

¿Por qué mejorar la Ley FUC?

Mirada desde la Gobernanza y la Academia

Carlos Zeppelin

Vicepresidente, Consejo de Políticas de Infraestructura

Seminario Instrumentos de Financiamiento para Infraestructura Pública a Nivel Local

AChM — CPI — GORE Bío-Bío | Hualpén, 9 de septiembre 2026

Tesis: La Ley FUC es un instrumento de gobernanza urbana valioso y subutilizado. Su bajo uso refleja problemas más amplios de la gobernanza chilena: capacidades municipales insuficientes, desincentivos a la iniciativa privada, y desconexión entre el nivel central, los GORE y los municipios.

Complementa a Carlos Cruz (10:00 hrs.): *él expuso el marco general FUC y los 7 aspectos legales a revisar. Este bloque no repite esa agenda — construye sobre ella con evidencia de gobernanza, casos y comparables.*

Estructura de la presentación

- 1 La brecha: datos OCDE, DIPRES, CChC y Plan 2055 actualizados
- 2 Historia de la ley, diagnóstico CPI y Ley 21.763
- 3 Lo que funciona bien / ¿Por qué se usa tan poco?
- 4 FUC vs. concesión LOCM: por qué importa la diferencia
- 5 Propuestas de mejora (foco en lo no cubierto esta mañana)

"El verdadero obstáculo para la infraestructura clave en Chile no es la falta de financiamiento, sino los problemas de gobernanza." — OCDE, 2017

Ocho años después, los datos confirman que ese diagnóstico sigue vigente — y se ha agravado.

3%
del PIB

Gasto subnacional

vs. 17% promedio OCDE.
Chile: 13% gasto público
vs. 40% promedio OCDE.

DIPRES 2026 / OCDE 2024

12%

Inversión municipal

de la inversión pública.
Último lugar OCDE.
17% autonomía fiscal.

OCDE / DIPRES 2026

US\$253
mil MM

Brecha infraestructura

necesarios 2026-2035
(7,3% PIB anual).
Era US\$180 mil MM
hace 4 años.

CChC IDS 2026

US\$15
mil MM

Déficit urbano

solo en veredas, plazas
y espacios públicos
en 21 ciudades.

CChC IDS 2026

58%

Gasto en personal

del gasto subnacional
vs. 36,8% OCDE.
Ahorro: US\$2.553 MM

Horizontal Chile 2024

ICVU 2024: +50% comunas con baja calidad de vida urbana; 2,2 M personas en barrios críticos (CChC-PUC) | **CPI:** "Una década con inversión en infraestructura estancada" — Carlos Cruz, Dir. Ejecutivo

La CChC estima que el 42% de la brecha necesita capital privado y un 23% APP. La LFUC es el instrumento natural.

Plan Nacional de Infraestructura Pública 2055 (MOP) — presentado sept. 2025, actualizado a enero 2026

\$417 billones

24.589 proyectos totales, a 30 años, en 4 ejes: conectividad, habitabilidad, seguridad hídrica y energética

Eje "Habitabilidad en Centros Poblados" — el más cercano a la escala municipal

**13.100
proyectos**

**US\$38.700
millones**

Incluye: infraestructura de salud, educación y seguridad; recuperación de bordes costeros y fluviales; modernización de caletas pesqueras; redes de conectividad y accesibilidad urbana.

La conexión con la LFUC

El Plan 2055 es una cartera liderada desde el nivel central (MOP). La LFUC complementa esa cartera desde la escala municipal, movilizandoo capital privado hacia lo que el Plan no cubre directamente: plazas, estacionamientos, equipamiento comunitario, seguridad urbana. Un FUC que funcione bien no compite con el Plan 2055 — lo complementa desde abajo.

"Pasivo urbano"

El Mensaje Presidencial reconoce la acumulación de un déficit en infraestructura urbana: el crecimiento en viviendas no fue acompañado de plazas, parques, equipamiento.

Descentralización

El sistema fue diseñado para operar con la descentralización de los SERVIU, al servicio de otros órganos de la región.

Incorporación de municipios

Hito clave: se habilitó a las municipalidades para celebrar contratos de participación. Diputado Galilea advirtió la asimetría de capacidades.

Instrumentos concesionales

Adoptó mecanismos de la Ley de Concesiones: prenda, comisión conciliadora, equilibrio económico — reconociendo la complejidad de las APP locales.

Paradoja: el legislador de 2003 diseñó un instrumento visionario, pero no previó que los municipios carecerían de la capacidad técnica para usarlo.

"El sistema FUC, como se le conoce, claramente ha fracasado en Chile"

— CPI, Financiamiento de Proyectos de Infraestructura Urbana, 2023 (Hurtado, Domínguez, Texido)

Desde 2003: solo 2 proyectos SERVIU materializados + Plaza Ñuñoa como caso municipal

1. Desconocimiento del instrumento a nivel de SERVIUs y municipalidades
2. Falta de garantías al sector privado — barreras de entrada
3. Alto riesgo sin herramientas de compensación
4. Inadaptabilidad del contrato (sin mecanismos de modificación)
5. Multas de 5-20% del valor total sin conductas claras (Art. 19)
6. Desincentivo a iniciativas privadas: sin reembolso, sin premio, sin estándares

CPI propone 11 ejes de mejora: ente público, incentivos IP, cartera, apoyo institucional, garantías, continuidad, póliza vs. boleta, multas, flexibilidad, difusión, bases tipo

Modifica Art. 27 bis LGUC — Exige que la planificación urbana contemple espacios públicos seguros y accesibles

D.O. 03.09.2025 | Aprobada 112-1 en la Cámara | Incorpora prevención situacional en el diseño urbano

Crea un mandato legal nuevo

Los IPT deben incorporar prevención situacional: iluminación, visibilidad, control de accesos, diseño urbano defensivo, CCTV. Nueva demanda de infraestructura urbana obligatoria.

No crea el financiamiento

La ley dice qué debe hacerse, pero no cómo se paga. Municipios de menor capacidad fiscal enfrentan un nuevo pasivo urbano sin nuevos recursos.

La LFUC puede ser la respuesta

Proyectos FUC que integren seguridad urbana (como Rancagua: CCTV, iluminación, activación del parque) cumplen simultáneamente ambos mandatos.

Oportunidad de articulación

Si la reforma a la LFUC incorpora infraestructura de seguridad como tipología elegible, se cierra la brecha entre obligación legal y capacidad financiera.

Mejorar la LFUC no es solo un tema de gobernanza y financiamiento: es también un tema de seguridad pública.

Sin gasto fiscal directo

Usa bienes nacionales de uso público y patrimonio municipal como contraprestación

Transparente y reglamentado

Proceso normado en DS 132/2003: presentación, IP, proposición, licitación, adjudicación

Descentralizado

Opera a escala municipal sin aprobaciones centralizadas en Santiago

Activos quedan como patrimonio

Al término del contrato, la infraestructura pasa a dominio municipal

Protección del equilibrio económico

Comisión conciliadora + tribunal arbitral para controversias (Arts. 21-25)

Osorno

456 plazas | ~282.000 UF

Licitación desierta

La necesidad urbana no garantiza adjudicación. Bases poco atractivas, sin sondeo de mercado.

Temuco

339 plazas | ~308.000 UF

Relicitación 2026

Un FUC puede requerir más de un ciclo. La persistencia institucional es clave.

Ñuñoa

305 plazas | Tarifa \$40/min

Operando

Caso exitoso: valida el negocio parking + retail con estructura contractual robusta.

Rancagua

474 plazas | ~500.000 UF

IP aprobado 2026

Caso en desarrollo: IP por unanimidad, estudios en curso. Permite observar barreras en tiempo real.

Lección: los estacionamientos son licitables y operables, pero requieren economía viable, autoridad persistente y estructura contractual bien diseñada.

FUC vs. concesión municipal LOCM: ¿por qué importa?

Dimensión	Ley FUC (N° 19.865)	Concesión LOCM (DFL N° 1)
Resolución de controversias	Sistema legal especial: Comisión Conciliadora → Tribunal Arbitral → Interventor. Preconfigurado por ley.	No contempla órgano especial. Queda entregado a bases y contrato.
Estructura contractual mínima	Ley obliga a regular: régimen económico, control, seguros, sanciones, suspensión, continuidad.	Causales de término e indemnización, pero sin detalle contractual obligatorio.
Equilibrio económico	Protección legal expresa ante modificaciones por interés público (Art. 25).	Indemnización prevista solo ante término anticipado por interés público.
Continuidad operacional	Interventor, relicitación en 180 días, incumplimiento grave ante Comisión Arbitral.	Sin mecanismo legal de continuidad; depende del diseño contractual.
Bancabilidad	Mayor legibilidad jurídica para financistas. Riesgo legal más acotado.	Más sensible al diseño fino de bases y contrato. Mayor riesgo jurídico base.

Conclusión: mejorar la LFUC —reduciendo barreras y fortaleciendo incentivos— es más eficiente que intentar suplir sus virtudes caso a caso bajo la LOCM.

Carlos Cruz detalló esta mañana los 7 aspectos legales a revisar en la LFUC:

Actores institucionales (GORE) · Objeto de la ley · Origen de proyectos (premio al proponente) · Aportes del sector público · Prestaciones del privado · Contratos para financiamiento · Licitación y ejecución

Este expositor suscribe íntegramente esa agenda legislativa.

Dos énfasis adicionales, complementarios a lo ya planteado:

1

Reembolso a todo evento de los estudios

Más allá del premio al proponente: un régimen de reembolso que opere incluso si la licitación resulta desierta. Hoy el riesgo recae 100% en el privado (Art. 16 DS 132).

2

Valoración objetiva de estudios

La estimación del valor de los estudios del proponente queda hoy a criterio unilateral e inimpugnable del municipio o SERVIU; se requiere un estándar de mercado verificable.

Ajustes al DS 132 (MINVU)

1. Estandarizar proceso de iniciativa privada
2. Bases de licitación tipo por categoría
3. Mecanismo de seriedad de estudios
4. Régimen sancionatorio claro (Art. 19)
5. Definir garantía vs. póliza

Gestión institucional (sin cambio normativo)

1. Unidad de apoyo FUC en DDU/MINVU
2. Catastro nacional de suelo SERVIU (SIBIS)
3. Capacitación municipal en FUC
4. Sondeo de mercado previo a licitación

5 propuestas para dejar sobre la mesa

- 1 Reducir el riesgo de quien inicia → reembolso y premio obligatorios
- 2 Dar herramientas al municipio → bases tipo, apoyo central, capacitación
- 3 Hacer bancable el contrato → firma del nivel central cuando corresponda
- 4 Articular con la descentralización → GORE como actores habilitados
- 5 Generar masa crítica → catastro, sondeo de mercado, difusión activa



La Ley FUC no necesita ser reinventada. Necesita ponerse al día.

*Chile necesita más infraestructura urbana,
mejor distribuida, y con participación del sector privado.*

Carlos Zeppelin
Vicepresidente CPI
cpi.cl