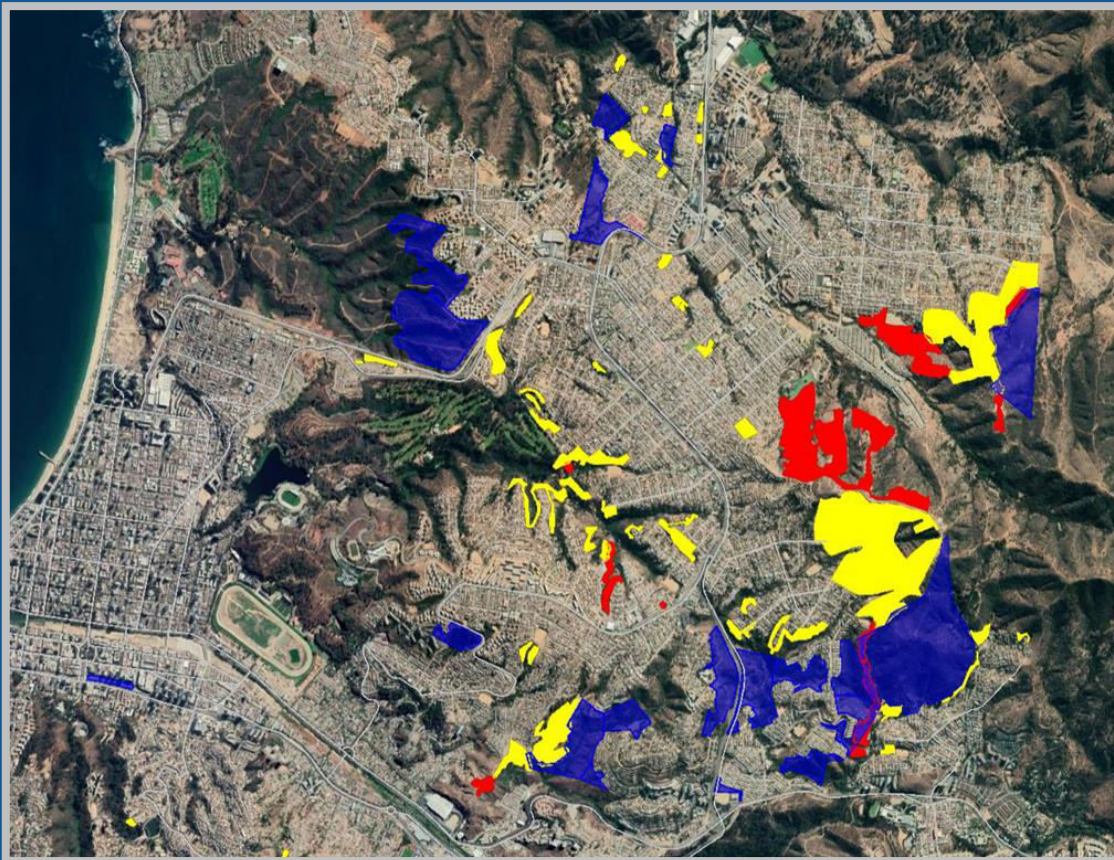

CAMPAMENTOS VS ERIAZOS FISCALES

LA PARADOJA DEL GRAN VALPARAISO



Julio, 2020

CAMPAMENTOS VS ERIAZOS FISCALES

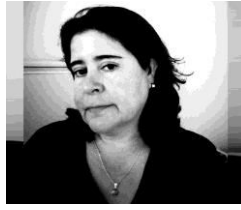
LA PARADOJA DEL GRAN VALPARAÍSO

Julio, 2020

EQUIPO DE TRABAJO



Pilar Beltrán



Ana Orellana



Eduardo Mieres



Javier Vergara



Ivan Poduje



Claudio Iribarne

Preparado para:
El Mercurio de Valparaíso

Foto Portada:
SIG Atisba

Preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos
Hendaya 312, Las Condes
Santiago de Chile

Director del Reporte
Ivan Poduje. Arquitecto

t: (+56) 2 2245 01 04

t: (+56) 2 2228 21 54

@: info@atisba.cl

www.atisba.cl

Cómo citar este documento:

“ATISBA MONITOR. CAMPAMENTOS VS ERIAZOS FISCALES – GRAN VALPARAISO”.

[en línea]: Disponible en: < <http://www.atisba.cl> >

ÍNDICE

EQUIPO DE TRABAJO	3
1 PRESENTACION	5
2 CRECIMIENTO CAMPAMENTOS 2017-20	6
a) La informalidad se desplaza a Quilpué-Villa Alemana	7
b) Explosivo Crecimiento en Viña del Mar	7
3 RIESGO DE LOTEOS BRUJOS	8
a) Un nuevo tipo de campamento	8
b) Amenazas para la Sustentabilidad Urbana	11
4 VALPARAISO NUEVAMENTE EN RIESGO	11
5 SUELO FISCAL	11
a) La Gran Inmobiliaria	11
b) Suelo Fiscal vs Déficit Habitacional	12
c) SERVIU Retiene suelo y no lo desarrolla	13
d) La Situación de la Armada de Chile	13
e) Terrenos municipales	13
f) Mapas Paradojales: suelo fiscal rodeado de Informalidad	14
6 CONCLUSIONES	17

1 PRESENTACION

En la elaboración del último reporte Covid19 del Gran Santiago detectamos cinco mega campamentos anormalmente grandes en la capital. Calculando su superficie y cabida podrían acoger a casi 2.000 familias lo que implica un 45% de incremento en sólo un año.



Algunos campamentos eran distintos a los tradicionales. Sus sitios eran más grandes, sus calles estaban mejor trazadas y en algunos casos era evidente que se habían realizado topografías y planos.

Decidimos revisar la situación del Gran Valparaíso aprovechando la última actualización de Google Earth que liberó fotos de Marzo y Mayo de 2020, y se pudimos verificar un patrón similar aunque considerablemente extenso.

Para medir el crecimiento, digitalizamos los polígonos de campamentos levantados por Techo Chile en su sistema monitor, y que datan de 2017. Luego los revisamos y actualizamos sus límites y los medimos.

Posteriormente ubicamos los nuevos asentamientos, dividiendo la ciudad en cuadrantes comparando fotos antes y después. Delimitamos los nuevos asentamientos, los ingresamos al Sistema de Información Geográfico de Atisba y comparamos su superficie con la base de Techo.

Además identificamos los terrenos fiscales eriazos, subutilizados o abandonados. Para ello localizamos todos los sitios eriazos y consultamos las planchetas digitales del Servicio de Impuestos Internos por el rol de cada propiedad y luego verificamos en el mismo SII, el propietario que aparece vigente.

Es posible que esta condición no esté de actualizada, como de hecho lo vimos en algunos casos donde los eriazos más pequeños, con destino “equipamiento” ya se encuentran en fase de construcción. Sin embargo, no hay otra forma de averiguar la propiedad, ya que el SII es la información pública disponible.

Las conclusiones más importantes son las siguientes:

2 CRECIMIENTO CAMPAMENTOS 2017-20

La superficie de campamentos del Gran Valparaíso, exceptuando Concon, creció un 37% entre 2017 y 2020, lo que es un incremento sumamente significativo. Se trata de más de 1 millón de asentamientos irregulares.

a) La informalidad se desplaza a Quilpué-Villa Alemana

Se observa un claro desplazamiento de los campamentos hacia la conurbación Quilpué-Villa Alemana, en sitios próximos al Troncal Sur, en el sector de Los Pinos y Los Troncos. Estas comunas tienen los incrementos relativos más importantes. Villa Alemana duplica y Quilpué aumenta un 87%.

Figura 2.1- Crecimiento campamentos 2017-2020 (hectáreas)

COMUNA	CAMPAMENTOS 2017	CAMPAMENTOS 2020	TOTAL	CRECIMIENTO 2017-2020
Valparaíso	68,1	26,7	94,8	39%
Viña del Mar	198,6	53,8	252,4	27%
Villa Alemana	5,9	6,3	12,2	107%
Quilpue	27,9	23,4	51,3	84%
TOTAL	300,5	110,2	410,7	37%

Fuente: Atisba

b) Explosivo Crecimiento en Viña del Mar

El aumento absoluto más importante se produce en Viña del Mar que concentra, por si sola, el 48% de los campamentos con más de 537.000 m² de nuevos asentamientos.

Figura 2.2- Crecimiento campamentos 2017-2020 – Viña del Mar (m²)

CODIGO ZONA	NOMBRE ZONA	COMUNA	CRECIMIENTO SUP CAMP (M2)	% CRECIMIENTO
VM 5	Jardin del Mar	Vina del Mar	0	0%
VM 6	Subida Alessandri	Vina del Mar	0	0%
VM 7	Achupallas	Vina del Mar	22.224	4%
VM 8	Villa Dulce	Vina del Mar	0	0%
VM 9	Forestal Alto	Vina del Mar	25.119	5%
VM 16	Glorias Navales	Vina del Mar	0	0%
VM 18	Miraflores Alto	Vina del Mar	0	0%
VM 19	Miraflores Bajo	Vina del Mar	9.826	2%
VM 20	Manuel Bustos	Vina del Mar	60.750	11%
VM 21	Santa Julia	Vina del Mar	290.391	54%
VM 22	Reñaca Alto	Vina del Mar	129.549	24%
VM 23	Forestal Bajo	Vina del Mar	0	0%
VM 24	Forestal	Vina del Mar	0	0%
VM 25	Nueva Aurora	Vina del Mar	0	0%
VM 26	Rodelillo-Viña del Mar	Vina del Mar	0	0%
TOTAL			537.859	100%

Fuente: Atisba

El 89% se localiza en Santa Julia, Reñaca Alto y Glorias Navales, consolidando la precarización e informalidad observada en el sector de Manuel Bustos, con una extensión equivalente pero con una diferencia: se levanta en apenas dos años

3 RIESGO DE LOTEOS BRUJOS

a) Un nuevo tipo de campamento

Si se analiza el número de campamentos, entendiendo como tales, los polígonos que se pueden diferenciar como barrios distintos, se observa que el crecimiento es menor que en superficie. Aumentan un 29% versus el 37% que representan en superficie. Y salvo por Quilpué, los aumentos son mayores en superficie que en número de asentamientos, lo que permite concluir que se trata de campamentos con sitios y calles más grandes.

Figura 3.1- Crecimiento campamentos 2017-2020 (hectáreas)

COMUNA	CAMPAMENTOS 2017	CAMPAMENTOS 2020	TOTAL	CRECIMIENTO 2017-2020
Valparaíso	66	14	80	21%
Viña del Mar	65	18	83	28%
Villa Alemana	5	1	6	20%
Quilpue	8	9	17	113%
TOTAL	144	42	186	29%

Fuente: Atisba

Tanto en Los Pinos, como en el sector de Manuel Bustos se ven intervenciones con trazados regulares de calles y sitios, probablemente hechos con maquinas, topografía y planos, como las que observamos en Santiago. Además se aprecia que existen muchos sitios con cierres pero sin casas, lo que es una señal preocupante ya que podría tratarse de “loteos brujos” que no necesariamente responden a necesidades de grupos vulnerables, si no que a tomas que son intervenidas por grupos organizados y luego vendidas a terceras personas.

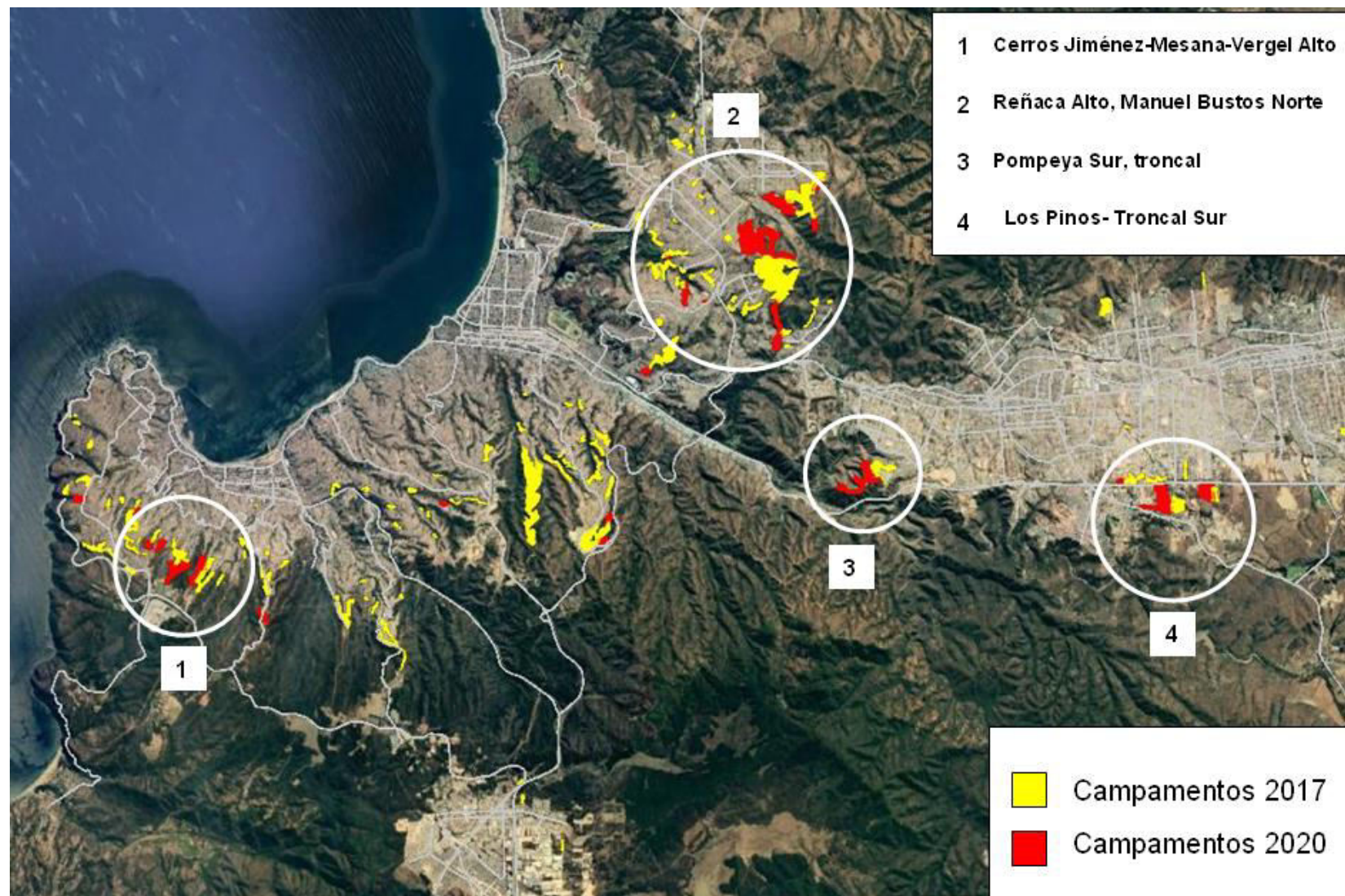
Figura 3.1- Foto Manuel Bustos norte - 2019



Figura 3.2- Foto Manuel Bustos norte - 2020



Figura 3.3 – Ubicación de focos de crecimiento de campamentos



b) Amenazas para la Sustentabilidad Urbana

Este tipo de modalidad, ha desestabilizado ciudades completas en Latinoamérica, especialmente en México y Brasil. De ahí la importancia que la autoridad fiscalice si existe venta ilegal de sitios, vínculos con propietarios o negocios irregulares, que podrían dar lugar a organizaciones criminales de gran tamaño.

Si esos predios son privados, debieran existir mecanismo para incentivar un uso más eficiente y socialmente equitativo. Pero si son Fiscales, no existe aumento que sostenga el uso eriazo y baldío.

4 VALPARAISO NUEVAMENTE EN RIESGO

En Valparaíso los asentamientos son más precarios y similares a los que se han visto históricamente, aunque con sitios más grandes. Este patrón se repite en todos los casos analizados. Al igual que la existencia de calles con anchos diseñadas para la circulación de vehículos, pero en zonas emplazadas cerca de bosques pirogenos, como plantaciones de eucaliptos y pinos, con bajo o nulo control. Estos asentamientos se localizan en el sector Mesana y la parte alta del cerro Jiménez así como el Vergel Alto. Es decir, en sectores previamente afectados por incendios forestales.

5 SUELO FISCAL

a) La Gran Inmobiliaria

En Santiago, Atisba detectó 1.032 hectáreas de sitios fiscales subutilizadas o abandonadas, que contrastan con los altos niveles de hacinamiento observados en viviendas sociales y comunas de bajos ingresos.

En el Gran Valparaíso ocurre exactamente la misma situación. Distintas reparticiones fiscales, incluidas el SERVIU, la Armada de Chile o la municipalidad tienen enormes extensiones de suelo urbano al medio de los sectores con mayores carencias de vivienda. Esta paradoja, confirma que el Estado de Chile es la principal inmobiliaria de suelo del país, que especula con precios y retiene terrenos valiosos mientras avanza la informalidad. De ahí la paradoja que da título a este informe.

Que podemos concluir de este catastro:

b) Suelo Fiscal vs Déficit Habitacional

El Estado de Chile, incluyendo municipios, fuerzas armadas y carabineros tiene 433 hectáreas urbanas en el Gran Valparaíso incluyendo Concón. Las comunas de Valparaíso y Viña del Mar concentran, cada una, un 49% de este stock, y el saldo se distribuye entre Quilpué y Villa Alemana con bastante menos tierra.

Figura 5.1- Distribución suelo fiscal por institución

COMUNA	SUELO FISCAL (HÁS)	CABIDA HABITANTES	CABIDA VIVIENDAS	% CABIDA
SERVIU	154,32	62.218	15.554	44,4%
Municipalidades	28,69	13.656	3.414	9,7%
Armada de Chile	169,91	59.022	14.756	42,1%
EFE-EPV-Merval	61,93	557	139	0,4%
Otros	18,26	4.622	1.156	3,3%
TOTAL	433,1	140.076	35.019	100,0%

Fuente: Atisba

Si se aplican las densidades de los planes reguladores comunales, ajustadas en los casos donde el índice es demasiado alto para no sobre pasar los 480 habitantes por hectárea, este suelo permitiría localizar 35.000 viviendas, lo que equivale al déficit habitacional de la región completa (aproximadamente 34.000 viviendas).

c) SERVIU Retiene suelo y no lo desarrolla

De la cabida de viviendas de los sitios fiscales eriazos o subutilizados, el 44% esta en manos del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) una entidad que debiera abocarse a resolver el deficit. Un problema similar se detectó en Santiago, donde el SERVIU de la RM también tenía suelo abandonado pudiendo destinarlo a vivienda.

La segunda reserva más importante corresponde a la Armada de Chile, que en su Fundo Naval de Viña del Mar y el fundo El Vergel de Valparaíso suman el 42% de la cabida con 14.756 viviendas potenciales. Cabe consignar que este calculo no considera la totalidad del Fundo Naval de Viña del Mar, sino que los predios localizados más cerca del centro urbano y con acceso a calles.

d) La Situación de la Armada de Chile

¿Tiene sentido que la Armada de Chile, al igual que el Ejercito o la Fuerza Aerea en Santiago tengan suelo inmovilizado? ¿No podrían destinar parte de esta superficie a construir viviendas para su propio personal, usando los mecanismos de subsidio disponibles del Ministerio de la Vivienda.

e) Terrenos municipales

También llama la atención que las municipalidades tengan 26,69 hectáreas que servirían para localizar 3.414 viviendas. Aquí se incluye el terreno de la municipalidad de Valparaíso destinado a guardar algunas máquinas y que perfectamente podría relocalizarse en sectores más centrales o el área industrial de Placilla de Peñuelas.

f) Mapas Paradojales: suelo fiscal rodeado de Informalidad

Esto constituye una paradoja brutal, ya que el mismo Estado que debiera estar abocado a resolver el déficit y bajar el hacinamiento, tiene tierra inmovilizada y en gran extensión en las zonas más carentes

Existen dos focos donde este contraste de con más fuerza. Viña del Mar, donde la reserva pertenece a Serviu principalmente y Valparaíso donde se reparte entre el Serviu y la Armada de Chile.

Los mapas que siguen muestra estas “paradojas” territoriales

Figura 5.1 - Foco Crítico 1 – Reñaca Alto, Viña del Mar

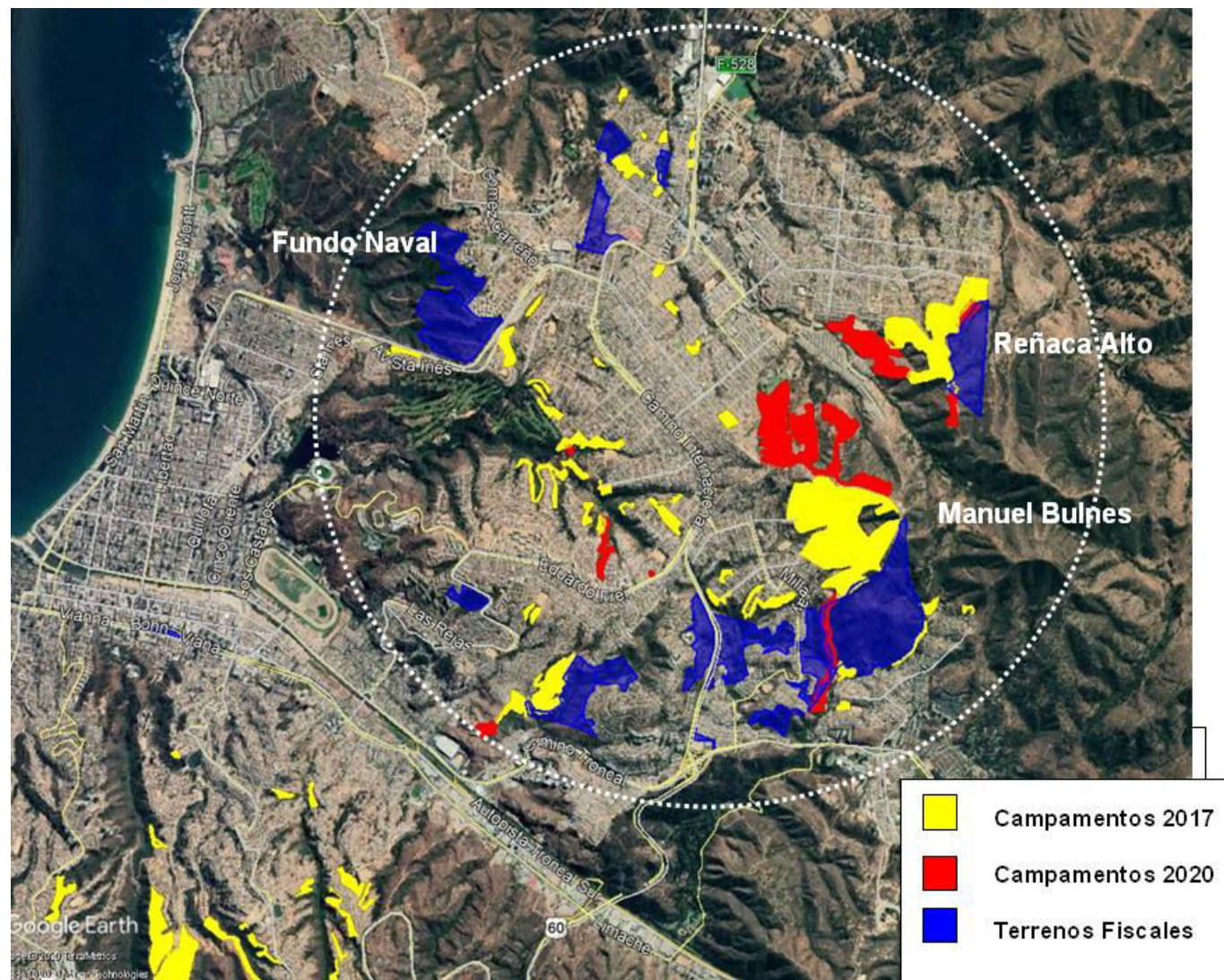
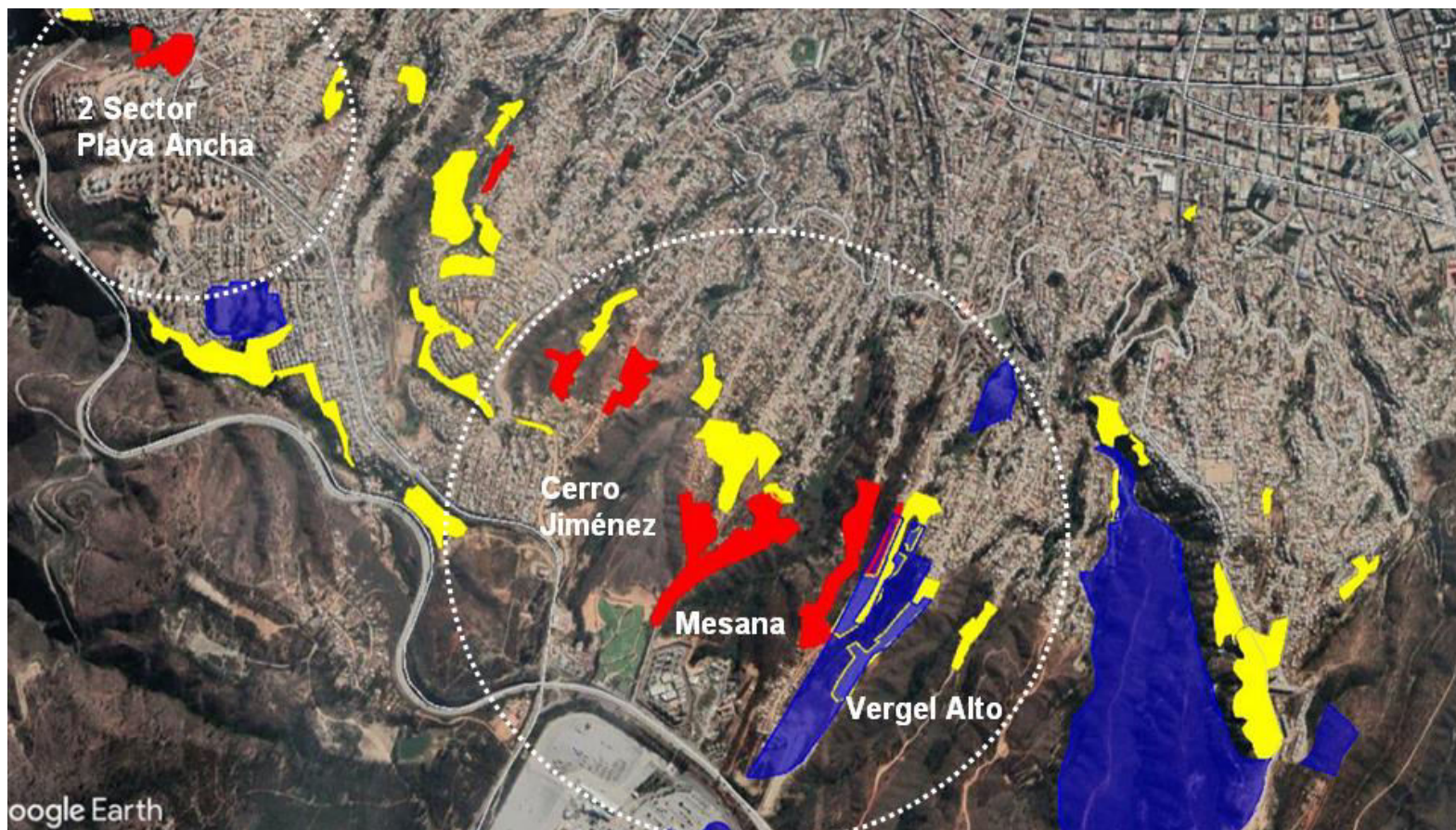


Figura 5.2- Foco Crítico 2 – Valparaíso Alto



6 CONCLUSIONES

Observamos un preocupante aumento de los campamentos del Gran Valparaíso. En solo tres años la superficie urbana que ocupan aumenta un 37% consolidando grandes extensiones bolsones de informalidad en Reñaca Alto y las cumbres de Valparaíso.

Si bien Viña del Mar sigue presentando el mayor crecimiento, se observa un desplazamiento de los campamentos hacia Quilpué y Villa Alemana en ubicaciones próximas al Troncal Sur, donde hoy se construyen proyectos inmobiliarios destinados a clases medias.

Dentro del catastro se observan campamentos de una nueva generación, contruidos con maquinaria, sitios más grandes y regulares, topografía y calles diseñadas para autos. Es posible que estos asentamientos respondan a “loteos brujos” donde un primer tomador, vende a terceros predios irregulares. Esto ocurre principalmente en Viña del Mar y en menor medida en Quilpué-Villa Alemana

Este patrón es sumamente peligroso, ya que explica buena parte de los problemas de informalidad de las ciudades latinoamericanas, pudiendo configurar una industria delictual de gran tamaño. Por lo tanto, urge verificar esta situación y ponerle atajo de ser efectiva.

Valparaíso sigue con su patrón de avance de campamentos más tradicionales, precarios pero con sitios más grandes, hacia zonas altas, sin accesos adecuados, en sitios próximos a bosques y quebradas. Es preocupante que la superficie de campamentos de la ciudad puerto haya aumentado un 39% pese a todas las advertencias realizadas.

Lo que resulta inexplicable es que este crecimiento informal se realice mientras instituciones fiscales tienen 433 hectáreas de suelo urbano, con norma, en las cuatro comunas analizadas y que permitiría levantar 35.000 viviendas cubriendo todo el déficit regional.

Cabe consignar que de este total, el 44% está en manos del SERVIU, en sectores altos de Viña del Mar donde los campamentos avanzan sin control, pese a que se podrían construir más de 15.000 viviendas con densidades equilibradas, áreas verdes y servicios.

Es urgente que el Estado fiscalice el avance de los campamentos y ponga a disposición de la gente el suelo que tiene abandonado.