

## **ESTUDIO DE LOS VACÍOS URBANOS EN EL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN**

---

## 1. Presentación del seminario

### 1.1 Introducción.

El término **vacío urbano** ha aparecido con mayor fuerza en el último tiempo debido a la decadencia que han sufrido los centros históricos de las ciudades como consecuencia del proceso de descentralización que estas han experimentado. Este fenómeno se ve incrementado por los intereses de mercado que apuntan a la ocupación de suelo hacia la periferia de las ciudades (debido al bajo valor de estos terrenos). Este modelo de ocupación de suelo propicia las bajas densidades y produce serios problemas de dispersión en la ciudad, que conlleva a un aumento en los tiempos y mayores costos de desplazamiento, aumento de la plaza automovilística, falta de servicios básicos e infraestructura en estos sectores, además de la ocupación de terrenos de elevado valor ecológico (humedales principalmente).

Según el "seminario internacional sobre la tierra vacante urbana: nuevos desafíos y oportunidades", vacíos urbanos son «*espacios remanentes a la dinámica*

*urbana: aquellos terrenos que permanecían vacíos o subutilizados; o que todavía reconocidos como urbanos y servidos directamente o muy próximos a infraestructuras ya instaladas, no se desarrollan en la plenitud de su potencial, contrariando el principio de función social de la propiedad*"<sup>1</sup>, espacios utilizables en áreas urbanizadas, que se encuentran desocupados o que no aprovechan su potencial urbano.

La presencia de estos terrenos vacíos en el centro de las ciudades, dotados de infraestructura y servicios, no solo produce la degradación del contexto circundante, sino que, además, esta provocando complejos problemas sociales, al generarse poblaciones cada vez más alejadas y desprovistas de servicios básicos, "la

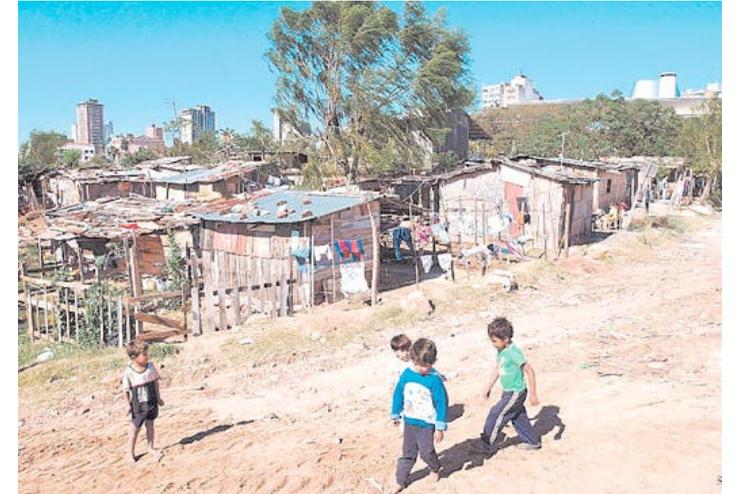


Imagen 01: Fotografía de niños jugando en una barriada pobre de Asunción, Paraguay, a 50 m de la sede del congreso.

Fuente: [www.clarin.com/diario/2006/03/05/elmundo/i-02502.htm](http://www.clarin.com/diario/2006/03/05/elmundo/i-02502.htm)

<sup>1</sup> Fausto, Adriana; Rábago, Jesús; "¿ VACÍOS URBANOS O VACÍOS DE PODER METROPOLITANO?" Ed. Instituto Juan de Herrera. Madrid, España, 2001.

*presencia de importantes áreas vacías, sin uso, se constituye en evidencia de que el sufrimiento de muchos se debe menos a la falta de recursos, que a las condiciones adversas de acceso (por vía de la tierra) a dicha riqueza. Mas que un continente pobre, América Latina sería, ante todo, ¡un continente de pobres! Tierra urbanizada sin uso, por un lado y, por otro, gente viviendo en la informalidad, ocupando espacios que carecen de todo..."*<sup>2</sup>.

Los factores por los cuales se producen estos vacíos son variados, pero generalmente, el más típico de los casos es la acción de agentes del mercado de tierras, los cuales mantienen estos sitios para obtener ganancias mediante la especulación, esto debido a la falta de regulación en el mercado del suelo. Según Nora Clichevsky, "la ausencia de sanciones fiscales que influyen sobre la retención de tierra determina la existencia de los lotes vacantes urbanos"<sup>3</sup>

Pero no solo la especulación es la causa de la presencia de estos terrenos, ya que

<sup>2</sup> Clichevsky, Nora. "TIERRA VACANTE EN CIUDADES LATINOAMERICANAS". Ed. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Canadá, 2002.

<sup>3</sup> Clichevsky, Nora. "POBREZA Y ACCESO AL SUELO URBANO. ALGUNAS INTERROGANTES SOBRE LAS POLÍTICAS DE REGULARIZACIÓN EN AMÉRICA LATINA". Ed. CEPAL, Naciones Unidas, Santiago de Chile, 2003.

muchas veces en ciudades en proceso de decadencia no existe la demanda del mercado de tierras, esto proveniente de la ausencia de planes estratégicos de desarrollo y una gestión adecuada.

En el caso de Concepción, la idea es determinar cuáles son los principales factores que están provocando la existencia de los vacíos urbanos en el casco histórico de la ciudad, además de la forma en como se va desarrollando el proceso de ocupación de esta. Este seminario se centrará en establecer un catastro de los vacíos urbanos en Concepción, con el fin de precisar la cantidad de terreno urbano disponible en el centro de la ciudad y establecer una comparación con el crecimiento periférico. La idea es que este estudio pueda determinar en términos prácticos las ventajas de densificar el centro y solucionar de este modo una serie de problemas derivados de la expansión territorial.

