

**Signos vitales****Alberto Aguirre**
alberto.aguirre@economista.mx

El mandato del Infonavit

El paquete de iniciativas propuesto por el Ejecutivo federal el pasado 5 de febrero, incluye una propuesta para reformar al Artículo 123 constitucional, que dotaría al Infonavit de dos nuevos mandatos: invertir recursos para la construcción de vivienda nueva, cercana a los polos de desarrollo, y establecer un sistema de renta social.

Hace dos semanas, el director saliente del Instituto, **Carlos Martínez Velázquez**, propuso destinar 250,000 millones de pesos para construir al menos medio millón de viviendas nuevas (...) para jóvenes, principalmente ¿Y el inventario de vivienda recuperada? ¿y las necesidades de los trabajadores, principalmente los de ingresos inferiores a 12,600 pesos?

Martínez Velázquez originalmente no fue la primera opción para la dirección general del Instituto. El presidente **Andrés Manuel López Obrador** había instruido, al arranque de su sexenio, atender una de las demandas más apremiantes de su campaña: acabar con las cobranzas draconianas en las unidades habitacionales.

Los juicios por desahucio y los desalojos cesaron. Las reestructuras y la conversión de créditos contratados en UMAS a pesos sirvieron para amainar el descontento social. Aun así, más de 1.2 millones de casas están sujetas a juicio, para recuperar la garantía a favor del Instituto. Casi la totalidad del inventario ha permanecido inactivo durante más de cinco años, en este lapso, el Instituto ha acumulado reservas territoriales por 10,000 millones de pesos y bienes adjudicados por otros 11,429 millones.

Actualmente existen en inventario más de 400,000 viviendas en proceso de adjudicación y 200,000 de estas viviendas requieren de su inme-

diata escrituración e incorporación a los canales de comercialización autorizados desde 2019. Sin embargo, solo se ha formalizado la escrituración de 11,000 viviendas, el 0.02% del total, de las cuales únicamente se han logrado desplazadas 3,874 viviendo de al menos 13,00 proyectadas.

Incorporar este inventario de casas a la comercialización evitaría que se continúe su deterioro físico y la depreciación acelerada de su valor. En el nuevo paradigma, la demanda, más que la disponibilidad del inventario de vivienda recuperada definiría la ubicación de los nuevos desarrollos habitacionales. Y entonces se vuelve determinante la ubicación de la reserva territorial del Infonavit y la colaboración con los gobernadores y los alcaldes de los polígonos territoriales adyacentes a los polos industriales en ciernes.

El marco normativo vigente mandata al Instituto a generar rendimientos a la subcuenta de vivienda de los derechohabientes y producir mejores resultados para que el patrimonio no se vea reducido. Esto solo puede alcanzarse con una mejora sustancial en la operación del Instituto en dos áreas básicas: mayor colocación crediticia —estancada actualmente, sin la comercialización de la vivienda recuperada— y la reducción del Índice de Cartera Vencida.

La iniciativa de reforma al 123 y el plan de renta social de la presidenta electa romperían con la inercia que ha frenado al Infonavit, que durante la última década ha otorgado menos créditos, año con año, lo que afectó a los trabajadores de los segmentos de más bajos ingresos pues los desarrolladores inmobiliarios dejaron de ofrecerles vivienda.

El modelo de cobranza social quedará en segundo plano. La nueva administración entrante ha definido el nuevo rumbo con la designación de **Edna Elena Vega Rangel** como nueva titular de la Sedatu, tras de su gestión como comisionada Nacional de Vivienda.

Para Infonavit, hay dos opciones. Una, con el apoyo de los sectores obrero y patronal, impulsa la llegada del abogado **Mario Macías Robles**. La ratificación de Martínez Velázquez parece lo menos probable.