



Proyecto impulsado por el oficialismo en el Congreso busca excluir préstamos para la vivienda
Más allá de los hipotecarios: cómo impacta eliminar la UF en contratos de corto plazo

En arriendos, planes de salud o servicios de educación, eliminar la medida podría traspasar el riesgo de inflación a precios.

JOAQUÍN AGUILERA R.

Pese a los reparos del Banco Central, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), los bancos y el Ministerio de Hacienda, la comisión de Economía de la Cámara de Diputados sigue avanzando en la discusión del proyecto que busca eliminar el reajuste por UF en determinados contratos y servicios.

Sin embargo, uno de sus impulsores, el diputado Daniel Manouchehri (PS), adelantó que, en atención a estas críticas, “no podemos poner en riesgo bajo ningún punto de vista el acceso a la vivienda (...). Tenemos que dejar fuera justamente los créditos de largo plazo”. Con todo, según explicó el legislador, la idea de eliminar la UF como mecanismo de reajuste se enfocará ahora en los contratos de corto plazo, tales como arriendos, planes de salud o de educación.

Según Manouchehri, en estos contratos se produce una situación “abusiva”, pues los reajustes “no están en el contrato involucrados propiamente tal, pero sí están como un ‘costo extra’, con la justificación de los (mayores) costos en la sociedad”.

¿Mejor opción?

Los expertos concuerdan que el efecto más nocivo de eliminar la UF recae sobre los créditos de largo plazo, como los hipotecarios, dado que la incertidumbre sobre los precios futuros encarece el acceso al préstamo a través de una mayor tasa de interés, y reduce los plazos del mismo.

Sin embargo, también existen riesgos relevantes para los usuarios en los contratos de corto plazo. Considerando que la UF es un instrumento que busca dar certezas a las partes frente a la evolución de los precios en la



Los contratos de arriendo suelen ajustarse por UF, o por una suma periódica del IPC.

economía, su eliminación daría paso a otras alternativas de reajuste. “Puede ser un remedio que termina siendo peor que la enfermedad. En el mejor de los casos queda todo igual, reajustado por IPC, y en el peor de los casos suben mucho más los precios de todos los bienes y servicios”, opinó el economista y aca-

démico UAI Claudio Agostini en su cuenta de X.

Lucas Del Villar, socio de Aninat Abogados y exdirector del Servicio Nacional del Consumidor, explicó que eliminar esta unidad “restringe la autonomía privada y la libre elección del consumidor, que hoy puede optar entre contratos en pesos o en

UF, según su conveniencia”. Agregó que, incluso cuando se detecta una cláusula abusiva, la legislación “ya entrega herramientas para evaluar, mediante control judicial y en cada caso”.

Caso a caso

La alternativa más obvia a reajustar por UF son los contratos que se reajustan periódicamente —trimestral o semestralmente— con el IPC, como ocurre, por ejemplo, en muchos contratos de arriendo. Sin embargo, la diferencia

entre ambos instrumentos es solo un asunto de “percepción”, dijo el economista y académico de la U. de los Andes Javier Mella: “Con baja inflación, la diferencia entre ambas opciones es baja, y con mayor frecuencia del reajuste, también la diferencia entre usar UF o reajuste periódico por IPC es menor. Además, el prestador del servicio probablemente subiría los precios en pesos para cubrir este

efecto de incertidumbre”. En el caso de los arriendos, agregó el experto, también hay efectos más sistémicos: “Si tenemos un propietario que a la vez paga un crédito en UF, al no poder cobrar el arriendo se produce un descalce de sus flujos de caja (...). En el caso improbable de no poder reajustar, incluso podría verse afectada la inversión inmobiliaria”.

TRÁMITE
 El proyecto ya fue aprobado en su idea de legislar, y ahora se discute en particular.

No es el único caso. Según Del Villar, este traspaso del riesgo inflacionario a precios “es particularmente relevante en servicios cuyos costos evolu-

cionan de forma distinta a la inflación promedio, como salud o educación, donde los insumos pueden subir más rápido que el IPC”. Mella añadió que, en el caso de los contratos de salud, “terminaríamos con contratos ajustando por variación de IPC o donde las prestaciones asociadas serían no reajustables, y por lo tanto, la cobertura iría efectivamente disminuyendo en el tiempo”.