2025-04-14

Los vivienderos responden al llamado del Infonavit

Autor: Horacio Urbano

Género: Nota Informativa

<https://centrourbano.com/revista/opinion/vienderos-llamado-infonavit/>

Con la posibilidad poner en la mesa cerca de 100,000 viviendas este mismo mes, los vivienderos responden al llamado del Infonavit y se suman como brazo ejecutor del programa de Vivienda para el Bienestar

Por Horacio Urbano

¡Arrancan! Infonavit firmó con vivienderos de diferentes regiones del país los primeros cinco contratos de obra para la construcción de viviendas, dando con ello inicio formal al programa de Vivienda para el Bienestar, que tiene como meta que el gobierno construya 1 millón de viviendas de interés social en el sexenio.

Meta muy ambiciosa, que implica una producción adicional a la que ya inercialmente generaba el sector vivienda, y que queda bajo la supervisión de Edna Vega Rangel, titular de la Sedatu.

Hay que recordar que esta meta divide el compromiso a partes iguales entre el Infonavit, que dirige Octavio Romero Oropeza, que como sabemos, atiende a los trabajadores del sector privado, y la Comisión Nacional de Vivienda, que encabeza Rodrigo Chávez Contreras, y que atiende a quienes no son derechohabientes ni del Infonavit, ni de su organismo hermano, el Fovissste, que tiene como titular a Jabnely Maldonado Meza.

También hay que recordar todas las dudas que surgieron cuando la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo, anunció que el eje de su política de vivienda sería que el mismo gobierno, a través de los organismos públicos especializados, se pondría a construir viviendas, buscando con ello reducir costos y reactivar la producción de vivienda social, que prácticamente se extinguió en el sexenio anterior, dejando retos enormes y un rezago habitacional de 8.9 millones de viviendas, que se agudiza en los grupos de menores ingresos.

Pero conforme ha pasado el tiempo las dudas se han ido disipando, y tanto la Presidenta, como el director del Infonavit, ya dijeron que para construir, los organismos públicos se apoyarían en la experiencia y capacidades instaladas de las empresas que durante décadas se han dedicado al desarrollo habitacional, y que cuantas veces ha hecho falta han demostrado que saben hacer muy bien su trabajo, la mayoría de ellas afiliadas a la Cámara de la Vivienda (Canadevi), y que fortalecerían el objetivo de crear reserva territorial destinada al programa, comprando suelo a esos mismos desarrolladores y constructores, que por su experiencia, ya cuentan con reservas con las características justas que el programa requiere.

Y esto se ha traducido en un trabajo conjunto entre los organismos de gobierno y el sector privado, en busca de perfeccionar los modelos de operación del programa, y crear condiciones que en todos los aspectos lo hagan viable.

Es a partir de ese trabajo conjunto que, a través de Canadevi, ya hay lazos con muchas empresas del sector que han manifestado su interés en sumarse al programa.

Lazos que permitieron la firma de esos primeros cinco contratos de obra con desarrolladores de vivienda de diferentes regiones del país, que en esta ocasión figurarán como contratistas del Infonavit, para construir proyectos de vivienda.

Lazos que se traducen en que después de que Romero Oropeza anunciara que serán los vivienderos los que

construyan y que el Instituto podría además comprarle reservas de suelo, y la Canadevi lanzará una convocatoria hacia sus socios en busca de empresas dispuestas a sumarse al programa, en menos de una semana la respuesta representaba 68,000 viviendas, y la posibilidad de que para el fin de este mes esta cifra superara las 90,000.

Esta gran respuesta provocó que el director del Infonavit lanzara a los socios de Canadevi el reto de duplicar la meta, originalmente planteada en 100,000 viviendas para el año, para subirla a 200,000, lo que daría un enorme impulso a la política de vivienda de la Presidenta Sheinbaum.

Así, después de la incertidumbre inicial, los vivienderos responden al llamado del Infonavit y se suman como brazo ejecutor del programa de Vivienda para el Bienestar.

Eso sí, hay que decir que el mayor reto es crear condiciones que permitan construir dentro de los rangos de precios y características de proyecto que establece el programa, y que implican viviendas de 60 metros cuadrados con costos de construcción de 550,000 pesos, si el Infonavit pone el suelo, o de 600,000, si el terreno lo pone el desarrollador.

Los criterios sugieren proyectos en vertical en cuatro niveles, densidades de 150 a 180 viviendas por hectárea, al menos 40% de área libre y 50% de cajones de estacionamiento.

Por supuesto,... No está fácil dar esos costos, y hacerlo supone un gran esfuerzo de las autoridades en materia regulatoria y de simplificación administrativa.

Y claro, todo apunta a que habrá diversidad en los sistemas constructivos, bajo una lógica en que quienes ganarán el mercado serán los proveedores nacionales, que, y más bajo el actual contexto internacional, son los más competitivos ante los retos que plantea el programa de la Presidenta.

Difícil, si no es que imposible, que proveedores extranjeros, y menos quienes pretendan colocar viviendas prefabricadas, cumplan requisitos y se ajusten a precios establecidos.

No está fácil. Pero seguro los desarrolladores y proveedores mexicanos podrán sacar adelante el reto.

Y claro, hasta aquí he hablado del tramo del programa de Vivienda para el Bienestar que le toca al Infonavit, pero habrá que dar seguimiento a lo que esté haciendo la Conavi, cuya meta es del mismo tamaño, atiende a población que había estado excluida de la cobertura de los programas de vivienda, y cuya lógica de producción está enfocada a un modelo de productores sociales que habrá que ver cómo responden a un reto de este tamaño.

La muy buena noticia es que las autoridades ya reconocieron lo que puede significar el que el sector privado se sume a este enorme esfuerzo, lo que abre la puerta para que sean también parte de los programas de la Conavi.

Y ojo, que si bien cuando se anunció el programa de Vivienda para el Bienestar no se mencionó al Fovissste, lo cierto es que este Instituto, que atiende a los trabajadores del sector público, también participará en el esfuerzo, y aunque no ha precisado números, todo indica que agregaría al menos 100,000 viviendas al compromiso sexenal, que con esto, más cualquier otro apoyo que se sume, superaría con facilidad la meta de 1 millón, originalmente planteada.

Pues ya está rodando el balón...

Que sea para bien.

6 de Mayo: Liga Inmobiliaria

Aparten la fecha. El 6 de mayo, WTC México y Centro Urbano, junto con una serie de aliados, entre los que destacan Canadevi, AMPI, ABM y Salón Inmobiliario de Madrid, realizaremos el Capítulo Uno de Liga

Inmobiliaria, una plataforma que busca generar un frente común para vincular y actualizar el conocimiento en esta industria.

La edición de lanzamiento de este nuevo proyecto estará anclada en un evento presencial, que constará de un foro en que se hablará del Futuro de la Vivienda, complementado con un ejercicio de Think Tank Inmobiliario, que tendrá como objetivo identificar ideas innovadoras relacionadas con esta industria, y ponerlas en contacto con los grandes jugadores del sector.

6 de mayo... Aparten sus lugares y súmense al grupo de patrocinadores.

Informes: relacionespublicas@centrourbano.com.

¿Ideas en busca de inversiones?

Y a propósito de la Liga Inmobiliaria que tendrá su primer capítulo el 6 de mayo... Les platico de qué trata nuestro Think Tank Inmobiliario. El objetivo es identificar ideas innovadoras relacionadas con esta industria, y ponerlas en contacto con los grandes jugadores del sector

¿Tienen una idea para desarrollar un producto o servicio que pueda revolucionar el sector inmobiliario pero necesitan inversionistas y/o "contactos" para hacerla realidad?

¿Son empresarios o inversionistas en el sector inmobiliario y están en busca de ideas innovadoras y disruptivas que les permitan crecer con mayor rapidez y con la mira puesta en el futuro?

¿Tienen productos y servicios dirigidos al sector inmobiliario y están en busca de clientes o aliados?

¿O son empresarios del sector y están en busca de productos y servicios para mejorar su operación?

Como parte de Liga Inmobiliaria vamos a desarrollar un ejercicio en que pondremos en contacto a quienes tienen esas ideas y esos productos, con grandes empresarios e inversionistas del sector.

Y para ello sumamos fuerzas con muchos líderes de la industria inmobiliaria, para lanzar una plataforma que busca fortalecer los alcances del sector y abrir nuevas oportunidades tanto para quienes integran sus cadenas de valor, como para la sociedad.

Estéense atentos... Que por aquí y desde los canales de Centro Urbano les estaremos comentando.

¿Interesados en presentar sus ideas? Postúlese para participar.

Informes: relacionespublicas@centrourbano.com.