



Columna invitada

Carlos Martínez Velázquez
Director general del Infonavit

Deliberar el futuro de la vivienda

• De acuerdo con nuestras estimaciones, el Infonavit contaría con los recursos suficientes para participar en la construcción de 75 mil viviendas por año y en esquemas de construcción directa o con participación del sector privado.

Hace dos meses, el presidente López Obrador envió al Congreso una propuesta de reforma constitucional al artículo 123 para que el Infonavit pueda participar en la oferta y arrendamiento de vivienda. Desde entonces se han dado distintas lecturas al contenido de la reforma, por lo que se vuelve indispensable retomar la deliberación pública. De avanzar esta reforma:

- El Infonavit podría destinar parte de sus recursos a la construcción de vivienda para los trabajadores.

- Estas viviendas nuevas se le ofrecerían al trabajador derechohabiente en renta con la posibilidad de adquirirlas al cabo de 10 años.

- Para lograr la meta de viviendas sociales nuevas que se manejó en la presentación de la iniciativa de reforma, el Infonavit también tendría que participar como promotor en la edificación de vivienda para venta directa al trabajador derechohabiente.

No sobra decir que, de aprobarse la reforma, tendría que haber un proceso de reforma a la ley orgánica del Instituto para dar viabilidad y certeza a estas nuevas actividades. Adicionalmente, el Infonavit continuaría con su programa de crédito para las distintas vertientes: compra de vivienda, terreno, mejora y pago de deudas hipotecarias adquiridas con la banca privada. Es decir, las actividades que se proponen serían complementarias y no sustitutas a la actividad que hoy se realiza y estarían destinadas a trabajadores que coticen ante el Fondo.

La propuesta encaja con una discusión

mentarias y no sustitutas a la actividad que hoy se realiza y estarían destinadas a trabajadores que coticen ante el Fondo.

La propuesta encaja con una discusión global sobre la falta de vivienda asequible en las grandes ciudades del mundo. En cada latitud se han encontrado esquemas donde el Estado participa de manera decidida en la provisión de vivienda asequible para la población que trabaja en esos centros urbanos y que no cuenta con opciones. Los esquemas van desde la construcción directa en tierra pública, la aprobación de mayores densidades a edificios de vivienda social, coinversiones con constructores privados, subsidios permanentes a la renta de vivienda o una mezcla de todos ellos.

En el caso mexicano se propone que el Infonavit sea pionero de un sistema de renta social para sus derechohabientes y que, de funcionar, otros actores podrían ponerlo en marcha para otras poblaciones. Actualmente, muchas de las relaciones de arrendamiento son informales, con contratos de palabra, sin cláusulas claras sobre temporalidad, aumentos de renta, el pago mensual se hace fuera del sistema financiero y, en muchos casos, no se emite una factura por esta transacción. Lo anterior limita el estudio del mercado de arrendamiento y las condiciones objetivas en las que ocurre. En caso de que el Infonavit incursione en esta actividad, permitiría relaciones transparentes y claras para el trabajador que, después de 10 años, adquiriría el derecho a comprar su vivienda: es, además, el modo de reconocer una forma de tenencia de la propiedad que utiliza casi una de cada cinco familias mexicanas.

De acuerdo con nuestras estimaciones, el Infonavit contaría con los recursos suficientes para participar en la construcción de 75 mil viviendas por año y en esquemas de construcción directa o con participación del sector privado. Lo anterior, sin comprometer los recursos del programa de crédito ni poniendo en riesgo los rendimientos que anualmente se otorgan a los trabajadores que no solicitan un crédito. En este sentido, de aprobarse la reforma, el Infonavit contaría con un papel relevante en la localización y promoción de vivienda en nuevos polos industriales y acompañando la relocalización

de aprobarse la reforma, el Infonavit contaría con un papel relevante en la localización y promoción de vivienda en nuevos polos industriales y acompañando la relocalización de empresas.

El Infonavit, como institución tripartita, se nutre todos los días de la voz y experiencia de sindicatos y empresas que contribuyen para que sus trabajadores cuenten con vivienda. Hoy se tiene la fortaleza y capacidad financiera para llevar a cabo una reforma de esta naturaleza. La discusión pública en torno a la iniciativa de reforma ha visibilizado temas relevantes para la política de vivienda. Con la participación de todos, esta iniciativa podrá redundar en beneficios tangibles para la clase trabajadora.