

Pan para hoy, hambre para mañana: el riesgo sistémico del “bono pie”



Christian Rodiek
CEO de FirmaVirtual

En un mercado tensionado por el acceso al crédito, el llamado “bono pie” se ha convertido en una herramienta común para cerrar la venta de propiedades nuevas. Sin embargo, bajo la apariencia de un beneficio para el comprador se esconde una distorsión: los precios reales de las propiedades se alteran. Esto no solo debilita la transparencia del mercado, sino que lleva a las personas e instituciones financieras a asumir riesgos mucho más altos.

Para que una persona pueda adquirir una propiedad sin contar con el capital exigido, el precio del inmueble se infla y, por lo tanto, la UF por metro cuadrado deja de reflejar el valor real del activo. Así, se distorsiona la competencia entre las inmobiliarias con mayor espalda financiera —que pueden ofrecer bonos pie agresivos— y las más pequeñas que no pueden hacerlo.

Igualmente, se genera un endeudamiento artificial, es decir, el comprador accede a un crédito hipotecario calculado sobre un valor que no es real, lo que implica tomar más deuda de la que su capacidad financiera permitiría en condiciones normales.

Tras la crisis de los años ochenta, el país estableció

límites claros de endeudamiento, justamente, para proteger a las personas y al sistema financiero. Esa arquitectura —que incluye al crédito hipotecario, con pies reales y tasaciones prudentes— ha sido clave en la estabilidad del mercado, que hoy se ve puesto en tela de juicio, luego de que la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios levantara la alerta ante la Comisión del Mercado Financiero.

El riesgo no es menor, especialmente, para los compradores que asumen un compromiso financiero con un precio inflado y una deuda mayor a la que su capacidad permite. Por eso, la discusión sobre el “bono pie” es más que una polémica comercial. Aquí están en juego la transparencia y la responsabilidad sobre el endeudamiento de las personas.

Y no se trata de frenar el acceso a la vivienda, sino de protegerlo de prácticas que, aparentando ser un beneficio inmediato, representan un riesgo para los consumidores y la estabilidad del mercado. El acceso a la vivienda no se fortalece “inflando” el valor de los activos, sino con reglas claras, precios reales y libre competencia.