Un presupuesto que crece y una regla que frena



Alejandro Micco Aguayo

Un presupuesto que crece y una regla que frena

En el proyecto de ley de Presupuestos 2027 el Ministerio de Vivienda crece 5,8%, uno de los mayores aumentos entre las secretarías de Estado. Con un desempleo de 9,6%, el más alto desde 2021, es una buena noticia: pocos sectores tienen la capacidad de la vivienda para mover rápidamente la actividad y el empleo . En la misma dirección va la reciente modificación de la OGUC que, reconociendo la realidad de las nuevas familias chilenas, baja la densidad habitacional a 2,8 personas por vivienda. Más allá de las aprensiones legítimas de algunos alcaldes, es un paso correcto.

Sin embargo, en la letra chica del mismo proyecto aparece una señal en sentido contrario . La glosa 03 de la partida de Vivienda dispone que los recursos del Fondo Solidario para proyectos de construcción en nuevos terrenos solo podrán pagarse cuando las viviendas tengan recepción municipal definitiva y estén inscritas en el Conservador a nombre de las familias. Dicho en simple: la empresa que construye para las familias más vulnerables deberá financiar la obra completa con recursos propios durante uno o dos años, y cobrar recién al final. Hoy, en cambio, recibe los recursos a medida que la obra avanza, siempre que se certifiquen los estados de avance.

¿Quién construye esas viviendas? En su mayoría, constructoras regionales pequeñas y medianas. Con un costo que el propio ministerio sitúa en torno a 2.000 UF por vivienda, un conjunto de 100 viviendas obliga a financiar unas 200.000 UF -del orden de $8.000 millones- antes de cobrar el primer peso. Son empresas con márgenes acotados, un precio fijado en UF por el subsidio y patrimonios que difícilmente respaldan una deuda de ese tamaño. Para la mayoría, el crédito bancario en esas condiciones simplemente no existe, o existe a un costo que la obra no resiste: dos años de intereses pueden comerse buena parte del margen.

Las consecuencias son previsibles. Primero, muchas empresas quedarán fuera, lo que puede traducirse en llamados que no se materializan y en un mercado concentrado en los pocos actores con espalda financiera propia . Segundo, como la regla no distingue, podría alcanzar a proyectos en curso, cuyos contratos se firmaron bajo otras condiciones de pago; el riesgo es la paralización de obras que hoy avanzan. Tercero, y menos evidente, la medida no le ahorra un peso al Fisco: solo posterga el pago. Se entiende que Hacienda busque aliviar la caja de 2027, pero los pagos que hoy se distribuyen a lo largo de la obra se acumularán al momento de la recepción, generando peaks concentrados en 2028 y 2029. Y el costo financiero que hoy no paga el Fisco lo pagará igual alguien: tarde o temprano se reflejará en ofertas más caras o en menos viviendas.

A esto se suma que el 1 de enero de 2027 termina el Crédito Especial para Empresas Constructoras, que permitía compensar parte del IVA en la construcción de viviendas subsidiadas. Cada vivienda será más cara de construir. Las mismas empresas

enfrentarán, el mismo año, un mayor costo y la pérdida de su principal fuente de liquidez durante la obra.

Todavía hay tiempo para corregir. El presupuesto se discute en el Congreso durante las próximas semanas y la solución no es compleja: excluir expresamente los proyectos en ejecución y mantener el pago contra estados de avance certificados . Si la preocupación es asegurar que las obras se terminen y se entreguen a las familias, hay herramientas más finas, como retener un porcentaje de cada pago hasta la recepción final, que no trasladan todo el financiamiento a quienes menos pueden soportarlo.

En definitiva, las señales son contradictorias. Por una parte, se hace un esfuerzo fiscal para empujar la reactivación y el empleo. Por otra, aparece un presupuesto que crece en el papel, pero cuyas reglas pueden frenar la construcción en uno de los sectores clave para el desarrollo del país.

Autor: Alejandro Micco Aguayo