

¿Quién Construye la Ciudad?

Oportunidades de las Alianzas Público-Privadas para el mejoramiento urbano

Seminario: Instrumentos de Financiamiento para Infraestructura Pública a Nivel Local
Septiembre 2026

Dra . Mabel Alarcón Rodríguez

Facultad de Arquitectura Urbanismo y Geografía (FAUG)

Universidad de Concepción

Introducción

La Ley N° 19.865 de Financiamiento Urbano Compartido (FUC) y la empresa estatal Desarrollo País (Fondo de Infraestructura S.A.) representan dos escalas de un mismo objetivo: capturar valor y movilizar capital privado para el desarrollo público.

Rentabilidad Social vs. Financiera: El éxito no se mide solo en el retorno económico del privado, sino en el bienestar, accesibilidad y plusvalía social comunitaria.

Liderazgo y Planificación Pública: El Estado actúa como "director de orquesta" (fijando reglas y visión), evitando que el mercado dicte el crecimiento desarticulado.

Gobernanza Dinámica: Mecanismos de mitigación de riesgos compartidos y flexibilidad contractual ante entornos cambiantes.

La Ley FUC opera "de abajo hacia arriba" (escala micro/comunal), facultando a Municipalidades y SERVIU para licitar infraestructura barrial y urbana a cambio de contraprestaciones comerciales o inmobiliarias.

Desarrollo País opera "de arriba hacia abajo" (escala macro/nacional), estructurando megaproyectos y fondos de inversión multirregionales.

La oportunidad: En este año 2026, ante las fuertes restricciones fiscales, la alianza estratégica es clave. Desarrollo País puede actuar como el socio técnico y financiero del que carecen los municipios, empaquetando carteras de proyectos locales FUC para hacerlos atractivos a medianos y grandes inversionistas.

Casos Nacionales Positivos

Sistema de Concesiones de Autopistas Urbanas

- Obras críticas (Costanera Norte, Vespucio Oriente) financiadas con capital privado.
- Liberación de recursos fiscales para regiones y sectores vulnerables.
- Introducción de estándares tecnológicos de vanguardia (Telepeaje / Free Flow).
- Resultado: Mitigación eficiente de la congestión y modernización vial acelerada.

Mitigación y Espacio Público (Ley FUC y Mitigaciones IMIV)

- Aporte privado obligatorio o voluntario indexado al impacto del desarrollo inmobiliario.
- Generación de nuevas plazas, ciclovías y ensanches de avenidas a costo cero para el municipio.
- Ejemplos de mejoramiento del entorno peatonal en comunas de alta densidad.
- Resultado: Captura parcial de la plusvalía privada para beneficio del entorno público directo.

Casos Nacionales Negativos

Expansión Periférica Desarticulada (Bajos de Mena)

- Política habitacional de los 90-2000 delegada intensamente en el mercado de suelo barato.
- Construcción masiva de viviendas sociales por privados sin conectividad ni servicios públicos.
- Resultado: Segregación socio-espacial crítica, focos de delincuencia y demoliciones posteriores.
- Lección: La vivienda sin ciudad destruye la calidad de vida comunitaria.

Transantiago (Etapa Inicial, 2007)

- Diseño de mallas y recorridos teóricos sin correlación con la realidad operativa de los privados.
- Contratos mal alineados (pago por kilómetro y no por pasajero transportado inicialmente).
- Inexistencia de infraestructura pública previa (vías exclusivas y paraderos dignos).
- Resultado: Crisis social urbana severa. Demuestra los peligros de una mala articulación público-privada.

Proyecto Urbano La Chimba, Antofagasta. 2005.

- Mandante: SERVIU Antofagasta.
- Dinámica: El Estado aportó un macro-lote de 9 hectáreas de terreno fiscal en una zona de expansión rezagada.
- Inversión Privada: Cerca de 20.000 UF en estudios de suelo, diseño urbano y la construcción de 3.1 hectáreas del Parque Rica Aventura.
- Contraprestación: Transferencia de los terrenos remanentes para proyectos inmobiliarios habitacionales privados.
- Impacto: Actuó como detonador urbano y consolidó un pulmón verde para el sector norte.



Proyecto Punta Norte, Arica. 2006.

- Mandante: SERVIU, Arica y Parinacota.
- Dinámica del Acuerdo: Integración de terrenos periféricos aislados para viabilizar planes de vivienda.
- Inversión Privada: La empresa constructora financió y ejecutó obras críticas de macro-urbanización, que incluyeron la extensión de matrices de servicios sanitarios básicos (agua potable y alcantarillado) y la pavimentación de los ejes viales conectores principales.
- Contraprestación: Derechos prioritarios de desarrollo inmobiliario en las franjas adyacentes a las obras.
- Impacto: Concluido satisfactoriamente en sus bases. Cumplió el rol técnico de habilitar el suelo necesario sobre el cual el Estado construyó posteriormente nutridos complejos de vivienda social integrados a la trama de la ciudad.



Proyecto Plaza 19 de abril, Ñuñoa.

- Entidad Pública: Ilustre Municipalidad de Ñuñoa.
- Dinámica del Acuerdo: Concesión del subsuelo en un punto de alta congestión vehicular y comercial.
- Inversión Privada: Construcción de un complejo de estacionamientos vehiculares bajo la superficie y el rediseño y reconstrucción arquitectónica total de la plaza pública superficial.
- Contraprestación: Concesión del cobro y explotación comercial de los estacionamientos subterráneos por un plazo extendido determinado por contrato.
- Resultado: Plenamente operativo y exitoso en términos de flujos financieros. Resolvió un severo déficit de aparcamiento en el centro cívico comunal y renovó la superficie peatonal con mejor mobiliario urbano, áreas verdes y luminarias sin costo para el presupuesto municipal directo.



Proyecto / Ubicación	Organismo Mandante	Aporte del Sector Privado	Beneficio / Contraprestación
La Chimba (Antofagasta)	SERVIU Antofagasta	Estudios urbanos y construcción de 3.1 ha del Parque Rica Aventura (~20.000 UF).	Transferencia del terreno remanente para desarrollo inmobiliario privado.
Punta Norte (Arica)	SERVIU Arica	Obras de macro-urbanización vial y redes de servicios sanitarios básicos.	Habilitación del entorno para proyectos comerciales y habitacionales.
Plaza 19 de Abril (Ñuñoa)	Municipalidad de Ñuñoa	Construcción de estacionamientos subterráneos y remodelación peatonal de la superficie.	Concesión de explotación comercial y cobro de estacionamientos por un plazo fijo.

Casos Internacionales Positivos

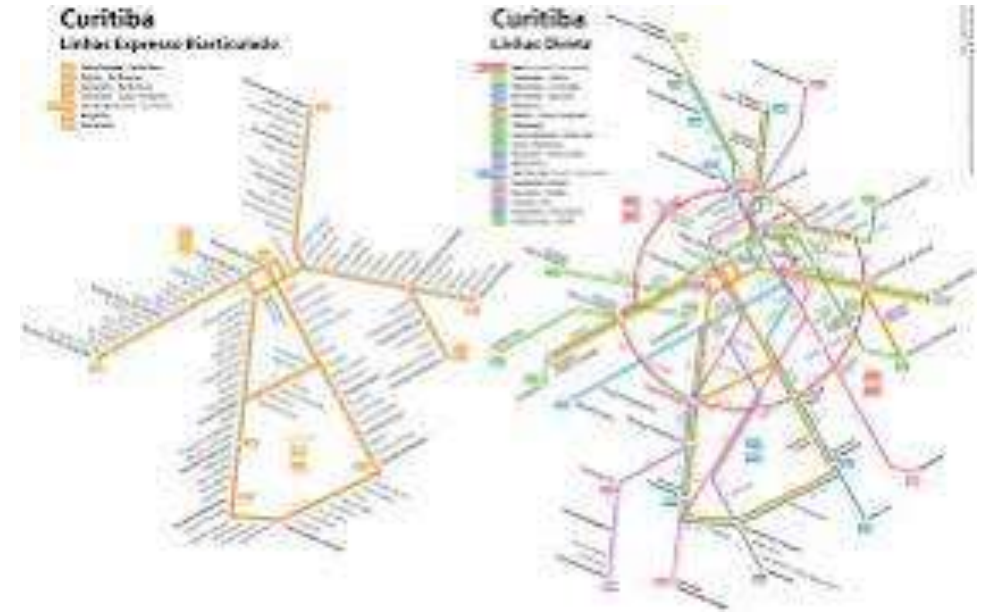
King's Cross (Londres, Reino Unido)

- Regeneración urbana de 27 hectáreas industriales obsoletas.
- El municipio lideró el plan maestro, garantizando 40% de vivienda accesible.
- El desarrollador privado financió el espacio público antes de rentabilizar los edificios.
- Resultado: Alta calidad urbana, preservación patrimonial y plusvalía compartida.



Modelo Integrado de Curitiba (Brasil)

- Planificación de ejes de transporte de alta densidad (BRT) desde los años 70.
- Inversión municipal en el diseño e infraestructura de carriles exclusivos.
- Operación del transporte delegada a consorcios privados bajo estrictos estándares.
- Resultado: Sistema autofinanciado con un ordenamiento territorial ejemplar en Latam.



Casos Internacionales Negativos

Metronet - Metro de Londres (2003-2008)

- Privatización del mantenimiento de líneas férreas mediante contratos APP muy complejos.
- Incapacidad pública de fiscalizar costos y deficiente gestión de riesgos privados.
- El consorcio Metronet quebró, dejando deudas multimillonarias.
- Resultado: El Estado debió rescatar el sistema con fondos públicos. Lección sobre contratos rígidos.

Desarticulación Urbana en Detroit (EE.UU.)

- Dependencia absoluta de las decisiones de inversión de corporaciones automotrices.
- Falta de un plan regulador público que diversificara la infraestructura y la economía.
- Cuando la industria privada se retiró, el tejido urbano y fiscal colapsó por completo.
- Resultado: Vacíos urbanos masivos y quiebra municipal. El mercado no suple la planificación de largo plazo.

Lecciones Críticas para la Ley FUC y Desarrollo País

El privado ejecuta, el público lidera: Los casos internacionales exitosos (como King's Cross) confirman que el Estado no puede delegar el diseño normativo ni la visión de ciudad.

Financiamiento FUC con sentido territorial: La Ley FUC debe corregir las asimetrías municipales. Los recursos capturados deben redistribuirse para evitar que las comunas vulnerables queden rezagadas.

Desarrollo País como catalizador estratégico: El Fondo de Infraestructura debe actuar allí donde el mercado por sí solo no llega, estructurando proyectos con una alta rentabilidad social demostrada.