LITORALPRESS

Fecha: 18-07-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: Banca y construcción alertan sobre riesgo de eliminar la UF: golpearía acceso a la vivienda y sería una " Lápida" para los hipotecarios

Pág. : 2
Cm2: 675,1

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Banca y construcción alertan sobre riesgos de eliminar la UF: golpearía acceso a la vivienda y sería una "lápida" para los hipotecarios

■ El gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, Luis Opazo, aseguró que la iniciativa "acarrearía costos de transición altísimos y un fuerte daño a la certeza jurídica".

POR EQUIPO DF

En estado de alerta se encuentra la banca tras la aprobación en la comisión de Economía de la Cámara de Diputados, del proyecto de ley que busca eliminar la Unidad de Fomento (UF) como sistema de reajustabilidad en créditos hipotecarios, contratos de arriendo, planes de salud y sistema educacional.

El gerente general de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (Abif), Luis Opazo, aseguró a **DF** que eliminar la UF significaría "golpear negativamente y directamente el acceso a la vivienda en Chile".

"Una medida de este tipo acarrearía costos de transición altísimos y un fuerte daño a la certeza jurídica. Lejos de solucionar un problema, eliminar la UF crearía muchos otros, con consecuencias negativas para hogares, instituciones y para la economía en su conjunto", aseguró el ejecutivo de la Abif.

Actualmente, los activos en UF de los bancos multiproductos chilenos "están en torno al 40% y gran parte de ellos son créditos. Por el lado de los pasivos, con más variedad, son en torno al 20%", explicó el socio de riesgos y regulación financiera de PwC Chile, Luis Figueroa.

Riesgo de inflación

Asimismo, debido a que buena parte de las colocaciones hipotecarias están en UF (solo una menor proporción está en pesos) eso "permite reducir el riesgo de inflación, y por ende, las personas pagan en cuotas con tasas de interés más bajas y a plazos mayores", aseguró Opazo.

De hecho, este tipo de préstamos representan más del tercio del total de créditos del sistema financiero chileno, según el socio líder de riesgos financieros y asuntos regulatorios de Deloitte, Jorge Cayazzo.

De eliminarse la UF, "el costo de financiamiento debería incluir una prima por el riesgo de inflación, la cual crece a plazos mayores, lo que elevaría drásticamente las cuotas mensuales", pronosticó Opazo.

El ministro de Hacienda, Mario Marcel, también se mostró contrario a la iniciativa y en la comisión de Economía de la Cámara de Diputados advirtió sobre sus efectos negativos: "Los bancos enfrentarían dificultades para gestionar el riesgo inflacionario", sostuvo.

El secretario de Estado añadió que la medida afectaría "las condiciones de financiamiento ofrecidas a los consumidores y produciría tasas de interés más altas, condiciones de financiamiento más estrictas o un aumento de la oferta de créditos con tasas variables", indicando que los más afectados serían las familias de ingresos medios y bajos.

Quien también se refirió al impacto de la iniciativa fue el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, quien lo calificó como "una pésima noticia".

El dirigente gremial manifestó que, de avanzar en la eliminación de la UF, "esto sería una lápida para los créditos hipotecarios y no solo para eso, sino para muchas otras cosas".

El presidente de la CChC, Alfredo Echavarría.

El gerente general de la Asociación de Bancos (Abif), Luis Opazo.

Echavarría criticó que "llama profundamente la atención que parlamentarios del mismo Gobierno que aprobaron el proyecto de ley de subsidio a la tasa hipotecaria, ahora estén propiciando esto que va en el sentido absolutamente contrario".

Las consecuencias

Como consecuencia del alza en el valor del crédito, la restricción en el acceso al financiamiento para la vivienda aumentaría, pues "menos hogares podrían optar a la casa propia, y el mercado inmobiliario vería una contracción significativa", aseguró Opazo.

Otro de los riesgos que se suman a la lista es la inflación "que se va a expresar de otra forma en aquellos contratos con plazos más cortos de renovación o revisión de las condiciones o nuevos precios que dificultan el acceso a los servicios que se pretenden proteger", afirmó Figueroa.

Mientras que, en el caso de los contratos de mayor plazo como los créditos hipotecarios, "se corre el riesgo de que estos sencillamente desaparezcan para la mayor parte de la población, ya que financiar en pesos a esos plazos, requeriría de tasas excesivamente elevadas", comentó el ejecutivo de PwC.

En tanto, el socio líder de Deloitte advirtió que el mercado hipotecario sería más caro para los clientes y "con plazos en torno a los 10 o 15 años, como ocurre en el mejor de los casos en países menos desarrollados", debido al premio por riesgo que las empresas financistas agregarían a la tasa libre de riesgo de inflación, "premio que aumentaría conforme aumente el plazo del crédito", advirtió el ejecutivo.

Valor del inmueble

Durante la sesión de la Comisión de Economía efectuada el martes, Marcel explicó que la eliminación generaría un desincentivo a la inversión inmobiliaria, reduciendo la oferta de viviendas y, en el largo plazo, "aumentando los precios de los inmuebles. Ello es especialmente sensible en el contexto actual, en que se están impulsando medidas en el sentido opuesto".

Finalizando su intervención, el secretario de Estado recalcó que "no exagero al decir que la eliminación de la UF sería un terremoto para el crédito hipotecario. De los cuatro temas que se plantean, este es lejos el más riesgoso y dañino de todos".

Otra de las consecuencias que los analistas de la industria observan es que la UF funciona como una herramienta para proteger el ahorro en los depósitos a plazo, cuentas de ahorro y seguros. Según Opazo, en este aspecto, la UF "permite preservar el poder adquisitivo frente a la inflación".

LITORALPRESS

Fecha: 18-07-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: **Banca y construcción alertan sobre riesgo de eliminar la UF: golpearía acceso a la vivienda y sería una " Lápida" para los hipotecarios**

Pág. : 3
Cm2: 717,0

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

"Llama profundamente la atención que parlamentarios del mismo Gobierno que aprobaron el proyecto de ley de subsidio a la tasa hipotecaria, ahora estén propiciando esto que va en el sentido absolutamente contrario", dijo el presidente de la CChC, Alfredo Echavarría.

Los créditos hipotecarios corren "el riesgo de que sencillamente desaparezcan para la mayor parte de la población, ya que financiar en pesos a esos plazos, requeriría de tasas excesivamente elevadas", comentó el socio de riesgos y regulación financiera de PwC Chile, Luis Figueroa.

ATON

Mercado de capitales

Si bien la eliminación de la UF no afectaría directamente al mercado de capitales local, Opazo también ve impactos.

"Se afectaría el mercado de bonos y otros instrumentos financieros utilizados por las aseguradoras y fondos de inversión, reduciendo las alternativas de inversión segura y de largo plazo para quienes dependen de pensiones o rentas vitalicias", advirtió.

Lo anterior, en un contexto en que "prácticamente el 100% de las emisiones de compañías hechas en Chile son en UF, hay algunas excepciones en financieras no bancarias, pero el resto del mercado funciona en esta herramienta", destacó el *head* de estrategia de renta fija de Falcom Asset Management, Ignacio Godoy.

"El 15 julio, el Banco de Chile emitió un bono en UF *bullet* al 2044 (por UF 1,6 millones), que va directamente a fondear la cartera de créditos hipotecarios, por lo que, de desaparecer la UF, tendría un impacto directo en los inversionistas", alertó el ejecutivo.

De esta manera, la deuda indexada en UF se ha transformado en un refugio de alta demanda para quienes "buscan la preservación de capital", explicó Godoy.

De acuerdo con el último reporte de la Asociación de Fondos Mutuos de Chile, los vehículos pertenecientes a las categorías de instrumentos indexados anotaron un patrimonio de $ 17,74 billones (millones de millones) a junio pasado, con 434 mil inversionistas, de un universo total de $ 85 billones en activos y 3,69 millones de partícipes.

A nivel general, la UF también presenta beneficios para los emisores corporativos, permitiendo acceso a mejores tasas de financiamiento. De hecho, en noviembre de 2024 Arauco recaudó UF 10 millones en una colocación de títulos de deuda y logró la tasa más baja del mercado chileno en lo que iba de aquel año.

"La UF protege contra la incertidumbre y el riesgo de la inflación, por lo que si no existiera, lo pagaría el emisor, ya que el inversionista lo cobraría mediante tasas más altas de financiamiento", explicó el gerente comercial de MBI Inversiones, José Miguel Matte.

Asimismo, los bonos de la Tesorería General de la República en UF anotaron una circulación diaria de UF 1.1011 millones, es decir, unos $ 39,7 billones el 15 de julio, mientras que los nominados en pesos alcanzaron un *stock* de $ 51,74 billones.

Claves para entender qué es la UF y lo que plantea el proyecto de ley

- La iniciativa refundió dos mociones parlamentarias. Los legisladores patrocinantes apuntan a que ciertos contratos, como los de arriendo, mensualidad de establecimientos educacionales, salud e hipotecarios, se cobren en moneda nacional.

La Unidad de Fomento (UF) es un índice de reajustabilidad, calculado y autorizado por el Banco Central para las operaciones de crédito de dinero en moneda nacional que efectúen las empresas bancarias y las cooperativas de ahorro y crédito.

Su valor se reajusta a partir del día 10 de cada mes y hasta el día nueve del siguiente, en forma diaria, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

El instrumento se creó en 1967 "en respuesta a un déficit de ahorro y de instrumentos de deuda de largo plazo en la economía chilena", según un documento de la Biblioteca del Congreso Nacional.

En sus inicios, la UF se definió como un valor en escudos, que era la moneda de ese entonces. Partió en 100 escudos y se reajustaba trimestralmente, según el IPC.

El proyecto que aprobó en general la Comisión de Economía apunta a la eliminación de la UF como medida de reajustabilidad, aunque no en todos los ámbitos de aplicación.

En concreto, la iniciativa refundió dos proyectos que buscaban un fin similar. Ambos eran mociones parlamentarias; una fue patrocinada por Boris Barrera (PC); Alejandro Bernales (PL); Miguel Ángel Calisto (ind.- Dem.); Javiera Morales (FA); y los PS Ana María Bravo, Daniella Cicardini, Daniel Manouchehri y Leonardo Soto.

La otra moción contaba con el patrocinio de integrantes de la bancada socialista: Danissa Astudillo, Ana María Bravo, Daniella Cicardini, Tomás de Rementería, Marcos Ilabaca, Daniel Manouchehri, Daniel Melo, Jaime Naranjo y Emilia Nuyado.

El proyecto unificado apela a que ciertos contratos que "generan un alto gasto al bolsillo familiar" como el arriendo, mensualidad de establecimientos educacionales, planes de salud con isapres e hipotecarios, se cobren en moneda nacional.

Para ello, la iniciativa refundida incorpora modificaciones a una serie de normas. El primer artículo del texto incorpora un nuevo inciso en el artículo 20 de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. En particular, el nuevo apartado, plantea que "la renta de arrendamiento se deberá establecer en pesos".

En tanto, el segundo artículo del proyecto incorpora en el artículo 11, inciso cuarto del Decreto de Ley N° 2 que, "en todos los establecimientos de educación, en sus diversos niveles, los cobros de arancel, matrícula y cualquier otro ítem deberán fijarse en pesos". Mientras, también se establece una nueva regla en el artículo 170 letra h) del Decreto de Ley N° 1 y que tendría como consecuencia que respecto de la cotización de salud, ésta "siempre deberá fijarse en pesos".

Por último, el artículo cuarto modifica el artículo 17 del DL N° 3 de 2019, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores. En particular, la iniciativa incorpora un inciso quinto nuevo que consigna que, "tratándose de los créditos hipotecarios y los créditos de los contratos de salud previsional, estos no podrán ser pactados en unidades de fomento, debiendo estipularse en pesos".