

# El Infonavit es transparente en sus finanzas y (por fin) cumple su objetivo social

Carlos Martínez Velázquez, Director del INFONAVIT

Desde hace un par de semanas he abordado un tema de interés para todos los trabajadores que tienen una cuenta en el Infonavit: el indicador de cartera vencida del Instituto y el impacto en sus finanzas. Lo he hecho por mi compromiso como servidor público con la verdad y la transparencia, así como para explicar los cambios de fondo que hemos realizado en los últimos 18 meses.

Es importante reiterar que no existe crisis en la cartera hipotecaria. Desde octubre de 2019, señalamos que debido a la transparencia y la erradicación de las malas prácticas del pasado, el indicador de cartera vencida aumentaría. Señalo las dos razones más importantes:

Primero, se modificaron las prácticas operativas y contables y se reclasificaron los créditos vencidos que estaban erróneamente catalogados como vigentes, a pesar de no recibir pago por meses. El programa "Borrón y cuenta nueva" retrasaba la clasificación de los créditos y aplicaba automáticamente un reinicio de los días de impago para mantener vigentes artificialmente los créditos, evitando incrementar el indicador de cartera vencida.

Afortunadamente, a pesar de este programa, el Infonavit, que tiene un área de riesgos independiente, constituyó las reservas financieras necesarias que correspondían con los días de retraso de pago. Por lo que la reclasificación y suspensión de la mala aplicación del programa no tuvo impacto significativo en las reservas financieras institucionales. Estos créditos no generaban ingresos, por lo que el único cambio implicó mostrar la verdadera magnitud del indicador.

También había créditos que se "segregaban", es decir se contabilizaban fuera del balance del Instituto, con el objetivo deliberado de no afectar negativamente el indicador de cartera vencida. Es importante mencionar que la segregación se hacía, privilegiando más un criterio discrecional de preservar un índice de cartera vencida en lugar de contar con una política clara para descontar del balance sólo los créditos que ya no tengan probabilidad de recuperación, objetivo que es la justificación adecuada en la práctica permitida por la regulación bancaria. A partir de noviembre de 2019, se estableció la regla de que sólo aquellos créditos con 48 meses de impago se

sacarían de balance, algo estándar en el mercado. Es decir, modificamos el criterio, pero no cambió el número de créditos sin pagos.

En segundo lugar, esta administración está comprometida con evitar las causas estructurales que generan deterioros en la cartera. Me refiero a lo sucedido hace algunos años: una expansión acelerada, artificial y desordenada del mercado hipotecario. El Infonavit no trabajará con aquellos que quieren construir casas para después recuperarlas en adjudicaciones, repercutiendo en un daño financiero enorme al Instituto. Nuestra misión es construir viviendas útiles, con servicios, respetuosas de su entorno y su comunidad y, principalmente, que materialicen el anhelo de los trabajadores de contar con un patrimonio propio, que crezca con el tiempo, no que se destruya, o abandone.

Se debe decir que desde 2014 se ha observado una tendencia a la baja en la colocación de créditos hipotecarios del Infonavit. Lo anterior se debe a que el crecimiento exponencial que se observó entre 2000 y 2012 era insostenible desde la perspectiva urbana, social y económica. En aquella época se depredó el territorio, se construyeron casas de baja calidad, menor tamaño, alejadas de los centros urbanos y hasta en zonas de riesgo.

Con la actual política de vivienda queremos que los trabajadores tengan opciones para usar su ahorro en diferentes necesidades de vivienda, que puedan reestructurar sus créditos, que vivan en un entorno social habitable y, sobre todo, puedan pagar su hogar para conservarlo.

En ese sentido, se aspira a un mercado que crezca de forma orgánica y consistente, que absorba los efectos del desarrollo urbano, con viviendas conectadas con los centros de trabajo y que sean parte de un sistema integrado de transporte. No impulsaremos un crecimiento artificial para después tener cientos de miles de casas abandonadas e inútiles. Esta visión significa que la cartera total de créditos del Infonavit crecerá a un ritmo menor que el aumento de la cartera vencida. Esto es normal, teniendo en cuenta la herencia de abandono del sector y no representa hoy un riesgo a las finanzas del Infonavit.