

2025-07-14

AFORES de los TRABAJADORES han inyectado MILLONES en FIDEICOMISOS de INVERSIÓN en BIENES RAÍCES

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://www.puntoporpunto.com/secciones/economia/afores-de-los-trabajadores-han-inyectado-millones-en-fideicomisos-de-inversion-en-bienes-raices/>

Los fondos del ahorro pensionario de los trabajadores mexicanos han inyectado millones de pesos en fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibra) y otros instrumentos financieros enfocados en infraestructura y construcción de inmuebles imposibles de adquirir para la mayoría de la población en México.

En este proceso de financiarización de la vivienda, la paradoja es que se está usando el dinero de los trabajadores mexicanos, sobre todo los más jóvenes, en viviendas que son impagables con el ingreso promedio de la mayoría de la población, destacó Felipe Hernández Trejo, académico de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) Azcapotzalco.

Sólo el año pasado, las Afore inyectaron 114 mil 200.6 millones de pesos a CKD (certificados de capital de desarrollo) y Cerpi (certificados de proyectos de inversión), según datos de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (Consar).

Sin embargo, de los 37 fondos en que se invirtió el ahorro de los trabajadores durante 2024 entre ellos dos de Blackrock, fondo que participa en el Tren Maya, sólo uno tiene vestigios de haber estado relacionado con vivienda social: The Discovery Americas, según un proyecto del Banco Interamericano de Desarrollo de hace 21 años.

De acuerdo con documentos oficiales, en las inversiones inmobiliarias de las Afore predominan instrumentos financieros que sirven para hacer inmuebles de uso mixto para población de ingresos medios a altos, o de plano para desarrollos de lujo como Thor Urbana Capital, que está detrás de The Harbor Mérida o The Ritz-Carlton Ciudad de México, por mencionar algunos ejemplos.

El ahorro de los trabajadores también se invirtió el año pasado en Colony Mexico Advisers, Promecap Capital de Desarrollo, Walton Street Capital México, KKR de México, Vertex Real Estate Dos, Spruceview México y Mira Manager, fideicomisos que financian la construcción residencial de sectores medio y alto, y en algunos casos de infraestructura comercial.

Todos ellos son desarrolladores de viviendas inalcanzables para la mayoría de los trabajadores en México, que, de acuerdo con los datos más recientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), perciben en promedio un salario de 622.86 pesos diarios. Esto sólo incluye a quienes cotizan a la seguridad social y tienen alguna oportunidad de acceder a un crédito hipotecario.

Sin embargo, con este ingreso promedio un trabajador necesitaría destinar 78.85 años íntegros de su remuneración para comprar una propiedad de Be Grand, una de las desarrolladoras que se han beneficiado del ahorro pensionario.

De acuerdo con Leilani Farha, ex relatora del derecho a una vivienda adecuada de la Organización de Naciones Unidas, la financiarización del sector es un proceso mediante el cual los mercados inmobiliarios y de vivienda a escala mundial han sido transformados por los mercados globales de capital y los excesos financieros.

Desalojos, viviendas impagables y espacios vacíos son la otra cara de un negocio que hasta 2019 había llevado al sector inmobiliario residencial a un valor de 163 billones de dólares, más del doble del PIB mundial, de acuerdo con lo consignado en el documental Push (2019). En ello tiene que ver la mayor participación de fondos de inversión, que transforman un bien social en una mercancía especulativa (bit.ly/4ILBpME).

Además de los Fibra, que han usado recursos de los trabajadores para erigir monumentos a la desigualdad como Mítikah y Fibra Uno, en la Ciudad de México, Hernández Trejo investiga a los CKD, en los que está puesto un gran volumen de ahorro pensionario.

En entrevista, explica que los CKD se crearon en 2009 para facilitar que las Afore invirtieran en proyectos que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, prácticamente como trajes a la medida para los fondos de pensiones. Son fideicomisos para uno o más proyectos, entre los que destacan los inmobiliarios, pero también se usan en infraestructura y edificios industriales.

Un ejemplo notorio es Be Grand, una empresa especializada en el desarrollo y comercialización de proyectos residenciales de alta calidad en zonas AAA, de acuerdo con la presentación de la empresa en su página de Internet.

Entre 2018 y 2023, Be Grand CKD17 SA de CV captó mil 913.25 millones de pesos en inversiones vía el ahorro de los trabajadores. De las emisiones lanzadas por este vehículo financiero en las que participaron la Afore, la mitad se obtuvo con dinero de las pensiones.

Hasta el 13 de julio había 473 departamentos en desarrollos de Be Grand listados en la plataforma Inmuebles24, algunos promovidos directamente por la inmobiliaria y empresa financiera, que vende un departamento de 144 metros cuadrados en la colonia Tabacalera en 17 millones 925 mil 824 pesos.

Lo paradójico es que con el dinero que captó Be Grand se podrían ofertar mil 101 viviendas de precio promedio en el país: un millón 736 mil 349 pesos, de acuerdo con los datos más recientes de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Los CKD son inversiones hasta cierto punto riesgosas, explica Hernández Trejo. De ahí que en 2025 las sociedades de inversión especializada de fondos para el retiro (Siefore) que invierten recursos provenientes de cuentas individuales podían inyectar hasta 20 por ciento del ahorro de los trabajadores que nacieron después de 1975 en instrumentos estructurados como los CKD y los Cerpi. Para quienes nacieron antes de este año, el rango se reduce.

Hasta mayo, la inversión de las Afore en CKD y Cerpi era de 613 mil 126 millones de pesos, casi seis veces más que el financiamiento para la construcción de carreteras, de acuerdo con la Consar./Agencias-PUNTOporPUNTO