LITORALPRESS

Fecha: 18-07-2025
Medio: El Mercurio
Supl. : El Mercurio - Cuerpo B
Tipo: Noticia general
Título: No solo los créditos hipotecarios: los otros impactos negativos de una eventual eliminación de cobros en UF

Pág. : 3
Cm2: 608,4

Tiraje: 126.654
Lectoría: 320.543
Favorabilidad: No Definida

Moción de parlamentarios que limita el instrumento avanza en la Cámara

No solo los créditos hipotecarios: los otros impactos negativos de una eventual eliminación de cobros en UF

J.P. PALACIOS Y M. GUTIÉRREZ

Un importante ruido ha generado en el mercado la aprobación en general, por parte de la comisión de Economía de la Cámara de Diputados, de una moción parlamentaria que busca limitar el uso de la Unidad de Fomento (UF).

El proyecto apunta a que el instrumento sea prohibido en cobros de servicios esenciales como vivienda, educación y salud. En específico, los autores de la iniciativa, los diputados PS Daniel Manouchehri y Daniella Cicardini, proponen eliminar la UF en los cobros de los colegios y en los aranceles de educación. Además, se plantea prohibirla en los pagos de los arriendos, en los créditos hipotecarios y en los cobros en sistemas de salud. Según la moción, todos estos servicios deberán ser fijados en pesos.

Durante el debate de la iniciativa en la comisión de Economía, el ministro de Hacienda, Mario Marcel, alertó que la eliminación de la UF "sería un terremoto" para los créditos hipotecarios.

Advirtió que si avanza el proyecto en esta línea, los bancos enfrentarían dificultades para gestionar el riesgo inflacionario, afectando las condiciones de financiamiento ofrecidas a los consumidores y produciendo tasas de interés más altas, condiciones de financiamiento más estrictas o un aumento de la oferta de créditos con tasas variables. Explicó que los aumentos en las tasas hipotecarias golpearían especialmente a familias de ingresos medios y bajos.

En esta línea, ayer el ministro proyectó que la eliminación de la UF "alentaría otros mecanismos de indexación o simplemente otorgar créditos en dólares como ocurre en muchos países de nuestra región como forma de mitigar los riesgos inflacionarios". Recordó que "el problema es que cuando se dan créditos en dólares, se reemplazan riesgos de inflación por riesgos de tipo de cambio". Mencionó que "en Chile sabemos muy bien lo que significa estar expuestos a ese tipo de escenarios, por lo que fue nuestra experiencia en la crisis de los años ochenta".

Marcel también anticipó que habría menos incentivos para los inversionistas a participar en proyectos residenciales, 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", como el subsidio a la tasa de interés para compras de viviendas de hasta 4.000 UF.

Respecto del sector salud, el ministro advirtió que la UF se utiliza en múltiples aspectos del sistema, incluidos topes imponibles y cotizaciones. "Cambiar su uso puede generar distorsiones", alertó.

Hacienda alertó que alentaría otros mecanismos de indexación como préstamos en dólares y habría menos incentivos para inversionistas. Expertos ven secuela en mercado de capitales.

DAVID ALARCON KRITZLER

El Ministerio de Hacienda previno que la eliminación de la UF "sería un terremoto" para el mercado de los créditos hipotecarios.

Afectación del mercado de capitales

El economista jefe de Bci, Sergio Lehmann, apuntó que si se aprueba la iniciativa que elimina la UF de ciertos cobros, "se vería además un deterioro en el desarrollo del mercado de capitales, limitando aún más las perspectivas de crecimiento y desarrollo del país".

Lehmann también realizó una crítica política: "Pareciera que algunos parlamentarios no han aprendido de los enormes costos económicos y sociales que conllevan iniciativas miopes, ignorando fundamentos técnicos".

Coincidió Rodrigo Montero, decano de la Facultad de Administración y Negocios de la Universidad Autónoma. "Puede significar un duro golpe al mercado de capitales y, en consecuencia, al financiamiento de largo plazo, lo que tendría efectos importantes en el dinamismo del sector inmobiliario, un sector que está particularmente frágil", explicó.

Montero añadió que "eventualmente, este menor dinamismo, en este sector clave para la economía, también podría generar una menor recaudación esperada, producto de que hay tributos también que entran en juego como los impuestos territoriales... Puede terminar dañando de alguna manera las arcas fiscales y a los municipios".

CChC: "Sería una lápida para los créditos hipotecarios"

El proyecto de ley que avanza en el Congreso que busca prohibir el uso de la unidad de fomento (UF) en cobros relacionados —entre otros— con las actividades del mercado de la vivienda, como el pago de arriendo y de créditos hipotecarios, generó alarma en la industria de la construcción.

"Es una pésima noticia. Muchos países tienen mecanismos de reajustabilidad que es lo que ordena todo este tema. Obviamente, si tuviéramos la garantía de que la inflación fuera cero por los próximos 20 años, da lo mismo, pero lo que permiten estos mecanismos es tener en consideración la inflación y con eso poder funcionar. Esto sería una lápida para los créditos hipotecarios", sostuvo el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría.

"Llama profundamente la atención que parlamentarios del mismo gobierno que aprobaron el proyecto de ley de subsidios a la tasa (de créditos hipotecarios), unánimemente en la Cámara de Diputados y en el Senado, ahora estén propiciando esto que va en el sentido absolutamente contrario", añadió.

Consultado respecto de si a la espera de una eventual eliminación de la UF, se podría generar una postergación de la compra de vivienda, indicó que "absolutamente". También proyectó que se afectarían el mercado financiero y la reactivación de este mercado.

La CChC actualizó ayer sus proyecciones de inversión para este año en los rubros de infraestructura y habitacional. En cuanto a las ventas de viviendas, si bien el gremio prevé una mejoría para el cierre de este año respecto de 2024, este segmento seguirá por debajo de las colocaciones registradas antes del estallido y la pandemia, cuando se colocaban más de 60.000 unidades al año.

La entidad pronostica que la comercialización de viviendas nuevas en el país llegaría a alrededor de 43.000 unidades, volumen superior en cerca de 6% a las 40.715 registradas en 2024. El gremio considera un escenario optimista de un alza de hasta 16%.

Echavarría afirmó que el país debe volver a crecer a tasas más altas que el 2% para que la industria eleve sus niveles de venta. El impacto del recién implementado subsidio a la tasa de interés hipotecaria no permitiría retomar los niveles previos a la pandemia.