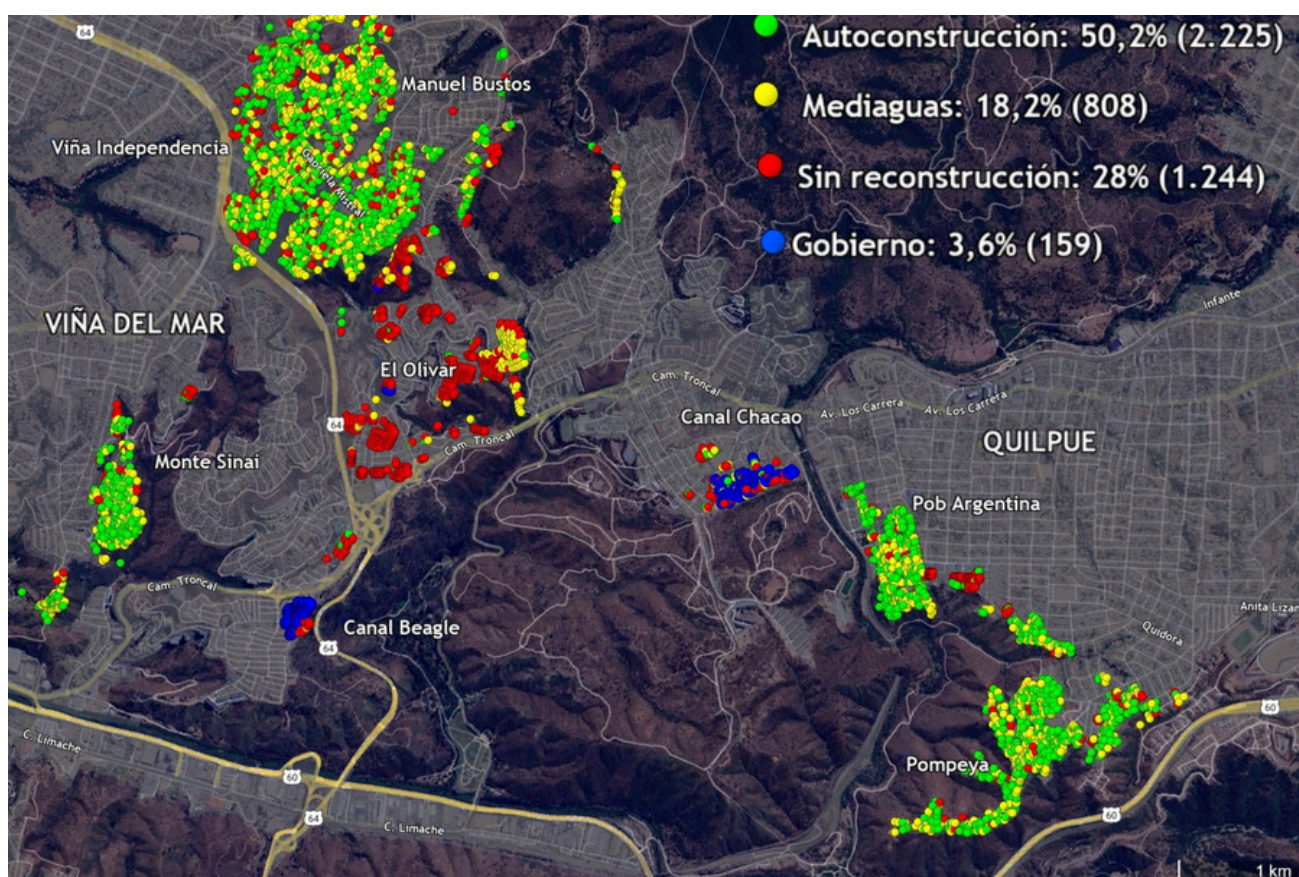
Ítem	Población	%
Casas autoconstrucción	1.227	42,8%
Casas Gobierno	159	5,5%
Mediaguas	330	11,5%
Sin reconstrucción	1.152	40,2%
Total	2.868	100%

Fuente: elaboración propia

La gran mayoría de las viviendas sin reconstrucción corresponde a las poblaciones El Olivar, en Viña del Mar, y Canal Chacao, en Quilpué, donde el tamaño del sitio y la copropiedad impiden la reconstrucción en sitio propio.

Estas familias han debido salir del sector y arrendar en otras zonas mediante un subsidio habitacional que debe ser renovado continuamente, debido al retraso del Gobierno, generando un estrés innecesario en los damnificados.

Figura 3.1 – Localización de viviendas según tipo.



Fuente: elaboración propia

3.2 - Reconstrucción en Zona de Riesgo

Hemos calculado que 612 viviendas —entre autoconstrucciones y mediaguas— fueron levantadas en zonas de riesgo de incendio forestal, determinadas por el municipio.

Las zonas más afectadas corresponden a campamentos como Monte Sinaí o Naciones Unidas. Esto confirma un patrón que se repite cada vez que ocurre un incendio urbano en el Gran Valparaíso, lo que constituye una grave amenaza de que esta tragedia se vuelva a repetir.

Figura 3.2 – Localización de viviendas según área de riesgo.



Fuente: elaboración propia

3.3 - Infraestructura

A diferencia del megaincendio de 2014 en Valparaíso, en este caso no se observan reposiciones de calles o escaleras que resultaron destruidas, como ocurrió con la escalera Huasco en la Manuel Bustos. Tampoco se aprecian nuevos pavimentos en los sectores que anteriormente tenían calles de tierra.

4 CONCLUSIONES

Los resultados expuestos confirman las alertas de la Contraloría General de la República, la Gobernación Regional de Valparaíso y las agrupaciones de damnificados: la reconstrucción tras el megaincendio es un desastre. Los avances del Gobierno son mínimos, lo que ha obligado a las familias a reconstruir sus casas como pueden, incluso en campamentos.

Esto plantea dos problemas importantes. El primero es la imposibilidad de obtener un subsidio de manera retroactiva, en caso de no acreditar que la vivienda recibió algún tipo de asistencia técnica. Esto era virtualmente imposible, como lo comprobamos en terreno en las semanas posteriores al incendio. El Gobierno entregó listados impresos de arquitectos y constructores que debían ser contactados por las propias familias, asumiendo ellas mismas los honorarios profesionales.

El segundo problema es que las casas no podrán ser recepcionadas, ya que no se presentaron planos ni existen permisos. Por la misma razón, no pueden ser aseguradas ni existe constancia de los recursos que debieron comprometer las familias.

Ambos problemas se habrían evitado si el Estado hubiera dispuesto equipos de profesionales para entregar asistencia técnica masiva a las familias, que no podían esperar un año viviendo en mediaguas.

Pero lo más grave es que se vuelvan a localizar viviendas en zonas de riesgo por incendios, pese a la magnitud de la tragedia que vivimos. Esto representa una negligencia inexcusable del Gobierno Central, la Delegación y el municipio, cuya Dirección de Obras debiera fiscalizar la correcta construcción de las nuevas viviendas.

Tampoco se observan obras de infraestructura —concretadas o en ejecución— que reduzcan el riesgo de incendio detectado por el municipio, especialmente en materia de accesos, los que resultaron ser fatales al momento de evacuar, como ocurrió en calles como Gabriela Mistral o cuando los carros de bomberos no pudieron llegar a las zonas altas de los campamentos.

La desidia y negligencia del Estado han vuelto a generar condiciones de riesgo que podrían provocar una nueva tragedia cuando otro incendio forestal se salga de control e ingrese al área urbana del Gran Valparaíso. El objetivo de este reporte es dar cuenta de esa negligencia, para que se puedan tomar medidas que sancionen a los responsables.

Contacto

 www.atisba.cl
 info@atisba.cl