

I.S.S.N 0716-775X

EL PRESENTE BOLETIN ES EL RESULTADO DE UN ESFUERZO DE INVESTIGACION EMPRENDIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y DISEÑO URBANO, EN EL CUAL SE INVOLUCRAN COSTOS DE PRODUCCION. POR LO ANTERIOR QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL.

**® UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO.
FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCION Y DISEÑO.**

Derechos Reservados.

Las ideas, conceptos, y opiniones vertidas en los artículos son de responsabilidad exclusiva de quienes las emiten y no necesariamente representan el pensamiento de la Universidad del Bío-Bío.

**BOLETIN Nº 23
2º TRIMESTRE 1995
Abril-Mayo-Junio**

EJEMPLAR Nº.....

UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO

Rector:

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.

Avda. Collao 1202. Casilla 5-C. Fono: 314364.

Concepción - Chile

Decano Facultad:

RICARDO HEMPEL HOLZAPFEL

Director Boletín:

HECTOR GUILLERMO GAETE FERES

Internet E-mail: hgaete@diana.dci.ubiobio.cl

Asesor:

PABLO TRIVELLI OYARZUN

Comité Editorial:

DECANO FACULTAD

DIRECTOR BOLETÍN

RODRIGO GARCIA ALVARADO

ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE

WALDO MARTÍNEZ RIQUELME

Recopilación y digitación de datos:

HERNAN BARRIA CHATEAU

Diseño Portada:

Arqto. **GONZALO CERDA BINTRUP**

Dpto. Diseño y Teoría de la Arquitectura UBB.

SUMARIO

Editorial	2
Metodología	3
Mapa de Sectores	5
Cuadro Mensual y Trimestral	6
Cuadro Trimestral por Tramos	7
Gráfico de Ofertas y Superficies	8
Gráfico de Precios	9
Análisis del Trimestre	10
Artículo	14
Suscripción	20

EDITORIAL.

Con el presente Boletín N°23 continuamos el habitual registro y análisis trimestral además de la realización de análisis comparativos respecto del trimestre inmediatamente anterior y respecto de igual trimestre del año anterior; intentando determinar y sistematizar las regularidades, las variaciones estacionales y las tendencias del mercado de suelo. Todo lo cual contribuye, además, a la consolidación de una base de datos sólida y confiable cumpliendo así uno de los objetivos principales de la investigación que da origen a esta publicación.

En el artículo de la presente edición, analizamos el tema de la participación ciudadana para el desarrollo de la ciudad, revisamos la legislación vigente al respecto, identificamos los obstáculos claves y proponemos ciertos caminos a seguir para remover dichos obstáculos.

METODOLOGÍA.

Con el objeto de que los usuarios del Boletín se informen de la procedencia de los datos, del tratamiento de los mismos, y del origen de la información así generada; es conveniente explicitar la metodología empleada.

En primer lugar se determinó la fuente de información y los datos a computar. Se utilizó la Sección de Avisos Económicos del diario El Sur, sólo para los días Sábados y Domingo. Se desestimó el uso de los avisos para todos los días de la semana, como el caso del Boletín N°1, por cuanto la información es básicamente la misma, dada la repetición de dichos avisos.

En segundo término se definió la zona de estudio, la cual corresponde al área territorial denominada Gran Concepción y que está integrada por los siguientes centros urbanos: Concepción, Talcahuano, Penco-Lirquén, San Pedro, Hualpencillo, y Chiguayante. (Comunas de Concepción, Talcahuano, y Penco).

Luego, como el área es extensa, se procedió a una sectorización menor que permitió una mejor localización de las ofertas de terrenos. Se optó para ello por la determinación de sectores en función; por una parte, de cierta homogeneidad socioeconómica y, por otra, de la división distrital realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas para el Censo 1982. De esa forma los sectores definidos corresponden a agregaciones de distritos censales, lo cual presenta la ventaja adicional de permitir estudios con variables combinadas y basados en unidades comparables. Resultan así 16 sectores (graficados en MAPA N°1) cuya correspondencia con la división comunal y distrital es la siguiente:

COMUNA	SECTOR	Nº DISTRITO CENSAL
CONCEPCIÓN	CENTRO	1-2-3-4-6-12-13-20-21-22.
	NORTE	15-16-17-18-19.
	LORENZO ARENAS	7-8-9-10-11-14.
	COSTANERA	5-33-39.
	CAMINO A PENCO	34.
	NONGUEN	23-24b-25-27.(*)
	LONCO	31-24a.(*)
	BOCA SUR	39.
	SAN PEDRO	38.
PENCO	CHIGUAYANTE	27-28-29-30.
	PENCO	1-2.
TALCAHUANO	LIRQUEN	3.
	TALCAHUANO CENTRO	1-2-3-4-13.
	SAN VICENTE	5-8-9-10a. (**)
	HUALPENCILLO	12-11.
	HIGUERAS-LAS SALINAS	10b-14-15.(**)

(*)Debido a que incluye sectores socioeconómicos fuertemente diferenciados, el distrito 24 se dividió en dos (24a-24b) y el límite está asimilado al límite comunal (puntos 29 al 36 de la poligonal, Sector Lo Pequén) del Plan Regulador de Concepción 1981.

(**) Debido a su excesiva extensión, el distrito 10 se dividió en dos (10a-10b) y su límite está dado por una línea imaginaria que une el borde sur del Cementerio Nº2 y la Bahía de San Vicente, en la Comuna de Talcahuano.

Posteriormente se procedió a mapear las ofertas en un plano, a escala adecuada para una mejor visualización, lo que permitió descartar aquellas que no reunían los datos mínimos, y que no fue posible obtenerlos.

Con ello se desarrolló un registro computarizado de ofertas de suelo urbano, cada una de las cuales se ingresó en función de los siguientes datos como mínimo: Sector (indicando dirección), Fecha (día-mes-año), Superficie (en m²), Valor total (en Unidades de Fomento U.F.).

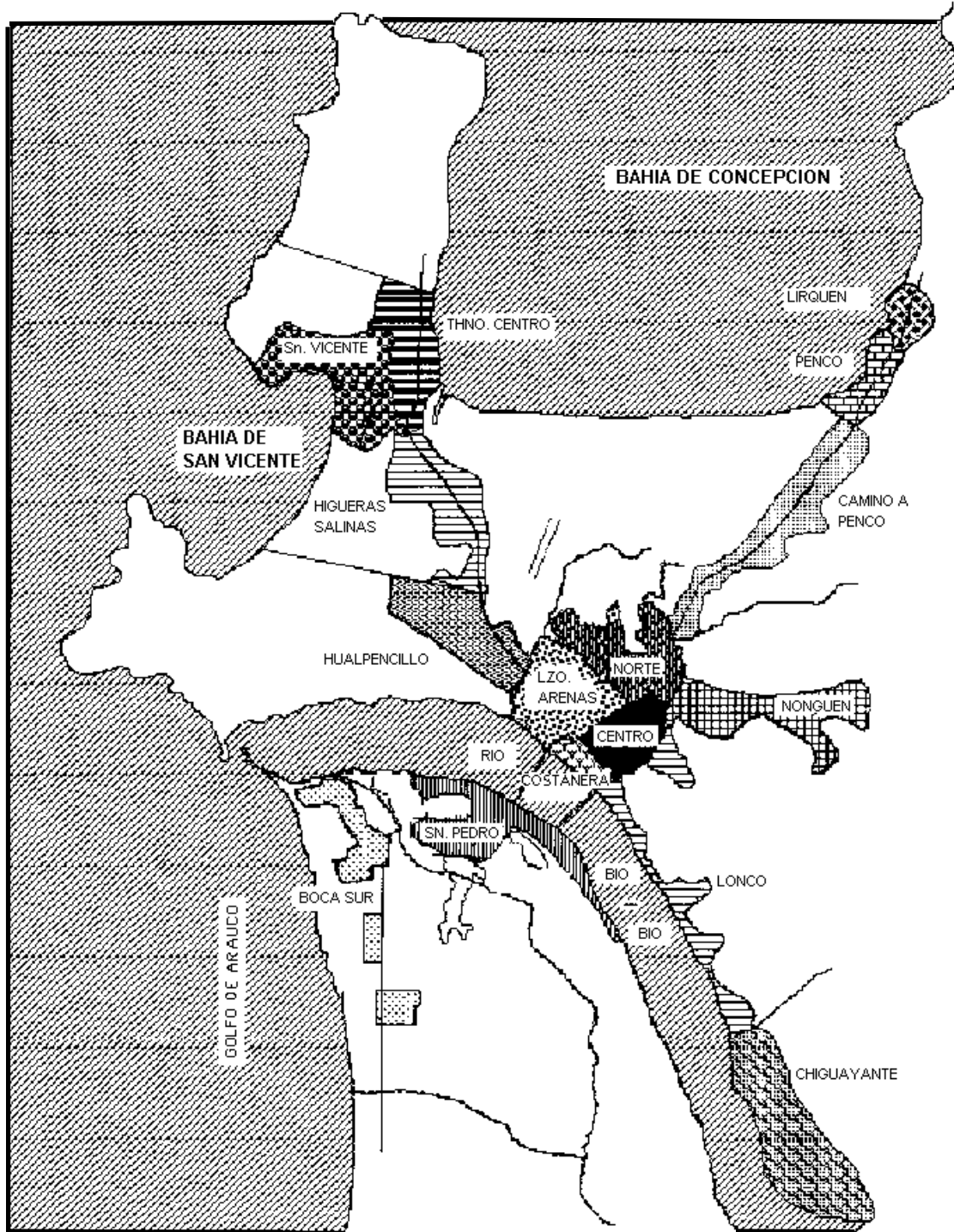
Los ingresos de las ofertas se realizaron mes a mes, dejando fuera aquellas que se repiten en un mismo mes. Se optó por mantener en archivo la última oferta ya que esta es la que representa la expectativa actualizada del oferente en el mercado.

A partir del registro anterior, se obtuvieron resúmenes mensuales y trimestrales por sector, en que se indica: Nº de Ofertas; Precio Promedio (en U.F./M²); y Rango de Tamaños de los terrenos (en M²). Se definieron siete tramos de superficie: 0-500 m²; 501-1.000 m²; 1.001-2.500 m²; 2.501-5.000 m²; 5.001-10.000 m²; 10.001-50.000 m²; 50.001 y más m².)

Cabe advertir que en el registro de ofertas se discrimina, además, en función de si los lotes tienen o no construcciones que afecten el valor del suelo, desestimando todas aquellas en que la edificación afecta el precio. No se discrimina, sin embargo, el grado de urbanización de los predios y se parte del supuesto de que, para su comercialización, por lo menos los terrenos de menor superficie deben contar, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (y su Ordenanza), con urbanización completa.

La información así procesada se trabajó en forma de Cuadros Estadísticos y Gráficas; para ser presentadas en forma ordenada y facilitar su lectura.

GRAN CONCEPCION: SECTORIZACION MERCADO DE SUELO URBANO



CUADRO Nº1

GRAN CONCEPCION, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS, Y PRECIO PROMEDIO POR MES. 1995

2ºTRIM	Abril			Mayo			Junio		
SECTORES	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIES TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL(m2)	PRECIO UF/m2
Centro	14,00	9.728,00	14,03	19,00	13.627,36	14,30	10,00	7.251,10	12,55
Norte	18,00	14.402,00	4,97	29,00	83.642,98	4,46	32,00	36.769,00	4,21
Lzo. Arenas	16,00	18.841,00	5,43	11,00	42.039,40	3,96	6,00	3.746,00	8,81
Costanera	1,00	1.600,00	1,23	2,00	35.850,00	0,88	0	0	0
Cam. Penco	8,00	18.650,00	1,53	1,00	317,00	1,87	5,00	13.185,24	1,75
Nonguén	8,00	79.279,00	2,43	5,00	20.630,00	3,65	15,00	27.041,00	3,71
Lonco	8,00	20.661,00	6,33	17,00	21.160,00	5,87	19,00	35.266,38	4,51
Boca sur	11,00	140.222,00	0,73	15,00	184.796,80	0,53	9,00	147.261,00	0,38
Sn. Pedro	8,00	17.270,00	2,30	13,00	43.333,00	2,14	11,00	27.546,20	2,13
Penco	3,00	18.400,00	0,90	2,00	2.400,00	0,95	7,00	29.650,00	1,19
Lirquén	0	0	0	1,00	23.000,00	1,50	0	0	0
Chiguayante	28,00	123.375,00	3,89	16,00	41.622,00	1,69	29,00	347.616,00	2,04
Thno. Centro	6,00	13.712,50	9,00	8,00	18.702,50	2,35	12,00	32.926,00	5,92
Sn. Vicente	7,00	54.020,00	3,84	3,00	3.900,00	3,42	3,00	2.600,00	9,84
Hualpencillo	2,00	1.730,00	2,88	0	0	0	1,00	305,00	5,54
Higueras/Salinas	15,00	73.659,00	2,98	6,00	31.450,00	2,24	11,00	34.405,00	3,70
TOTAL	153,00	605.549,50	3,07	148,00	566.471,04	2,46	170,00	745.567,92	2,37
		60,55 hás.			56,65 hás.			74,56 hás.	

CUADRO Nº2 GRAN CONCEPCION: SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO. 1995

2ºTRIM RESUMEN TRIMESTRAL

SECTORES	NUMERO OFERTAS		SUPERFICIE		PRECIO PROM. UF/m2
	Cantidad	%	TOTAL (m2)	%	
Centro	43,00	9,13	30.606,5	1,60	13,80
Norte	79,00	16,77	134.814,0	7,03	4,45
Lzo. Arenas	33,00	7,01	64.626,4	3,37	4,67
Costanera	3,00	0,64	37.450,0	1,95	0,89
Cam. Penco	14,00	2,97	32.152,2	1,68	1,62
Nonguén	28,00	5,94	126.950,0	6,62	2,90
Lonco	44,00	9,34	77.087,4	4,02	5,37
Boca sur	35,00	7,43	472.279,8	24,63	0,54
Sn. Pedro	32,00	6,79	88.149,2	4,60	2,17
Penco	12,00	2,55	50.450,0	2,63	1,07
Lirquén	1,00	0,21	23.000,0	1,20	1,50
Chiguayante	73,00	15,50	512.613,0	26,73	2,45
Thno. Centro	26,00	5,52	65.341,0	3,41	5,55
Sn. Vicente	13,00	2,76	60.520,0	3,16	4,07
Hualpencillo	3,00	0,64	2.035,0	0,11	3,27
Higueras/Salinas	32,00	6,79	139.514,0	7,28	2,99
TOTAL	471,00	100,00	1.917.588,5	100,00	2,62
			191,76 hás.		

GRAFICO Nº1: GRAN CONCEPCION, NUMERO DE OFERTAS DE SUELO URBANO POR SECTORES; 2º TRIM.95

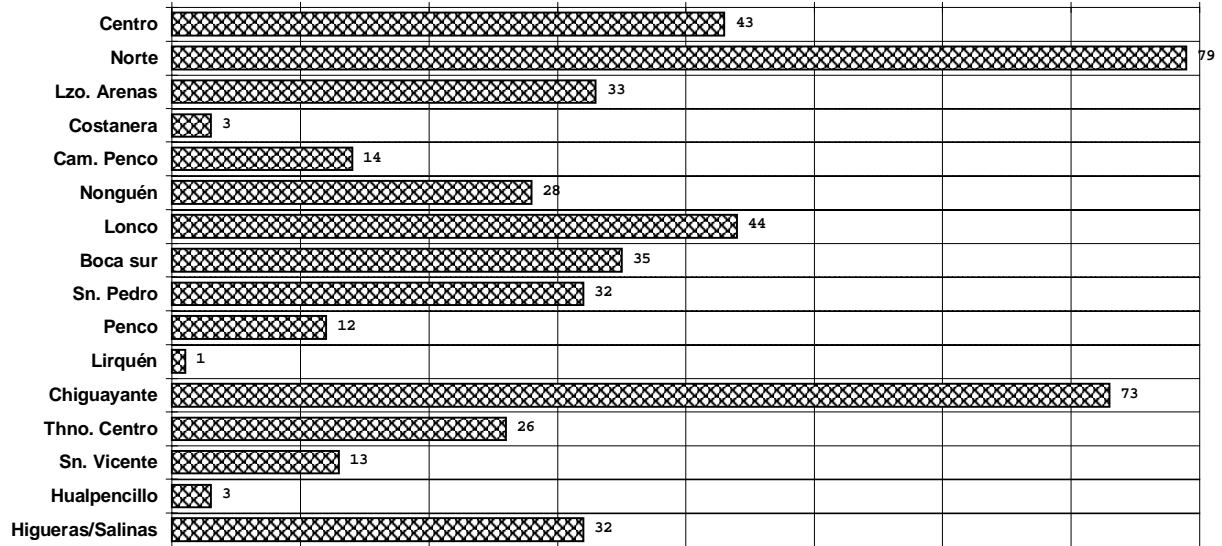


GRAFICO Nº2: GRAN CONCEPCION, CANTIDAD (M2) DE SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES; 2º TRIM.95

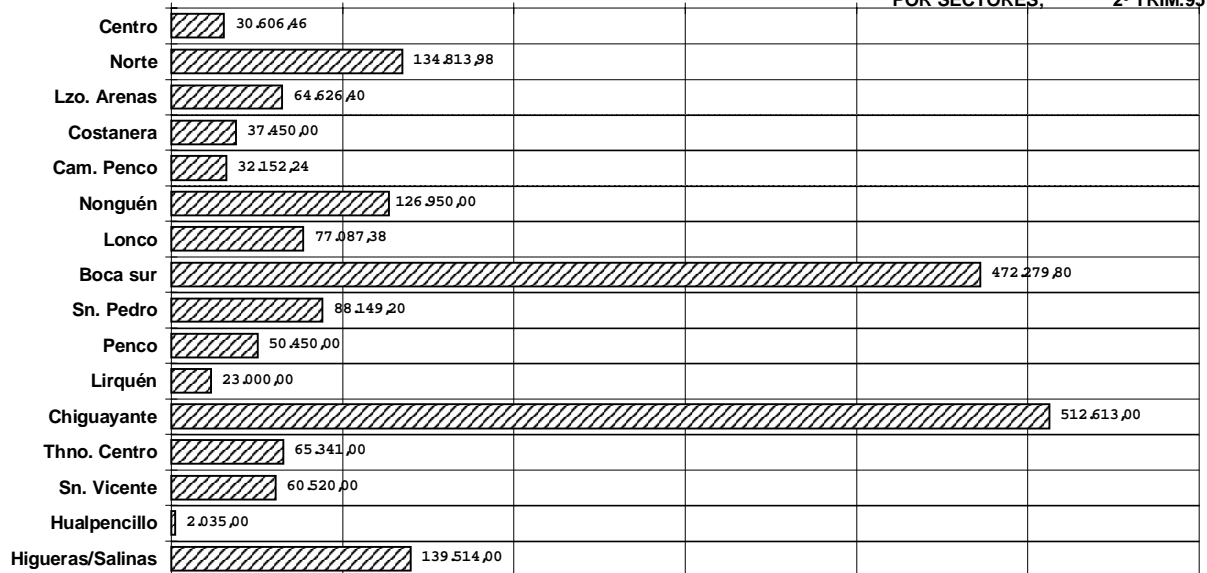
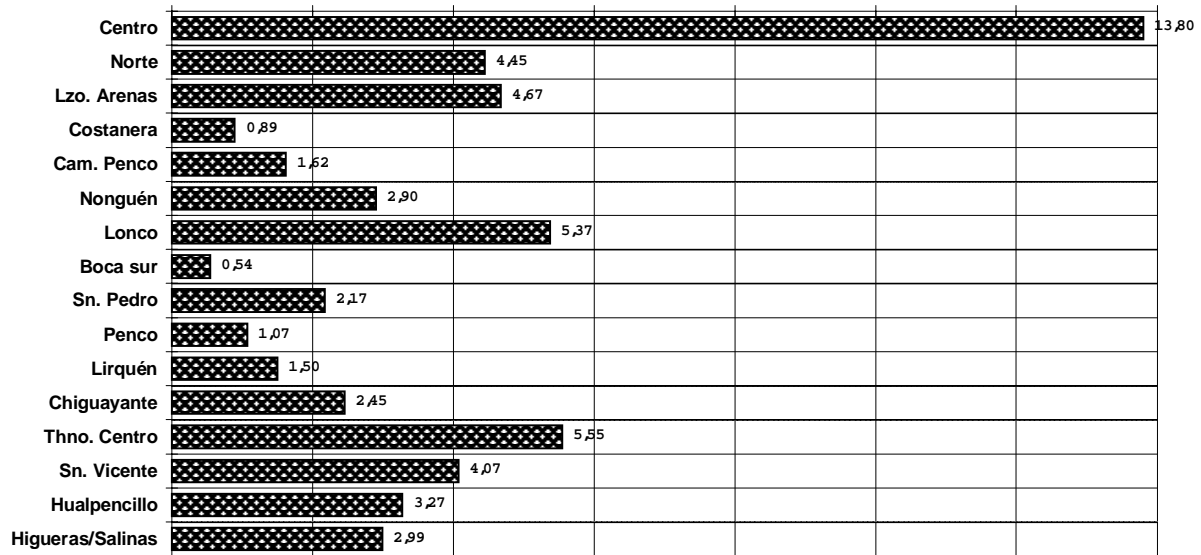


GRAFICO Nº3: GRAN CONCEPCION, PRECIO PROMEDIO (UF/M2) DEL SUELO URBANO POR SECTORES; 2º TRIM.95



ANÁLISIS DEL TRIMESTRE.

En el segundo trimestre del año 1995 el mercado de suelo urbano registró un total de 471 ofertas las que, a su vez, corresponden a una superficie total ofrecida equivalente a 191,76 has. con un precio promedio de 2,62 UF/m²; en todo el espacio geográfico del Gran Concepción integrado por las Comunas de Concepción, Talcahuano y Penco.

1.- EN RELACIÓN AL TRIMESTRE ANTERIOR:

Respecto del trimestre anterior, la oferta según cantidad de lotes disminuyó en un 2,48% (de 483 a 471 lotes). La superficie ofrecida se bajó en un 22,88% (de 248,66 a 191,76 has.). Por su parte, el precio promedio registró un alza del 15,42% (de 2,27 a 2,62 UF/m²).

La distribución geográfica intraurbana, a nivel sectorial, presentó concentración relativa del número de ofertas en los sectores: Norte (16,67%); Chiguayante (15,50%); Lonco (9,34%); Centro (9,13%); Boca Sur (7,43%) y Lorenzo Arenas (7,01%); ya que juntos corresponden al 65,08% del total. Los cuatro primeros se mantienen como concentradores del número de ofertas respecto del trimestre anterior. En cuanto a la superficie ofrecida se detecta concentración relevante en los sectores Chiguayante (26,73%) y Boca Sur (24,64%); ya que juntos representan el 51,37% del total. Todos ellos persisten como sectores concentradores de superficie ofrecida, respecto del trimestre anterior.

Los precios promedios mayores se registraron en los sectores Centro (13,80 UF/M2); Thno. Centro (5,55 UF/m2) y Lonco (5,37 UF/m2); manteniéndose en el primer lugar de la jerarquía el Centro, con alza (41,68%), respecto del trimestre anterior. Los precios promedios menores se registraron en Boca Sur (0,54 UF/m2) y en Costanera (0,89 UF/m2). Todos los demás sectores se ubicaron en el tramo intermedio de 1,00 a 5,50 UF/m2.

Las alzas de precio más importantes se registraron en los sectores Centro (de 9,74 a 13,80 UF/m2); San Pedro (de 1,88 a 2,17 UF/m2) y San Vicente (de 2,66 a 4,07 UF/m2). Las bajas de precio más significativas se aprecian en los sectores Nonguén (de 4,01 a 2,90 UF/m2); y Hualpencillo (de 4,01 a 3,27 UF/m2).

Según tamaño predial, la distribución porcentual de la cantidad de predios ofrecidos presentó, al igual que el trimestre anterior, una fuerte concentración en los tramos menores: 0-500 m2 (121 lotes); 501 - 1000 m2 (130 lotes); 1001-2500 m2 (91 lotes); ya que juntos corresponden al 72,60% del total de lotes ofrecidos (342 sobre 471).

Por su parte la oferta, según superficie ofrecida por tramos, se mantuvo acorde al comportamiento del trimestre anterior, es decir, concentrada (78,02%) en los tres tramos mayores que involucran predios de superficie comprendida entre los 5.001 y 50.001 ó más metros cuadrados.

Cabe destacar que se mantiene la tendencia a la concentración de los precios promedios mayores en los paños cuyo tamaño predial es igual o inferior a 2.500 m2.

En función de los antecedentes registrados, el mercado de suelo urbano mostró, respecto al trimestre anterior, leve baja en el número de lotes ofrecidos; considerable

baja en la superficie ofrecida y alza en el precio promedio. A nivel sectorial doce de dieciséis sectores registraron alza de precio.

2.- EN RELACIÓN A IGUAL PERIODO DEL AÑO PASADO : (ver Tabla N°1)

Respecto a igual trimestre del año 1994 se verifica, a nivel global, alza en la cantidad de ofertas (4,43%) y leve baja en la superficie ofrecida (-0,25%). El precio promedio registró un importante incremento equivalente al 37,14%. (de 1,91 a 2,62 UF/m²).

TABLA N°1: GRAN CONCEPCION; VARIACIONES TRIMESTRALES.

SECTORES	2ºTRIM 1994			2ºTRIM 1995			VAR. 1994 1995		
	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m ²	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m ²	ofertas ptos. %	superf. ptos. %	precio uf/m ²
Centro	16,19	2,85	11,04	9,13	1,60	13,80	-7,06	-1,26	2,76
Norte	11,75	3,06	4,69	16,77	7,03	4,45	5,02	3,97	-0,24
Lzo. Arenas	3,77	1,20	4,69	7,01	3,37	4,67	3,24	2,17	-0,02
Costanera	0,22	0,02	2,26	0,64	1,95	0,89	0,42	1,93	-1,37
Cam. Penco	2,22	1,45	1,66	2,97	1,68	1,62	0,76	0,22	-0,04
Nonguén	7,76	13,32	2,57	5,94	6,62	2,90	-1,82	-6,70	0,33
Lonco	9,53	3,22	6,27	9,34	4,02	5,37	-0,19	0,80	-0,90
Boca Sur	9,09	38,19	0,42	7,43	24,63	0,54	-1,66	-13,56	0,13
Sn. Pedro	8,20	4,92	1,93	6,79	4,60	2,17	-1,41	-0,32	0,24
Penco	2,22	2,95	0,91	2,55	2,63	1,07	0,33	-0,32	0,16
Lirquén	0,00	0,00	0,00	0,21	1,20	1,50	0,21	1,20	1,50
Chiguayante	18,40	19,40	1,72	15,50	26,73	2,45	-2,90	7,33	0,74
Thno. Centro	2,66	1,16	2,15	5,52	3,41	5,55	2,86	2,25	3,40
Sn. Vicente	2,88	0,64	6,08	2,76	3,16	4,07	-0,12	2,51	-2,01
Hualpencillo	0,67	0,17	3,53	0,64	0,11	3,27	-0,03	-0,06	-0,25
Higueras/Salinas	4,43	7,43	1,88	6,79	7,28	2,99	2,36	-0,15	1,11
	100,00	100,00		100,00	100,00		variación porcentual		
TOT. GRAN CONCEP.	451,00	192,24	1,91	471,00	191,76	2,62	4,43	-0,25	37,14
	Cantidad	Hás.	Uf/m ²	Cantidad	Hás.	Uf/m ²	Cantidad	Hás.	Uf/m ²

En relación a precios promedios por sectores; ocho de dieciséis registraron alzas relativas. Cabe destacar que las mayores alzas se registraron en los sectores Thno. Centro y Centro.

Referida a la participación relativa de los sectores en la superficie total ofrecida; la variación positiva más relevante se registró en el sector Chiguayante, con un incremento de 7,33 puntos porcentuales. La variación negativa más importante correspondió al sector Boca Sur ya que bajó su participación relativa en -13,56 puntos porcentuales.

En cuanto al número de ofertas; los incrementos mayores se registraron en los sectores Norte y Lorenzo Arenas con 5,02 y 3,24 puntos porcentuales, respectivamente. La disminución mayor se verificó en el sector Centro con -7,06 puntos porcentuales.

Arqto. Mgter. **HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**

INVERTIR EN PARTICIPACIÓN CIUDADANA: Un Requisito Esencial para Fortalecer la Gestión de los Actores del Cambio Urbano.¹

HECTOR GUILLERMO GAETE FERES(*)

E-mail: hgaete@diana.dci.ubiobio. cl

1. Introducción

Parece ser que la participación, como un medio a través del cual los ciudadanos pueden incorporarse al proceso de desarrollo de sus respectivas comunidades, no muestra detractores visibles. Es este un tema que sistemáticamente se presenta como una opción deseable para sustentar el desarrollo urbano y en el cual todos los actores sociales concuerdan. No hay disenso en la idea global de que la participación es positiva y su promoción debe activarse.

El fundamento de tal consenso social se encuentra, aparte del marco de facilidades que otorga, por cierto, la recuperación democrática del país, en dos elementos claves: de una parte, el fracaso de los modelos deterministas de planificación urbana fraguados a la sombra del proteccionismo estatal de los años cuarenta al sesenta y, de otra, la evidencia del fracaso del modelo neoliberal en el proceso de desarrollo urbano sustentado en el mercado como el único instrumento para la asignación del recurso escaso por excelencia en la ciudad: el suelo urbano.

En ambos resulta claro que no funcionó una adecuada transmisión de las necesidades reales de las personas hacia el nivel de la toma de decisiones. En el primer caso, porque las necesidades se homogeneizaron y los modelos se aplicaron sin consideración de las realidades locales específicas. En el segundo, porque simplemente las necesidades no existen y el mercado sólo registra demandas (necesidad más poder de compra) a las cuales responde con una oferta.

Por ello los ojos se ponen hoy más en la gente, esto viene acompañado de un proceso democratizador de la gestión del Estado fortaleciendo los Gobiernos Locales.

Nos interesa en este breve artículo precisar el concepto, revisar sucintamente el marco legal vigente y evaluarlo para, posteriormente, adelantar algunas conclusiones.

¹ Preparado para el CUARTO SEMINARIO DE DESARROLLO URBANO, "Los Actores del Cambio Urbano", Universidad del Bío-Bío, Dpto. de Planificación y Diseño Urbano, Concepción 10 y 11 de Agosto, 1995.

(*) Arquitecto, Magister en Urbanismo, especialista en Gestión Urbana, Profesor investigador, Director del Boletín MERCADO DE SUELO URBANO EN EL GRAN CONCEPCIÓN, Dpto. Planificación y Diseño Urbano, U. del Bío-Bío.

2. Concepto de Participación.

El disenso se manifiesta, sin embargo, cuando se intenta definir, conceptualizar y establecer el ámbito de acción de la participación.

En todo caso, pueden indicarse dos puntos que delimitan la frontera a través de la cual se mueve la conceptualización que informa de las distintas visiones, según se muestra en el esquema siguiente:



Entre ambos extremos debería encontrarse la localización conceptual acorde con las características culturales propias de una comunidad determinada y en un marco de relaciones democráticas. En este, participar implica igualdad de derechos en la negociación, la participación es relativa a lo público y es el Estado el que define el marco global, por lo mismo, se vincula de modo general con lo político.

En lo específico, hay rasgos esenciales de la participación que no pueden soslayarse sin transformarla en una figura vacía de contenido y en un instrumento inoperante:

- Debe fundamentarse en la idea de que el hombre pretende ser autor de su propio desarrollo y que el participar constituye un deber y un derecho.
- Debe estar referida a acciones colectivas, con un grado importante de organización, que se debaten en un escenario donde se presentan otras ideas y proyectos. Dichas acciones tienen sentido porque se orientan por una decisión colectiva.
- Pero; no bastará con estar involucrado en la acción colectiva, lo decisivo será la posibilidad de influir; para lo cual es necesario tener injerencia en el mecanismo de decisión colectiva.
- Ejercer influencia en una decisión colectiva que tenga efecto reconocido como legítimo, o sea, que sea decisión de autoridad, será pues un rasgo esencial de la participación.

Por otra parte, los grandes ámbitos donde es factible participar en el desarrollo de la ciudad son los siguientes:

a).- Formulación de Políticas, Planes y Programas:

En donde el proceso está normado en la legislación urbana y municipal vigente. Tienen aquí un rol principal los municipios y dentro de ellos el Alcalde, el Concejo y las Juntas de Vecinos.

b).- En Proyectos específicos:

En donde juega un papel fundamental la visión de los propios especialistas a cargo, y la modalidad de gestión y la metodología de diseño que se aplique.

3. El Marco Legal Vigente para la Participación en el Ámbito del Desarrollo Urbano

Está conformado, en lo específico, por los siguientes instrumentos: Política de Desarrollo Urbano, Política Nacional de Asentamientos Humanos, y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En la Política de Desarrollo Urbano actualmente vigente (D.S. Nº31 -V. y U.- de 040385) se define, a su vez, la Política sobre Participación de la comunidad, se establece allí, como fundamento, que "la integración de la población al territorio y al proceso de desarrollo urbano se logra en forma más efectiva con la participación de la comunidad en las instancias de planificación".

Se indica, además, que los canales de participación en el nivel comunal están presentes a través de las Juntas de Vecinos "como un modo de incorporar a la ciudadanía en la toma de decisiones y responsabilidades para orientar el desarrollo comunal". A nivel de objetivos, se busca informar y crear conciencia urbanística en el ciudadano para mejor comprensión de los problemas y para una participación activa en su solución; incorporar a la población en la toma de decisiones, asegurando el posterior cumplimiento de las disposiciones resultantes de la planificación local; enriquecer, con la opinión de la comunidad, los planteamientos sobre desarrollo urbano.

Se establecen también, niveles con diversos grados de participación:

Nivel A: no es factible la participación por la extensión territorial, se refiere a los Planes Reguladores Urbano-Regionales y a los Inter-Urbano;

Nivel B: Planes Reguladores Urbanos y Normas Urbanísticas en ambos casos expresamente indicadas. Son aspectos globales de la planificación urbana que exceden el ámbito del interés particular. Se propone un sistema de consulta a la

comunidad a través de las Juntas de Vecinos, pero no tiene carácter decisorio. Es decir, no hay participación efectiva puesto que no se asocia a ella la decisión.

Nivel C: se refiere a normas urbanísticas del Plan Regulador Urbano relativas a aquellos aspectos de planificación que "inciden más directamente en la forma de construir en los predios individualmente considerados y que repercuten en las características ambientales del sector o barrio, afectando el valor de las propiedades". En este caso, y en las materias consultadas en forma directa a los propietarios del sector afectado, la facultad de decidir radica en dichos propietarios dentro del marco técnico y las alternativas que fija el municipio respectivo.

Es decir, al tenor de la política, participan con facultad decisoria sólo los propietarios; pero en el marco que fije la autoridad edilicia.

A través de la Política Nacional de Asentamientos Humanos, definida en 1990 (ver Memoria Anual MINVU/90), establece, en la orientación general "c", que: "La planificación de los asentamientos humanos debe contar con la plena participación de los ciudadanos y de las organizaciones sociales, así como con la de los diversos agentes que intervienen en el desarrollo y la gestión de las actividades relativas a la construcción, reposición, mejoramiento y conservación de la calidad del hábitat". Y en la orientación general "e" especifica que: "La formulación de una política de suelo - en tanto que éste es un bien social - requiere de un diseño que permita entregar a la sociedad una apropiada definición de su uso, a partir de adecuados mecanismos de gestión y participación". (el subrayado es mío)

Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. Nº47, MINVU 1992) en su artículo Nº 2.1.7. que reglamenta las etapas de aprobación de los Planes Reguladores, se entiende la participación como sinónimo de reclamo por escrito al Alcalde (y por su intermedio al Concejo), por las observaciones que estos instrumentos les merezcan a los ciudadanos.

En suma, existe un marco legal vigente que regula las instancias de participación ciudadana y define los canales correspondientes. Dicho marco deja ver voluntad política para crear instancias y regularlas, con todas las insuficiencias y dificultades que pudiésemos indicar; pero nos interesa aportar por la vía de evidenciar los obstáculos que estimamos relevantes.

4. Los Obstáculos Claves.

Sin embargo, conviene señalar los obstáculos que consideramos básicos y que deben ser removidos si se pretende la implementación de un adecuado sistema de participación, como requisito esencial para sustentar un eficiente sistema de planificación urbana y en donde los actores del cambio urbano puedan insertarse apropiadamente.

En primer lugar, la legislación actual entiende la participación con escasas facultades decisorias al presentarla más bien como el derecho al simple reclamo por escrito; lo cual resulta altamente contradictorio si se comparten las indicaciones relativas a los rasgos esenciales de la participación establecidos anteriormente, y que se refieren a que aquélla debe ser comprendida como inseparable de la posibilidad cierta de influir en la toma de decisiones.

En segundo lugar, la legislación actual privilegia la participación de los propietarios directamente involucrados en el área específica a desarrollar, cuando en realidad los impactos afectan a sectores más amplios de la población y, asunto muy importante, al financiamiento con recursos gubernamentales concurren los aportes de todos los ciudadanos, contribuyentes directos e indirectos. Este último aspecto puede verse mejorado, hacia una mayor equidad, a partir del sistema de financiamiento urbano y de infraestructura a través de concesiones.

En tercer lugar, es evidente que aún existiendo canales de participación en términos de oferta no excluyente para todos los ciudadanos, la tendencia a la monopolización u oligarquización de ellos está latente por la vía de la concentración económica en un contexto de desigualdad social ya que los sectores de mayor estatus socioeconómico y cultural tienen mayores facilidades y estímulos para participar que los más pobres y marginados. Ello significa que la inferioridad cultural, social y económica; se presenta como una barrera que desequilibra las oportunidades. En esa perspectiva una posibilidad de preservar el equilibrio se vincula a la organización de los sectores menos potentes.

En cuarto lugar, el alto grado de abstracción con que nos manejamos los técnicos en el proceso de planificación y diseño urbanos, el cual deja fuera de la discusión al ciudadano común. En esta área el punto está en cómo las metodologías y los medios de expresión gráficos, escritos, etc. evolucionan hacia un nivel tal que los planes, programas y proyectos sean comprensibles para las personas. Esto es básico ya que mal se puede participar sin conocer la materia de que se trate.

En quinto lugar, y a pesar de la evidente apertura y voluntad política, las entidades responsables de la conducción del desarrollo urbano presentan fuertes déficits en recursos humanos, tanto en cantidad como en calificación, especialmente en regiones y en los municipios más pobres, lo cual se traduce en que la limitada capacidad de gestión es sobrepasada por la urgencia de lo cotidiano.

5. Invertir en Participación, una Estrategia de Acción.

Al desarrollo urbano le hace bien un sistema de planificación, con una componente de participación fuerte, por cuanto le da fluidez a la comunicación de necesidades y demandas desde la población. Le favorece, además, al propio sistema económico que subyace en el proceso de "hacer ciudad", puesto que contribuye a su transparencia y por esa vía a su legitimación.

Invertir en participación, como estrategia central de acción, implica fortalecer los factores que afectan positivamente la creación de conciencia y responsabilidad colectiva sobre la ciudad. En consideración a ello los recursos deberían orientarse a:

a).- Dotar a las entidades responsables de la conducción del desarrollo urbano, desde el nivel nacional al municipal partiendo por las regiones, de los recursos humanos calificados necesarios para tan relevante labor. Debe hacerse para fortalecer su capacidad de gestión, con miras a profundizar el compromiso por alcanzar una adecuada síntesis entre el interés público y el privado, en beneficio de toda la comunidad. Puede abordarse mediante programas específicos con universidades y centros de estudio, destinados a eliminar las desventajas de inicio que las regiones y localidades más pobres arrastran desde siempre en relación a los recursos humanos calificados. Este aspecto es básico para sacar adelante la modernización del Estado, especialmente a nivel municipal.

b).- Fortalecer la organización comunitaria territorial de base: Juntas de Vecinos, y Comités; como mecanismo de igualación de las oportunidades de participación y de equilibrio en la negociación, especialmente en los sectores de menor potencia cultural, social y económica. Un programa de formación y capacitación en técnicas de organización y gestión, derechos y deberes cívicos, preparación de líderes, etc. puede ser un camino.

c).- Articular a los distintos actores; empresariales, gubernamentales, no gubernamentales, colegios profesionales, universidades, etc.; vinculados al desarrollo urbano; para trabajar en pos de objetivos comunes. Aquí resulta clave el apoyo económico, vía becas, a aquellos actores a los cuales se les dificulta la asistencia a reuniones y eventos.

d).- Desarrollar las metodologías, medios de expresión, etc.; que faciliten la comprensión de los asuntos urbanos al ciudadano común y permitan, por esa vía, sacar a la luz la "cuestión urbana" desde el estrecho círculo de los especialistas e interesados directos. Un papel clave en esto lo tienen las universidades para las investigaciones y elaboraciones metodológicas y propuestas de modalidades adecuadas de expresión y presentación de las políticas, programas y proyectos; y, por otra parte, los medios de comunicación masiva para la puesta en escena pública, con carácter educativo, de los asuntos urbanos. Un programa de investigaciones en convenio con las universidades y un programa de difusión en convenio con los medios de comunicación presenta una alternativa posible.

SUSCRIPCIÓN BOLETÍN

Boletín de suscripción anual

Valor 4 ediciones \$ 9.000

Nombre (o razón social)

Dirección _____

Fono _____ Comuna _____ Fecha _____

RUT _____ (Llenar solo si requiere factura)

FIRMA _____

Cheque Cruzado y Nominativo a nombre de Universidad del Bío-Bío.

**SEÑORES
UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO
BOLETÍN MERCADO DE SUELO
DPTO. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO
AV. COLLAO 1202**

**CASILLA 5-C FONO 314364 / 1330
CONCEPCIÓN**
