

Análisis Económico

Reforma a las leyes del Infonavit y el Fovissste, mayor abanico de posibilidades, pero mayores riesgos

Fernando Balbuena / Carlos Serrano / Samuel Vázquez

12 octubre 2020

Mayor acceso al financiamiento para adquisición de suelo para vivienda

Los cambios planteados en la iniciativa de reforma presentada por el Ejecutivo Federal y publicados en la Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados el pasado 7 de octubre de 2020 tienen como objetivo ampliar el marco normativo actual del otorgamiento de financiamientos para soluciones habitacionales.

De acuerdo con el texto de la iniciativa, los métodos de financiamiento vigentes, implementados por el Infonavit y el Fovissste se encuentran acotados a las soluciones tradicionales. Es decir, para cubrir necesidades de: adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de casa habitación o al pago de pasivos.

Por lo anterior, se argumenta que las modalidades de crédito actuales no cumplen plenamente con las directrices constitucionales en materia de derechos humanos para tener una vivienda digna. Es por ello que, mediante esta iniciativa de Reforma a las Leyes de Vivienda del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se pretende que el trabajador reciba directamente la prestación sin intermediarios. En este sentido, la iniciativa se centra en favorecer los siguientes puntos:

Primero. Incorporar la posibilidad de que los trabajadores puedan acceder a créditos destinados a la adquisición en propiedad de suelo para la construcción de vivienda.

Segundo. Establecer el derecho del trabajador de recibir directamente y sin intermediarios todo el abanico de créditos que ofrecen ambos organismos. Asimismo, se plantea que puedan acceder a algún crédito aquellos trabajadores que no cotizan y que en algún momento hayan estado inscritos en el Infonavit.

Tercero. Se propone adicionar a la Ley del Infonavit la opción de acceder a esquemas de refinanciamiento de créditos a la vivienda que el trabajador tenga con alguna otra institución financiera con la finalidad de otorgarle la posibilidad de acceder a mejores términos.

Cuarto. Se propone reformar el artículo 47 de la Ley del Infonavit para que los trabajadores accedan a todo el abanico de posibilidades del instituto sin limitación y sin necesidad de ser en coparticipación.

Quinto. En el caso de que el trabajador desee utilizar su crédito para la adquisición de suelo, se deberá acreditar que será destinado para dicho fin. El Instituto vigilará que los créditos directos y los financiamientos que otorgue se destinen al fin para el que fueron concedidos.

Sexto. El instituto podrá rescindir el contrato y se darán por vencidos anticipadamente cuando los deudores sin autorización, enajenen, incluida la permuta o graven su vivienda o el suelo destinado a la construcción de la misma. En caso de que eso ocurra, el crédito se dará por cancelado, por lo que el deudor o quien ocupe el suelo o vivienda deberá desocupar en un término de 45 días naturales a partir de la fecha en que se reciba el aviso. Es decir, solicitaría el embargo de la propiedad.

Entre las principales aportaciones de esta iniciativa resaltan dos circunstancias. En primer término, mayor acceso al financiamiento para la adquisición de suelo para construcción. Si bien, en el caso del Infonavit esta figura ya se puede obtener a través del producto “*Apoyo Infonavit*”, en donde el banco otorga el crédito y la subcuenta queda como garantía en caso de desempleo del trabajador, en la reforma se plantea que el instituto otorgue directamente el financiamiento. Por su parte, el Fovissste comenzará a otorgar financiamientos para la adquisición de terrenos para construcción de viviendas.

Valoración

La iniciativa presentada por el ejecutivo el pasado 7 de octubre y publicada en la Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados pretende que el trabajador ejerza con mayor autonomía el derecho a ejercer su crédito con base en el ahorro de su subcuenta de vivienda, ya sea en el Infonavit o el Fovissste sin intermediarios. No obstante, queda corta en cuanto a disponer de una forma más eficiente el saldo de su subcuenta al no incluir la portabilidad ni un mecanismo más expedito para acceder a sus recursos cuando ya cuenta con una solución habitacional de calidad. Por ejemplo, se debería permitir el uso de los recursos de la subcuenta para liquidar o amortizar parcialmente un crédito con la banca comercial.

Consideramos que es positivo que se amplíe la gama de productos de crédito por parte de los institutos de vivienda para satisfacer un mayor número de soluciones habitacionales, en este caso el suelo. Sin embargo, un aspecto indispensable será desarrollar un sistema de evaluación de riesgos efectivo y confiable, de tal manera que se garantice efectivamente el empleo del ahorro en la subcuenta en el inicio de los proyectos de edificación, evitando un sobre inventario de suelo que permanezca en desuso. Si bien esto ayudará, aunque marginalmente, a un pequeño subconjunto de trabajadores, el efecto podría ser que la construcción que se realice en esos terrenos no cumpla necesariamente con los requisitos para ser una vivienda digna. Más aún cuando ya se usó el crédito para la adquisición y no queda saldo para la nueva construcción.

Consideramos que los créditos para suelo deberían otorgarse únicamente para tierra regularizada y el Instituto debería de quedar con la garantía del terreno.

Por otra parte, esta iniciativa plantea incrementar la autonomía del trabajador en el empleo de su ahorro para vivienda, pero esta no será plena mientras el trabajador no pueda retirar sus recursos libremente y emplearlos en el modelo de financiamiento que más le convenga y con ello fomentar mayor competencia en el desarrollo de productos hipotecarios. De hecho, hace un año, el Infonavit firmó un convenio con la Asociación de Bancos de México, que estipula que, aquél trabajador que ya no cotice en el Instituto pueda emplear su ahorro como enganche para un

crédito hipotecario o para pago de pasivos. Esto sin duda, constituyó un buen comienzo para incrementar la libertad en el uso de dichos recursos. Como resultado, en marzo de este año se dio a conocer el producto *Cuenta Infonavit + Crédito Bancario*.

En contraparte, el Infonavit sí podrá ofrecer productos relacionados con refinanciamientos y ofrecer mejores condiciones de crédito para trabajadores que tengan créditos con la banca comercial. Esto parece poco factible, toda vez que la tasa que ofrece el instituto en productos similares a los de la banca comercial es del 12%; mientras que la banca está ofreciendo tasas menores al 9%.

De acuerdo con el argumento de esta nueva iniciativa, la coparticipación con intermediarios limita la posibilidad de que los derechohabientes de menores ingresos tengan acceso a más de un crédito, pues estos no son sujetos de crédito directamente. Por lo tanto, el Infonavit estaría en la posición de financiar el segundo crédito para los trabajadores que así lo soliciten.

Consideramos que este argumento es erróneo, toda vez que la figura de cofinanciamiento, que actualmente representa poco menos del 10% por la crisis de la pandemia, llegó a representar alrededor del 20% en los años del auge inmobiliario. Esta cuota por parte del sector privado, que podría perderse, ha permitido que un gran número de trabajadores accedan a una vivienda de mayor valor y con mejores atributos. Este instrumento ha promovido los criterios de Derechos Humanos de las Naciones Unidas para que la población disponga de una vivienda decorosa, con seguridad en su tenencia, infraestructura, seguridad física y habitabilidad, entre los aspectos más relevantes. En todo caso, se debería dejar la opción abierta y dejar la decisión al trabajador.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer. S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.