México: Créditos gubernamentales para casas de fin de semana de los más ricos

ADÁN SALGADO ANDRADE :: 01/03/2009

Las constructoras amigas del oficialismo, como GEO, se protegen contra la crisis: si no salen las viviendas de fin de semana, a por las de obreros

Municipio de Emiliano Zapata, estado de Morelos, México.- El vendedor de casas del grupo inmobiliario y constructor GEO exclama muy gustoso: "¡Fíjese, el año pasado (2008), GEO tuvo el primer lugar en ventas de los créditos del FOVISSSTE!", mientras en su auto nos conduce a un nuevo desarrollo habitacional que aquella constructora está edificando, en terrenos del municipio de Emiliano Zapata, perteneciente al estado mexicano de Morelos, que hasta hace poco tiempo fueran fértiles tierras de sembradíos.

Se refiere el vendedor, con esa emotiva frase que pronuncia con tanto entusiasmo, a dos cuestiones. La primera son los créditos masivos para vivienda que desde el año del 2006, el gobierno mexicano comenzó a otorgar a sus burócratas, por medio justamente del FOVISSSTE, una entidad pública que está encargada de dicho fin, proporcionar préstamos para que aquéllos puedan acceder a un hogar, digamos.

Dichos créditos se otorgan en base a la percepción del trabajador, sus años de cotización y, sobre todo, si sale "sorteado" en la convocatoria que se hace al efecto cada año, por el mes de septiembre.

Sin embargo, el descuento que se deduce una vez que se ha adquirido el bien, es del 30% del salario nominal, así que, para comenzar, resultan aquéllos onerosos, en el sentido de que casi un tercio del sueldo del "afortunado trabajador" que lo ganó, se irá en pagar el crédito durante los próximos 15 años, en promedio.

Tales préstamos están en un rango aproximado de entre $250,000 hasta $750,000 pesos, correspondiendo a entre tres y cinco años de salarios, aproximadamente (entre 16,600 y 50,000 dólares), los que, supone el gobierno, serían suficientes para adquirir una vivienda de tipo medio, adecuadamente decente para vivir en ella 30 años o más, lo cual no siempre corresponde a la realidad, como veremos.

Por otro lado, la segunda cuestión a la que se refiere el vendedor, quien en ese momento nos muestra una cementera del grupo Moctezuma (la planta de Tepetzingo), a un lado de la cual pasamos, es al grupo GEO, constructora fundada en 1973 por el arquitecto Luis Orvañanos Lascurain, quien desde entonces se dedicó a la edificación de viviendas, sobre todo económicas, según reza la información que proporciona el sitio en Internet de la empresa.

Y no sorprende la declaración del vendedor, pues en cuanto el trabajador resulta agraciado con un préstamo, quienes primero se ponen en contacto con él, ya sea por correo electrónico o por teléfono son, justamente, los representantes del grupo GEO, quienes están

al tanto de dicha información, lo que se antoja bastante sospechoso, dado que se supone que los trámites para obtener los préstamos son confidenciales.

Así que seguramente FOVISSSTE les entrega dicha información (no sólo a GEO, sino a muchas otras empresas, que no dejan de ofrecer a los sorteados sus desarrollos habitacionales), con tal de que hagan muy buen negocio con los créditos.

Sin embargo, la mayor parte de los pocos desarrollos que se ofrecen dentro de la ciudad de México, lugar de residencia de la mayor parte de los empleados, los que están digamos que "decentes" (es decir, son lugares habitables, con buen espacio, dos o más recámaras, adecuada y cercana ubicación… en fin, sitios en los que la clase media buscaría vivir), resultan casi siempre muy costosos en relación a los préstamos otorgados.

Ni siquiera son accesibles si un matrimonio de empleados tuvo la "fortuna" de ser sorteado, y ambos mancomunan sus préstamos, pues el costo del inmueble casi siempre será mucho mayor. Pero, muy hábilmente, GEO ahora está ofreciendo otras alternativas "más baratas", sólo que no se trata de desarrollos dentro de la ciudad, sino en provincia, y orgullosamente las presenta como "casas de fin de semana", como las que una hora atrás, al llegar al sitio y solicitar informes, el vendedor nos enseñó, a bordo de un singular vehículo eléctrico, de los que se usan para el transporte de golfistas, lo que de pronto hace ver a la gente más como "turistas playeros", que como compradores de una casa.

Se trata de unidades habitacionales cuya arquitectura y diseño, justamente, recuerdan más a "resorts" turísticos, que a sitios en donde se vaya a vivir permanentemente, lo cual sería la necesidad principal a satisfacer. Cuentan con pintorescas áreas verdes, albercas centrales ("¡Para el calor de verano, imagínese, 36 grados de temperatura!", exclama el vendedor), fuentes, pseudoesculturas de pétreos aglomerados… sí, como que resulta muy "playera" la vista que presenciamos, como para enamorarse a primera vista.

Y efectivamente, esos desarrollos sólo son de fin de semana. Pregunto al vendedor que como cuánta gente vive allí permanentemente. "Pues como el uno por ciento… ¡uy, viera que entre semana esto está bien tranquilo!", me responde. A partir del viernes comienzan a llegar los inquilinos, se están todo el sábado y hasta el domingo por la tarde comienzan a regresarse, explica.

"Pero en vacaciones también está lleno esto". Así que, razono, ¡vaya "solución" del gobierno para aminorar el grave problema de la falta de habitación que sufre la mayor parte de la clase trabajadora, incapaz de adquirir una casa, debido a sus muy bajos salarios! Considérese, por ejemplo, que un departamento en la ciudad de México de unos 60 metros cuadrados, dirigido a familias de la clase media, justamente como los empleados de gobierno, cuesta, en promedio, alrededor de 800,000 pesos, que para un salario neto, ya sin impuestos, de alrededor de 7000 pesos, lo que perciben un buen número de burócratas, requeriría nada menos que de casi diez años de esas percepciones, así, sin usarlas para otra cosa que en el pago de dicho departamento.

Así, poseer una casa propia en México, aunque es una necesidad vital, es prácticamente inalcanzable para la mayoría de la población (algo que podría generalizarse para todos los países).

Y aunque podrían considerarse “privilegiados” los empleados gubernamentales que ganan los préstamos, resulta que, además de la carga que impondrá su pago los próximos quince años, en realidad no están resolviendo, la mayoría, su problema de comprar una casa cerca de su centro de trabajo, sino que, en lugar de eso, adquieren una sólo “para los fines de semana”.

Así que desde la perspectiva de los trabajadores, el préstamo servirá para adquirir un bien que, en todo caso, será como una especie de abaratado lujo, sí, el tener su propia casa de campo, cuestión que antes era prerrogativa casi casi para ricos.

Ahora, digamos que con las medidas gubernamentales, se ha “democratizado” la posesión de una casa de campo. Agradezcamos (en el sentido irónico, claro), entonces, a los mal administradores panistas que están logrando que un buen número de sus burócratas tengan su “casita de campo”.

Pero, como dije, eso no está solucionando la falta de vivienda en esta gran ciudad. Sin embargo, a alguien deben de beneficiar los cientos de miles de créditos para vivienda (de fin de semana) que otorga el gobierno. Y ese alguien es la constructora GEO, la que tiene fuertes adeudos, debido a sus apuros por abarcar demasiados desarrollos en todo el país y a la fuerte crisis económica mundial desatada desde el año pasado, que tomó por sorpresa a compañías como ésa, la que está incluso afectada por créditos en dólares, los que han aumentado sus problemas financieros debido a la devaluación del peso frente a la moneda estadounidense.

Según cifras recientes, GEO en el 2008 tenía una deuda de alrededor de 3700 millones de pesos (unos 246 millones de dólares), que incluso renegoció, pues se vio imposibilitada para pagarla. De hecho, la consultora Fitch Ratings en diciembre pasado, colocó al grupo “en observación negativa en la escala local de largo plazo”, es decir, que no les aconsejaba a los inversionistas interesados que metieran su dinero en la constructora.

Pero gracias al Estado Benefactor Panista Pronegocios, que ha resultado tan misericordioso con los empresarios y los banqueros en este país (no así con los pobres, ni con los cientos de miles de mexicanos que están perdiendo sus empleos y sus patrimonios por la crisis), se promovió lo de los préstamos del FOVISSSTE y, ¡oh, salvación!, resulta que el 95% de los clientes de GEO son los que tienen préstamos hipotecarios ya sea de aquélla entidad o del INFONAVIT, ésta, la institución gubernamental que se encarga de dotar de vivienda muy barata, ésa sí (son casas que cuestan en promedio unos 250,000 pesos), para los trabajadores no estatales, tales como obreros, trabajadores de la construcción… gente que gana cuando mucho tres salarios mínimos mensualmente, o sea, unos 4500 pesos.

Y esa circunstancia, la de que GEO está tan íntimamente ligada con el gobierno, es la que consultoras como el grupo financiero mexicano IXE destaca, en un informe sobre la situación financiera de la empresa, fechado el 20 de octubre del 2008: “Consideramos positiva la forma en la que GEO ha planeado sus proyectos, ya que le ha ayudado a obtener licencias y permisos a tiempo. Adicionalmente tiene una gran capacidad de cabildeo que le puede ayudar a resolver problemas ocasionales relacionados con las licencias de construcción (específicamente en el Estado de México, uno de los más importantes, pero también uno de los más complicados). Por último, GEO se ha estado enfocando en el

segmento de interés social, y con esta mezcla está bastante protegida contra una menor demanda proveniente de los sectores de más altos ingresos (debido tanto a las mayores tasas, como a la posibilidad de una crisis crediticia futura), ya que está más expuesta a los créditos hipotecarios provistos por Infonavit".

En este párrafo se pueden destacar varias interesantes cuestiones. Primero, la frase "tiene una gran capacidad de cabildeo", entendiéndose que sus ejecutivos y accionistas poseen una fuerte influencia en el sector público, como para que éste diseñe programas habitacionales más hechos a la medida de la empresa, que a la medida de los trabajadores.

En segundo lugar, la cuestión de que esa influencia le puede ayudar a obtener las licencias necesarias en el Estado de México, "uno de los más importantes, pero también uno de los más complicados", se refiere a la tendencia que hasta hace poco tiempo, esa constructora y otras siguieron, de edificar casi exclusivamente viviendas de interés social, pero principalmente en la periferia de la ciudad de México, periferia que se localiza justo en ese estado.

Éste rodea a dicha ciudad, lo que ha saturado y conurbado muchas zonas limítrofes, incrementando con ello los fuertes problemas urbanos que la hiperconcentración poblacional implica, tales como saturadas y deficientes vías de comunicación, falta suficiente de agua potable, de drenaje, transporte malo y caro (a la gente que vive allí, les toma en algunos casos hasta tres horas trasladarse a sus centros de trabajo a bordo de transportes cuyo costo absorbe buena parte de su salario)… lo que quizá explique por qué ahora los desarrollos de GEO se están trasladando masivamente al estado de Morelos, porque posiblemente las autoridades locales (que son panistas, hay que subrayar), les estén brindando todas las facilidades para que conviertan fértiles tierras de siembra en masivos conjuntos habitacionales.

Y en cuanto a la frase "GEO se ha estado enfocando en el segmento de interés social, y con esta mezcla está bastante protegida contra una menor demanda proveniente de los sectores de más altos ingresos (debido tanto a las mayores tasas, como a la posibilidad de una crisis crediticia futura), ya que está más expuesta a los créditos hipotecarios provistos por INFONAVIT", se está estipulando que, por si fallaran los créditos gubernamentales para los burócratas, sobre todo por la actual crisis, el grupo de nuevo retoma sus viejas riendas y otra vez mete mucha fuerza al desarrollo de conjuntos de interés social.

Así que si la tendencia es como la de las "casas de fin de semana" dedicadas a los burócratas, pues es de esperarse también que los obreros cuenten con sus "casitas de campo". Esto lo confirma el hecho de que el vendedor durante el recorrido nos mostró "casas baratas".

"Sí, es que el gobierno le exige a la constructora que haga casas de interés social, pero, mire, no tienen alberca, ni áreas verdes, son sencillitas", aclara, con tono compasivo, mientras contemplábamos esa austeridad constructiva (que efectivamente contrasta con los "resorts" turísticos que vimos antes), como diciendo "pobrecitos de los que compren allí", agregando que en el desarrollo que está apenas levantándose, "que en un momento más veremos", una sección completa, de unas 600 casas, será para créditos del Infonavit.

Pero, me pregunto, ¿el gobierno le exige a GEO?, ¿no será que, más bien, como señala IXE, es una manera de protegerse GEO contra la posibilidad de que se presente una crisis de créditos de los sectores medios de la población que trabajan para el gobierno, o sea, que el gobierno los suprima o los disminuya y que sólo mantenga los dedicados a los trabajadores de bajos salarios?

Y es algo que en este año de 2009, tan recesivo y problemático, como se pronostica que será, esa posibilidad es muy alta, sobre todo porque podría considerarse que si esos créditos no resuelven en realidad el problema habitacional (un obrero necesita una casa cercana a su fuente de empleo, no una a la que sólo pueda acudir los fines de semana, por ejemplo, y que le ocasionará gastos extras que no podrá sufragar, como el traslado hasta allí), sino que solamente sirven para alentar una suerte de consuno habitacional suntuario, se estaría derrochando el erario público y de la gente en resolverles los problemas económicos a empresas como GEO, más que a los trabajadores, quienes a fin de cuentas llevarían a cuestas los (onerosos) préstamos hipotecaros otorgados para adquirir tales inmuebles, durante varios años (no es dinero que el gobierno regale, sino que se compromete por adelantado una buena parte del salario y, como dije, condicionándolo sobre todo a los trabajadores con más antigüedad en su puesto y de mediano salario).

Llegamos, por fin, al lugar en donde el nuevo desarrollo de 3100 casas está apenas comenzando a construirse. Se trata de tierras de siembra, muy fértiles, a decir del vendedor, y con bastante agua.

Desde la enmienda que hiciera en su momento el ex presidente Carlos Salinas para que el ejido se pudiera vender, cada año más y más hectáreas de fértiles tierras dejan de ser de sembradío para convertirse en desarrollos de viviendas.

Es una lástima, pues son lugares, como el que tenemos enfrente, que podrían rendir muchas toneladas de cosechas… y que en adelante serán destinados para albergar a las “casas de fin de semana”, a las que acudirán sus gustosos dueños-turistas, sin importarles que hasta hace poco aún se hubiera cultivado allí maíz o alguna legumbre o alimañas (de hecho, más tarde, al recorrer una de las casas, ya habitada, vimos a dos hombres fumigando, pues, dijeron, era para evitar que dos tipos de plagas no irrumpieran en el veraniego hogar. Se trata de la araña besadora y del alacrán, ambos insectos muy ponzoñosos). Sí, realmente tiene lógica el que GEO esté haciendo ahora sus casas en Morelos, en lugar del Estado de México. Seguramente tiene el gran apoyo del gobernador panista Marco Antonio Adame Castillo.

Todavía se ven restos de milpa seca, lo que indica que muy recientemente se compraron las tierras, a precio irrisorio, claro, y se están convirtiendo con cronométrica rapidez en conjuntos habitacionales. “Así como lo ve todo, tan lleno de tierra y yerbas, apenas limpiando el terreno las máquinas, para mayo ya estarán listas las casitas”, se jacta el vendedor, mientras contemplamos los movimientos de tierras y compactación, hechos por motoconformadoras, que preceden a estas obras.

Habrá que medir el impacto ambiental que tales desarrollos provocarán en el medio ambiente, pues no es lo mismo tener allí tierras de labor, que cientos de casas, albergando a miles de personas, pues demandarán mucha agua, drenaje, electricidad… todo lo que

verdaderamente las vuelva habitables, lo que incluso implicará problemas para los habitantes de las poblaciones cercanas, como el que les escasee el agua a ellos, se saturen las líneas de drenaje existentes o se saturen sus caminos.

¿Y cómo le hacen para el drenaje y el agua?, pregunto. “Hay drenaje”, me responde el vendedor, no muy seguro, “y además la constructora tiene plantas de tratamiento. Y el agua la sacan de pozos que perforan”, agrega. Pero por ningún lado vi en dónde están las plantas de tratamiento de aguas negras que me mencionó el vendedor. Y si el agua potable la extraen de acuíferos, pues no es gran solución, sobre todo si se extrae más de la capacidad que aquéllos posean (el consumo es alto, pues además del doméstico, está el agua que ocupan las decenas de albercas centrales y el riego de los amplios prados y áreas verdes).

Y por la rapidez con la que me dice el vendedor que son construidas esas unidades, no me parece que existan estudios verdaderos sobre el impacto hidrológico que tanta demanda del vital líquido vaya a producirse en el lugar. Lo que sí advierto es que ya se hizo un canal de piedra por donde corre agua. ¿Para qué es el canal?, vuelvo a preguntar. “Ah, es que es el agua de riego para las tierras”, me responde, pero, pienso, ¿no podría tratarse del futuro drenaje? Eso, porque las tierras de sembradío cada vez serán menos.

Pero por si todo lo anterior fuera poco, agrega el vendedor que GEO planea construir en un lugar cercano a donde nos encontramos, un megadesarrollo de 25,000 casas. “Sí, fíjese que hasta va a tener un Zócalo y hasta le van a poner oficinas allí al gobierno… me acaban de enseñar los planos”. Por lo que dice, me imagino que será una especie de nuevo poblado, que quizá llamen “El pueblito de fin de semana”, pues, como las otras unidades que ya henos visto, sólo se ocupara sábados y domingos (o durante los famosos “puentes”). “Ese dicen que lo van a hacer por el 2011”. Claro, pienso, en lo que los tiempos mejoran y pasa la fuerte recesión actual.

El vendedor está interesadísimo en concretar una nueva venta, sobre todo porque dice que recibe, dependiendo de la casa que coloque, entre 1500 y 4000 pesos de comisión. Las casas que se ofrecen, son en cuatro modelos: Colibrí, Faisán, Flamingo y Residencial, y actualmente van de los 550 mil, hasta un millón, 300 mil pesos. Justamente están sus costos diseñados para adaptarse a los créditos que los trabajadores obtienen del FOVISSSTE, pues ya sean individuales o mancomunados, como señalé arriba, a varios de ellos les serán más o menos suficientes para comprar cualquiera de los cuatro modelitos de “casa de fin de semana”.

Ya más tarde, al momento de escribir estas líneas, trato de hallar el estado contable de GEO en su página electrónica, pero resulta que sólo se proporciona hasta el año del 2004, para el que indica que construyó 33228 casas y tuvo una utilidad neta de 803 millones de pesos. Pero luego de ese año ya no se proveen datos. Además, resulta curioso que en 2004, hasta el año que da la empresa información abierta sobre sus estados financieros, nace la “Fundación GEO”. Y se sabe que las fundaciones, en general, nacen con la finalidad de evadir impuestos sobre ciertos ingresos que aparecen como “donaciones” u otros “filantrópicos” conceptos que disfrazan la verdadera contabilidad de la empresa que la crea.

Quizá a partir del 2005 los negocios pudieron mejorar o ¡empeorar!, y era vital para GEO que no se supiera de sus estados financieros. Sin embargo, como dije antes, en los recientes

años, sus problemas de endeudamiento han aumentado muchísimo. Y por ello resultan tan vitales y tan oportunos los créditos gubernamentales. “La verdad es que me va muy bien, no me puedo quejar”, afirma el vendedor, quien resalta que las “casas de fin de semana” se están vendiendo con asombrosa rapidez, gracias precisamente a los créditos. Su auto, de reciente modelo, evidencia su jactancia.

“¡Fíjese, aunque apenas se está construyendo aquí, ya se vendieron casi todas las casas. Yo estoy vendiendo unas diez cada fin de semana!”, dice, refiriéndose al nuevo desarrollo que, muy *ad hoc*, para que vaya con lo campirano y silvestre, se denominará “Campiñas”. “¡No, imagínese, y con lo que sigue, lo de las 25,000 casas, esto va para largo”, exclama, gustoso.

Pues ni imaginar quiero cuando eso suceda, porque actualmente la autopista México-Cuernavaca trabaja bastante saturada durante los fines de semana, sobre todo en domingo por la tarde y al anochecer, que es cuando las “casas de fin de semana” son abandonadas por sus intermitentes moradores y el conjunto habitacional se vacía, como en ese momento, las seis y media de la tarde justo del domingo, podemos comprobar, que las calles de frutales y floridos nombres están totalmente vacías.

Así que de alguna manera, ya se está dando una conurbación, al menos por la autopista (con cientos de miles de automovilistas circulando por ella cada fin de semana), que en un no lejano futuro implicará una física, entre Cuernavaca y la ciudad de México (y con ciudades tales como Puebla, Pachuca y Toluca, en donde se siguen procesos similares), con los graves problemas de hipergigantismo urbano que dicha situación implicará. Y es que no se trata, razono, de hacer sólo casas que se usen los fines de semana, sino que esa tendencia se debería de acompañar de programas que descentralizaran las fuentes de trabajo, para que quedaran cerca de aquéllas, con tal de que sus moradores pudieran habitarlas permanentemente. Sin embargo, esos planes (que efectivamente existieron) quedaron en el pasado, son meras nostalgias planeadoras.

Pero mientras el gobierno siga otorgando los préstamos referidos (que además, este año, se decidió que se compactaran con el fondo de vivienda del trabajador, para que le “alcance para más”, como aclaró recientemente Felipe Calderón en un discurso), las “casas de fin de semana” seguirán creciendo, la autopista se saturará cada vez más en sábados y domingos, las tierras de sembradío se irán convirtiendo en zonas urbanas, que se irán conurbando con las grandes ciudades, tendremos menos alimentos, menos agua (el pavimento y el concreto van reduciendo la absorción del vital líquido, lo que permite la recarga de los acuíferos, de los que se surten esas casas)… y, por supuesto, estará implícita la salvación de GEO. Sí, excelente solución para resolver el problema de la vivienda… ¡pero para GEO!

Contacto: studillac@hotmail.com
Socialismo o Barbarie

---

https://www.lahaine.org/mundo.php/mexico-creditos-gubernamentales-para-cas