

# Mapa de megatomas: mitad de las usurpaciones surgidas tras el estallido fueron planificadas

Estudio detecta que 30 mil familias viven en ocupaciones de más de 500 casas y de ellas, 15 mil habitan en espacios cuidadosamente proyectados, usando topografía, urbanismo y maquinarias.

MAURICIO SILVA Y JUDITH HERRERA

“La usurpación del cerro Centinela en San Antonio, Región de Valparaíso, puso en la agenda el problema de las ‘megatomas’. Pero no es el único caso”.

Así parte el informe “Megatomas y Usurpaciones Inmobiliarias en Chile”, elaborado por la oficina de arquitectura “Atisba”, del urbanista Iván Poduje. Lo trabajó motivado precisamente por el caso que aún puede desencadenar en el desalojo si no prospera el acuerdo entre el Gobierno y los propietarios del terreno de traspasar la propiedad de 200 hectáreas a sus 14 mil ocupantes ilegales organizados en cooperativas.

Las características de la toma de San Antonio llamaron la atención al especialista: su surgimiento tras el llamado estallido de 2019 y la “precisión quirúrgica” con que fue diseñada. Al analizar su geometría descubrió distancias regulares, ángulos rectos y paños del mismo tamaño, lo que solo se logra con recursos y planificación.

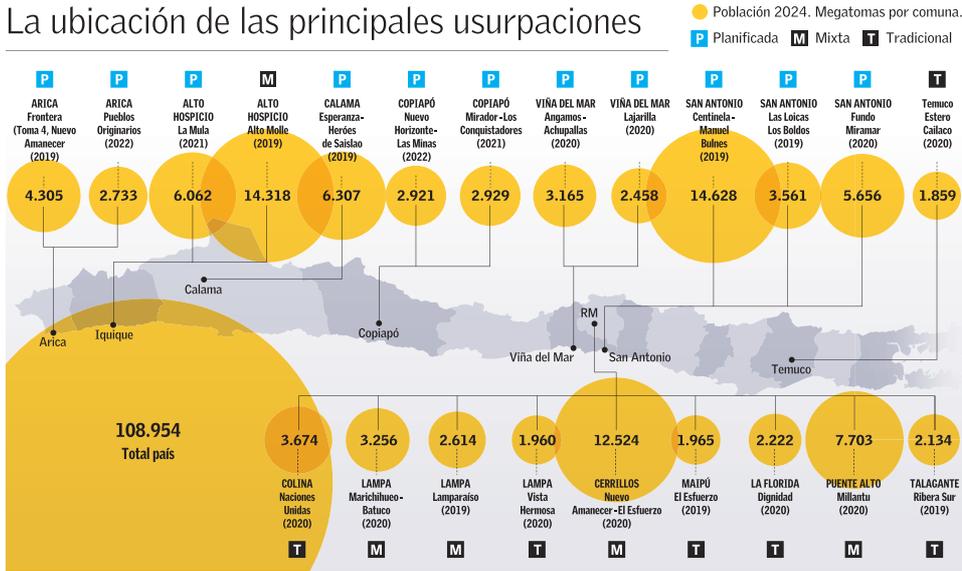
El estudio acomete la tarea de indagar cuántas de las usurpaciones generadas durante la gran expansión de ocupaciones ilegales que ha vivido el país en el último lustro caben en esta categoría de megatomas y en qué proporción se observan estos mismos patrones de planificación, propios de la inspiración comercial de un proyecto inmobiliario de raíces ilegales y no de lo espontáneo.

## El peso de las ocupaciones

La metodología consistió en confirmar que los asentamientos detectados eran usurpaciones consultando fotos satelitales de diversos años, catastros del Ministerio de Vivienda disponibles en mapas y las tomas localizadas por el INE para realizar el Censo de 2024. Los límites de cada uno fueron digitalizados y medidos por año, tras lo cual contaron las viviendas en cada manzana en la foto satelital, calculando densidades y la cifra total de familias por zona.

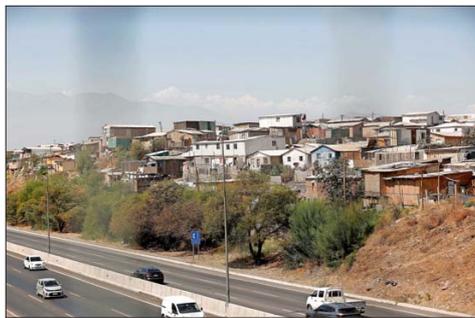
Con ello, Atisba identificó las ocupaciones que individualmente superaban las 500 familias, para dar cuenta de cuánto inclinan la balanza estas grandes usurpaciones en la fuerte expansión de ocupaciones ilegales ex-

## La ubicación de las principales usurpaciones



Fuente: Atisba

EL MERCURIO



UN CASO.— En Cerrillos, Región Metropolitana, cerca de 3.450 familias, integradas por 12 mil personas, viven en megatomas, según el estudio.

perimentada a partir de 2019. El resultado es revelador: son 22 las megatomas surgidas entre Arica y Temuco (ver infografía), lo que implica el 2% del total de 1.426 asentamientos precarios del país. Pero agrupan 30.015 familias y 108.955 personas. Eso quiere decir que ese 2% de asentamientos concentra el 26% de la población que vive en predios tomados en el país. “Esta fuerte concentración en pocas y grandes tomas se explica

porque muchas fueron planificadas para recibir a una gran población y crecer rápidamente para evitar el desalojo, incluyendo negocios ilegales de venta o arrendamiento de tierra robada”, concluye el informe.

## Negocio de US\$ 136 millones

Al modelo de toma planificada el estudio le llama “usurpación inmobiliaria”, pues la tierra roba-

“El negocio de las usurpaciones inmobiliarias, según el valor del sitio de una casa en toma, suma US\$ 65 millones. Según el precio en que habría tasado el Minvu el m<sup>2</sup> en la megatoma de San Antonio, su valor subiría a US\$ 136 millones”.

ESTUDIO DE ATISBA

da por los delincuentes es subdividida y vendida o rentada en sitios unifamiliares.

¿Cómo la reconoce? Repara en dos señales: precisión en geometría del trazado y el crecimiento con sitios vacíos.

“La precisión de sus calles, con manzanas regulares y sitios de tamaños equivalentes implica destinar recursos para topografía, urbanismo y maquinaria pesada”, detalla Poduje. Y agrega que en estas “usurpaciones in-

mobiliarias, el asentamiento avanza dejando muchos sitios vacíos, lo que no tiene ninguna lógica de necesidad social. La única razón es destinarlos a venta o arriendo”.

De las 22 megatomas detectadas en el estudio, 11 muestran rasgos de planificación y solo seis siguen el modelo tradicional, sin planificación inmobiliaria, con una trama urbana desordenada y predios más pequeños e irregulares que no dejan sitios vacíos por semanas o meses. Las otras cinco mezclan ambos modelos.

“Si lo vemos por número de familias, las usurpaciones inmobiliarias representan el 50,2% de las megatomas, con 15.075 familias. Pero si consideramos las hectáreas tomadas, la incidencia de las usurpaciones inmobiliarias sube al 71%, con 656 há. Esa diferencia (50,2% versus 71%) se explica porque los sitios son más grandes en las usurpaciones inmobiliarias”, afirma el estudio.

En la investigación, los precios detectados en un sitio ocupado por una casa en toma llegan a los \$4 millones. Bajo ese criterio, el negocio de las usurpaciones inmobiliarias suma \$60.305 millones o US\$ 64,7 millones. Apli-

cando 0,5 UF por m<sup>2</sup>, que es el precio que habría tasado el Minvu por la megatoma de San Antonio, el valor del negocio ilegal asciende a US\$ 136 millones.

## Toma “idealizada”

Poduje es tajante al explicar por qué el Estado, que con querrelas por loteos ilegales puede activar investigaciones del Ministerio Público, no logra identificar ni desbaratar las organizaciones que estarían planeando e impulsando megatomas.

“Es un fenómeno nuevo. No hay evidencia o patrones históricos para analizar el delito. Nosotros sacamos toda la información de Perú, donde el tráfico de terrenos está consolidado”, aduce.

En segundo lugar, apunta, “muchas usurpaciones fueron realizadas en el período de crisis entre estallido y pandemia, donde había poca o nula capacidad del Estado. E influye la idealización de la toma, desde organizaciones como Techo o el Colegio de Arquitectos y parte importante de la coalición de Gobierno”.

Aunque su objetivo no es la investigación criminal, al cruzar datos ha podido detectar vinculaciones de las megatomas con el crimen organizado. “Es el caso de Nuevo Amanecer de Cerrillos, Los Trinitarios, Cerro Chuño o la Vicente Reyes de Maipú, donde operaban facciones del Tren de Aragua. En el pasado hubo tomas inducidas, así que es posible que también se produzcan en esta nueva ola. Pero no tenemos evidencia para afirmarlo”, asevera.

Advierte que de no enfrentar este fenómeno y ponerle atajo, habrá consecuencias. “La más grave es poner a miles de familias en zonas de riesgo por aluviones, inundaciones o incendios. Es una bomba de tiempo. Lo segundo es promover un crecimiento urbano alejado de cualquier criterio de planificación, con un alto impacto ambiental y un efecto muy negativo sobre las comunidades locales”, alerta.

Dice que también es inquietante el componente de economía criminal: “Estas tomas pueden mover mucho dinero negro, arruinan empleos formales y terminan corrompiendo a funcionarios, políticos o policías. En Perú, las usurpaciones inmobiliarias representan el 80% de la vivienda nueva, con ventas ilegales de US\$ 1.000 millones al año. Y en varios distritos son promovidas, por acción u omisión, por los propios alcaldes”.