

El riesgo de hipotecar la estabilidad financiera en Chile

En los últimos días, la aprobación en la Comisión de Economía de la Cámara del proyecto que busca eliminar la Unidad de Fomento (UF) en créditos hipotecarios, contratos de arriendo, educación y salud ha encendido las alarmas en todo el mundo inmobiliario y financiero. Como experto en inversiones inmobiliarias y fundador de una comunidad pionera en multicompras, no puedo dejar de manifestar mi preocupación: eliminar la UF no es tan simple como parece, y podría tener efectos mucho más perjudiciales que beneficiosos si no se aborda con responsabilidad.

La UF fue creada como una herramienta para proteger el poder adquisitivo de las personas frente a la inflación. Si bien es cierto que su uso generalizado puede generar confusión y, en algunos casos, alejar a ciertos segmentos del mercado, también es una de las razones por las que en Chile los créditos hipotecarios han tenido históricamente tasas bajas y estables. Reemplazarla por instrumentos en pesos implicaría, en la práctica, el regreso de tasas variables sujetas a la volatilidad de la inflación, con cuotas que podrían subir año a año. En otras palabras, el riesgo pasaría del sistema financiero al consumidor.

Nos basta con mirar los efectos de la crisis financiera del 2008 que se generó por un abuso en el sistema de créditos hipotecarios con tasas variables en Estados Unidos. Desde entonces, el sistema bancario mundial aprendió a limitar drásticamente las condiciones en el financiamiento en moneda fiduciaria especialmente en el largo plazo. En palabras simples, para limitar el riesgo y obtener ganancias, se opta por tasas más altas sistemáticas. Incluso limitando la posibilidad de pensar en un refinanciamiento que signifique en

un alivio en las cuotas tal como lo conocemos actualmente.

¿Qué significa esto para quienes están pensando en invertir en propiedades? Mucho. Un entorno de incertidumbre, sin reglas claras ni reajustes previsibles, hace que sea más difícil proyectar retornos y que se encarezca el acceso a financiamiento. Además, millones de contratos ya pactados en UF quedarían en una zona gris: arriendos, créditos vigentes, planes de salud. ¿Se van a recalcular? ¿Con qué criterios? ¿Quién va a absorber la diferencia?

En Gen Proactivo, donde acompañamos a multi inversionistas que construyen su libertad financiera a través de inversiones inmobiliarias, hemos aprendido que el secreto no está en perseguir cambios legislativos improvisados, sino en anticiparse a los escenarios. La clave está en diversificar, comprar inteligentemente y analizar cada proyecto bajo modelos claros y sustentables. Por eso, más que eliminar la UF, lo que necesitamos es regular su uso, transparentar sus aplicaciones y educar mejor a las personas sobre cómo funciona.

Entiendo que haya frustración con la UF. Muchos la sienten lejana, confusa o injusta. Pero lo peor que podríamos hacer es tomar decisiones populistas que desarmen un sistema que —con sus fallas— ha permitido acceso a vivienda con condiciones mucho más estables que en otros países de la región. Este proyecto aún debe pasar por varias etapas legislativas antes de convertirse en ley, y es importante seguirlo con atención. No se trata de estar a favor o en contra de la UF, sino de preguntarnos: ¿Qué sistema la reemplazaría? ¿Con qué garantías? ¿A qué costo?

Pensar que eliminando la UF se resolverán má-



Rodrigo Barrientos, experto inmobiliario, CEO y fundador de Gen Proactivo de Gen Proactivo, comunidad pionera de multi inversionistas en Chile.

gicamente los problemas de acceso a la vivienda es, francamente, un error de diagnóstico. Es tan absurdo como creer que imprimir más dinero nos haría a todos ricos, o que rompiendo el termómetro se acabaría la fiebre. Estamos atacando el síntoma, no la causa. El verdadero problema de fondo en Chile es el bajo crecimiento económico, sumado a una inestabilidad política que desalienta la inversión y la planificación a largo plazo. Mientras no abordemos estos temas estructurales, seguiremos viendo soluciones parche que no resuelven lo esencial.

A los inversionistas y profesionales que hoy miran con incertidumbre este debate, mi consejo es claro: manténganse informados, diversifiquen sus compras, aseguren buenas ubicaciones y proyecten a largo plazo. En tiempos de incertidumbre, lo que más vale es contar con una estrategia, una comunidad sólida y una mirada informada.

La libertad financiera no depende de la UF. Depende de las decisiones que tomamos hoy.