

documentación

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

Concesiones y Suelo Urbano. Dos Claves Para la Inversión.

Autor: Cámara Chilena de la Construcción.

Comentarista: Carlos Lange V.



Este libro reúne un conjunto de 8 trabajos expuestos en el marco de la Conferencia Económica de la Segunda Semana de la Construcción organizada por la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC). Dicha Conferencia estuvo orientada a trabajar sobre dos temas considerados prioritarios para el desarrollo de las inversiones en nuestro país como son el desarrollo de la industria de las concesiones y el uso del suelo urbano.

En concordancia con lo anterior, el libro se divide en dos partes.

La primera presenta los trabajos expuestos durante la primera parte de la Conferencia denominada "*Promoviendo la Inversión en Infraestructura; La Industria de las Concesiones*". En ella se realiza un balance de la consolidación de la industria de las concesiones así como también una evaluación de sus proyecciones a futuro. En ese tenor se presentan los trabajos "Concesiones en América Latina: Lecciones Aprendidas y Modelos Alternativos" de Paulina Beato; "Distribución del Riesgo: Clave del Éxito del Programa de Concesiones en Chile" de Enrique Méndez; "Financiamiento de Concesiones: Desafíos y Propuestas", de Sergio Merino;

y "Aplicando el Modelo de Concesiones en Otras Áreas: El Caso del Riego", de Jorge Quiroz.

A su vez, la segunda parte del libro presenta los trabajos expuestos bajo el título "*Suelo Urbano: Propuestas para Fomentar la Inversión Inmobiliaria*". En ellas se aborda la relación entre instrumentos de planificación urbana y crecimiento urbano, cuyo énfasis es la evaluación y promoción de un marco regulatorio más flexible que fomente la inversión inmobiliaria. En esta línea se presentan los trabajos "Crecimiento Económico y Mercado de Suelo Urbano: Estudio Comparativo de Nueve Ciudades", de Marcial Echenique; "Restricciones al Uso del Suelo Urbano: El Caso del Norte Grande", de Marcia Pardo y Alexandra Petermann; "Flexibilidad en la Administración del Suelo Urbano: Clave para el Desarrollo Inmobiliario" de Felipe Morandé y Alexandra Petermann; y "Derechos Transables de Desarrollo y Contratos de Asociación", de Gonzalo Edwards.

En la presentación del libro el Presidente de la CCHC, Sr. Fernando Echeverría Vial, plantea que una tasa de inversión significativa destinada a proyectos debidamente evaluados y eficientemente ejecutados,

constituye una base sólida para el desarrollo de nuestro país. Asimismo plantea que el conjunto de trabajos presentados constituyen una "colaboración concreta al mundo de las ideas en materia de inversión, y más específicamente, en materia de inversión en construcción".

A nuestro entender dicho planteamiento es un antecedente fundamental para comprender y evaluar el tenor del conjunto de los trabajos acá reseñados. Ellos no sólo dan cuenta de una perspectiva y de una preocupación institucional por parte de la CCHC, sino que además son representativos de un actor cada vez más preponderante en el desarrollo urbano de nuestro país como es el sector privado.

Desde esa perspectiva, nos parece oportuno formular algunos comentarios de carácter general.

Para el lector lego, este libro constituye un interesante oportunidad para introducirse en un tema que ciertamente ha ido adquiriendo relevancia progresiva y preponderante en el desarrollo del país. En este sentido el conjunto de los trabajos expuestos destacan por la exposición sencilla, clara y coherente de las distintas problemáticas asociadas, así como también por su adecuada exposición de antecedentes teórico-conceptuales y el manejo de información estadística actualizada.

Para el lector entendido en la materia, este libro constituye un aporte al debate. A modo de ejemplo, dos consideraciones.

Sobre la industria de las concesiones existe consenso entre los autores que el modelo chileno ha cumplido con éxito su fase inicial de implementación, lo cual se refleja en el rol clave que esta industria ha jugado en la superación de las carencias en infraestructura, principalmente en lo que se refiere a carreteras, aeropuertos, entre otras. La consolidación de este modelo ubicaría al país a las puertas de un desafío importante como es la expansión de la industria hacia nuevas áreas de inversión.

También en el tema del Suelo Urbano se observa consenso entre los autores al criticar la excesiva rigidez que los instrumentos de planificación urbana han tenido para con el desarrollo urbano de Santiago, y específicamente en la regulación de su crecimiento y expansión. A juicio de éstos resulta fundamental flexibilizar su aplicación a fin de fomentar la inversión inmobiliaria y de esta forma promover un desarrollo más eficiente y armónico para nuestra ciudad, lo cual también constituiría un importante desafío.

En definitiva, el presente libro cumple con presentar distintas evaluaciones, proyecciones y desafíos que ambos temas tienen para el desarrollo del país. Sin embargo, en ambos casos se hace necesario conjugar y analizar los planteamientos de los autores con la evaluación que en ambos temas tienen sus contrapartes públicas y ciudadanas, las cuales también juegan un rol preponderante en el éxito de los desafíos planteados, ya sea como mandantes, usuarios y beneficiarios de los mismos. Sólo de esta manera se podrá cautelar la necesaria relación entre retorno social y rentabilidad privada que poseen los temas abordados.