

Créditos de autoconstrucción de vivienda. Una propuesta peligrosa



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). Con la pandemia de coronavirus, todo el mundo está pasando por una crisis económica sin precedentes, y los respectivos gobernantes están pasando por una prueba de fuego en su gestión al tener que

sacar a su región adelante, claro, con el menor costo político para ellos. Y es que no hay receta que se pueda seguir, debido a la situación económica previa de cada país, de la cultura de sacrificio de sus habitantes, del sistema de gobierno imperante, entre otras muchas características.

En México, uno de los sectores que tiene más derrama económica y crea más empleos es la construcción, y es que este sector por si solo involucra flujo de efectivo en todos sentidos, desde los ingenieros y arquitectos que realizan los diseños de vivienda o proyectos importantes; los trabajadores empleados en el ramo que va desde albañiles, ayudantes, plomeros, herreros, ventaneros, choferes, veladores, etc; no dejando de lado los sinfín de negocios dedicados a la venta de materiales necesarios para la construcción.



También te podría interesar: [¿Hay petróleo en la península de Baja California?](#)

Un país se da a conocer al mundo por la inversión que se tiene en infraestructura, por decirlo de otra manera, cuando una nación está constantemente construyendo, es un indicador que bienestar económico y crecimiento de dicho país; es como si una empresa de abarrotes es un determinado tiempo empieza a construir sucursales, nos indica que esa empresa está creciendo económicamente, lo mismo pasa con la construcción.

Para entrar en detalle con los números, se sugiere, según los estándares internacionales, que para que un país esté dentro de los parámetros idóneos de inversión en infraestructura, debe de ser entre el 5 y el 8 por ciento del Producto Interno Bruto (P.I.B.). En base a lo anterior, y según la Cámara de la Industria de la Construcción, en **México** se destina tan solo el 2.5% del P.I.B. en el año del 2019, un porcentaje igual que **Brasil** y menor que **Chile**, que tiene un 3.5%, y que se consideran los gigantes económicos de Latinoamérica, pero en el otro extremo tenemos que **China** destina un 12% de su P.I.B. para obras de infraestructura, lo que hace que no nos sorprenda que los mejores puentes, las más grandes presas hidroeléctricas y los más fascinantes rascacielos, estén ahí; y como se dijo en el ejemplo de la tienda de abarrotes, ¿qué mensaje está dando Latinoamérica al mundo? Que no está creciendo económicamente. Muchos se preguntarán, ¿acaso con que **México** empiece a dedicar más presupuesto a la obra, saldremos del atolladero económico?; pues no se trata de hacer más con un dinero que no se tiene, pero sí incentivar al gobierno, y con más razón a la iniciativa privada, a construir infraestructura de obra en beneficio del país.



Uno de los rubros importantes en el sector de la construcción, es la vivienda dentro de todas sus modalidades: económica, de interés social, de interés medio y residencial; y es precisamente los créditos hipotecarios de los que más generan ingresos y crean empleos en todos sentidos, y cada trabajador que tenga un trabajo estable, tanto en el sector privado, como en el sector público, tiene derecho a un crédito que pueda utilizar para la adquisición de vivienda o, en su caso, en la construcción de vivienda en terreno de su propiedad. Cada crédito que el gobierno genera a los trabajadores vía **Infonavit** (trabajadores del sector privado) y vía **Fovissste** (trabajadores del sector público), no es otra cosa que regresar al trabajador un dinero depositado en una cuenta de vivienda que sus respectivos patrones depositan de acuerdo al salario registrado; así que es dinero regresado a los trabajadores y no es dinero regalado por el gobierno, como muchos creen.

Partiendo de esta premisa, también cualquiera diría que, al

ser dinero ahorrado por el trabajador, puede hacer con él lo que más le convenga, pero para eso hay diversos reglamentos y distintos descuentos que tienen que tener el fin indicado, por ejemplo: si al trabajador le está descontando su patrón un saldo para la cuenta de vivienda, el trabajador debe de usar ese fondo, exclusivamente, para adquirir vivienda y no para otro fin, como lo explicaremos más adelante.

*En medio de la crisis sanitaria derivada del **coronavirus**, el presidente de **México**, **Andrés Manuel López Obrador**, propuso textualmente que todos los créditos de vivienda se les entregue directamente a cada trabajador, para que este construya su vivienda sin intermediarios (anuncio hecho en conferencia matutina el día 21 de abril del 2020), donde remató en días posteriores declarando que a los ingenieros y los arquitectos les cuesta mucho trabajo reconocer que la población no los ocupa para la construcción de caminos y viviendas.*



Pero ¿realmente el presidente sabrá o al menos tendrá asesores que le informen bien cómo funciona en la actualidad el sistema de créditos de vivienda?, donde bien se ha sabido que el **Infonavit**, tiene un sistema muy regulado de los distintos créditos y que el **Fovissste**, que es precisamente el ente que se encarga de los créditos hipotecarios de los trabajadores del sector público el que va un poco más atrasado, pero trata de seguir los pasos del **Infonavit**, por ejemplo, los ya obsoletos "sorteos", que se tienen que inscribir cada año los trabajadores, y donde los sindicatos se reparten, al más viejo estilo, el número de créditos que les deben de tocar.

Para entrar en el tema de los créditos, vamos partiendo de los tipos más comunes dentro de **Infonavit**, que son compra de vivienda nueva o usada y construcción en terreno propio (el **Infonavit**, los define como línea 2 y línea 3, respectivamente); la propuesta del ejecutivo federal, estaría orientada necesariamente a la línea 3, porque en los otros casos el derechohabiente está necesitado a buscar y adquirir, de acuerdo a la demanda de los oferentes de vivienda o constructoras, y es importante mencionar que las constructoras ya debieron de cumplir con diversos requisitos previos ante el **Registro Único de Vivienda (R.U.V.)**. Aun así, el trabajador no está obligado a comprar una de las viviendas ofrecidas por los constructores, y puede optar por comprar una vivienda usada a otra persona, con el entendido para el comprador que ya tiene un uso y ocupación, y no serían los primeros en habitarla.



Entonces, si la idea es darles el dinero a los trabajadores para que ellos construyan a su gusto, es necesario mencionar que este esquema ya existe y por cierto muy reglamentado y regulado. Como primer paso, que muchas veces genera problema para el trabajador, es que debe tener un terreno con todos los servicios urbanos, que esté registrado en catastro y en el registro público de la propiedad del ayuntamiento donde se piensa construir.

Aun suponiendo que lo anterior no sea problema, y que tenga un predio con todo lo necesario, el paso siguiente es que deberá contratar un constructor que esté registrado en **Infonavit**, y que tenga el perfil adecuado, así como la solvencia técnica para construir vivienda, no se diga que esté al corriente en el pago de cuotas patronales y en los impuestos correspondientes, o sea que debe ser un contratista bien "palomeado", precisamente por la dependencia crediticia de gobierno; ya que el derechohabiente conozca el padrón de constructores autorizados, él escogerá el que más le convenga

o el que le recomiende la misma gente, es como especie de una licitación interna del trabajador para escoger quien le construirá su soñada vivienda.



El constructor elegido hace todo el trámite, donde incluso presenta una fianza de garantía de calidad de la construcción y otra fianza de hacer buen uso del dinero, que el derechohabiente le entregará en forma de ministraciones de acuerdo al avance de obra; y, lo más importante, el instituto le facilitará un supervisor con experiencia comprobada en obra que, en conjunto con el futuro propietario, revisarán que la vivienda se construya en base al proyecto ejecutivo aprobado.

Una vez leído lo anterior, no nos cabe la duda que el procedimiento es el correcto, no se mira en ningún paso alguna ventaja por parte del constructor, ya que el derechohabiente está en todo momento al pendiente de su obra, es más, los depósitos de efectivo en todo momento llegan a una cuenta del trabajador y nunca llegan a cuentas del contratista. Pero ¿qué

pasaría si toda la reglamentación se echa a la basura y el dinero se entrega directamente al acreditado? Consideremos que, siendo un dinero de los trabajadores, el gobierno al menos debe pedir opinión a ellos mismos sobre el futuro de ese recurso.

En primer lugar, es muy posible que, al no haber una asesoría y una supervisión por parte de profesionales del ramo, las viviendas pudieran caer en obras de mala calidad, donde los albañiles encuentran soluciones empíricas y no técnicas a problemáticas constructivas.



Otro punto de vista importante es que, el **Infonavit** no pueda rastrear si la vivienda va construyéndose o se está quedando inconclusa; también es muy posible que el derechohabiente no le dé el uso final de una vivienda y el dinero llegue a otro fin, como la compra de un vehículo, de ropa, de un viaje o de algún problema de salud; pero, sin duda, el fundamento

principal es que se está denigrando una profesión tan valiosa e importante para el desarrollo de una nación como lo es la ingeniería civil: por supuesto que cuesta trabajo entender que una persona pueda hacer caminos o detalles constructivos sin las técnicas aprendidas en las universidades, como se dijo al inicio, la técnica bien aprovechada lleva a países al desarrollo mundial, y si no, volteen a ver los edificios, las presas y puentes de **China**.

escribenos

noeperalta1972@gmail.com

—
AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.