Boletines N°s 15.779-03 y 15.787-03

Mociones que limitan la aplicación del cobro en Unidades de Fomento (UF) en los casos que indica

Ministro Mario Marcel Cullell
15 de julio de 2025

Gobierno de Chile
gob.cl

CHILE AVANZA CONTIGO

I. Contenido de las mociones refundidas (i)

- Las mociones proponen **restringir el uso de la UF** en contratos asociados a determinados servicios, con el objetivo de **proteger** a los consumidores de la **volatilidad económica y el encarecimiento del costo de la vida.**

- Sus autores explican que los servicios regulados son contratos de adhesión, en los cuales una de las partes establece las condiciones del contrato, pudiendo generar cláusulas abusivas para los consumidores.

- Señalan que la presión inflacionaria ha repercutido en aquellos contratos fijados en UF, pues el reajuste diario encarece el costo de la vida de las personas, especialmente considerando que las remuneraciones se pagan en pesos.

- En particular, las mociones modifican cuatro cuerpos jurídicos: (1) ley de arriendo; (2) ley del consumidor; (3) ley general de educación; y, (3) ley de ISAPRES.

I. Contenido de las mociones refundidas (ii)

1. Contratos de arrendamiento

- Proponen incorporar en el artículo 20 de la ley de arrendamiento (ley N° 18.101), la obligación de establecer la renta del contrato en pesos chilenos.

2. Contratos de servicios educacionales

- Proponen introducir un inciso 4° al artículo 11 de la ley general de educación, estableciendo que los cobros de arancel, matrícula y cualquier otro ítem deben fijarse en pesos.

- También proponen incorporar al artículo 17 D de la ley del consumidor, un inciso final que prohíba pactar en UF las prestaciones de servicios educacionales y establece la obligación de estipularlas en moneda nacional.

I. Contenido de las mociones refundidas (iii)

3. Contratos de salud previsional

- Proponen incorporar en el artículo 170 letra h) de la ley de ISAPRES la oración: "la cual deberá siempre fijarse en pesos".

- También se propone incorporar al artículo 17 D de la ley del consumidor una prohibición de pactar en UF los créditos de los contratos de salud previsional.

4. Contratos hipotecarios

- Proponen incorporar un nuevo inciso al artículo 17 D de la ley del consumidor, estableciendo una prohibición de pactar en UF los créditos hipotecarios.

II. Elementos para el análisis

- Dentro de la canasta total de consumo de las personas, **alrededor de un 32% corresponde a bienes y servicios con precios administrados o indexados.** Ello resulta de la suscripción de distintos tipos de contratos, que refieren a:
  - Operaciones financieras
  - Compra y venta de bienes
  - Servicios regulados
  - Otros servicios

- Si bien todos estos contratos consideran mecanismos de indexación, **no todos ellos utilizan la UF para tales efectos**.

- Tampoco todos ellos son contratos de adhesión.

III. ¿Cuál ha sido el impacto de la UF en el mercado financiero chileno?

En épocas de inflación elevada e inestable, la UF **contribuyó al desarrollo de instrumentos financieros que redujeron las primas por riesgo**, incluso a plazos cortos. De esta forma, permitió la coexistencia de instrumentos indexados y nominales, completando el mercado.

Además, tuvo un rol relevante en **evitar la dolarización de la economía y permitir plazos más largos en instrumentos financieros, incentivando el ahorro** (Alarcón et al, 2014).

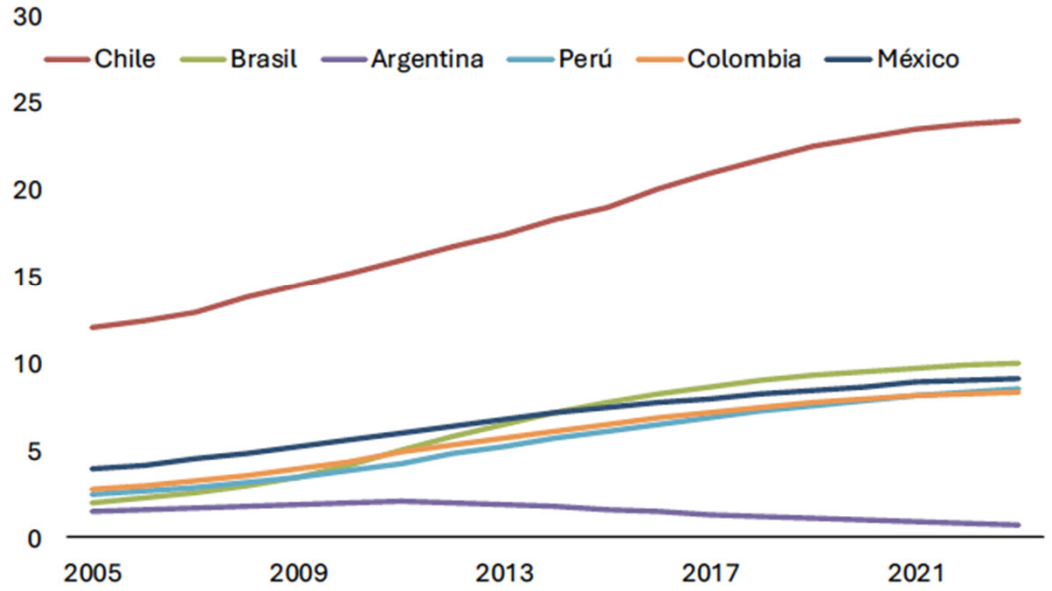
La indexación permitió el desarrollo de mercados de bonos de mediano y largo plazo en la economía chilena. **Sin la obligatoriedad en el uso de la UF, el mercado de renta fija se habría orientado hacia valores de corto plazo, denominados en dólares**. (Walker, 2002).

III. ¿Cuál ha sido el impacto de la UF en el mercado financiero chileno?

La UF también ha tenido un rol importante en el mercado de **crédito hipotecario**. La indexación impulsó el desarrollo de instrumentos financieros de largo plazo, fomentó el ahorro y la inversión en el sector inmobiliario y contribuyó a la expansión del mercado hipotecario chileno.

Los bancos ofrecen créditos hipotecarios a plazos más largos y con menores tasas. En este contexto, el tamaño del mercado de crédito hipotecario chileno es sustancialmente más alto que el promedio de América Latina (ver gráfico siguiente)

Stock de crédito hipotecario
(porcentaje del PIB)



Fuente: Banco Central de Chile.

IV. Consideraciones económicas sobre las mociones(i)

- **La restricción al uso de la UF generaría incertidumbre y favorecería mecanismos alternativos de indexación**

  - La moción podría generar incertidumbre en los oferentes, los que buscarían mecanismos alternativos para protegerse del riesgo inflacionario.

  - Efecto no deseado: costos adicionales o alza de precios para los consumidores. Se podría generar un traslado de riesgos inflacionarios de oferentes a consumidores mediante otros mecanismos de reajustabilidad, que cuentan con poca uniformidad en el mercado, pudiendo incrementar asimetrías de información.

  - Además, la limitación del uso de la UF no se hace cargo de la volatibilidad e impacto inflacionario, pues se trata de un panorama económico que excede este mecanismo de indexación.

IV. Consideraciones económicas sobre las mociones(ii)

- **Es relevante analizar separadamente en cada mercado los efectos de las propuestas**

Créditos hipotecarios

- Efectos en las tasas y acceso restringido al financiamiento: 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. Aumentos en las tasas hipotecarias afectarían especialmente a familias de ingresos medios y bajos.
- Desincentivo a la inversión inmobiliaria: 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.
- Cabe señalar, tal como destaca el Banco Central en su oficio, que la UF se creó para hacer frente a las fluctuaciones en materia de inflación, lo que repercute especialmente en financiamientos de largo plazo.

IV. Consideraciones económicas sobre las mociones(iii)

- **Es relevante analizar separadamente en cada mercado los efectos de las propuestas**

Contratos de salud previsional

- Complejidad regulatoria: la UF se utiliza en múltiples aspectos del sistema de salud, incluidos topes imponibles y cotizaciones. Cambiar su uso puede generar distorsiones.

- Impacto limitado: fijar precio de los planes de salud en UF o en pesos, no generaría directamente una reducción del costo, ya que los precios son revisados continuamente por las ISAPRES y regulados por la Superintendencia de Salud.

- Riesgo de incremento de precios: prohibir la UF podría llevar a precios iniciales más altos, ante la necesidad de cubrir incertidumbre inflacionaria mediante criterios conservadores.

IV. Consideraciones económicas sobre las mociones(iv)

- **Es relevante analizar separadamente en cada mercado los efectos de las propuestas**

Contratos de arriendo

- Incremento en los precios de arriendos: aumenta la exposición de los arrendadores a la inflación, incentivando precios iniciales más altos como protección.
- Mayor inestabilidad para arrendatarios: incremento de las frecuencias de negociaciones sobre el precio y la aplicación de reajustes.
- Desincentivo a la inversión: sin protección contra la inflación, se reduce el atractivo de invertir en bienes raíces para arriendo.

IV. Consideraciones económicas sobre las mociones(v)

- **Es relevante analizar separadamente en cada mercado los efectos de las propuestas**

Contratos de educación

- Diversidad de contratos requiere un diagnóstico más acabado: existen contratos que establecen una anualidad fija en UF, dividida en cuotas mensuales y otros cuyo arancel mensual se reajusta continuamente según la UF.

- Se requiere abordar la periodicidad y la existencia de mecanismos alternativos de reajuste (IPC).

- Incremento de costos: sin una regulación adecuada, los oferentes podrían anticipar inflación, aumentando los aranceles.

V. Observaciones y recomendaciones

1. Se recomienda analizar cuidadosamente los aspectos económicos de las modificaciones propuestas. **Limitar la aplicación de la UF no parece ser un mecanismo efectivo para alterar la asimetría entre las partes de un contrato, y puede tener efectos indeseados como los ya señalados,** aumentando la incertidumbre contractual y generando inseguridad jurídica y financiera.
2. En el mismo sentido, es importante recoger las observaciones levantadas por el Banco Central en minuta enviada a esta Comisión, que señala que **una política como esta no tendría impacto alguno sobre el control de la inflación y, por lo tanto, no afectaría la evolución del "costo de la vida"**.
3. En la misma línea, prohibir el uso de la UF **tampoco tiene impacto real en la determinación de precios sobre bienes y servicios en tanto existen otras fórmulas para reconocer el efecto inflacionario** (por ejemplo, el IPC).

V. Observaciones y recomendaciones

4. Es **relevante analizar cada mercado separadamente,** con sus propias realidades y regulación sectorial. La pertinencia de admitir mecanismos de indexación de precios en estos contratos puede ser distinta, según el caso de que se trate.

5. Adicionalmente, hay aspectos de técnica legislativa que deben revisarse, en cuanto las **propuestas colisionan con el ámbito de competencia de las leyes que buscan reformar o presentan inexactitudes.** Por ejemplo, se modifica la ley de protección al consumidor en materias que están expresamente excluidas de aquella (contratos de salud); y las modificaciones a la Ley General de Educación y a la Ley de ISAPRES se incluyen dentro normas que tratan materias muy distintas.

6. Finalmente, se sugiere **ampliar el listado de invitados antes de la votación en general**: Al efecto, podría ser relevante escuchar al SERNAC; Banco Central de Chile; Superintendencias de Salud y de Educación; Asociaciones de Universidades y otras entidades educativas, etc.

Boletines N°s 15.779-03 y 15.787-03

Mociones que limitan la aplicación del cobro en Unidades de Fomento (UF) en los casos que indica

Ministro Mario Marcel Cullell
15 de julio de 2025

Gobierno de Chile
gob.cl

CHILE AVANZA CONTIGO