

# Asentamientos irregulares al alza en la Región de Valparaíso

Totalizan 373 según el Minvu. Del 2022 se incorporaron 117 campamentos: están en 26 comunas y ocho provincias. Estudio inmobiliaria: de 23 usurpaciones grandes en Chile desde 2019, hay 11 en la zona, todas en terrenos privados.

Guillermo Ávila Nieves  
 La Estrella de Valparaíso

**E**n mayo del 2020, el empresario Alejandro Correa fue asesinado a balazos en Concón luego que se viera enfrentado con quienes ocupaban de forma ilegal un terreno de su propiedad en la comuna de Quilpué.

Un caso que gatilló en tribunales y que por sus ribetes impactó a la opinión pública nacional.

El tiempo ha pasado. Sin embargo, en una mirada macro, la cantidad de campamentos a lo largo del país sigue en franco crecimiento, con una región a la cabeza de todo y en una clara señal de alarma: Valparaíso.

¿Razones? Una creciente demanda por un sitio para habitar en familias de alta vulnerabilidad además de la actual crisis migratoria, asoman solo como una parte en esto.

Hablamos de una realidad en donde a menudo quienes allí habitan carecen de servicios básicos, lo que genera problemas de salud, inseguridad y deterioro del entorno. Por otro lado, también se ocasionan costos económicos directos como la pérdida de ingresos por impuestos en cuanto a regularización, de emergencia y desalojo.

Pero hay mucho más de fondo. Ante la pregunta de por qué la Región de Valparaíso se ha convertido en un foco de asentamientos informales, Sebastián Ortega, subgerente de consultoría y estudio de GPS Property, contesta a este medio: "Se debe a la alta demanda de vivienda, la disponibilidad de terrenos subutilizados, el crecimiento acelerado de loteos planificados y la proximidad a polos económicos como Santiago y puertos".

Su opinión se enmarca



CAMPAMENTOS SE LOCALIZAN EN SU MAYORÍA EN COMUNAS DE VIÑA DEL MAR CON 114 Y 30,6% Y VALPARAÍSO CON 98 Y 26,3% (SERVIU).

## ¿QUÉ HACEN OTROS PAÍSES?

Ante las ocupaciones informales, ¿cómo lo han resuelto países vecinos para el control de la usurpación y ocupación del terreno? El experto de la UV, Uriel Padilla responde. Argentina: "Ha implementado programas de regularización de asentamientos informales, buscando otorgar títulos de propiedad a ocupantes que cumplan con ciertos requisitos. Planes de integración urbana para mejorar las condiciones de vida en estos asentamientos. Impulsado la construcción de viviendas sociales para satisfacer la demanda. Se han creado leyes para tratar de regularizar las ocupaciones, y dar herramientas a los gobiernos para actuar de forma más efectiva". Perú: "Programas masivos de titulación de tierras, con el fin de formalizar la propiedad y reducir la informalidad. Programas de vivienda social y de mejoramiento de viviendas para atender las necesidades de la población de bajos ingresos. Mejorar la planificación urbana para evitar las invasiones". Bolivia: "Ha impulsado procesos de regularización de tierras tanto en áreas urbanas como rurales, priorizando la titulación para las comunidades indígenas y campesinas. Se han establecido mecanismos para resolver conflictos de tierras y garantizar la seguridad jurídica de la propiedad. Han promovido la construcción de viviendas populares y el acceso a créditos para la vivienda".

a raíz de un reciente informe publicado por su empresa inmobiliaria con datos reveladores -y de cuidado- para nuestra zona: del 2019 en adelante, se levan-

taron 23 tomas de terreno en el país (30% alza promedio anual, superficie de 8.550.000 de m<sup>2</sup> y población de 124.200 personas).

De esas, 11 corresponden a la Región de Valparaíso (de 3.250.000 m<sup>2</sup> y 36.400 personas). Y una alerta: están emplazadas en terrenos particulares.

"Que 7 de las 11 tomas en la región (63,6%) sean loteos planificados sugiere que no son asentamientos improvisados, sino que hay una estructura organizacional detrás", puntualiza Ortega. Y suma: "La presencia de calles perfiladas y lotes delimitados indica una gestión interna. En algunos casos ha estado vinculado a redes informales que asignan o comercializan terrenos ocupados", desliza el profesional.

**CATASTRO A FONDO**  
 Por otra parte, según el Ca-

# 11

**grandes tomas en la región desde 2019. Habitan 36.400 personas en superficie de 325 hectáreas (GPS Property).**

tastro de Campamentos del año 2024 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), de 1.091 registrados en 2022, estos aumentaron a 1.432 el año pasado en Chile.

Durante este período se detectaron 341 nuevos asentamientos a nivel nacional. La mayor cantidad se concentra en las regiones de Valparaíso (373), Biobío (225) y Metropolitana (168).

Al aterrizar el tema de las usurpaciones a nivel local, desde el Servicio de Vivienda y Urbanización,

Serviú Región de Valparaíso respondieron a La Estrella diversas consultas que abordan el asunto a fondo.

Esto a propósito de los desalojos ocurridos hace dos semanas como en Edén de Lajarilla, en Reñaca Alto, Viña del Mar, y la postergación de seis meses establecida para la megatoma de San Antonio.

Acerca de cuánto y cómo ha sido el incremento en la Región de Valparaíso y las razones, de acuerdo con las mediciones realizadas entre la última actualización del Catastro Nacional de Campamentos Minvu del año 2024, y la versión anterior 2022, se incorporaron 117 campamentos a los registros del ministerio.

Esto representa un 31,37% sobre el total registrado. A saber: 373 campamentos se totalizan en la Quinta Región al día de hoy, confirman (a diferencia de los 374 que circulan en la opinión pública).

Sobre en qué parte están emplazados exactamente, estos campamentos se localizan en 26 comunas de la región, distribuidos en ocho provincias. Ya en el desglose correspondiente a las provincias y también su porcentaje, tenemos: Los Andes 1,1%, Marga Marga 15,5%, Pectora 2,1%, Quillota 3,2%, San Antonio 13,1%, San Felipe 3,2%, San Felipe de Aconcagua 1,3% y Valparaíso 60,3%.

En cuanto a provincia y comuna, se especifica al detalle la cantidad de campamentos y porcentaje. A saber: Los Andes: 4 y 1,1%; Marga Marga Limache: 6 y 1,6%; Quilpué: 32 y 8,6%; Villa Alemana: 20 y 5,4%; Pectora Cabildo: 3 y 0,8%; La Ligua: 2 y 0,5%; Pectora: 2 y 0,5%; Zapallar: 1 y 0,3%; Quillota Calera: 3 y 0,8%; Hijuelas: 2 y 0,5%;

# 117

**campamentos** se incorporaron desde 2022 al 2024 en región. Representa 31,37% sobre total registrado (Minvu).

Nogales: 5 y 1,3%; Quillota: 2 y 0,5%; San Antonio Cartagena: 12 y 3,2%; El Quisco: 3 y 0,8%; El Tabo: 5 y 1,3%; San Antonio: 29 y 7,8%; San Felipe de Aconcagua Llaillay: 1 y 0,3%; Putaendo: 3 y 0,8%; San Felipe: 8 y 2,1%; Panquehue: 1 y 0,3%; Putaendo: 2 y 0,5%; San Felipe: 2 y 0,5%; Valparaíso Casa Blanca: 1 y 0,3%; Concón: 3 y 0,8%; Puchuncaví: 2 y 0,5%; Quintero: 7 y 1,9%; Valparaíso: 98 y 26,3%; Viña del Mar: 114 y 30,6%.

Sobre cuántos hogares y personas viven en estos lugares en la región, desde el Serviu Región de Valparaíso explican que la primera etapa del Catastro 2024 identifica los territorios y sus extensiones. Esto a escala de polígono. "En lo sucesivo, corresponde aplicar un instrumento de caracterización socio-demográfica mediante el cual podremos saber cuántos hogares y personas habitan en ellos".

A su vez, el Minvu sostiene que aborda esta realidad mediante el Programa Asentamientos Precarios destinado para la atención de los campamentos y familias registradas en el Catastro Nacional de Campamentos.

En esta línea, enfatizan que se ha diseñado el Plan Construyendo Barrios para aquellos territorios donde normativamente es posible radicarlos y el Plan de Gestión Habitacional destinado para ofrecer una solución habitacional a aquellos territorios y familias que deben o desean relocalizarse por razones normativas y de seguridad.

Respecto a los campamentos más recientes, aclaran que la primera gestión que realiza el Programa Asentamientos Precarios es un diagnóstico socio-territorial para definir el Plan de trabajo que corresponderá una vez iniciada su intervención.



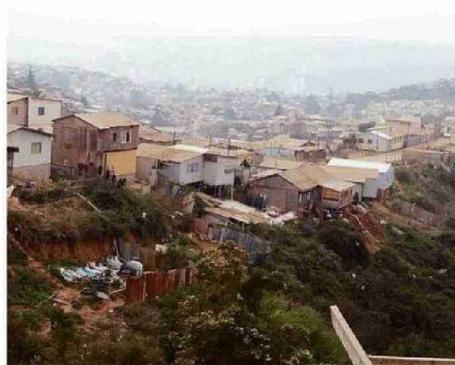
DESALOJO DE POBLADORES EN EDÉN DE LAJARILLA, REÑACA ALTO, VIÑA DEL MAR, 4 DE MARZO PASADO.

En tanto, desde la Delegación Presidencial de la Región de Valparaíso, informaron al mapeo acerca de asentamientos informales que a nivel regional tienen orden de desalojo o están en curso por parte de los tribunales de justicia, están: megatoma de San Antonio (resuelta de momento); Edén de Lajarilla (resuelta); Árbol Grande y Los Aromos, en Viña del Mar; Alejandro Correa en Quilpué y Yevide en San Felipe (3 de abril será desalojada de forma parcial).

Para el arquitecto urbanista y ex candidato a alcalde por Viña del Mar, Iván Poduje, sobre las medidas a tratar con urgencia, resalta cuatro. "Trabajar con los propietarios que están con terrenos con riesgo de toma, incluidos entidades fiscales. El Serviu, por ejemplo, en Viña del Mar tiene muchos terrenos abandonados que pueden ser tomados y con esos propietarios establecer mecanismos de control".

"Lo segundo", puntualiza es "terminar la regularización de tomas nuevas". Aquí pone de manifiesto el problema que se produjo en el cerro Centinela de San Antonio. "Eso porque muchas de estas tomas además tienen negocios asociados. Como ocurre en Centinela: lo que está dando una señal de que existen más tomas, que va a haber impunidad", dice Poduje.

Y prosigue: "Tercero, ordenar desalojos. Creo que lo que se hizo en la La-



CHILE: 44% TOMAS EN TERRENOS DEL ESTADO Y 56% EN PRIVADOS.

jarilla está bien, pero es un porcentaje muy menor: menos del 10% de la toma total de Lajarilla. Finalmente, acelerar la política habitacional hoy trabada, en especial la Región de Valparaíso. Serviu ha sido históricamente muy incompetente y burocrático, dejando mucha tierra fiscal abandonada".

El diputado (FA) Diego Ibáñez pone acento en que la crisis habitacional se viene arrastrando hace décadas. "Los precios de los departamentos se han disparado y muchas familias jóvenes no pueden acceder a una casa. El plan de emergencia habitacional quiere construir 32 mil viviendas sociales en la región, alcanzando ya el 60% de avance".

Pero aún así, acota Ibáñez, "seguirá existiendo déficit, por lo que se debe invertir en suelos públicos, en controlar los precios de las inmobiliarias, penalizar los loteos irregu-

lares y fiscalizar los campamentos para otorgar soluciones rápidas".

El parlamentario (RN)

## MEDIDAS URGENTES

"Las tomas a menudo se ubican en áreas vulnerables, como quebradas o zonas de riesgo, lo que puede provocar erosión, contaminación y otros problemas ambientales. La falta de acceso y la precariedad de las infraestructuras dificultan la respuesta de los servicios de emergencia en caso de desastre", advierte Uriel Padilla, magister en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente Puch.

El académico investigador de la Universidad de Valparaíso (UV) pone el foco en medidas preventivas como fortalecer la planificación urbana y territorial, con planes de vivienda social que respondan a la demanda y además agilizar los procesos de regulación de terrenos.

También destaca las de control y gestión: intensificar la fiscalización de terrenos para detectar y prevenir ocupaciones tempranas. Aplicar sanciones a quienes promuevan o faciliten las ocupaciones ilegales. Coordinar acciones entre las policías, los municipios, organismos gubernamentales (y pobladores).

"La clave para frenar las ocupaciones informales es la coordinación y colaboración entre todos estos actores. Se requiere una estrategia integral que combine medidas preventivas, de control y de apoyo social. Es fundamental garantizar el respeto a los derechos humanos de todas las personas involucradas", indica Padilla, además de "abordar las causas estructurales de la ocupación informal, como la pobreza y la desigualdad".

Andrés Celis, subraya que "casi la mitad de las nuevas tomas en Chile están en la Región de Valparaíso, y todas en terrenos privados. Eso no es casualidad".

A su juicio, es el resultado "de la inacción del Gobierno frente a la crisis habitacional. Mientras sigan prometiéndole soluciones que no llegan, más familias van a ocupar terrenos de forma irregular, generando conflictos, inseguridad y un impacto negativo en las ciudades".

Celis Montt profundiza en que "el Estado debe garantizar el acceso a la vivienda con políticas efectivas, no con parches".

Para Sebastián Ortega de GPS Property la ocupación de terrenos particulares "genera un gran perjuicio para los propietarios, afectando su derecho de uso y disminuyendo el valor de sus propiedades". Y advierte: "Regularizar una toma a través de cooperativas de vivienda crea precedente: puede incentivar nuevas ocupaciones".

A ello, Uriel Padilla como consultor en ICS Consulting hace hincapié en los obstáculos que finalmente esto significa para la planificación urbana: "La falta de regularización de la propiedad dificulta la inversión en infraestructura y la implementación de políticas públicas".

No es todo: "Los terrenos ocupados ilegalmente



**Casi la mitad de las nuevas tomas en Chile están en la región y en terrenos privados. Es por la inacción del Gobierno".**

Andrés Celis, parlamentario

a menudo no generan ingresos por contribuciones de bienes raíces, lo que reduce los ingresos municipales", explica Padilla.

## EDÉN DE LAJARILLA

Luego de dos semanas (4 de marzo pasado), ya con la actualización de lo ocurrido tras el desalojo de los pobladores que habitaban el asentamiento informal en el terreno el Edén de Lajarilla en Reñaca Alto, desde el Serviu señalaron a este medio que en el catastro, la municipalidad apuntó a 52 familias.

De esos hogares, 18 son hábiles (8 residían en el campamento) y 34 inhábiles (14 vivían en la toma). En tanto Seremi Minvu el año 2023 otorgó cuatro subsidios de arriendo D.S.52, donde solo uno (1) se encuentra aplicando.

Así, las ocho familias hábiles que residen en el campamento, se remitió la nómina a la entidad patrocinante TECHO con la finalidad que puedan ser vinculadas en el Proyecto Habitacional Alto El Ciprés, hoy en diseño y organización de la demanda.

Eso mientras que cuatro familias están en proceso de Asignación de Subsidio de Arriendo en Serviu. En tanto que las otras cuatro familias no se quisieron vincular al subsidio de arriendo (buscaron otras alternativas).

Aparte, el Ministerio de Bienes Nacionales entregó un informe en la Comisión Mixta de Presupuesto del Congreso en 2024 donde reconocieron que no pueden fiscalizar los terrenos (un 54,75% bajo propiedad fiscal) donde se producen los asentamientos ilegales: solo disponían de 55 fiscalizadores y 16 drones para esta labor. 📍