



Infonavit, ¿volver al pasado?



Por **Marco A. Mares**

Miércoles 07 de Febrero de 2024 - 23:27

Infonavit podría volver al pasado.

En tal escenario comenzaría nuevamente a construir vivienda de interés social.

Hace 32 años, dejó de construir y se convirtió en un organismo de financiamiento a constructores y derechohabientes.

De aprobarse la reforma al artículo 123, fracción XII en materia de vivienda, propuesta por el presidente Andrés Manuel López Obrador, Infonavit podría invertir parte de sus recursos en la construcción directa de vivienda.

El objetivo específico es ampliar la oferta de vivienda disponible para los trabajadores.

La reforma, es un "bombón" para los trabajadores de menores ingresos.

Propone que las viviendas construidas por el Infonavit puedan ponerse en renta bajo un esquema social que garantice que las mensualidades no excedan el 30% del salario del trabajador.

Y que los trabajadores beneficiarios, tengan la posibilidad de adquirir la vivienda, después de 10 años de arrendamiento continuo.

La intención es dar preferencia de acceso a la vivienda a los trabajadores con más años de cotización y que no cuentan con una casa propia.



Luego de que el Presidente de la República envió la iniciativa al poder legislativo, viene el proceso de análisis, discusión y eventual aprobación.

Veremos cuál es el derrotero de esta iniciativa que, parece muy positiva, por su intención de beneficiar a quienes no tienen acceso a la vivienda, frente a los elevados niveles de precio que tienen los bienes inmuebles. Se trata de una idea que el director general de Infonavit, Carlos Martínez, tiene desde hace tiempo.

Hay varios antecedentes que permiten observar que el tema lo planteó públicamente, desde hace por lo menos un par de años.

Parte de un diagnóstico que obtuvo en su ejercicio directivo: los desarrolladores inmobiliarios del país dejaron de construir casas de tipo económico, porque no les deja mucha ganancia.

Desde julio del 2022, Martínez Velázquez advirtió que ante la falta de voluntad y compromiso social de los empresarios, el Infonavit tomaría medidas drásticas; entre ellas que el organismo retome la construcción de viviendas económicas.

El directivo expresó entonces que los constructores de vivienda prefieren, por un tema egoísta y usurero, no construir viviendas económicas.

Los constructores de vivienda dicen que el margen de ganancia no les da para ese tipo de casas; en consecuencia, sólo construyen casas de 2 a 3 millones de pesos.

Los desarrolladores, denunció el funcionario, salieron del mercado de vivienda económica, a pesar de que hay suficientes créditos disponibles; de que los derechohabientes tienen crédito; y de que Infonavit aumentó los montos de los créditos y bajó sus tasas de interés.



Están acostumbrados –dijo, entonces– a tener utilidades del 30%; rechazan ganancias del 8%; están acostumbrados a irse de vacaciones a Europa, con sus elevadas ganancias.

Es muy probable que sea irrefutable el diagnóstico del director de Infonavit, respecto de la negativa de los desarrolladores a construir vivienda económica.

Hay que recordar que los desarrolladores, los más grandes y reconocidos, cruzaron por una severa crisis con el cambio de política en el sexenio peñista.

El modelo expansivo de vivienda horizontal terminó en una de las más profundas crisis del sector.

Geo, Homex y Urbi registraron fuertes quebrantos y dejaron impresionantes zonas de viviendas abandonadas por todo el país.

En el 2013 las reglas del juego cambiaron y se establecieron los Perímetros de Contención Urbana con lo que los grandes desarrolladores se vieron todavía más afectados.

Luego vinieron los grandes negocios, para los intermediarios, con las subastas de las viviendas abandonadas.

Fue hasta el inicio del sexenio lpezobradorista que se suspendieron esas subastas y se reorientó su reinserción al mercado.

Con esta iniciativa presidencial –aseguran fuentes del organismo– la intención no es que Infonavit monopolice la construcción de vivienda económica.

Participaría a la par o en coordinación con actores públicos, privados y sociales, en la construcción.

El modelo a seguir es el de países como Reino Unido, Países Bajos y Austria, en donde el Estado opera a través de organizaciones privadas sin fines de lucro construyen vivienda para vender o rentar, a costos inferiores al mercado.



En Estados Unidos el gobierno emite créditos fiscales y los asigna a los institutos estatales de vivienda, quienes a su vez, los asignan a desarrolladores de vivienda para construir o rehabilitar las casas que serán rentadas.

Parece buena la intención. Habrá que ver de dónde saldrá el presupuesto para concretarla y si el esquema de renta y compra, será a fondo perdido, en la medida en que se darán facilidades extraordinarias a los trabajadores.

Veremos.

marcomaresg@gmail.com