

## Columna

*Daniel Schmidt Mclachlan,  
decano Facultad de Arquitectura, Construcción y Medio Ambiente  
Universidad Autónoma de Chile*



# Asociaciones Público-Privadas: una oportunidad para la infraestructura

En un país donde aún persisten importantes brechas de infraestructura y donde la reactivación económica es urgente, pero los recursos fiscales son limitados, resulta necesario pensar fuera de la caja y explorar nuevas fuentes de financiamiento.

En esa línea, el ministro de Obras Públicas ha señalado que se evalúa ampliar el sistema de concesiones –con el que se han construido la mayoría de las autopistas, además de hospitales y cárceles– hacia otro tipo de infraestructura, como edificios de servicios públicos. Esta apertura no solo amplía el alcance del modelo, sino que invita a repensar el rol del Estado en la provisión de infraestructura.

A nivel local, en Temuco se licitaron recientemente las obras para los estacionamientos subterráneos de Prieto Norte, un proyecto gestado por más de ocho años desde la iniciativa privada y que ha podido concretarse mediante la Ley de Financiamiento Urbano Compartido (Ley FUC). Este tipo de experiencias demuestra que, cuando existe articulación entre el sector público y privado, es posible destrabar proyectos relevantes para la ciudad.

Modelos de asociación público-privada (APP) como este son ampliamente utilizados en el mundo. Ejemplos destacados incluyen el Parque Miyashita en Tokio, la recuperación del espacio público bajo autopistas en la Bentway de Toronto, o el desarrollo urbano integral de Hudson Yards en Nueva York. Todos ellos comparten una lógica: activar espacios, movilizar inversión y generar valor urbano combinando intereses públicos y privados.

La variedad de proyectos que pueden acogerse a estos modelos es amplia: parques, hospitales, estacionamientos, equipamiento deportivo o cultural, e incluso vivienda. En este último ámbito se abre una oportunidad particularmente relevante. De las cerca de 200 mil hectáreas donde se emplazan los 34 mayores asentamientos irregulares del país, aproximadamente un 75% corresponde a terrenos fiscales. Este dato plantea una posibilidad concreta: utilizar estos suelos, mediante esquemas de APP, para avanzar en soluciones habitacionales sin depender exclusivamente de recursos públicos.

Sin embargo, para que estos mecanismos funcionen adecuadamente, es fundamental resguardar un equilibrio entre el interés público y la rentabilidad privada. La motivación principal de una APP debe ser resolver una necesidad de la ciudadanía cuya magnitud supera la capacidad de inversión del Estado, permitiendo al mismo tiempo que el privado obtenga un retorno acorde al riesgo asumido.

Junto con ello, una tarea pendiente es reducir las barreras que dificultan la materialización de estos proyectos. Los extensos procesos de permisos sectoriales y la complejidad en la aprobación de condiciones contractuales exigen una revisión de los instrumentos actuales, de modo que los plazos sean coherentes con las necesidades del país y los beneficios lleguen oportunamente a la ciudadanía.

Las asociaciones público-privadas no son una solución mágica, pero sí una herramienta potente. Bien diseñadas y reguladas, pueden transformarse en un motor clave para cerrar brechas, activar inversión y construir ciudades más integradas y eficientes.