



Opinión del experto

Román Meyer Falcón

Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Consolidando el derecho a la vivienda

- El Infonavit podría ser constructor y propietario de bienes inmuebles. Así, las personas trabajadoras tendrán la opción de arrendar esas viviendas con la garantía de que la renta no excederá el 30% de su salario mensual.

Durante el gobierno encabezado por el presidente **Andrés Manuel López Obrador** hemos dado grandes pasos para garantizar el derecho humano a la vivienda, consagrado en el artículo 4º de nuestra Constitución. El último avance es la iniciativa para transformar el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) para que pueda no sólo facilitar créditos más baratos, sino también construir viviendas bien ubicadas, céntricas y ponerlas en renta y venta bajo un esquema social.

Esto significa que el Infonavit podría ser constructor y propietario de bienes inmuebles. Así, las personas trabajadoras tendrán la opción de arrendar esas viviendas con la garantía de que la renta no excederá el 30% de su salario mensual. Además, después de 10 años de rentar, podrán acceder a la opción de adquirirla en condiciones preferentes.



Se dará prioridad a personas trabajadoras sin vivienda propia y con mayor antigüedad de cotización. También se implementarán mecanismos para asegurar un proceso justo y sin favoritismos en la asignación de las viviendas, y que el Infonavit deberá implementar una reducción de costos de su operación, para reivindicar su nuevo carácter social.

Ahora bien, tras hablar de los objetivos de esta reforma, cabe hablar del contexto alrededor de ella. No podemos obviar que en diciembre de 2020 se publicó una reforma a la ley General del Infonavit, la cual permitió que ahora las personas trabajadoras puedan recibir uno o más créditos, más baratos y flexibles, de manera directa y sin intermediarios. También que ahora puedan usarlos en lo que más les convenga: adquirir un terreno, hacer una mejora o ampliación a su vivienda, construir en un espacio propio o refinanciar créditos pasados otorgados. Apenas el 29 de noviembre pasado se aprobó otro cambio a la ley del Infonavit mediante el cual se abre la posibilidad de que personas trabajadoras independientes, trabajadoras del hogar y migrantes accedan a créditos de vivienda.

En sus primeros años, el instituto impulsó la construcción de unidades habitacionales que contaban con parques, jardines, andadores, tiendas comunitarias, escuelas y hospitales. Eran grandes multifamiliares hechos con la idea de que la vivienda es factor ordenador de la vida y la cotidianidad.

Desafortunadamente, en 1992, en pleno auge neoliberal y como consecuencia de la corrupción, se hizo una reforma que limitó la facultad del Infonavit para construir. Esta reforma también limitó la adquisición de suelo y establecimiento de servicios urbanos. Así, el Infonavit se redujo a ser una entidad financiadora, que se dedicaba a administrar el fondo y colocar créditos en el mercado. Se empezó a concebir la vivienda como mercancía y no como un derecho indispensable para el bienestar. Una consecuencia: en 2018 nos dejaron casi 650 mil viviendas abandonadas, sin servicios y alejadas de las ciudades.

Por eso, lo hecho en este sexenio es, sin lugar a dudas, un cambio de paradigma. Y así debe entenderse la nueva iniciativa. En adelante, el Infonavit podría tener la posibilidad de ingresar de lleno al mercado y proveer viviendas en donde hacen falta, en los centros de las ciudades, para contrarrestar el déficit habitacional —el cual es de más de 8 millones de viviendas y se concentra, sobre todo, en el centro, sur y

en las grandes urbes del país. Con ello, podría desplazar a grupos de especuladores inmobiliarios que, en las últimas tres décadas, hicieron negocios lucrativos construyendo viviendas de mala calidad en lugares lejanos y sin acceso a servicios básicos.

La reforma se pensó para contrarrestar desigualdades estructurales que afectan a nuestra sociedad. Por ejemplo, pretende apoyar a las personas trabajadoras de menores ingresos y más jóvenes, que actualmente no pueden aspirar a comprar una casa, brindando una alternativa de arrendamiento con mayor certeza al 16% de la

población del país que actualmente renta.

Por último, la iniciativa tiene el potencial de ser clave para que el Estado mexicano aumente sus capacidades para seguir combatiendo el rezago habitacional. No sobra decir que en este sexenio más de tres millones de personas ya no viven en esa condición. Y, de acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), la población con carencia por calidad y espacios de la vivienda se ha reducido 1.9% —casi dos millones de personas menos— y la población con carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda, 1.8% —cerca de un millón y medio de personas.

Desde la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) como dependencia encargada de la política de vivienda, seguiremos promoviendo la discusión de la iniciativa y llamando a la colaboración entre sectores para que avance y se concrete como un paso más de los muchos que faltan para que todas las y los mexicanos puedan hacer valer su derecho a una vivienda.

La reforma se pensó para contrarrestar desigualdades estructurales que afectan a nuestra sociedad.