

El Infonavit ante la 4a. Transformación

Por **JORGE A. CHÁVEZPRESA**

*Había que hacerlo
con la dureza del concreto y la
transparencia del cristal.*

*Jesús Silva Herzog Flores, pri-
mer Director General del Infonavit*

Son contados los organismos creados por el Estado mexicano que funcionan muy bien. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es uno de ellos, por su mandato de no endeudarse ni recibir recursos del presupuesto de egresos. No obstante que la Constitución de 1917 estableció la obligación de los patrones de dotar “habitaciones cómodas e higiénicas” a sus trabajadores, tuvieron que pasar más de 45 años para que dejara de ser letra muerta.

El surgimiento del Infonavit es digno de considerarse como un caso exitoso, especialmente porque a partir de este 1 de diciembre se inaugura un nuevo régimen de democracia participativa para la toma de decisiones, el cual contrasta con lo que al Estado mexicano le sale bien.

La decisión de crear el Infonavit se da en un contexto donde destaca: (i) el reconocimiento de la mala distri-

bución del ingreso, el aumento en la inflación y el deterioro de los salarios; (ii) la voluntad de trabajadores, empresarios y del gobierno federal de “buscar fórmulas para acrecentar la generación de empleos, volver más competitivas las actividades y atender los problemas sociales derivados del crecimiento poblacional” y “resolver los problemas que se derivan del déficit de viviendas” (véase *La Comisión Nacional Tripartita* por Diego Luis Ramírez, publicado por FCE en 1974); (iii) la iniciativa del presidente Echeverría de crear la Comisión Nacional Tripartita; y (iv) la contribución de Ernesto Fernández Hurtado, director general del Banco de México, para delinear la fórmula con la cual se podía cumplir la aspiración laboral.

Esta fórmula se plasmó en el artículo 123 de nuestra Constitución: “Toda empresa (...) estará obligada (...) a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar, a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”.

La creación y la historia del Info-

navit son una fuente rica de inspiración para la 4a. Transformación. Las recomendaciones de la Comisión Nacional Tripartita son resultado de la cooperación y el debate constructivo entre los sectores productivos y el gobierno. Sin súper-héroes, el Infonavit, con su gobernanza tripartita, está por alcanzar 47 años, con logros y tropiezos. Con hitos y etapas que pueden identificarse: (i) en 1992 deja de participar directamente en la compra-venta de reservas territoriales y vivienda, y en la construcción; se concentra sólo en financiar vivienda nueva y usada; (ii) de 2000 a 2006 se constituyen reservas para prever las pérdidas esperadas; (iv) a partir de 2006 empieza a acumular patrimonio para hacer frente a pérdidas no esperadas; y (v) a partir de 2007 inicia la generación de remanentes de operación (similar a utilidades en una organización de lucro) que permite dar de manera sostenida rendimientos reales.

Su gobernanza tripartita le da solidez, y el Infonavit muestra su fortaleza financiera por invertir en hipotecas para que trabajadores de bajos ingresos accedan a crédito a tasas muy bajas y, a su vez, otorgarle altos rendimientos a sus ahorradores. Es gigantesco por servir a más de 62 millones de derechohabien-

tes, y porque el valor de su cartera hipotecaria vale cerca de 67 mil millones de dólares. Su cartera supera al de toda la banca comercial destinada a créditos para vivienda.

De 1972 a septiembre de 2018 el Infonavit ha otorgado casi 10.3 millones de créditos (mdc) (9 mdc hipotecarios y casi 1.3 mdc de mejoramiento). De enero a septiembre de 2018, del total de los créditos hipotecarios, el Infonavit otorgó casi el 60% para derechohabientes con ingresos por debajo de 4.0 UMAs, segmentos que no atraen a la banca. S&P Global, Fitch Ratings y Moody's México le han otorgado las más altas calificaciones.

Hay aún mucho por hacer: ampliar su marco constitucional para que desarrolle vivienda en renta; dé financiamiento para escrituración de inmuebles, mantenimiento mayor, renovación y ampliación de viviendas con garantía hipotecaria, seguros para vivienda y enseres domésticos, con los que la 4a. Transformación podría hacer una gran aportación.

P.D. Mi profundo agradecimiento a David Penchryna por haberme permitido participar con su equipo en darle muy buenas cuentas a los derechohabientes del Infonavit. Gracias por la confianza para innovar. ●

Economista. @jchavezpresa