

---

MARZO 2025

ATISBA MONITOR

# LA MEGATOMA INMOBILIARIA DE SAN ANTONIO



# Índice

	Resumen	04
1	Objetivo	06
2	Concepto Toma Planificada	09
3	El Diseño de la Megatoma de San Antonio	14
4	Avance de la Toma	21

# 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



Eduardo Mieres



Javier Vergara

Preparado para:  
Difusión pública.

Imagen portada:  
Atisba

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](mailto:info@atisba.cl)  
Sitio web: [www.atisba.cl](http://www.atisba.cl)

Cómo citar este documento: "Atisba Monitor. La megatoma inmobiliaria de San Antonio. [www.atisba.cl](http://www.atisba.cl). [en línea]: Disponible en: <<http://www.atisba.cl>>

## Resumen Ejecutivo

Luego de reconstruir el diseño de la megatoma con el equipo de arquitectos de **Atisba** y analizar su crecimiento entre 2019 y 2021, hemos concluido que esta usurpación fue planificada y se inscribe en el modelo de “toma organizada con logística y recursos” (TORL).

Las razones son dos:

### 1 – Identificación de un Proyecto de Loteo

Pudimos identificar un diseño geométrico de calles, manzanas y predios similar a un proyecto de loteo inmobiliario. A través de fotos satelitales, observamos una alta precisión en los trazados ejecutados, lo que indica que fueron diseñados previamente y luego materializados con maquinaria y apoyo topográfico en terreno.

Mediante programas de diseño asistido por computador (CAD), se evidenció que las manzanas ortogonales presentan ángulos rectos y anchos regulares en antejardines, calles y medianeros. Esto implica la existencia de recursos y coordinación.

Por esta razón, la megatoma de San Antonio se diferencia de otros campamentos de gran tamaño, como Nuevo Amanecer de Cerrillos o Alto Molle de Alto Hospicio, que crecieron de forma orgánica, sin planificación previa. En estos casos, su trama urbana es más desordenada y su geometría, muy variable.

## 2 – Desarrollo con sitios vacíos

La lógica inmobiliaria de la megatoma también se refleja en su crecimiento a lo largo del tiempo. Al igual que en un loteo privado, las calles se abren primero, abarcando un tamaño mayor de terreno que el ocupado inicialmente por las casas..

Luego, se delimitan los predios y, en muchos casos, estos se cercan sin la construcción inmediata de una vivienda o con una habilitación precaria, como un "ruco", generalmente utilizado para "reservar" el sitio. Este modelo es característico de tomas donde se venden o arriendan terrenos.

Posteriormente, se instalan las casas, pudiendo pasar meses o incluso más de un año con el terreno vacío.

El análisis de imágenes satelitales del período diciembre de 2019 a febrero de 2021 nos permitió identificar varios sectores donde ocurre esta situación, es decir, donde los predios se delimitan, pero no se ocupan hasta mucho tiempo después.

En una toma orgánica, es decir, sin planificación, recursos o logística, la usurpación completa se realiza en pocas semanas, avanzando simultáneamente con la apertura de calles, la delimitación de predios y la instalación de las casas. En estos casos, no quedan sitios vacíos, salvo aquellos destinados a plazas o canchas.

Foto 1 – Toma de crecimiento orgánico, no planificado.  
Caso Nuevo Amanecer, Cerrillos



Foto 2 – Toma Organizada con Recursos y Logística.  
Caso La Mula, Alto Hospicio



### 3 – Inacción de Autoridades y Propietario

La toma avanzó en los cuatro sectores durante 48 meses sin que ninguna autoridad adoptara medidas para detener la ocupación.

Tampoco lo hizo el propietario del terreno. Si bien no era su responsabilidad ejecutar el desalojo, podría haber implementado barreras o zanjas para evitar el acceso de maquinaria, como ocurrió en otro predio tomado en San Antonio.

Esta inacción permitió que la toma alcanzara un tamaño que hace imposible su desalojo (“too big to fail”): 5.000 viviendas y 18.000 habitantes. Esta estrategia ha sido utilizada en otros campamentos surgidos tras el estallido social y la pandemia, los cuales, con alta probabilidad, nunca podrán ser erradicados.

Los casos más emblemáticos se encuentran en Arica, Alto Hospicio, Copiapó, Maipú y Cerrillos.

Dada la relevancia pública del caso y el alto costo que implicaría para el Estado expropiar el terreno y urbanizarlo, es fundamental investigar quién dispuso de los recursos para diseñar y ejecutar esta usurpación, antes de suscribir cualquier acuerdo que impida el desalojo ordenado por los tribunales.

Foto 3 – Impacto y dimensión de la megatoma de San Antonio.



## 1 OBJETIVO

Este reporte analiza el diseño y crecimiento de la megatoma de San Antonio, que comenzó a instalarse en 2019 en un terreno de 218 hectáreas.

La “megatoma” se emplaza en un solo terreno, pero se divide en cuatro sectores separados por quebradas.

Cada sector tiene un nombre, identificado por el Minvu en el catastro de campamentos. Su detalle es el siguiente:

### **Sector 1: “Centinela”**

Tiene una superficie de 99,7 hectáreas, 2.051 viviendas y una población estimada de 7.487 habitantes. Es el sector más grande y emblemático de la toma, con acceso por la calle Manuel Bulnes.

### **Sector 2: “Manuel Bulnes”**

Es el más pequeño, con 22 hectáreas, 484 viviendas y una población estimada de 1.768 habitantes. También se accede por Manuel Bulnes.

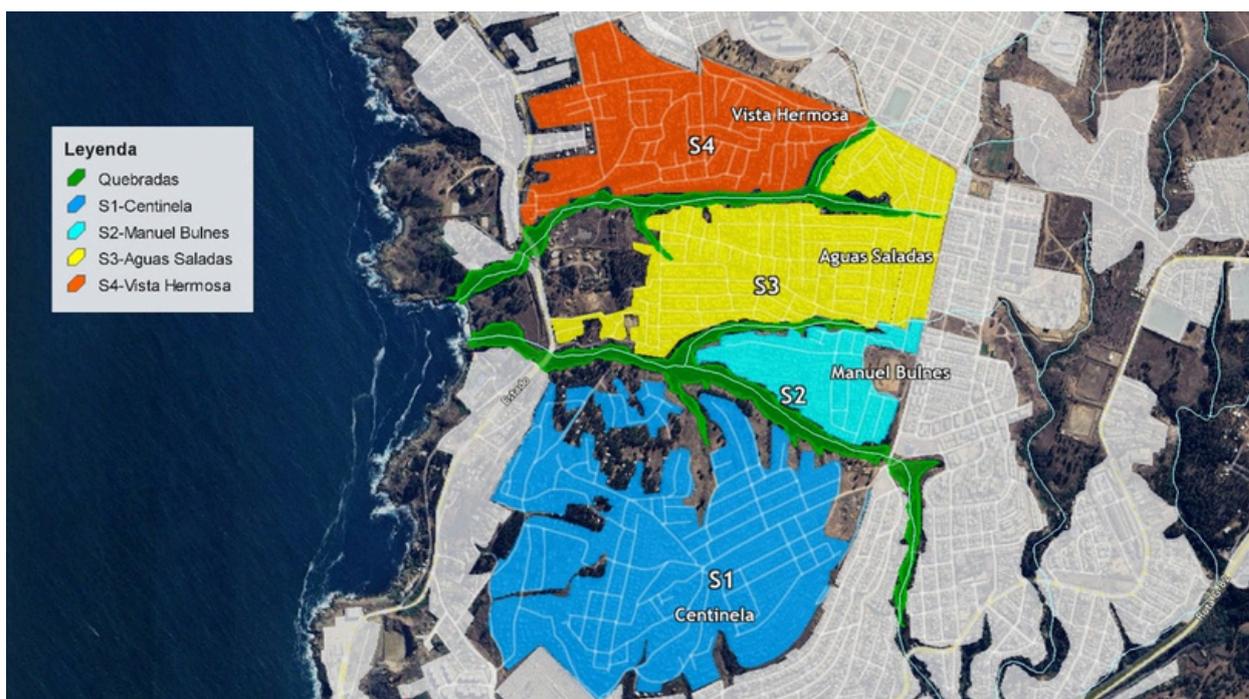
### Sector 3: “Aguas Saladas”

Está delimitado por dos quebradas y abarca 52 hectáreas, con 1.287 viviendas y 4.698 habitantes.

### Sector 4: “Vista Hermosa”

Corresponde al límite norte del predio y tiene una superficie de 45 hectáreas, con 1.207 viviendas y una población de 4.407 habitantes. Su acceso es por el Camino Viejo a Cartagena.

Foto 1.1 – sectores megatoma San Antonio.



En resumen, los cuatro sectores suman 218 hectáreas, con una población estimada por **Atisba** de 18.358 habitantes en 5.030 viviendas.

## 2 Concepto Toma Planificada “TORL”

Existen dos tipos de tomas de terrenos: las de crecimiento orgánico y las que tienen una planificación previa, la cual implica logística, recursos y se basa en un proyecto de loteo similar a un desarrollo inmobiliario legal.

Estas diferencias se pueden apreciar en una fotografía aérea. En una toma de crecimiento orgánico, las calles tienen un trazado irregular, casi no existen esquinas rectas (90 grados) y aparecen sitios de distintos tamaños, definidos y delimitados in situ por las personas que llegan al lugar. Es el caso de Nuevo Amanecer en Cerrillos, que aparece en la Foto2.1.

Foto 2.1 – Toma Nuevo Amanecer, Cerrillos.

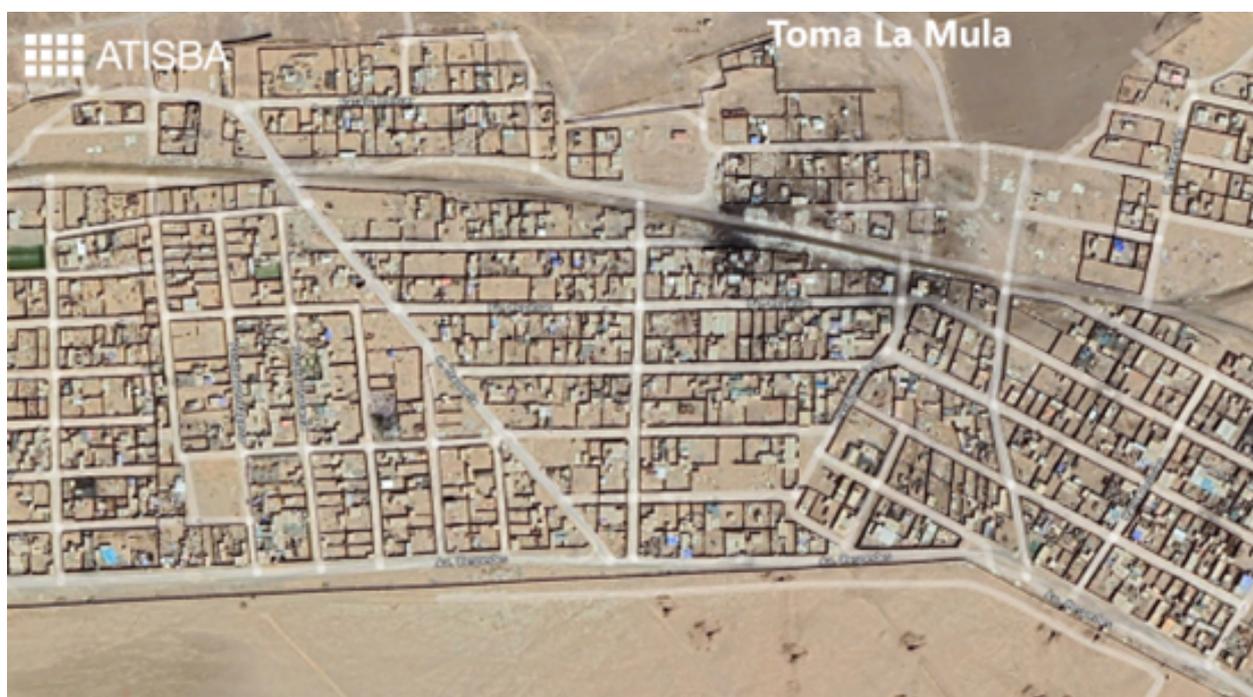


Fuente: Elaboración propia.

En la Foto 2.2, vemos el caso de La Mula en Alto Hospicio, que se inscribe en el modelo de toma planificada. Sus trazados presentan una geometría regular de tipo ortogonal, lo que genera manzanas con ángulos rectos (modelo de conquista española basado en el damero griego). Para implementarla, es necesario desplegar equipos que realicen trazados con tiza y lienzas, con apoyo topográfico. Luego, las calles deben ser abiertas con maquinaria.

Esta planificación permite abarcar superficies más grandes en la primera invasión y otorga un uso más eficiente del suelo. Además, el loteo con calles "pasadas" (es decir, abarcando más superficie que la ocupada por casas) permite que los predios permanezcan vacíos por meses o años, ya sea en reserva o para la venta, como ocurre en La Mula y en muchos otros campamentos recientes.

Foto 2.2 – Toma La Mula, Alto Hospicio



Fuente: Elaboración propia.

La diferencia entre una toma orgánica y una toma organizada con logística y recursos (TORL) también se puede observar en el crecimiento del asentamiento.

- **Toma orgánica:** suele desarrollarse en poco tiempo, con usurpaciones de gran magnitud y alto impacto, avanzando con calles, sitios y casas en paralelo.
- **Toma coordinada:** se desarrolla de manera más lenta. Comienza con personas trazando el terreno a partir de un plano de loteo y respaldo topográfico. Luego, ingresan las máquinas para abrir calles, delimitar predios y colocar cercos o casas.

Por supuesto, esto ocurre en completa ilegalidad e impunidad. En el caso chileno, la toma planificada fue posible debido a la anomia generada entre el estallido social y la pandemia, período en el que el Estado no estuvo presente en las calles.

A continuación, fundamentaremos por qué la megatoma de San Antonio corresponde a una usurpación con criterios de loteo inmobiliario tanto en su diseño como en su desarrollo temporal.

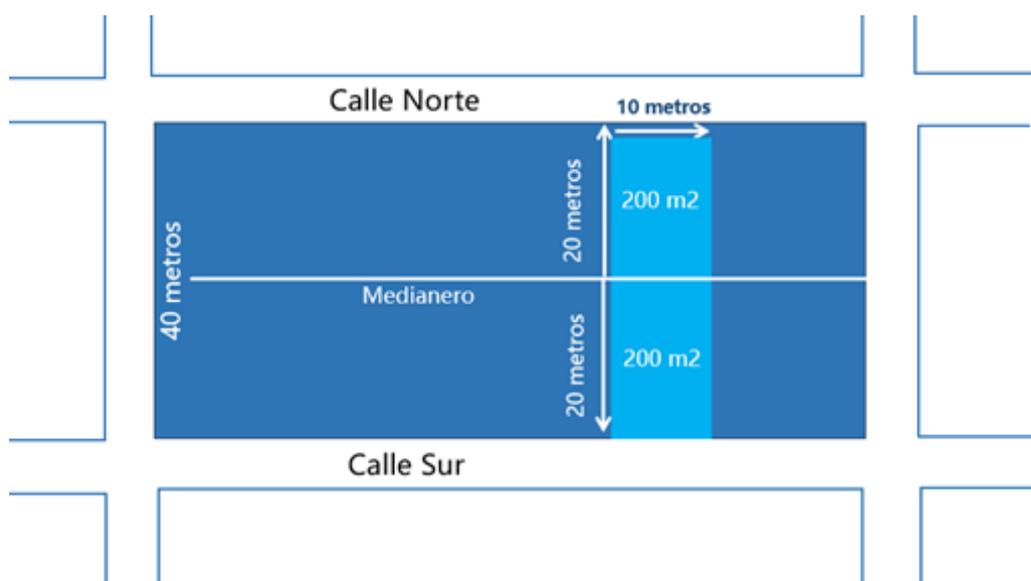
### 3 El Diseño de la Megatoma de San Antonio

El diseño de la megatoma varía según el sector, pero en general se basa en el clásico manzanero de 40 metros de ancho, que se divide a la mitad para generar dos predios de 20 metros de fondo. Cada predio enfrenta una calle, como se puede ver en el Esquema 1.

El frente de cada predio es variable y depende de los sectores, pero en general tiene 10 metros, lo que, multiplicado por los 40 metros de fondo, da una superficie de 200 metros cuadrados para cada sitio unifamiliar.

Este diseño es muy parecido al modelo de la **“Operación Sitio” (9 x 18)** ejecutado durante el gobierno del presidente Frei Montalva, y que fue extraordinariamente eficiente para lotear en poco tiempo. También se utiliza en muchos desarrollos inmobiliarios privados. De hecho, en **Atisba** hemos diseñado barrios de esta forma para nuestros clientes.

Esquema 3.1 – Esquema de manzanero Operación Sitio



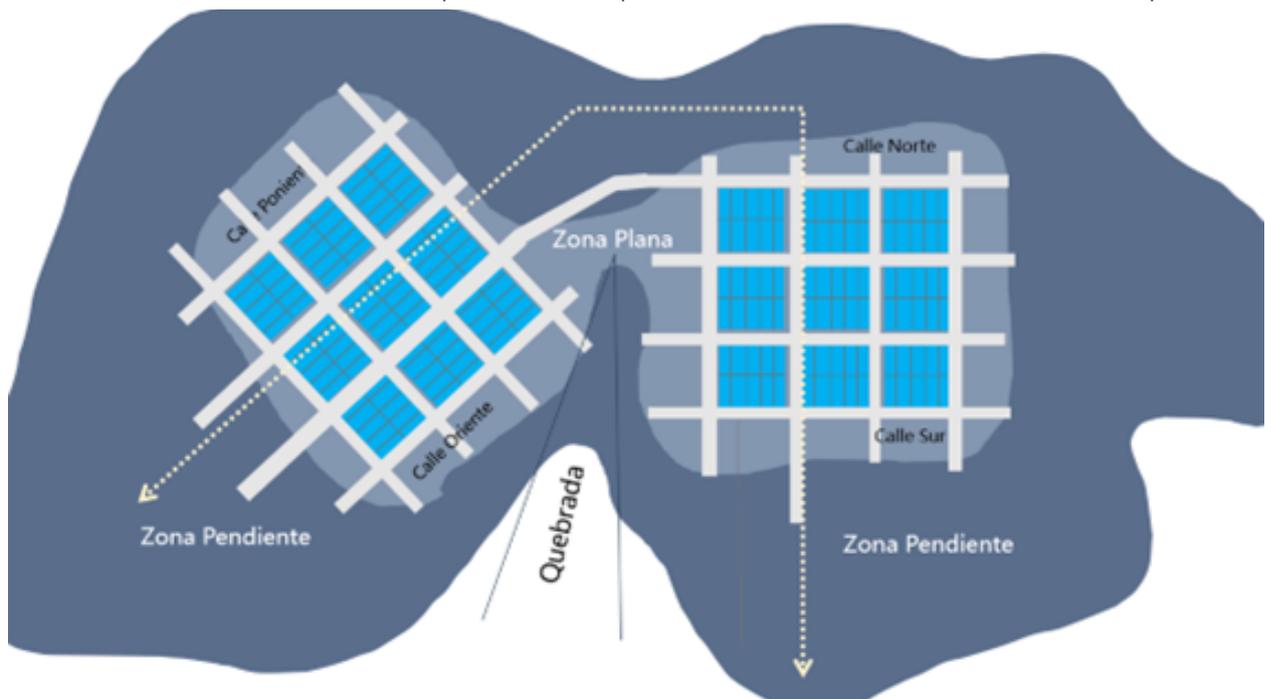
Fuente: Elaboración propia.

Esta manzana de 40 metros de fondo se corta cada 50 metros por las calles que corren de norte a sur en la mayoría de la toma. Con este diseño se pueden emplazar 5 predios de 10 metros de frente por 20 metros de fondo, con doble frente de calles.

Este diseño es muy eficiente para maximizar el uso de la tierra, pero requiere terrenos relativamente planos.

Cuando cambia la pendiente o el terreno se corta por una quebrada, la trama ortogonal se gira para optimizar la superficie plana, tal como se aprecia en la esquema 3.2.

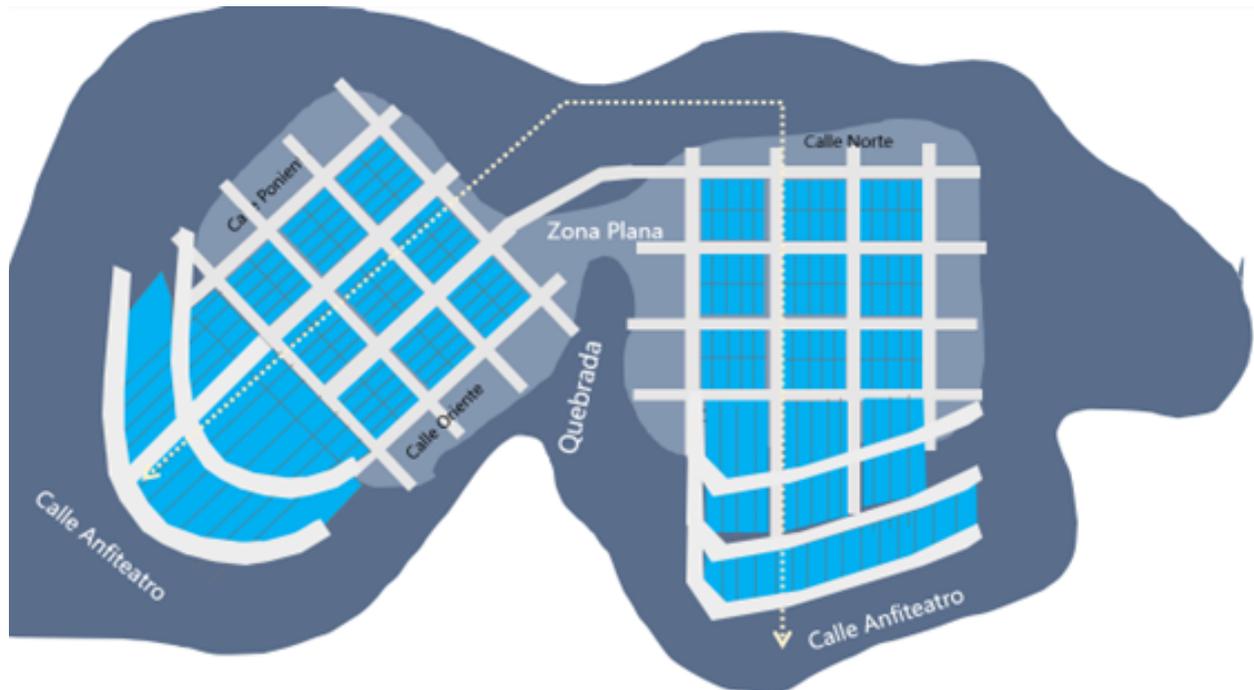
Esquema 3.2 – Optimización del diseño en terrenos con pendiente



Fuente: Elaboración propia.

Cuando el loteo avanza hacia la zona de pendientes, las calles deben alinearse con la cota o curva de nivel, lo que se conoce como **“diseño de anfiteatro”**. En este caso, el largo de los sitios puede variar. Por lo general, aumenta, y podemos encontrar terrenos de hasta 400 metros cuadrados.

Esquema 3.3 – Diseño de anfiteatro en terrenos con pendiente



En casos donde la pendiente es más abrupta, se utiliza la **“espina de pescado”**, que consiste en una calle central que se conecta con calles locales que llegan a los predios que enfrentan las quebradas.

A continuación, mostramos el diseño aplicado a la megatoma, primero de forma general y luego con mayor detalle a nivel de manzana.

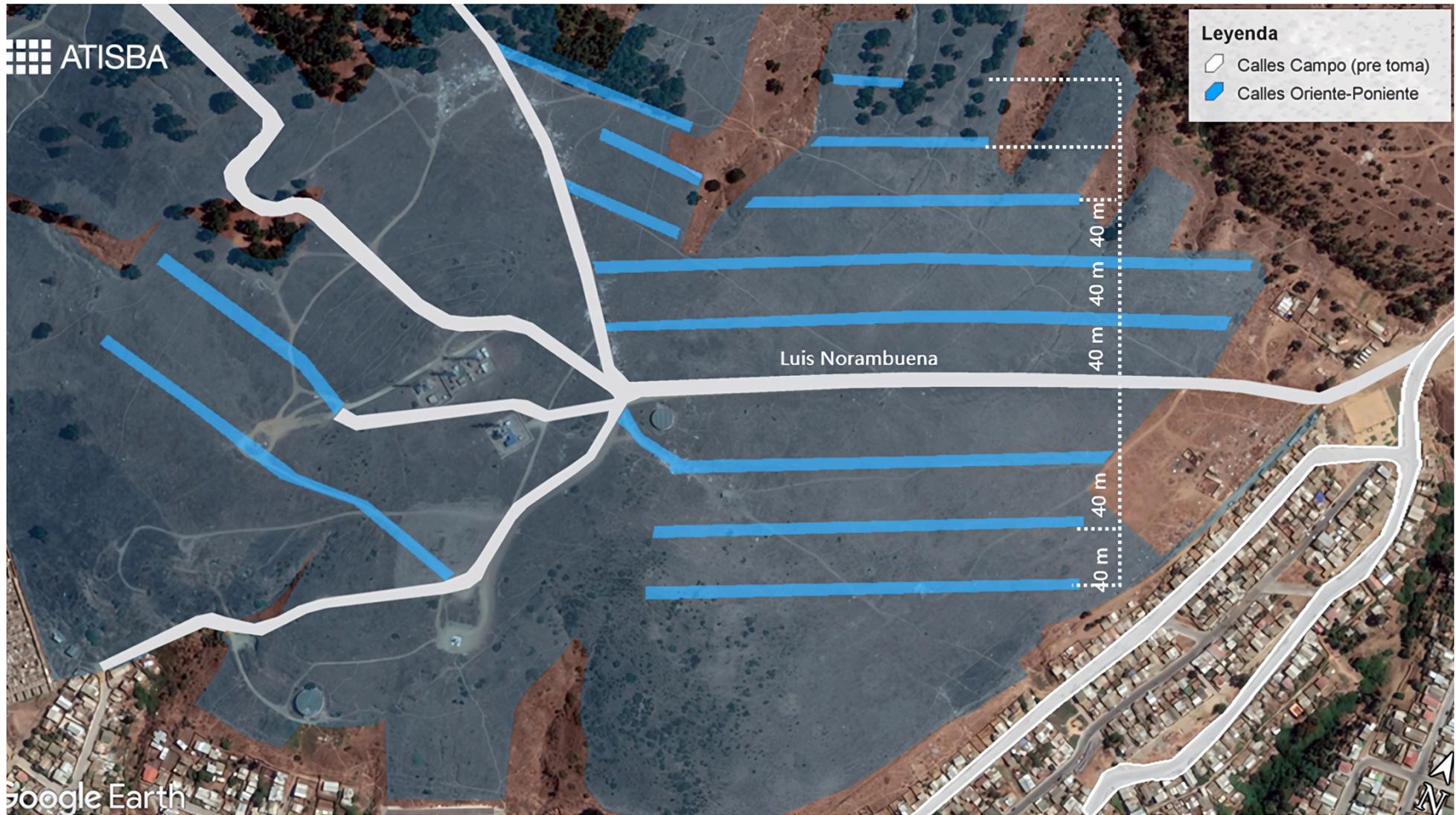
Se puede ver cómo se utiliza la calle original del campo – previa a la toma – que viene de Manuel Bulnes, pero se ensancha para llegar a 9 metros, lo que permite la circulación de dos autos. Esta calle ya tiene nombre: “Corregidor Luis Norambuena”. (1)

Luego están las calles paralelas al acceso, con un ancho de 40 metros, hasta que la pendiente cambia y aparecen las calles a favor de cota (Anfiteatro).

Estas vías son cortadas por calles que corren en sentido norte-sur para conectar el acceso Luis Norambuena con los fondos del terreno. Cuando la cota cambia, estas calles pasan de manzanero a espina de pescado.

[1] Esta calle había sido nombrada en memoria de Luis Norambuena, que era regidor de San Antonio y figura en el listado de detenidos desaparecidos de la dictadura.

FEsquema 3.4 – Diseño Calles Oriente Poniente – Centinela



Esquema 3.5 – Diseño calles norte – sur y calles corta – Centinela



Esquema 3.6 – Zoom detalle - División predial 10 x 20



Esquema 3.7 – Zoom Detalle división predial - Superposición diseño foto área actual



## 4 Avance de la Toma

Como señalamos, la lógica inmobiliaria de la toma tiene que ver con la existencia de un trazado que, con mayor o menor precisión geométrica, permite habilitar sitios vacíos con calles antes de que existan casas. Además, sirve para optimizar el uso del terreno, aumentando el número de viviendas que pueden instalarse.

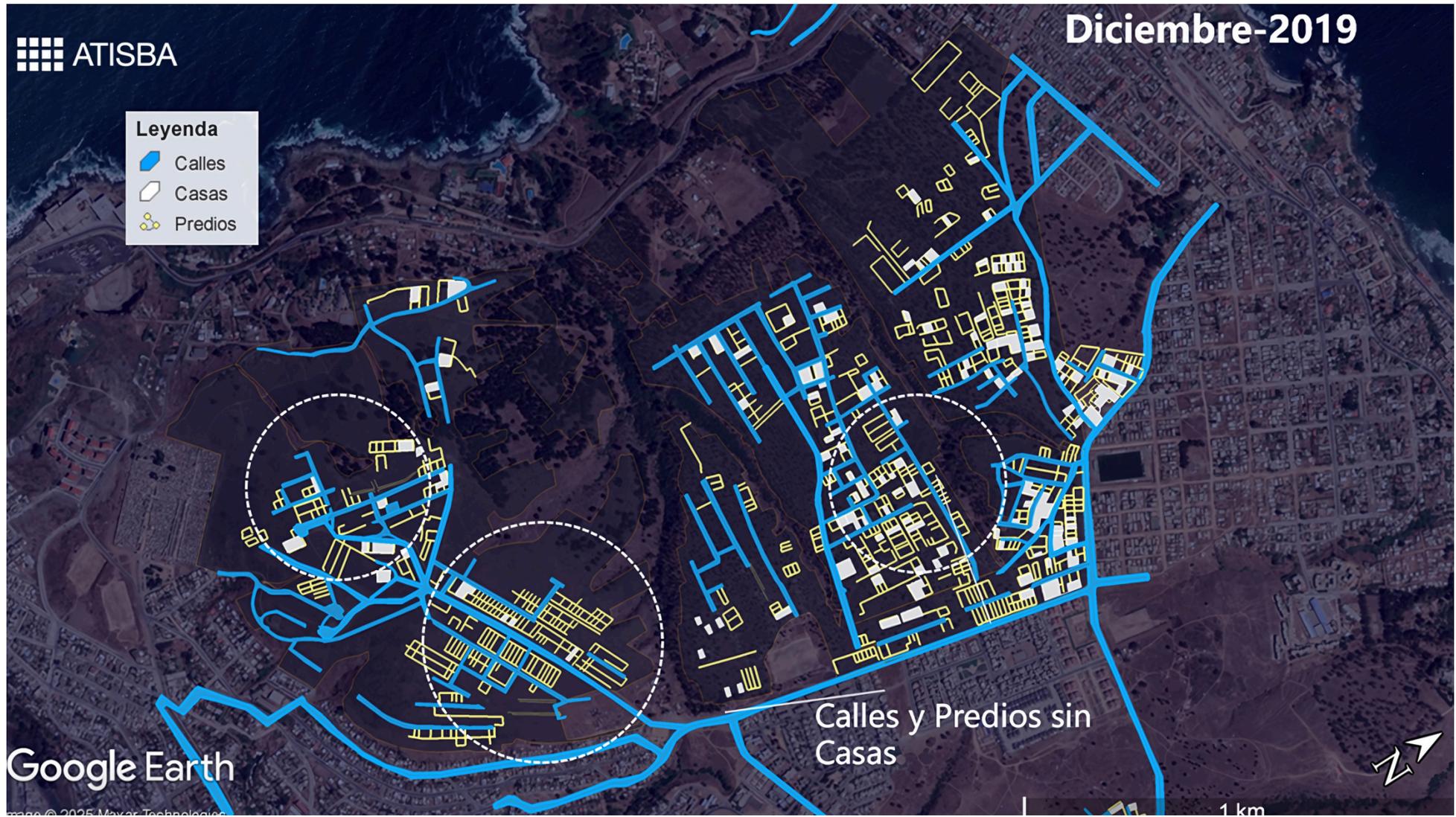
Si la toma es una invasión orgánica, sin coordinación, no tiene sentido dejar sitios vacíos que sean ocupados semanas e incluso meses después de que la calle haya sido habilitada, especialmente si se trata de los mejor ubicados.

Esto ocurre en la megatoma, en tres sectores que avanzan en paralelo. Curiosamente, Centinela, que es el más desarrollado en términos de diseño, comienza a ocuparse con casas después de los otros dos. Además, es el que presenta sitios vacíos, delimitados y con calles, durante 14 meses.

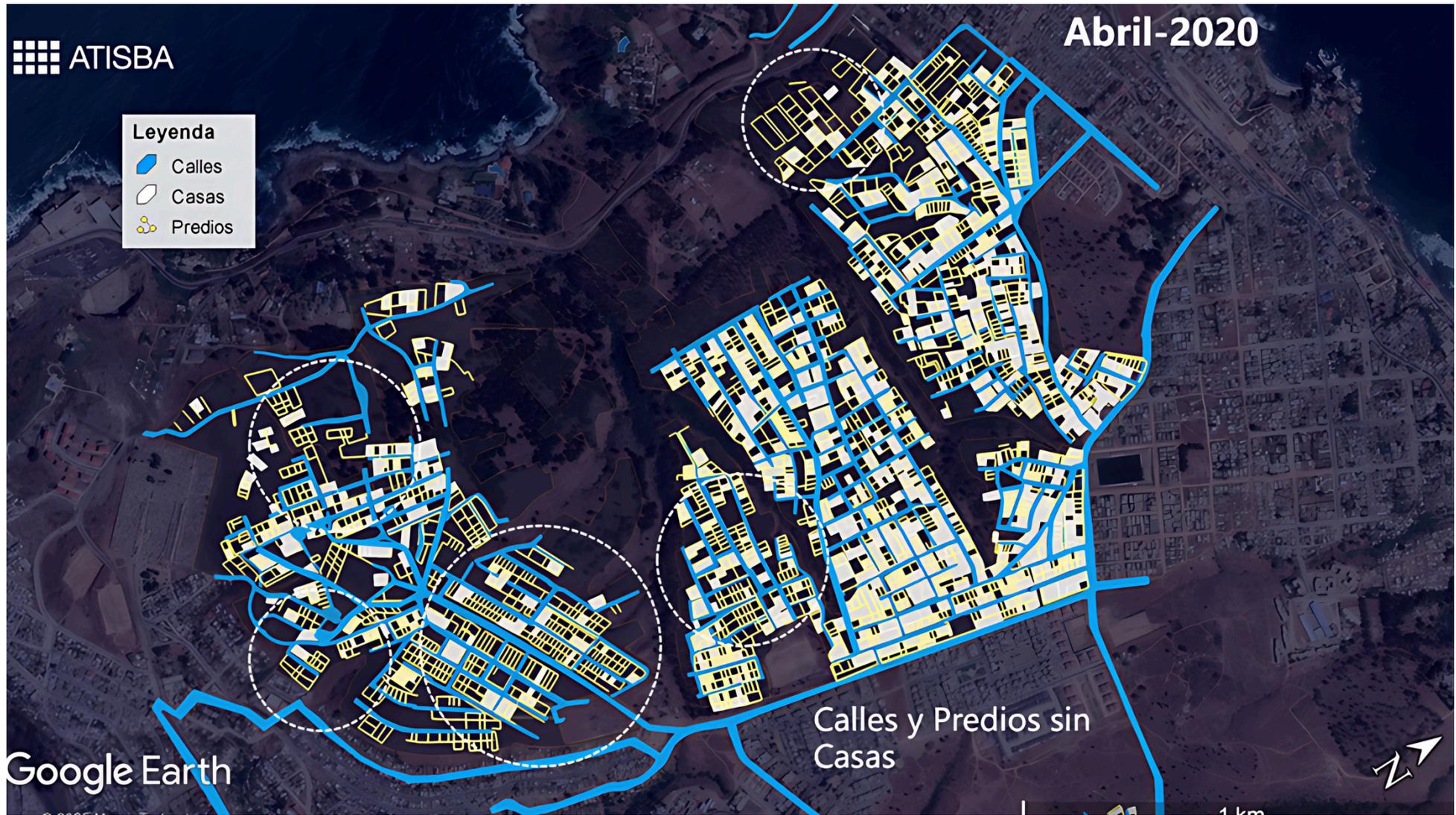
Las imágenes que siguen muestran tres períodos analizados: diciembre de 2019, que corresponde a la primera foto satelital disponible de la toma; abril de 2020; y, finalmente, febrero de 2021.

Al comparar los mapas temporales, es posible identificar numerosos sectores con predios y calles, pero sin casas, lo que no guarda relación con la necesidad de vivienda asociada a una toma ni con el patrón observado en otros campamentos de crecimiento orgánico, sin coordinación ni planificación inmobiliaria.

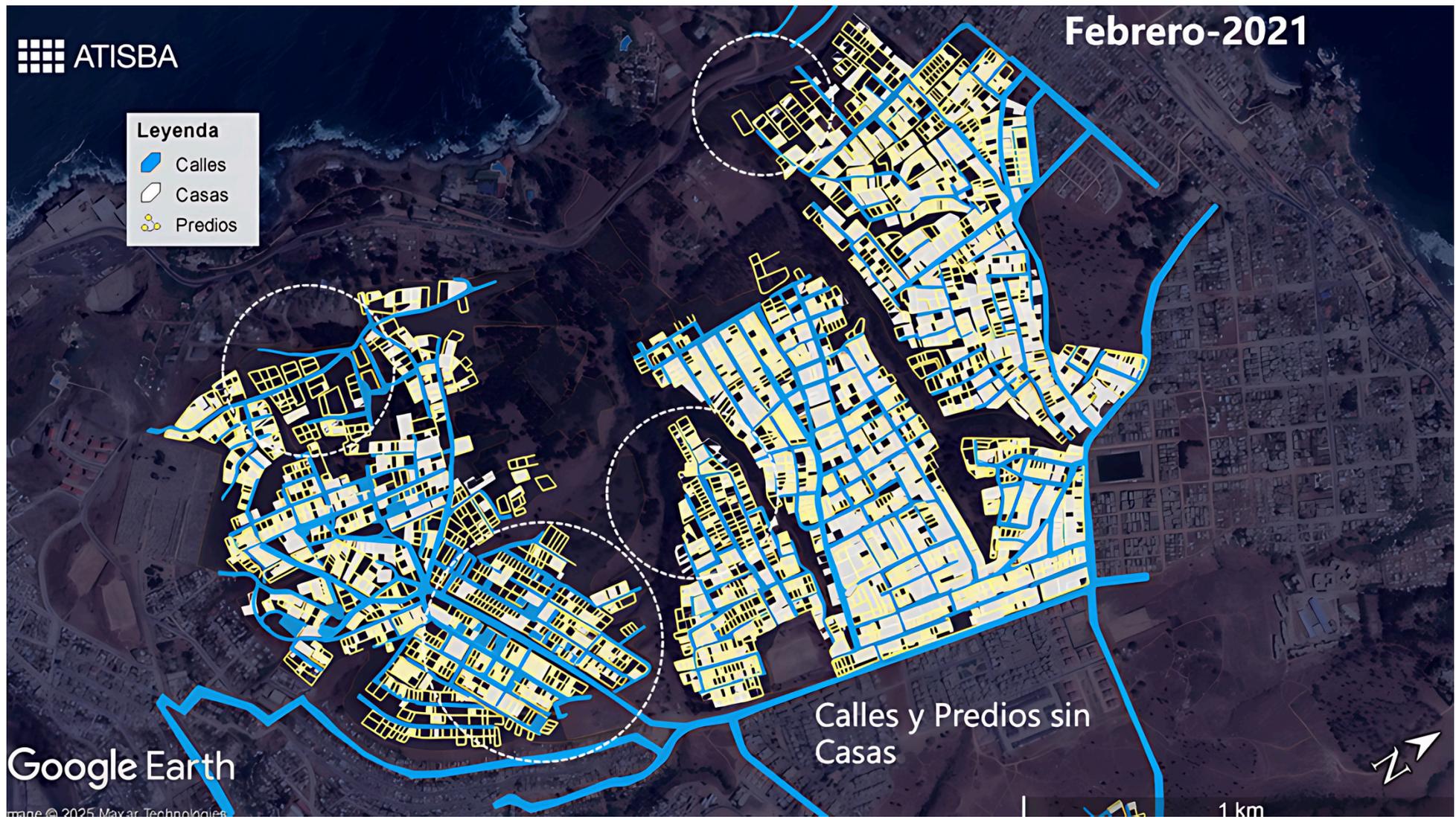
Esquema 4.1 – Evolución temporal de la megatoma de San Antonio - Diciembre 2019.



Esquema 4.2 – Evolución temporal de la megatoma de San Antonio - Abril 2020.



Esquema 4.3 – Evolución temporal de la megatoma de San Antonio - Febrero 2021.



## Contacto

Atisba  
Hendaya 312, Las Condes  
Santiago de Chile

 [www.atisba.cl](http://www.atisba.cl)  
 [info@atisba.cl](mailto:info@atisba.cl)