



Hacia una política de Estado para la vivienda de trabajadores

Durante los pasados seis meses, desde el 5 de febrero para ser exactos, cuando el presidente López Obrador presentó un paquete de veinte iniciativas de reforma, constitucionales y legales sustantivas, se ha venido debatiendo sobre las más relevantes y sensibles para la sociedad y la vida institucional de nuestro país.

La intensidad de los debates sostenidos en torno a la iniciativa de reforma al artículo 123 constitucional en materia de vivienda para las y los trabajadores, refleja muy bien lo sensible que resulta el tema, en vista, por supuesto, de la elevada demanda insatisfecha existente, correspondiente al déficit en el parque habitacional –debido a mala calidad de la vivienda existente, en buena parte debido a un crecimiento irregular, condiciones de hacinamiento e inadecuada habitabilidad en general–, o bien, por franca carencia provocada por la inexistencia de productos accesibles a la capacidad crediticia o adquisitiva de una mayoría de la población.

Este panorama preocupa en el Infonavit, en vista de la sensible reducción de la colocación de créditos en los segmentos de salarios de hasta 12 mil 614 pesos al mes, y porque, además, se observa un pobre indicador de edificación en el Registro Único de Vivienda (RUV), de viviendas de precio máximo de 550 mil pesos, tope accesible para dicho segmento, estamos hablando de 19 mil viviendas anuales, contra una demanda precalificada –esto es, lista y calificada para contratar un crédito– de 5.5 millones de derechohabientes.

Las causas de esta situación han sido ya ampliamente expuestas: encarecimiento de suelo –

COLABORADOR INVITADO

Mario Macías Robles

Director Sectorial de los Trabajadores del Infonavit

Opine usted: opinion@elfinanciero.com.mx

agravado por la elevada demanda para usos industriales–, especulación inmobiliaria, incremento de precio de materiales para la construcción y mano de obra, alza en el financiamiento, insuficiencia de infraestructura de servicios y costo de una pesada tramitología local, a lo que habría que añadir la elevación francamente injustificada de los alquileres.

Ante un escenario semejante, resulta a todas luces justificada la intención de la reforma propuesta: habilitar al Infonavit para “que construya vivienda” para el segmento social, sea para su adquisición mediante crédito hipotecario tradicional, sea para constituir un parque de vivienda para arrendamiento social con opción a compra bajo reglas claras de funcionamiento del programa, mismas que habrán de estudiarse y definirse.

Ya hemos expresado en distintas oportunidades, con toda franqueza y honestidad, que en el sector de los trabajadores que hace parte del tripartismo institucional del Infonavit, aplaudimos el objetivo de la iniciativa referida,

aunque estamos convencidos de que deberían de hacerse al menos tres enmiendas en el proceso legislativo: una, para evitar equívocos tratándose de la atribución de “construir directamente” –lo que haría de esta, la actividad preponderante (para efectos de la legislación del *outsourcing*)–, lo que entendemos no es la intención; dos, para clarificar la atribución de adquirir suelo urbanizable –cuestión ineludible ya, para buscar moderar el mercado de este bien escaso en el mercado–; y tres, para evitar instalar a nivel constitucional candados a la posibilidad de financiar y ofrecer vivienda en arrendamiento, lo que es, además, un producto de crédito con posibilidad de habilitarse en el portafolio del Infonavit sin necesidad de una reforma constitucional.

Hemos hablado también extensamente, de los *cómo*, es decir, de las fórmulas para cumplir los objetivos buscados mediante la reforma en trámite, mismos que han venido a concretarse en la meta establecida por la presidenta electa, Doctora Claudia Sheinbaum, de alcanzar un millón de viviendas nuevas en el sexenio de gobierno, a lo que, sostenemos con plena convicción, el Instituto puede aportar 100 mil viviendas adicionales a las 450 mil acciones que anualmente generamos.

En efecto, para alcanzar tan ambicioso objetivo de manera sustentable y viable –en lo financiero, lo técnico y lo operativo–, necesitamos transitar a un Infonavit que mejore sustancialmente el desempeño de áreas críticas como la cartera vencida y el aprovechamiento del inventario de vivienda recuperada, blindando, al tiempo que activando y aprovechando su fortaleza financiera para ampliar la cobertura crediticia.

Hay, sin embargo, un espectro de instrumentos, políticas y acciones que no pueden ignorarse, tanto o más determinantes que las anteriores, para que el Infonavit no vaya a pasmarse, empantanarse o, dicho sea coloquialmente, a indigestarse –considerando, por ejemplo, que aún no acaban de implementarse cabalmente las reformas a la Ley Orgánica del 2020–.

Nos referimos a tres cuestiones fundamentales. La necesidad de diseñar e instrumentar una eficaz coordinación del Infonavit con el sector encabezado por la Sedatu –lo que debería llevar a diseñar instrumentos de gestión del suelo eficaces y operantes, considerando que cerca del setenta por ciento de los ayuntamientos no cuenta con planes de desarrollo urbano, vigentes o actualizados–, ampliando ahora su visión al campo de la Secretaría de Economía y del Consejo Asesor Empresarial –para responder oportunamente a los requerimientos de los corredores para el desarrollo regional y relocalización, Transistmico, AIFA, Golfo, Pacífico, Frontera, Baja, Bajío, Maya, Centro y Noroeste–; un intenso trabajo de concertación con todos los actores de la cadena de valor de la vivienda, encabezados por la Federación en pro de la vivienda obrera; y una administración cohesionada en torno a un liderazgo dialogante, conocedor de la institución y capaz de construir y mantener el consenso de los sectores patronal y de los trabajadores en torno a los compromisos de gobierno.

En suma. Es conveniente una buena reforma, una vez enmendada. Pero es indispensable poner a tiempo el reloj y la maquinaria del Infonavit para responder con eficacia al reto de hacer de la vivienda la palanca de la dinámica económica del país el próximo sexenio y del acceso efectivo de las y los trabajadores a un hogar digno, adecuado y accesible, a uno de los pilares del modelo de seguridad social de México.