

Participación del INFONAVIT en la CONSTRUCCIÓN de VIVIENDAS generará CONFLICTO de INTERÉS

La iniciativa privada teme que la estrategia tenga un efecto negativo en las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (Mipymes) del sector.

Por **Editor_Pxp** - 16 diciembre, 2024



La participación del Infonavit en la construcción de más de medio millón de viviendas en esta administración limitaría a más de 7 mil desarrolladoras inmobiliarias, además de obstruir la elección de oferta para los trabajadores y ocasionar conflictos de interés por la administración del fondo, señalaron expertos.

“La construcción de viviendas por parte de Infonavit, inhibe de alguna manera al trabajador la libertad de elegir entre diversas opciones de vivienda, esto es lo que se genera con base a la competencia entre distintas empresas, ahí se puede limitar esta oferta de vivienda. Hoy hay más de 7 mil empresas que se dedican al tema de construcción de la vivienda”, señaló en entrevista, Luis Méndez Jaled, presidente nacional de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).

- El nuevo gobierno construirá 1 millón de viviendas en el sexenio, de las cuales la mitad estarán a cargo del Infonavit con una inversión de 288 mil millones de pesos. Sin embargo, esto podría impactar la competencia en el mercado y descuidar la administración del instituto.

El presidente de la CMIC nacional respaldó la estrategia de la actual presidenta de construir más casas económicas, pues reconoció que actualmente existe un rezago de más de 9 millones de viviendas, sin embargo, advirtió que el Infonavit no cuenta con la especialización en la

ejecución de obra, una experiencia que sí tienen las desarrolladoras, por lo que buscarán abrir el diálogo para impulsar una política nacional de vivienda que resuelva este problema.

“El hecho de que Infonavit asuma simultáneamente funciones de administración de recursos de los trabajadores, fungir como una entidad financiera y además una agencia constructora, puede dar lugar a algún tipo de conflictos de interés”, dijo.

Infonavit atenderá el rezago de vivienda de bajo costo

Jesús Sandoval Armenta, director general de la desarrolladora de vivienda rusa, dijo a El Financiero que la atención del gobierno federal a la crisis de vivienda barata y accesible es necesaria para reparar la falta de oferta que el sector privado ha dejado de construir, por los altos costos de la tierra, servicios urbanos, la falta de subsidios, entre otros factores.

“El problema de la caída de construcción de vivienda en el país está prácticamente concentrado en la vivienda de menos ingresos, prácticamente viviendas de menos de 500 mil pesos desaparecieron. Yo veo que el gobierno legítimamente se va a dedicar a un segmento que el sector privado no ha podido atender”, dijo. Agregó que esto evitará que no existan invasiones ni más viviendas irregulares.

- Sergio Leal, presidente ejecutivo de Vinte, agregó que el plan del gobierno de construir 1 millón de viviendas es positivo, pues actualmente la vivienda ha sufrido un incremento de hasta el 60 por ciento en costos de materiales, lo que ha aniquilado la oferta de vivienda a precios para los trabajadores de menos ingresos.

“Son como 2 millones de créditos que están por debajo de los 450 mil pesos en el Infonavit; hay 2 millones y medio de derechohabientes que no pueden acceder a una casa porque no existe una casa de 400 mil pesos. Entonces se nos hace muy positivo, en este caso para Vinte, que haya un plan para atender este tipo”, dijo y descartó que la empresa del Infonavit constructor pueda impactar la competencia.

IP teme afectación a Mipymes

La iniciativa privada teme que la estrategia tenga un efecto negativo en las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (Mipymes) del sector.

- Durante conferencia de prensa con la mandataria, Octavio Romero Oropeza, director del Infonavit, informó que el instituto planea construir 500,000 viviendas asequibles durante los siguientes seis años, con una inversión de 288,000 millones de pesos.

“Son viviendas de interés social de bajo costo, que actualmente no se están construyendo por los desarrolladores y que van a cubrir la importante necesidad de vivienda. La clave de todo, de acuerdo con la instrucción que nos dio la presidenta de la República, es la conformación de una empresa constructora para disminuir costos”, comentó el funcionario.

- Al respecto, Luis Méndez Jaled, presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), indicó que, si bien llegar a la meta es indispensable, dejar el desarrollo habitacional en manos de un organismo del Estado no es la alternativa óptima, ya que podría impactar en las más de 7,000 Mipymes del sector de vivienda que operan en el país.

“Respaldamos el propósito de la presidenta de incrementar la oferta de vivienda, pero asignar al Infonavit la construcción directa no es el camino correcto debido a la afectación en la competencia con las Mipymes, que son un importante motor económico de México; además de los conflictos de interés al administrar recursos de los trabajadores y convertirse en una agencia financiera y entidad constructora”, comentó Méndez.

Construcción de casas del Infonavit debe ser rentable

Ampliar las facultades del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), con el fin poder construir los 500,000 hogares previstos dentro del plan habitacional de la presidenta Claudia Sheinbaum, esta actividad debe de ser rentable para no perjudicar el patrimonio de los derechohabientes del organismo, indicó Carlos Serrano, economista jefe de BBVA en México.

De acuerdo con el encargado del área de análisis de BBVA en México, los 600,000 millones de pesos que el Infonavit prevé destinar para la construcción de estas 500,000 viviendas durante los próximos seis años, serían recursos que provendrían de las aportaciones que hacen los trabajadores al organismo, no serían del gobierno.

«Si (Infonavit) va a construir viviendas pues que sea una actividad rentable, porque si no es rentable los que van a tomar la pérdida son los trabajadores que están en el Infonavit, aquellos que tienen ahí sus recursos y que, por ejemplo, los pueden usar para su retiro», explicó Serrano.

Durante la vida laboral de cada trabajador, las aportaciones que su empleador realice al Infonavit se destinan a una Subcuenta de Vivienda, a la cual el derechohabiente puede utilizar para estos fines:

- Obtener un crédito por parte del Infonavit para adquirir una casa o terreno e incluso para mejoramiento.
- En caso de no hacer uso de dichos recursos, o hacerlo de manera parcial, sirven como complemento para el ahorro al momento del retiro laboral.

Para el jefe del área de análisis de BBVA en México, la decisión de que el Infonavit entre a la construcción de vivienda debe de ser consensuada por los tres sectores que componen la estructura de ese organismo, que es el gubernamental, patronal y el de los trabajadores.

«Me parece que, siendo (el Infonavit) una organización tripartita, esta decisión de qué hacer con los recursos, se debería tomar también de la mano de los trabajadores y ver cuál es la mejor decisión para ellos», acotó Serrano.

Al cierre de junio pasado, el Infonavit administraba activos cercanos a los 2.3 billones de pesos y más de 77 millones de subcuentas de vivienda de los trabajadores.

Subsidios dirigidos

De acuerdo con el área de análisis de BBVA México, uno de los principales factores de la escasez de vivienda social en México (aquella que tiene un valor menor a los 600,000 pesos) es porque el precio de los hogares ha crecido más que el ingreso en los últimos años, lo cual

desperfila la oferta para las personas que menos ganan y los desarrolladores opten por atender segmentos con ingresos más altos.

- Según las estadísticas de BBVA México, tan sólo del 2016 al 2022 el precio de la vivienda creció 56.9%, pero el ingreso por trabajo sólo 2.5 por ciento. Para Serrano, esto se debe a que, en ciertos lugares, la tramitología encarece el valor de los proyectos, los cuales se dirigen a segmentos más rentables.

«La principal razón por la que se está viendo este problema de asequibilidad, donde el precio de la vivienda crece muy por encima de los ingresos, creemos que es por restricciones a la oferta (de vivienda social)», declaró el especialista.

Así, según Serrano, se podría crear un programa de subsidios dirigidos, con el fin de generar oferta donde realmente exista demanda de este tipo de viviendas.

«Sería bueno rediseñar un programa inteligente de subsidios, para que los constructores lo tomen porque si el Estado es quien construye las viviendas, existen riesgos de que se construyan no necesariamente donde esté la demanda, porque no se van a leer señales de mercado y existen riesgos de que se politicen las decisiones», apuntó Serrano./Agencias-PUNTOporPUNTO

Editor_Pxp

<https://www.puntoporpunto.com>

Punto por punto portal de noticias

