



FUNDACIÓN
JAIME GUZMÁN

¿FIN DE LA UF?

IDEAS & PROPUESTAS

Nº 423

30 de julio 2025

RESUMEN EJECUTIVO

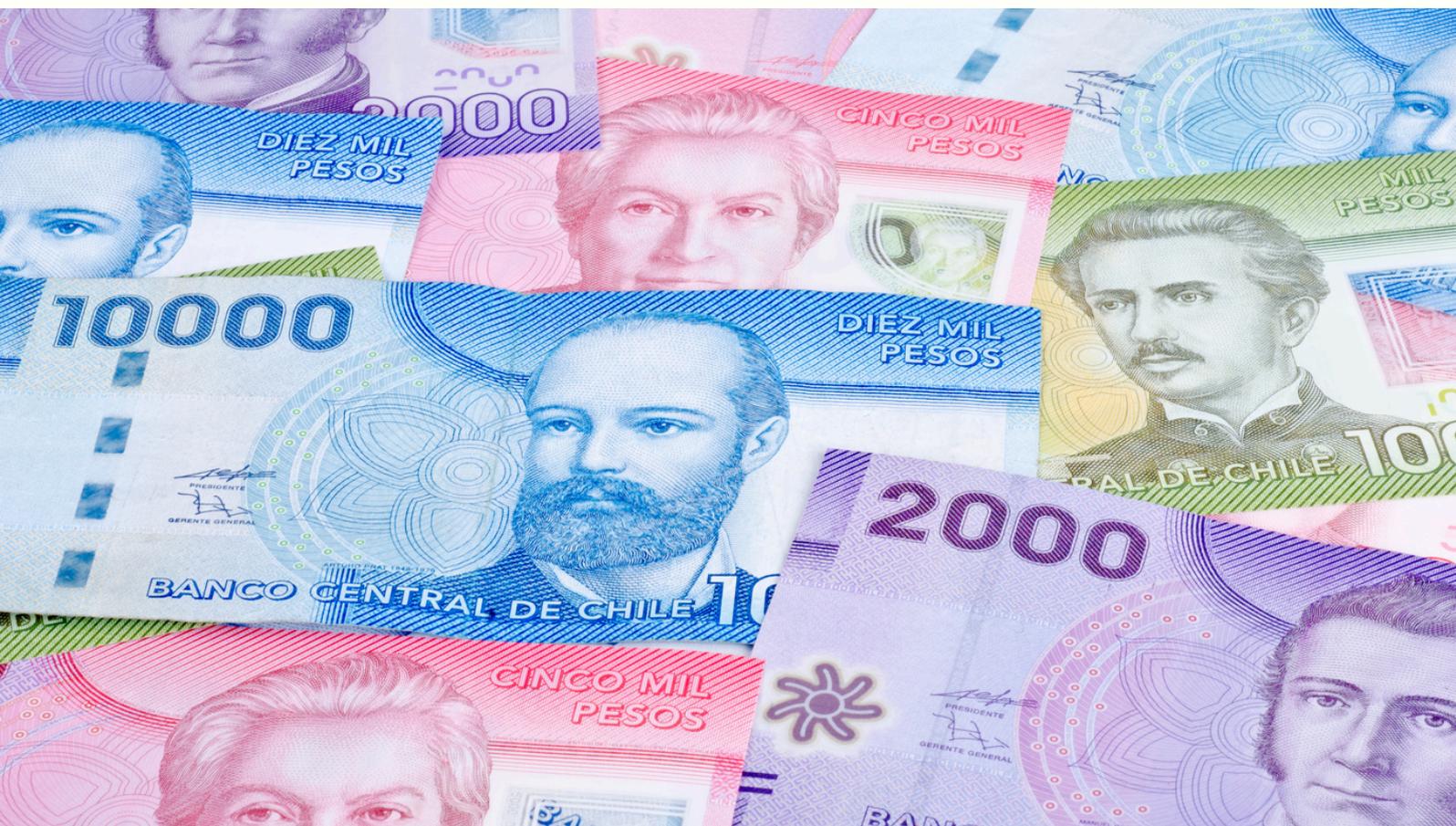
La Unidad de Fomento (UF) es un instrumento técnico que ha permitido dar estabilidad a la economía chilena, resguardando el valor real de contratos frente a la inflación y facilitando el acceso al crédito de largo plazo, especialmente en sectores como vivienda, salud y educación. Los proyectos de ley en tramitación buscan restringir su uso en estos ámbitos, generando graves efectos en la economía y para el bolsillo de miles de familias.

I. INTRODUCCIÓN

La Unidad de Fomento (UF) corresponde a un índice financiero de reajustabilidad utilizado en Chile, calculado y autorizado diariamente por el Banco Central, con base en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que permite que operaciones de crédito y dinero en moneda nacional se ajusten conforme a la inflación.

Su origen se remonta al año 1967, durante el gobierno del presidente Eduardo Frei Montalva, mediante la promulgación de la Ley N°16.253. El objetivo principal fue enfrentar el déficit de ahorro estructural que aquejaba a la economía chilena en esa década. A través de la UF se buscaba incentivar el ahorro de largo plazo, estabilizar los flujos financieros y proteger tanto a oferentes como a demandantes frente a un entorno económico marcado por la incertidumbre inflacionaria.

Con el paso del tiempo, su uso se fue extendiendo más allá del ámbito financiero formal, incorporándose progresivamente en contratos de arriendo, prestaciones de salud, servicios educativos, y una variedad de operaciones entre particulares.



En este contexto, un grupo de parlamentarios de izquierda ha presentado recientemente dos proyectos de ley (**boletines N° 15.779-03 y N° 15.787-03**), que tienen por finalidad limitar o derechamente prohibir la utilización de la UF en contratos vinculados a sectores de alto impacto social, como la educación, salud, arriendos de inmuebles y créditos hipotecarios. Dichas iniciativas responden a la preocupación por el aumento del costo de la vida, proponiendo como solución la eliminación de esta unidad de reajuste en dichas materias, sin considerar adecuadamente los fundamentos técnicos, históricos y económicos que justifican su existencia.

No obstante, estas propuestas carecen de una evaluación técnica seria respecto a las consecuencias que puede tener eliminar un mecanismo que, si bien no es perfecto, ha contribuido decisivamente a proteger el valor real de bienes y servicios, garantizar el acceso a créditos de largo plazo y resguardar el equilibrio de contratos.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN ACTUAL DE LA UF

Actualmente la UF se puede utilizar libremente por las partes de un contrato privado. Sin embargo, existen áreas en que su uso es especialmente habitual con diversos fines:

En el ámbito de previsión social y seguros de salud, la UF se utiliza para establecer el sueldo máximo imponible a las Administradoras de Fondos de Pensiones, Administradoras de Fondos de Cesantía e Instituciones de Salud Previsional, además de otros usos como la especificación de los precios de los planes y los montos máximos a pagar por las prestaciones de las ISAPRES, permitiendo así mantener el valor real de las coberturas frente a la inflación.

En el área educativa, especialmente en instituciones particulares de educación superior, los aranceles y matrículas se fijan en UF para evitar las distorsiones que se generan debido a las variaciones del IPC, de tal modo que se garantice cierta estabilidad financiera para las instituciones de educación.



Sin embargo, uno de los ámbitos más marcados de la expansión de la aplicación de la UF ha sido el **mercado inmobiliario**, y con ello, los contratos, donde se ha consolidado como la unidad de cuenta por excelencia. En contratos de arriendo, compraventa de bienes raíces y otros contratos civiles de largo plazo, como promesas de compraventa o *leasing* habitacional, la UF permite que se fijen precios que reflejen el valor real de los activos en cuestión. Especialmente tras los retiros de fondos de pensiones, a nivel país hubo un crecimiento importante de los arriendos en UF. Ya en mayo de 2023, corredoras como PROurbe calculaban que hasta el 60% de las publicaciones de arriendos eran hechas en UF (El Mercurio, 20 de mayo de 2024, p. B7).

Lo anterior da cuenta del aumento en el uso de este índice financiero a medida en que se incrementó el riesgo de la inflación a nivel país.

III. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS EN TRAMITACIÓN

En la Cámara de Diputados, existen dos proyectos en primer trámite constitucional, que establecen:

1. Boletín N°15.779-03: En ciertos contratos el cobro no podrá realizarse en UF, sino que deberá estipularse en pesos. El proyecto propone modificaciones específicas en las siguientes áreas:

- **Arrendamientos urbanos (Ley N° 18.101):** exige que la renta deba fijarse en pesos.
- **Educación (DFL N°2 de la Ley General de Educación):** exige que aranceles, matrícula y otros ítems deban fijarse en pesos.
- **Planes de salud (Isapres) (DFL N°1, 2005):** exige que los precios de los planes siempre deban fijarse en pesos.
- **Créditos hipotecarios y de salud previsional (Ley del Consumidor):** prohíbe pactarlos en UF.

2. Boletín N°15.787-03: El proyecto modifica la Ley N°19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores, estableciendo que: *“Tratándose de los contratos de prestación de servicios educacionales, **estos no podrán ser pactados en unidades de fomento**, debiendo estipularse en moneda nacional.”*

Lo anterior, aplicaría a los niveles escolar, superior y universitario, manteniendo la posibilidad de reajustar en pesos conforme al IPC, pero prohibiendo el uso de la UF como unidad de cobro.



IV. EFECTOS ECONÓMICOS DE ELIMINAR LA UF

La aprobación de ambos proyectos de ley tendrían consecuencias e impactos profundamente negativos en la economía chilena, siendo el mismo ministro de Hacienda, Mario Marcel quien afirmó durante la Comisión de Economía de la Cámara de Diputados: “No exagero al decir que la eliminación de la UF sería un terremoto para el crédito hipotecario en Chile, en un momento en el cual hay déficit habitacional, en un momento en el cual el valor del suelo, el valor de las propiedades está aumentando; ha disminuido el acceso a la vivienda propia, se ha ido generando un déficit”¹.

El principal impacto a la economía que conlleva la eliminación de la UF sería el enorme desincentivo a los créditos a largo plazo, y el aumento de las tasas de interés, especialmente de los créditos hipotecarios, ya que los prestamistas estarían asumiendo un mayor riesgo debido a que la inflación haría perder el valor real del dinero prestado.

Luego, un segundo golpe importante a la economía chilena sería la pérdida de estabilidad en los contratos de largo plazo expresados en Unidades de Fomento, los cuales ocupan un porcentaje esencial dentro del sistema financiero. Esta pérdida de estabilidad causaría mayores conflictos contractuales y litigios por desequilibrios económicos al no encontrarse indexados, y por ende, ajustados automáticamente a la inflación.

¹ Congreso Nacional de Chile. (2025, julio 15). Sesión de la Comisión de Economía de la Cámara de Diputadas y Diputados [Video, minuto 18:00]. Recuperado de <https://www.camara.cl/prensa/Reproductor.aspx?prmCpeid=3310&prmSesId=80355>

Paradójicamente, los sectores más afectados por la eliminación de la UF serían la clase media y los estratos populares, que son supuestamente a quienes los respectivos proyectos de ley buscan proteger. Este escenario golpearía fuertemente a tales sectores de la sociedad, debido a que dependen de los créditos hipotecarios para financiar su primera vivienda.

Respecto lo anterior, las políticas públicas de subsidios habitacionales, como el DS1, DS19 y DS49 estarían en enorme riesgo debido a que operan sobre precios y contratos expresados en Unidades de Fomento, por lo que la reestructuración de tales políticas que están diseñadas íntegramente sobre montos expresados en unidades indexadas causaría una desincronización entre el valor real de las viviendas y el valor del subsidio, por lo que este último se depreciaría rápidamente.

Los efectos respecto la educación también se harían notar, debido a que la falta de reajuste automático del valor de los servicios educacionales haría que los establecimientos educacionales se vean en la obligación de reajustar sus precios manualmente, probablemente de manera anual o semestral, adelantándose a alzas de la inflación, lo que podría declinar en alzas mayores, arbitrarias y no concordantes a la variación del IPC, afectando profundamente al bolsillo de las familias.

Una lógica similar aplicaría respecto al impacto de la eliminación de la UF en el sistema de salud previsional chileno, público y privado. Los planes de salud en el sistema privado hace ya varias décadas que se expresan en Unidades de Fomento, ya que tal unidad de cuenta permite mantener la equivalencia económica del contrato. De hecho, la salud tiene un indicador adicional de reajuste, conocido como ICSA o Indicador de Costo de la Salud, que es calculado por la Superintendencia de Salud, reconociendo que en dicho sector los precios fluctúan de manera diferente al índice de precios del consumidor.



VII. CONCLUSIONES

La Unidad de Fomento (UF) es uno de los pilares que ha permitido que el sistema económico chileno funcione con menores niveles de incertidumbre frente a fenómenos inflacionarios. Al indexarse a la inflación, permite mantener el poder adquisitivo en el tiempo de contratos de largo plazo, como los créditos hipotecarios, resguardando tanto a consumidores como a oferentes.

Eliminar su uso en sectores estratégicos —como la educación, la salud o los arriendos— puede parecer socialmente justo, pero desconoce la lógica técnica que motivó su creación: proteger la estabilidad financiera, reducir tasas de interés y generar incentivos al ahorro en una economía que, estructuralmente, ha tenido dificultades en estas áreas.

En síntesis, estos proyectos podrían generar al menos los siguientes efectos negativos:

- Erosionar la capacidad de los actores privados para diseñar contratos financieramente sostenibles.
- Poner en riesgo la solidez de instrumentos de inversión y financiamiento de largo plazo, como los créditos hipotecarios en UF, que hoy representan el 87% del total de los créditos para la vivienda en Chile².
- Generar una distorsión en el sistema de precios en áreas la UF brinda una protección eficiente contra la inflación, debilitando la estabilidad de precios y pudiendo llevar a una menor oferta de servicios, especialmente en el ámbito privado.
- Tener como efecto colateral que los proveedores de servicios generen mecanismos alternativos para protegerse de la inflación, adelantando aumentos de precios o estableciendo reajustes mayores, arbitrarios y no concordantes a la variación del IPC.

A ello se suma que, en el contexto económico de 2025, Chile sigue enfrentando una inflación subyacente persistentemente sobre el 3,5% anual, con expectativas que apuntan a un control más lento de lo proyectado por el Banco Central. En este escenario, renunciar a la UF implica exponer a consumidores y proveedores a una mayor volatilidad en contratos que dependen de horizontes largos.

Políticamente, estas iniciativas de corte populista reflejan una lógica de control de precios por la vía legislativa, que representa un retorno a una visión intervencionista del Estado que la experiencia chilena —desde los años 70 en adelante— ha superado con éxito. Es, por tanto, crucial defender la UF no solo como un instrumento técnico, sino como una garantía de estabilidad en el marco de una economía social de mercado.

² Comisión para el Mercado Financiero (CMF), Informe Trimestral de Endeudamiento de Hogares, Primer Trimestre 2025



FUNDACIÓN
JAIME GUZMÁN

www.fjguzman.cl



@FundJaimeGuzmanE



@fundjaimeguzman

Capullo 2240 - Providencia, Santiago | Tel: (56 2) 29401100