

Jij  
560

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



LA VIVIENDA EN MEXICO COMO UN DERECHO SOCIAL



FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA AUXILIAR DE  
ABOGADOS PROFESIONALES  
**T E S I S**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
ANA GEORGINA ORTIZ GUERRERO



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA  
GENERAL Y JURIDICA

No. 91/86

21 de agosto de 1986.

C. COORDINADOR GENERAL DE LOS  
SERVICIOS ESCOLARES DE LA U.N.A.M.,  
P R E S E N T E .

La alumna ANA GEORGINA ORTIZ GUERRERO, pasante de la carrera de Licenciado en Derecho, estuvo inscrita en este Seminario a mi cargo elaborando la tesis titulada "LA VIVIENDA EN MEXICO COMO UN DERECHO SOCIAL", que fue dirigida por la Lic. Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Habiendo llegado a su fin el mencionado trabajo, la alumna Ortiz Guerrero lo presenta a mi consideración como director de este Seminario y después de haberlo leído considero que reúne todos los requisitos que marca el Reglamento de Exámenes Profesionales y de Grado por lo que tergo a bien autorizar que dicha monografía se IMPRIMA y sea presentada en el examen profesional correspondiente.

Sin otro particular le reitero las seguridades de mi más alta consideración.

A t e n t a m e n t e  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cd. Universitaria  
EL DIRECTOR DEL SEMINARIO

LIC. SALVADOR LOPEZ MATA



FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE  
SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA  
CIUDAD UNIVERSITARIA, D. F.

SLM'egr.

**I N D I C E**

## LA VIVIENDA EN MÉXICO COMO UN DERECHO SOCIAL

I.	LA VIVIENDA.....	1
	A) CONCEPTO.....	2
	B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	7
	C) EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA.....	11
II.	LA VIVIENDA COMO UN MÍNIMO DE BIENESTAR SOCIAL.	26
	A) ¿QUÉ ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR?.....	27
	B) ¿QUÉ ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR EN MATERIA DE VIVIENDA Y CÓMO SE INTEGRA?.....	31
	C) ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS QUE CONDICIONA LA VIVIENDA?.....	38
III.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO.....	49
	A) ANTECEDENTES.....	50
	B) SITUACIÓN ACTUAL.....	62
IV.	LA VIVIENDA EN MÉXICO.....	117
	A) OFERTA Y DEMANDA.....	118

B)	ORGANISMOS DE VIVIENDA.....	126
V.	EL DERECHO A LA VIVIENDA.....	170
VI.	PROGRAMAS EMERGENTES DE VIVIENDA.....	177
A)	PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA, FASE I....	178
B)	PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPU - LAR.....	179
C)	PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA, FASE II, ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DAÑADA POR LOS SIS- MOS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 1985, NO EXPRQ PIADA.....	181
	CONCLUSIONES.....	184
	BIBLIOGRAFÍA.....	188

**I. LA VIVIENDA**

- A) CONCEPTO**
- B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS**
- C) EVOLUCIÓN**

A) CONCEPTO

EN UNA ÉPOCA COMO LA QUE VIVIMOS, EN LA QUE LA POBLACIÓN DE NUESTRO PLANETA HA CRECIDO NOTABLEMENTE Y EN LA QUE LOS SERES HUMANOS HAN FORMADO GRANDES CONCENTRACIONES URBANAS, EL HECHO DE HABLAR DE VIVIENDA RESULTA INTERESANTE Y PROBLEMÁTICO A LA VEZ, PUES LA MAYOR PARTE DE LOS ESTADOS PRETENDE DAR SOLUCIÓN A ESE FENÓMENO CONOCIDO GENERALMENTE COMO "MACROCEFALIA DE LAS GRANDES URBES" O SIMPLEMENTE "EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA".

MÁS GRAVE RESULTA EL ASUNTO SI SE TOMA EN CUENTA QUE DADO EL APRESURADO CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, NO SE CUENTA A PLAZO MÁS O MENOS CORTO, CON UNA SOLUCIÓN RÁPIDA Y EFICAZ, DADO QUE LA POBLACIÓN SIGUE EN AUMENTO.

LAS GRANDES CONCENTRACIONES HUMANAS GENERAN INDISCUTIBLEMENTE, LA NECESIDAD DE HABITACIÓN, Y CON ELLA, LA DE SERVICIOS DE SALUD, COMUNICACIÓN, EDUCACIÓN, SEGURIDAD Y MUCHOS OTROS.

POR ELLO, LA SOLA MENCIÓN DE LA VOZ VIVIENDA REPRESENTA NECESIDAD, ESPERANZA, FINALIDAD Y SOLUCIÓN DE UNO DE LOS PROBLEMAS MÁS INGENTES DE NUESTRO MUNDO ACTUAL.

LA PALABRA VIVIENDA, DE ORIGEN LATINO Y QUE ES UN SUSTANTIVO DEL VERBO VIVERE (VIVIR), PARA LOS FINES DE ESTE TRABAJO, RESULTA MUY DIFÍCIL Y COMPLICADA CUANDO SE TRATA DE DEFINIR.

"SE LE IDENTIFICA COMO MORADA, HABITACIÓN, RESIDENCIA, HABITAT, DOMICILIO, CASA, ALBERGUE, SUSTANTIVOS ÉSTOS CORRESPONDIENTES A LOS VERBOS MORAR, HABITAR, RESIDIR,

TANTO DE LOS ELEMENTOS A LOS QUE TEME, COMO DE SUS ENEMIGOS. EN ESTE SENTIDO, ALBERGUE EQUIVALE A PROTECCIÓN.

PERO ES INDUDABLE QUE PROTECCIÓN Y ALBERGUE NO CONSTITUYEN TODO EL CONTENIDO DE LO QUE DEBE ENTENDERSE POR VIVIENDA, SINO ÚNICAMENTE UNA PARTE, YA QUE DE ESTA SUERTE SERÍA SUFICIENTE POR EJEMPLO, LA EXISTENCIA DE UNA GRAN CUEVA PARA PENSAR EN UNA VIVIENDA, SIN IMPORTAR QUÉ ELEMENTOS MÁS LA CARACTERIZAN.

"EL HOMBRE, GENÉRICAMENTE CONSIDERADO, NO SÓLO DE SEA UN LUGAR QUE LO ALBERGUE Y LO PROTEJA, SINO QUE BUSCA UN LUGAR CON OTRAS CARACTERÍSTICAS, TALES COMO QUE PUEDA SER APTO PARA PROTEGER TAMBIÉN A SUS ALLEGADOS, CON EXCLUSIÓN DE OTROS SERES HUMANOS, ASÍ PUES EN DERREDOR DE ELLO, DE LA FAMILIA, REQUIERE DE UN LUGAR QUE SEA EXCLUSIVO EN LO POSIBLE PARA ÉL Y LOS SUYOS, APARECIENDO DE ESTO OTRO ELEMENTO: LA INTIMIDAD". (2)

"LA INTIMIDAD EN EL ORDEN DE IDEAS QUE VENIMOS RELATANDO, NO SÓLO SE REFIERE A ALGO PERSONAL, SINO QUE ALCANZA A GRUPOS DE PERSONAS QUE SE IDENTIFICAN O PUEDEN IDENTIFICARSE COMO FAMILIA Y QUIENES COMPARTIRÁN EL ALBERGUE". (3)

TAMBIÉN EL CONCEPTO DE FAMILIA VARÍA EN EL TIEMPO Y EN EL ESPACIO EN SU SIGNIFICADO Y ALCANCE (POR EJEMPLO, SON MUY DISTINTOS LOS CONCEPTOS DE ELLA EN LA ÉPOCA DE LAS CAVERNAS, EN EL CLASICISMO GRECOLATINO, EN LA EDAD MEDIA, EN EL RENACIMIENTO Y EN LA ÉPOCA ACTUAL; DIFIEREN LOS CON-

(2) WALLACE SMITH. "SOCIOLOGIA Y ECONOMÍA DE LA VIVIENDA", ED. PAX-MÉXICO, 1973, PP. 4 Y 5.

(3) WALLACE SMITH. OB. CIT. P. 4.

CEPTOS POR RAZÓN DE PAÍSES, ZONAS CLIMATOLÓGICAS, ETC.), ACTUALMENTE SE PUEDE AFIRMAR QUE FAMILIA ES UN GRUPO HUMANO INTEGRADO POR PERSONAS UNIDAS POR NEXOS FAMILIARES O CIVILES, CON UN TRONCO COMÚN, CON EDUCACIÓN, RELIGIÓN Y COSTUMBRES SIMILARES, QUE VIVEN O HAN VIVIDO BAJO UNA AUTORIDAD Y UN PATRIMONIO COMUNES. CADA FAMILIA DESEA VIVIR APARTE, TENER SU ALBERGUE SEPARADO DE OTRAS Y LA SEPARACIÓN SUELE SER TAN IMPORTANTE COMO LA PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS.

EN ESTE SUPUESTO, YA SE OBSERVA LA INTERVENCIÓN DEL GRUPO SOCIAL, SU ACTIVIDAD.

CUANDO EL GRUPO FAMILIAR VIVE, HABITA Y SE ALBERGA EN UN SOLO SITIO, ES CUANDO NACE YA EL CONCEPTO DE DOMICILIO.

EL CONCEPTO DOMICILIO IMPLICA UNA SERIE DE CARACTERÍSTICAS QUE LE SON PROPIAS, NO ES UN SIMPLE SITIO DONDE SE DUERME Y SE PROTEGE DE AQUELLO QUE DE ALGUNA MANERA PUEDE AFECTARLE, YA SE IMPLICA EN ESTE CONCEPTO UNA SERIE DE INSTALACIONES, COMODIDADES, ETC.

EN UN SITIO QUE SIRVE DE ALBERGUE A UNA FAMILIA, QUE LE CONFIERE CIERTA INTIMIDAD PARA LA PREPARACIÓN DE LA ALIMENTACIÓN, EN EL QUE SE TIENEN CIERTAS COMODIDADES Y DIVERSIONES Y EN EL QUE SE PALPA EL CALOR FAMILIAR, PERMITE QUE SE LE DÉ EL CALIFICATIVO DE HOGAR.

LA INTIMIDAD FAMILIAR O PERSONAL PUEDE LLEVAR A LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO O TALLER DONDE EL JEFE Y/O LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA REALICEN UNA ACTIVIDAD REMUNERADA.

APARTE DE LAS DOS CARACTERÍSTICAS ANOTADAS DE LA

INTIMIDAD Y COMODIDAD, OTRO ATRIBUTO IMPORTANTE DE LA VIVIENDA ES SU UBICACIÓN, MUY PRINCIPALMENTE EN LAS FAMILIAS URBANAS. (4) ES INDISCUTIBLE QUE LA FAMILIA NO NECESITA SOLAMENTE UNA VIVIENDA QUE LE OFREZCA INTIMIDAD, SINO QUE ESTÉ A PROXIMIDAD RAZONABLE DE LOS LUGARES DE TRABAJO Y OTRAS ACTIVIDADES HUMANAS.

RESULTA TAMBIÉN DE IMPORTANCIA PARA LA VIVIENDA, EL MEDIO AMBIENTE QUE LA RODEA, EL BARRIO EN EL QUE SE UBICA, LA PROXIMIDAD Y EFICACIA DE LOS SERVICIOS URBANOS CON LOS QUE DEBE CONTAR, TALES COMO PARQUES, MERCADOS, CAMPOS DE RECREACIÓN Y AÚN HOSPITALES.

EL MEDIO AMBIENTE EN EL QUE DEBE CONSTRUIRSE LA VIVIENDA DETERMINARÁ OBIVIAMENTE EL TIPO Y MATERIAL ADECUADO PARA SU EDIFICACIÓN (MADERA, PIEDRA, TABIQUE, ADOBE, ETC.).

EL BARRIO DETERMINARÁ EL TIPO Y EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA.

LA LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESPACIO, DETERMINA LAS RELACIONES OPERATIVAS CON LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS COMO SON LOS DE DRENAJE, AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA, COMUNICACIONES, VIALIDAD, ETC., ADEMÁS CONDICIONA ACTIVIDADES DE SUS OCUPANTES, DADOS LOS TIEMPOS Y FRECUENCIAS DE SUS DESPLAZAMIENTOS. (5)

EN ALGUNOS PAÍSES, PRINCIPALMENTE DEL LLAMADO MUNDO CAPITALISTA, LA VIVIENDA TENDRÁ CARACTERÍSTICAS COMO IN

---

(4) WALLACE SMITH. OB. CIT. PAG. 4.

(5) WALLACE SMITH. OB. CIT. PAG. 6.

VERSIÓN Y AÚN COMO PRODUCTORA DE RENTAS, CUANDO SE DESTINE PARA ALQUILER, O SIMPLE Y SENCILLAMENTE PODRÁ CONSTITUIR - EL PATRIMONIO FAMILIAR.

ES INDUDABLE QUE VIVIENDA Y FAMILIA, EN ESTE ORDEN DE IDEAS, SON DOS CONCEPTOS QUE SE ENCUENTRAN ÍNTIMAMENTE LIGADOS.

LAS CARACTERÍSTICAS APUNTADAS NO LO SON EN TODAS LAS SOCIEDADES; EN LAS QUE, LA PROPIEDAD INDIVIDUAL CARECE DE LA IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA QUE EN LAS NACIONES CAPITALISTAS, LA VIVIENDA EN SU CONCEPTO DE ALBERGUE FAMILIAR Y AÚN DEL HOGAR, PODRÁ SER UNA PRESTACIÓN QUE EL ESTADO PROPORCIONE A SUS CIUDADANOS, EN ESTE CASO VARIARÁ EL TIPO DE LA VIVIENDA, PERO TAMBIÉN SERÁ DE IMPORTANCIA EL MEDIO AMBIENTE Y EL BARRIO EN QUE SE ENCUENTRE ESTABLECIDA.

#### B) ANTECEDENTES HISTÓRICOS

UNA DE LAS PRIMORDIALES PREOCUPACIONES DEL HOMBRE PREHISTÓRICO DESPUÉS DE LA DE ALIMENTARSE, FUE LA DE PROTEGERSE DE LOS ELEMENTOS Y DE LOS ENEMIGOS QUE PUDIERAN ACOSARLO.

EN ÉPOCAS LEJANAS, ES INDUDABLE QUE EL HOMBRE, SO BRECOGIDO DE ESPANTO ANTE LA FURIA DE LOS ELEMENTOS O EN PRESENCIA DE ANIMALES SALVAJES, BUSCARÁ NO SÓLO LA PRESENCIA DE OTROS SERES IGUALES A ÉL, SINO UN SITIO EN EL QUE PUDIERA TENER SEGURIDAD, Y ES ASÍ COMO SE CONGREGAN GRUPOS EN DERREDOR DE UN ÁRBOL, SE SUBEN A SUS RAMAS, SE BUSCA PROTECCIÓN EN CUEVAS, CAVIDADES NATURALES, ETC.

POR EJEMPLO, LA LLUVIA TORRENCIAL HIZO QUE UN GRUPO DE HOMBRES SE APIÑARA EN TORNO A UN ÁRBOL GRANDE, DOBLE GARAN SUS RAMAS INFERIORES, SUJETÁNDOLAS AL SUELO CON PELLAS DE BARRO; SI BIEN SE LOGRA CONSEGUIR ALGO CON ÉSTO, LA LLUVIA SE FILTRA TODAVÍA, INSPIRANDO A LOS HOMBRES MÁS VIGOROSOS, LA IDEA DE ACUMULAR RAMAS SECAS, HELECHOS, JUNCOS, PARA LUEGO RECUBRIRLOS DE BARRO, VALIÉNDOSE DE ESTAS PARA PROCURAR EL DESAGUE. TIEMPO DESPUÉS SE ELEVA EL NIVEL DEL SUELO CON RAMAS, JUNCOS Y ARCILLA.

ESTA PRECARIA VIVIENDA ES SUSTITUIDA POR OTRA HECHA DE DOS ÁRBOLES JÓVENES Y MUY PRÓXIMOS UNO DEL OTRO, LIGANDO SUS RAMAS CON UNA ATADURA DE JUNCOS SE LE FORMA UN CÍRCULO EN SU BASE FORMADA DE ESTACAS; LOS ESPACIOS QUE QUEDAN SE CUBREN O RELLENAN CON UNA TRAMA HECHA DE JUNCOS, RAMAS Y HOJAS GRANDES DE HELECHOS, CUBRIENDO EL CONJUNTO CON BARRO, DEJANDO EN LA PARTE OPUESTA AL VIENTO DOMINANTE, UNA ABERTURA A MODO DE PUERTA. (6)

EN OTRO EJEMPLO, CON BASE EN UN DESEO DE SEGURIDAD Y UN SENTIMIENTO DE CURIOSIDAD, EL HOMBRE DESCUBRE CAVIDADES NATURALES EN LAS ROCAS, EN LOS MONTES Y AÚN EN ÁRBOLES, LUGARES ÉSTOS A DONDE SE INTRODUCE PRIMERO PERSONALMENTE Y A DONDE A MEDIDA QUE VA CONOCIENDO EL LUGAR VALLANDO SUS MUY EXIGUAS PROPIEDADES O INSTRUMENTOS, Y POSTERIORMENTE A OTROS SERES HUMANOS QUE LE SON AFINES, BIEN SEA POR NEXOS SANGUÍNEOS, AMOROSOS O SIMPLEMENTE AFECTIVOS. RECONOCEN ENTONCES ESTOS SERES AQUEL LUGAR COMO SU ALBERGUE PERSONAL O FAMILIAR Y CUYO DERECHO SOBRE ÉL ES OPORTUNO A OTROS HOMBRES.

---

(6) O. FERGUS. "LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA HUMANA", 1A. ED.; EDIT. ALAMEDA, S. A., COLECCIÓN ESTELA, MÉXICO, 1954, PAG. 14.

SE PUEDE DECIR, SIN TEMOR A CAER EN ERROR, QUE COMO ESTOS DOS EJEMPLOS COMENTADOS, SE ORIGINARON TANTOS TIPOS DE VIVIENDA COMO LAS ZONAS GEOGRÁFICAS LO PERMITIERON, Y QUE AÚN EN PUEBLOS NÓMADAS EXISTE O EXISTIÓ UN TIPO DE VIVIENDA, EN LA MEDIDA QUE ELLO ES POSIBLE, Y LOS ELEMENTOS CON LOS QUE SE CUENTA PARA CONSTRUIRLA INDEPENDIENTEMENTE DE LA DURACIÓN QUE PUEDA CORRESPONDERLE.

DENTRO DE LA ÉPOCA NEOLÍTICA QUE ES EL PERÍODO MÁS MODERNO ENTRE LA EDAD DE PIEDRA Y QUE CONCLUYE HASTA LA EDAD DE BRONCE, NACE LA ARQUITECTURA (ARTE Y CIENCIA DE PROYECTAR Y CONSTRUIR EDIFICIOS), CON LA CONSTRUCCIÓN DE LAS PRIMERAS CABAÑAS DE CAÑAS Y BARRO. (7)

LAS VIVIENDAS DE ESA ÉPOCA SE REDUCÍAN GENERALMENTE A UNA CHOZA, POR REGLA GENERAL CIRCULAR, ELEVADA EN PARTE DEL SUELO; SU DISTRIBUCIÓN EN PRINCIPIO, SEPARA EL ÁREA DORMITORIO DE LA DEDICADA A LA PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, LOGRANDO TAL SEPARACIÓN CON UNA PIEDRA O TABIQUE.

CUANDO EL HOMBRE CONSTRUYE PARA EL CULTO SACRAMENTAL, RELIGIOSO, FUNERARIO, UTILIZA LA PIEDRA, PUES SUS VIVIENDAS SON CONSTRUIDAS CON BARRO Y MADERA.

SE HA SEÑALADO QUE UNO DE LOS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS DE LA VIVIENDA ES EL MEDIO AMBIENTE Y LA ZONA EN LA QUE SE REALIZA, PUES LOS ELEMENTOS QUE PROPORCIONA EN UN LUGAR NO SON LOS MISMOS QUE EN OTROS. ASÍ POR EJEMPLO, EN DONDE HAY PIEDRA, LOS MUROS SE FABRICARÁN DE TAL MATERIAL; EN LAS REGIONES BOSCOSAS SE TRABAJARÁ LA MADERA, ETC.

---

(7) O. FERGUS. OB. CIT., PAG. 15.

LOS PUEBLOS MÁS ANTIGUOS ASENTADOS EN EL HIMALAYA CONSTRUÍAN SUS VIVIENDAS CON ROCAS, LAS QUE ERAN ADOSADAS PARA PROTEGERLAS DE LA VIOLENCIA DE LOS TEMPORALES; EL TECHO ERA DE MUCHO VUELO, SE APOYABA SOBRE TRONCOS DE ÁRBOLES QUE FORMABAN UNA HORQUILLA; LAS PAREDES ERAN HECHAS CON TRONCOS COLOCADOS HORIZONTALMENTE Y ENSAMBLADOS EN LOS ÁNGULOS.

EL INTERIOR SE ALUMBRABA Y CALENTABA CON UN GRAN FOGÓN ENCENDIDO QUE SE PEGABA A LA ROCA QUE SERVÍA DE APOYO A LA CASA, EL TECHO TENÍA UN ORIFICIO PROVISTO DE UNA ANCHA TOLVA DE MADERA, LUGAR POR DONDE SALÍA EL HUMO.

AUNQUE ESTAS VIVIENDAS YA CONTABAN CON MUEBLES MUY RUDIMENTARIOS, SUS PAREDES EMPEZARON A SER DECORADAS; LAS ÁREAS DESTINADAS A SERVICIOS ERAN CASI DEL MISMO TAMAÑO Y LAS ABERTURAS DE CERRABAN CON GRANDES ESTERAS SUJETAS CON ATADURAS DE JUNCOS; NO SE TENÍA SEGURIDAD, Y LA VIVIENDA NO ERA UN ABRIGO SEGURO, PUES LAS LLUVIAS HACÍAN GRANDES ESTROPICIOS, OBLIGANDO ASÍ A LOS HABITANTES A DESVIAR LAS AGUAS PLUVIALES, A SUBSTITUIR LA MADERA POR TROZOS DE PIEDRA Y BARRO QUE PRESERVABAN UNA MEJOR TEMPERATURA; LA HUMEDAD DEL TERRENO HIZO QUE SE CONSTRUYERAN LAS CASAS SOBRE UN BASAMENTO ELABORADO CON GRUESAS PIEDRAS, A FIN DE AISLARSE DEL SUELO.

CADA VEZ SE VA MEJORANDO MÁS Y MÁS LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, HASTA HACERLAS COMO UNA CONSTRUCCIÓN DE VIDA FUTURA.

CON LA INVENCION DE LA ALFARERÍA Y PRODUCCIÓN DE OBJETOS DE ARCILLA PARA USO DOMÉSTICO SE PENSÓ EN LA POSIBILIDAD DE USAR EN EL RECUBRIMIENTO DE PAREDES TAL MATERIAL ENDURECIÉNDOLO CON EL FUEGO, SIN TOMAR EN CUENTA QUE

CON LA HUMEDAD DE LAS MASAS DE LA TIERRA, ÉSTAS EXPLOTA -  
RÍAN. EN LA CONTÍNUA BÚSQUEDA, SE OBSERVÓ QUE EN PIEZAS -  
PEQUEÑAS EN LAS QUE SE SUPRIMÍA LA HUMEDAD POR EXPOSICIÓN  
SOLAR, SE PODÍAN COCER AL FUEGO POSTERIORMENTE, DANDO COMO  
RESULTADO QUE LOS ADOBES CRUDOS, SE CONVIRTIERAN EN LADRI -  
LLOS QUE PODÍAN SER UTILIZADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VI  
VIENDA, QUE FINALMENTE CONSTITUIRÍA UN LUGAR SEGURO Y QUE  
LOS MORADORES O HABITANTES DE ÉL ESTARÍAN A SALVO. (8)

MIENTRAS LA BASE DE LA ECONOMÍA DEL HOMBRE FUE LA  
CAZA, LA PESCA, O AÚN LA AGRICULTURA, LOS MATERIALES DE -  
CONSTRUCCIÓN QUE UTILIZÓ AL EDIFICAR SU VIVIENDA FUERON -  
SENCILLOS, SIÉNDOLO TAMBIÉN ÉSTAS, PERO LAS NECESIDADES DE  
ÍNDOLE RELIGIOSA, EL PRESTIGIO DE LOS PRÍNCIPES O EL LUJO  
DE LOS RICOS POR UNA PARTE, Y LAS NECESIDADES DE UNA CON -  
CENTRACIÓN URBANA POR OTRA, DIERON IMPULSO A LA TÉCNICA DE  
LA CONSTRUCCIÓN ORIGINANDO TÉCNICOS ESPECIALIZADOS QUE PRO  
VOCARON LA APARICIÓN DE PROFESIONALES COMO LO SON: EL AR  
QUITECTO, EL INGENIERO, EL MAESTRO DE OBRAS, CUYAS FUNCIO  
NES CONSISTÍAN EN PENSAR, PROYECTAR, ELABORAR, ETC., LA -  
CONSTRUCCIÓN.

### c) EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA

LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA CORRE APAREJADA CON -  
LA DE LOS PUEBLOS, DE SU HISTORIA Y DE SUS CULTURAS, PERO  
DADOS LOS LÍMITES DE ESTE TRABAJO, SINTÉTICAMENTE SE HARÁ  
REFERENCIA A LAS CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDA ENTRE LOS PUE  
BLOS ASIÁTICOS, EL PUEBLO EGIPCIO, GRECIA, ROMA, EN LA -

---

(8) O. FERGUS. OB. CIT., PAG. 17.

EDAD MEDIA, EN EL RENACIMIENTO, EN LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL Y EN LA ÉPOCA CONTEMPORÁNEA, EN AMÉRICA Y EN ESPECIAL EN NUESTRO PAÍS.

PUEBLOS ASIÁTICOS. ENTRE ELLOS, PRINCIPALMENTE CHINA, JAPÓN, POLINESIA, ETC., CONSTRUYEN SU VIVIENDA SOBRE TIERRA FIRME O BIEN SOBRE AGUA; SUS CONSTRUCCIONES VAN DE LO MÁS SENCILLO HASTA LO MÁS Suntuoso, PASANDO POR LAS MAYORES COMODIDADES Y LAS MÁS ALTAS CATEGORÍAS, ASÍ POR EJEMPLO, UNA CASA DE MAYOR CATEGORÍA CONSTA DE UN BAJO Y AMPLIO PÓRTICO DE ENTRADA, UNA SALA CENTRAL, QUE ESTÁ EN UN NIVEL MÁS ALTO Y MÁS ILUMINADA, TIENE DOS CUARTOS LATERALES QUE SON BASTANTE MÁS BAJOS, UNA TERRAZA Y DOS HABITACIONES MÁS PEQUEÑAS; TODO ÉSTO SE UNE A UN EDIFICIO APARTE QUE SIRVA DE ALOJAMIENTO PARA LA SERVIDUMBRE, DE COCINA Y DE ALMACÉN DE PROVISIONES. TANTO EN EL EXTERIOR COMO EN EL INTERIOR SE PINTA DE VIVOS COLORES ENTRE LOS QUE PREDOMINAN EL AZUL Y EL AMARILLO.

EN ESTAS CONSTRUCCIONES SE HACE CARACTERÍSTICO EL ENSAMBLAJE HECHO CON LAS CAÑAS DE BAMBÚ QUE SOSTIENEN EL TECHO Y CONSTITUYEN LA ESTRUCTURA DE LA CASA. ASÍ TAMBIÉN EL TEJADO ES CARACTERÍSTICO EN LAS REGIONES ORIENTALES, QUE DIVIDIDO EN TRIÁNGULOS, CONFIGURA UNA SUPERFICIE QUE SE LEVANTA EN EL EXTREMO DEL TECHO, CONVIRTIÉNDOSE ÉSTE EN LA PARTE PRINCIPAL DEL EDIFICIO. SE HACE CADA VEZ MÁS FRECUENTE EL USO DE ESTOS TEJADOS Y SUPERPONIENDO UNOS SOBRE OTROS, SITUACIÓN QUE AL PRINCIPIO ERA CON EL FIN DE PREVENIR EL CALOR Y DAR PASO AL AIRE.

ESTO LLEGA A CONVERTIRSE EN UN SIGNO DE JERARQUÍA, PUES MIENTRAS MÁS TEJADOS TUVIERE UNA VIVIENDA, MÁS IMPORTANTES SON SUS HABITANTES.

LA RAZA ASIÁTICA O AMARILLA ES UNA DE LAS MÁS ANTIGUAS E -  
IMPORTANTES Y SIEMPRE HA CUIDADO DE LA ELEGANCIA, LA DIS -  
TINCIÓN Y LA DECORACIÓN; NO FALTA EN SUS CONSTRUCCIONES -  
UNA ORNAMENTACIÓN HECHA POR MEDIO DE KIOSKOS, PUENTES, ÁR -  
BOLES, ESPEJOS DE AGUA, QUE DAN MAYOR REALCE A LAS CA -  
SAS. (9)

EL COLOR SE CONVIERTE EN UN ACOMPAÑANTE DE LAS -  
FORMAS ESTRUCTURALES, ASÍ, LAS MADERAS SE BARNIZAN DE COLO -  
RES BAJO EL PROCEDIMIENTO DE LACAS; EL ORO Y EL BRONCE SON  
UTILIZADOS EN EL DECORADO DE LOS INTERIORES DE LAS CASAS,  
AL IGUAL QUE LAS PORCELANAS EN LOS TECHOS Y EN LAS VENTA -  
NAS. TODO ESTO SE LOGRABA PORQUE ESTOS PUEBLOS TENÍAN -  
GRANDES CONOCIMIENTOS DE INDUSTRIAS MÁS DESARROLLADAS SO -  
BRE LOS METALES, APARTE DE TENER HERRAMIENTAS MÁS PERFEC -  
TAS.

EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS MÁS SENCILLAS, SE  
UTILIZABA BARRO GRUESO Y DESPERDICIOS DE PIEDRA Y LADRI -  
LLOS; SE CONSTRUÍA SOBRE UN TEJIDO HECHO CON RAMAS, VARAS  
SECAS Y CAÑAS QUE FORMABAN LA BASE PARA CONSTRUIR DE LA -  
MISMA FORMA QUE LAS DEMÁS VIVIENDAS.

DESPUÉS DE LA CONQUISTA DE LA RAZA ARIA SOBRE LA  
AMARILLA, SE BUSCA QUE LAS VIVIENDAS TENGAN LA SEGURIDAD SU  
FICIENTE PARA RESISTIR UN ATAQUE; DE TAL SUERTE SE IDEÓ LA  
FORMA DE CONSTRUIR CON LAS TÉCNICAS DE AMBAS CULTURAS, -  
PUES LOS CONQUISTADORES QUERÍAN SÓLIDAS CONSTRUCCIONES CO -  
MO LAS DE PIEDRA A LAS QUE ESTABAN ACOSTUMBRADOS Y LOS NA -  
TIVOS SÓLO CONSTRUÍAN CON LADRILLOS, PIEDRAS Y JUNCOS.

---

(9) O. FERGUS. OB. CIT., PAG. 24.

FINALMENTE, LOS NATIVOS RESOLVIERON EL PROBLEMA -  
APLICANDO A LOS NUEVOS MATERIALES LAS TÉCNICAS Y MÉTODOS -  
CONSTRUCTIVOS QUE LES ERAN FAMILIARES.

EGIPTO. LAS CASAS DE LOS PRIMEROS POBLADORES DEL  
DELTA, SE ENCONTRABAN DISEMINADAS Y RODEADAS DE TIERRA DE  
LABOR Y ERAN EDIFICADAS A ORILLAS DE LOS CANALES O DE LOS  
LAGOS EN LUGARES QUE QUEDARAN A SALVO DE LAS CRECIDAS, -  
PUES COMO ERAN HECHAS EN PARTE DE BARRO, SE CORRÍA EL -  
RIESGO DE QUE AL HUMEDECERSE SE CONVIRTIERAN EN FANGO, DES-  
PLOMÁNDOSE LA CONSTRUCCIÓN ENTERA. LOS MÁS RICOS DE LOS -  
HABITANTES DE LA REGIÓN CONSTRUÍAN DE MANERA ELEVADA SUS -  
VIVIENDAS, SOBRE PLATAFORMAS ELABORADAS CON UNA ESPECIE DE  
AGLOMERADO QUE SE PRODUCÍA DE JUNCOS Y ARCILLA QUE ERA HA-  
BITUALMENTE PUESTO Y QUE RESISTÍA EL EMBATE DE LA INUNDA-  
CIÓN.

EL EGIPCIO GUSTABA DE VIVIR AL AIRE LIBRE, POR -  
TANTO SU VIVIENDA ES ELEMENTAL Y MUY AMPLIA. CUANDO SE -  
INICIABA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA, LAS PERSONAS ENCARGA-  
DAS DE HACERLA, QUIENES PERTENECÍAN A CORPORACIONES, TRA-  
ZAN, PRIMERO EL PERÍMETRO, LUEGO CON CAÑAS Y JUNCOS SE AMA-  
SA EL BARRO, DILUÍDO EN AGUA MEZCLÁNDOLO CON PAJA DE ESPEL-  
TA Y CON UN MORTERO SE MOLDEABAN ADOBES QUE SECABAN AL -  
SOL.

LA CASA MÁS SENCILLA CONSTABA DE UNA SALA PRINCIPAL,  
UNA SEGUNDA HABITACIÓN DE MENOR TAMAÑO, DOS CUARTOS -  
PEQUEÑOS DE REPOSO; LAS VENTANAS TENÍAN UN ENREJADO, TRAS  
EL CUAL SE CORRÍAN TUPIDAS CORTINAS PARA IMPEDIR EL PASO -  
DEL AIRE FRÍO DE LA NOCHE. EL TECHO ESTABA HECHO CON VI-  
GAS DE MADERA CUBIERTAS POR FINAS LÁMINAS DE COBRE, SOBRE-  
PUESTAS COMO SE HACE CON LAS TEJAS, ADEMÁS DE QUE AL UNIR

LAS VIGAS SE FORMABA UN ALERO. (10)

GRECIA. LA CULTURA GRIEGA SUPO SIMPLIFICAR LAS FORMAS DICTADAS POR LA ESTRUCTURA Y LA NATURALEZA DE LOS MATERIALES. EN EL PRINCIPIO DEL PERÍODO HELÉNICO, LAS CASAS ERAN SEMEJANTES A LOS TEMPLOS GRIEGOS CLÁSICOS, QUE CONSISTÍAN EN UNA SOLA HABITACIÓN CON UN ATRIO; TIEMPO DESPUÉS SE AÑADIÓ UN VESTÍBULO QUE CONDUCCIÓN A UN PATIO INTERIOR EN TORNO DEL CUAL SE ENCONTRABAN DISTRIBUIDAS LAS HABITACIONES DESTINADAS A SALA DE ESTAR, COMEDOR, DORMITORIO Y OTROS. DE LAS CONSTRUCCIONES EN RUINAS QUE QUEDAN DE AQUELLA ÉPOCA SE DEDUCE QUE LAS CASAS GRIEGAS CARECÍAN DE SALA PARA VISITAS E INVITADOS, SIENDO ÉSTOS ATENDIDOS EN LAS ÁREAS AL AIRE LIBRE.

COMO PARA DEFENDER LA CIUDAD SE HACÍA NECESARIO ALBERGAR EN ELLA A MUCHA GENTE EN UNA ZONA REDUCIDA, SURGIERON ENTONCES, CASAS DE TRES PISOS, COMO SE HAN ENCONTRADO EN LAS RUINAS DE LA CIUDAD DE CNOSOS, EN DONDE HAY RESTOS DE ESCALERAS QUE CONDUCCIÓN A PISOS ALTOS.

ASÍ ES COMO APARECIERON LOS PROTOTIPOS DE LAS CIUDADES MODERNAS DEL SIGLO XX CON SUS VIVIENDAS MÚLTIPLES DE DOS O TRES PISOS, 3000 AÑOS ANTES DE LA ERA CRISTIANA.

ROMA. LAS CASAS PRIMITIVAS ROMANAS CONTABAN CON UNA SOLA PIEZA LLAMADA ATRIUM, QUE SERVÍA DE DORMITORIO, COCINA, COMEDOR Y CUARTO DE ESTAR. TIEMPO MÁS TARDE SE LE AGREGARON CUARTOS DE ESTAR, A LOS QUE SE LES LLAMÓ CUBÍCULOS Y QUE ESTABAN CONSTRUÍDOS EN TORNO AL ATRIO. EL TERCERO DE ESTAS ÁREAS SE ABRÍA POR EL CENTRO PARA DAR PASO A

---

(10) O. FERGUS. OB. CIT., PAG. 31.

LA LUZ, Y LA LLUVIA QUE PENETRABA POR ESA ABERTURA CAÍA EN UNA PEQUEÑA ALBERCA CONSTRUÍDA EN EL CENTRO DEL ATRIO Y EN DONDE SOLÍAN COLGAR ADORNOS ACORDES A LA POSICIÓN ECONÓMICA DEL PROPIETARIO; TAMBIÉN COLOCABAN ESTATUAS Y FLORES. LAS CASAS DE LOS PATRICIOS PUDIENTES CONTABAN A MENUDO CON DOS COMEDORES, UNO FRESCO PARA EL VERANO Y OTRO RESGUARDADO PARA EL INVIERNO. CUANDO QUEDABA UN ESPACIO SE CONSTRUÍA UN PATIO O JARDÍN EN LA PARTE POSTERIOR. LOS MATERIALES QUE SE USABAN PARA LA CONSTRUCCIÓN ERAN LADRILLOS Y ADOBES, QUE SE RECUBRÍAN CON YESO. EN LA PARTE SUPERIOR SE COLOCABAN A MODO DE PROTECCIÓN, VARIAS FILAS DE LADRILLOS COCIDOS. LAS PAREDES ERAN DE ARGAMASA, ASÍ COMO LOS PISOS DE MOSAICO Y MÁRMOL. EN LAS CASAS MODESTAS SE USABAN BALDOSAS DE CERÁMICA SIN VIDRIAR Y PISOS DE ARGAMASA.

EN LAS COLONIAS ROMANAS DEL NORTE (GERMANIA Y BRITANIA ENTRE OTRAS), LOS ROMANOS CALENTABAN LAS CASAS CON HIPOCAUSTOS, QUE CONSISTÍAN EN CONDUCTOS DE AIRE CALIENTE BAJO EL PAVIMENTO DE MOSAICO. ESTA TÉCNICA ES USADA EN LA ACTUALIDAD EN LOS SISTEMAS MÁS MODERNOS DE CALEFACCIÓN.

LA ÉPOCA ROMANA HA SIDO UNA DE LAS DE MAYORES ESTÍMULOS EN LA EDIFICACIÓN, DE LA CASA SENCILLA CON UN AGUJERO POR CHIMENEA, SE EVOLUCIONA HASTA LA SOBERBIA MANSIÓN IMPERIAL. LA CONSTRUCCIÓN DE TIPO URBANO ORIGINADA POR LA ALTA CONCENTRACIÓN HABITACIONAL, DIO ORIGEN A LAS CASAS EN ALQUILER O RENTADAS, CUYA FACHADA SE INICIABA CON UN MURO RECTO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA PLANTA BAJA EN DONDE SE ENCONTRABAN LOCALES COMERCIALES, SE ENCONTRABA DECORADO EL MURO CON VENTANAS MÁS ALTAS QUE ANCHAS Y DISTRIBUIDAS EN FORMA SIMÉTRICA Y REGULAR. SITUACIÓN QUE SE ASEMEJA CON -

## ALGUNOS EDIFICIOS DE LA ÉPOCA MODERNA. (11)

EDAD MEDIA. LAS VIVIENDAS EUROPEAS DE LA EDAD MEDIA REFLEJABAN EL DESORDEN E INESTABILIDAD DE LA ÉPOCA Y SÓLO ATENDÍAN A LA NECESIDAD DE DAR ALBERGUE Y PROTECCIÓN A SUS MORADORES, Y LAS VIVIENDAS DE LOS IMPORTANTES, COMO ERA EL CASO DE LOS SEÑORES FEUDALES, SE RODEABAN DE FOSOS, BALUÁRTES O EMPALIZADAS.

MIENTRAS QUE EN FRANCIA LOS ARQUITECTOS DE LA ÉPOCA HACÍAN INVESTIGACIONES BASTANTE FRUCTÍFERAS EN LO CONCERNIENTE A LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR, A LA DISPOSICIÓN INTERIOR POR PISOS Y A LA SUPRESIÓN DEL EXCESIVO NÚMERO DE ESCALERAS, APROVECHAR EN LA MEJOR FORMA EL TERRENO EN EL QUE SE CONSTRUYE, EN INGLATERRA LOS CASTILLOS SE CONSTRUYAN DE GRUESOS MUROS DE PIEDRA QUE ALBERGABAN UN GRAN SALÓN CON SUS DEPARTAMENTOS ACCESORIOS. EL HOGAR O FOGÓN QUE AL PRINCIPIO SE SITUABA EN EL CENTRO DEL SALÓN, SE ADOSÓ A FINALES DEL SIGLO XIV A LA PARED, DONDE RECIBIÓ EL REMATE DE UNA CAMPANA. LA COCINA SE ENCONTRABA EN UN EDIFICIO SEPARADO. EN LA PARTE SUPERIOR, EN LO QUE ERA LA DESPENSA O BODEGA SE ENCONTRABAN LAS HABITACIONES DE LAS MUJERES Y UNA CÁMARA DE AUDIENCIAS. NO ES SINO HASTA EL SIGLO XV CUANDO SE AÑADIÓ EN EL ZAGUÁN, UN COMEDOR O SALA DE INVIERNO, QUE NO GUARDABA LA ALTURA O LA ORIENTACIÓN GENERAL. LA COMODIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE ESTAS CASAS FUE A LO QUE MENOS SE ATENDIÓ DE TAL SUERTE QUE LAS SALAS QUE SE AÑADÍAN GRADUALMENTE NO SE AJUSTABAN A LA ESTÉTICA GENERAL, POR LO QUE FUERON EXTENDIÉNDOSE EN TODAS DIRECCIONES CON UNA GRAN FALTA DE UNIDAD.

---

(11) J. E. HAVEL. "HABITAT Y VIVIENDA", 2A. ED., ABRIL 1964, EDIT. UNIVERSITARIA DE BUENOS AIRES, 1964, P. 16.

CON EL PASO DEL TIEMPO, LAS CASAS FUERON AUMENTANDO SU CAPACIDAD CON MÁS SENTIDO Y LÓGICA ESTRUCTURAL; LAS SALAS ADICIONALES SE DISTRIBUYERON ALREDEDOR DE LA RECÁMARA PRINCIPAL, BAJO UN TECHO ÚNICO DE TAL FORMA QUE TODO EL CONJUNTO LLEGÓ A ADQUIRIR UN AIRE MONUMENTAL.

RENACIMIENTO. CON ESTA ÉPOCA LA TRANSFORMACIÓN - MÁS IMPORTANTE SE DIO AL SUPRIMIR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS GRANDES MURALLAS, PERMITIENDO QUE LA CIUDAD FUERA AUMENTANDO EN SU EXTENSIÓN Y LOS ARQUITECTOS DISPUSIERAN DE MAYOR ESPACIO. SE RETOMÓ EL GUSTO EXISTENTE EN LA ANTIGUEDAD - POR LAS FACHADAS HERMOSAS, LA SIMETRÍA Y LA ELEGANCIA. (12)

LAS VIVIENDAS URBANAS FRANCESAS DE LOS SIGLOS XVII Y XVIII, SEPARADAS DE LAS FORTIFICACIONES A QUE LA EDAD MEDIA LAS CONFINABA, CONSERVAN AÚN EN ESTA ÉPOCA UN HERMOSO ASPECTO. LA MANSIÓN ENTRE LA CALLE Y EL JARDÍN CON ENTRADA PARA VEHÍCULOS, SIGNO EVIDENTE DE LA POSICIÓN ECONÓMICA DEL DUEÑO, SE CONVIERTE EN LA VIVIENDA DEL NOBLE Y DEL BURGUÉS QUE TIENE UNA CIERTA FORTUNA.

EN ITALIA SE REGRESÓ A LA MORADA ROMANA ANTIGUA, COMO LO DEMUESTRAN LAS CASAS RENACENTISTAS DE FLORENCIA Y OTRAS CIUDADES.

EN INGLATERRA, EL HALL DE GRANDES PROPORCIONES QUE ERA EL CENTRO DE VIDA FAMILIAR Y SOCIAL DE LAS CASAS MEDIEVALES, SE VIO CONSIDERABLEMENTE REDUCIDO HASTA CONVERTIRSE EN UN VESTÍBULO DE ENTRADA, DE DONDE IRRADIABAN LAS SALAS DE ESTAR.

---

(12) J. E. HAVEL. OB. CIT., PAG. 17.

EL RENACIMIENTO INFLUYÓ EN LA ELEGANCIA, TANTO INTERIOR COMO EXTERIOR QUE CARACTERIZÓ A LAS VIVIENDAS EUROPEAS DE LA ÉPOCA.

FUERON USADAS PROFUSAS DECORACIONES TALLADAS QUE SE EXTENDÍAN POR LOS ALEROS DE LOS TEJADOS Y LOS FRISOS DE LAS COLUMNAS Y LOS PÓRTICOS DE LAS CASAS URBANAS Y EN LAS VILLAS CAMPESTRES.

AMÉRICA. SE ENCUENTRA EN AMÉRICA UNA EXTENSA GAMA DE PRIMITIVAS CONSTRUCCIONES, COMO ES EL CASO DE UNA DE ELLAS EN LA PARTE NORTE DEL CONTINENTE, QUE SE CONOCE CON EL NOMBRE DE IGLU QUE ES LA VIVIENDA DE LOS ESQUIMALES. ESTA SE CONSTRUYE CON BLOQUES COMPACTOS DE NIEVE QUE SON CORTADOS AL SESGO DE MODO QUE PUEDAN SOBREPONERSE EN FORMA DE ESPIRAL Y REMATARSE CON UN SOLO BLOQUE. EL INTERIOR DE ÉSTE ES CALENTADO MEDIANTE CUENCOS DE PIEDRA O CERÁMICA - DONDE ARDE ACEITE DE FOCA, CON AYUDA DE UNA MECHA. PARA ENTRAR A LA VIVIENDA SE PASA POR UN TÚNEL CERRADO QUE ADEMÁS DE AYUDAR A REDUCIR EL FRÍO, SIRVE DE COBIJO NOCTURNO A LOS PERROS. SIN EMBARGO, EL TIPO DE VIVIENDA INVERNAL - MÁS EXTENDIDA ENTRE LOS ESQUIMALES SE CONSTRUYE EXCAVANDO UN POZO A UNOS METROS DE PROFUNDIDAD A CUYAS CARAS SE ADOSA UN ARMAZÓN DE MADERA O DE HUESO DE BALLENA; EL TECHO SE HACE CON LOS HUESOS QUE FUERON LAS COSTILLAS DE DICHO CETÁCEO, CUBIERTOS DE TIERRA Y MUSGO. AL IGUAL QUE LOS INGLÉS, LA ENTRADA ES SUBTERRÁNEA.

LA VIVIENDA AMERICANA DE LOS PRIMEROS COLONIZADORES INGLESES DE MASSACHUSETTS TENÍA LA FORMA DE CABAÑA CON HOGAR CENTRAL, COMPUESTA DE DOS HABITACIONES UNA DE ELLAS SERVÍA DE SALA DE ESTAR Y COCINA, LA OTRA HABITACIÓN SE DESTINABA A DORMITORIO. CON TABIQUES DE MADERA SE IMPROVISABAN COMPARTIMIENTOS EN LAS HABITACIONES. LA ALTURA DE -

LOS TECHOS ERA ESCASA Y LAS VENTANAS ERAN PEQUEÑAS, CON - EL PASO DEL TIEMPO SE CONSTRUYERON VIVIENDAS MÁS REFINADAS IMITANDO LOS ESTILOS EUROPEOS DE LA ÉPOCA.

POR LO QUE RESPECTA AL RESTO DE AMÉRICA SE ENCUEN - TRAN CHOZAS MUY PARECIDAS A LAS YA DESCRITAS CON ANTERIORI - DAD, CUYOS SUELOS REBAJADOS Y SU ARMazón ES FORMADA POR RA - MAS CUBIERTAS, PRIMERO DE CORTEZAS Y DESPUÉS DE TIERRA O - CÉSPED. EN REALIDAD SE DESCRIBE A LA MAYORÍA DE LAS VI - VIENDAS PRIMITIVAS.

EN AMÉRICA CENTRAL Y MERIDIONAL, EXISTEN ÁREAS EN LAS QUE SE HAN REUNIDO UNA FANÁTICA CREENCIA RELIGIOSA CON UNA ORGANIZACIÓN POLÍTICA AUTOCRÁTICA, QUE NO HA ENRIQUECI - DO SUBSTANCIALMENTE LA HISTORIA DE LA VIVIENDA.

MÉXICO. EN LA CULTURA AZTECA ES EN DONDE SE EN - CUENTRAN GRANDES CONSTRUCTORES QUE SON QUIENES EJECUTARON ENORMES EDIFICIOS DE INSPIRACIÓN SOCIAL-RELIGIOSA, DESCUI - DANDO EL RENGLÓN VIVIENDA.

SIN EMBARGO, TESTIGO E HISTORIADOR DE LA CONQUIS - TA, BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO, A TRAVÉS DE SU OBRA "VERDADE - RA HISTORIA DE LA CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA", (13) ME - TICULOSO OBSERVADOR DE CUANTO ACONTECIMIENTO DESFILABA POR SUS OJOS, SÓLO APUNTA DETALLES RELACIONADOS CON LA VIVIEN - DA DEL MÉXICO ANTIGUO EN QUE VIVIÓ. ASÍ POR EJEMPLO, HA - BLA DE GRANDES APOSENTOS ENCALADOS, QUE DERIVADOS DE SUS - DESCRIPCIONES NO ERAN MÁS QUE HABITACIONES SENCILLAS, PERO

---

(13) DIAZ DEL CASTILLO, BERNAL. HISTORIA VERDADERA DE LA - NUEVA ESPAÑA, 1A. ED., 9A. PUBLICACIÓN, MÉXICO, FER - NÁNDEZ EDITORES, S. A., 1972, PAG. 63.

AL REFERIRSE A LAS PIRÁMIDES Y TEMPLOS LO HACÍA CON TODO -  
LUJO DE DETALLES EN LOS QUE NARRABA LA Suntuosidad con que  
estaban hechas.

LOS RESTOS Y RUINAS QUE SE HAN ENCONTRADO, DESCRIBEN QUE LAS VIVIENDAS SE CONFORMABAN A BASE DE UNA SERIE -  
DE HABITACIONES RECTANGULARES ALINEADAS ALREDEDOR DE UN PATIO, CONSTRUÍDAS DE MATERIAL DELEZNABLE Y GENERALMENTE CUBIERTA CON TECHOS DE PROCEDENCIA VEGETAL. LAS DE LAS PRIMERAS ÉPOCAS NO CONTABAN CON CIMIENTOS.

LA CULTURA MAYA Y LA TOLTECA DIERON UN ENORME PASE EN EL ARTE DE EDIFICAR, PUES USARON LA PIEDRA Y EL MORTERO CON UN PROFUNDO CONOCIMIENTO, CONSTRUYENDO EDIFICIOS CON UNA TÉCNICA MÁS AVANZADA QUE CAUSA ADMIRACIÓN POR SU BELLEZA, SU EXCELENTE DISTRIBUCIÓN, POR LA URBANIZACIÓN - QUE LA RODEA, ASÍ COMO SU EXTRAORDINARIO SENTIDO MONUMENTAL. SURGE ENTRE ESTE REPERTORIO DE EDIFICIOS EL PALACIO, UNA CASA PROVISTA DE DUALIDAD RELIGIOSA Y SOCIAL, COMPUESTO DE PATIOS Y SALAS EN LAS QUE SE ENCUENTRAN UNA SERIE DE PINTURAS AL AIRE FRESCO.

EN TEOTIHUACÁN EXISTE UNA SERIE DE RESIDENCIAS - DESTINADAS A JERARQUÍAS RELIGIOSAS CUYA SOLUCIÓN NO ESTÁ A LA ALTURA ARQUITECTÓNICA DEL RESTO DE LA ENORME ZONA. SON HABITACIONES DE MAMPOSTERÍA, CON HABITACIONES PROVISTAS DE PORCHES Y PILARES QUE MIRAN AL PATIO, DE UNA SOLA PLANTA, AUNQUE DISPUESTAS SOBRE PLATAFORMAS DE DISTINTO NIVEL, CON LO QUE SE LOGRÁ EL EFECTO DE LA SUPERSTICIÓN. A UNOS KILÓMETROS DE DICHA ZONA SE CONSTRUYERON EDIFICIOS DE TIPO COMUNAL, COMUNICADOS ENTRE SÍ, PROVISTOS DE UN BUEN NÚMERO DE VIVIENDAS, CONSTRUÍDAS DE ADOBE Y PIEDRA SIN LABRAR, DE NINGÚN MODO CORRESPONDIENTES TÉCNICAMENTE A GRANDES OBRAS DE CARÁCTER RELIGIOSO.

EL AUGE POLÍTICO AZTECA TRAJÓ CONSIGO UNA NECESIDAD DE VIVIENDA QUE OTRAS CULTURAS MÁS ANTIGUAS NO HABÍAN PRECISADO. TENOCHTITLÁN ALCANZÓ A TENER UNA POBLACIÓN DE APROXIMADAMENTE 300,000 HABITANTES, Y DE ELLO DERIVÓ UN AMPLIO Y NECESARIO SENTIDO DE LA HABITACIÓN, EN EL QUE SE PASA DESDE LA CABAÑA LEVANTADA DE POBRE MAMPOSTERÍA APAÑADA CON BARRO, A LAS VIVIENDAS QUE MÁS ELABORADAS SE ERIGIERON SOBRE UN PLANO LIGERAMENTE LEVANTADO DEL NIVEL DEL PISO, - CON MIRAS A PRESERVARLAS DEL PELIGRO DE POSIBLES INUNDACIONES; EN SU INTERIOR SE DISPUSIERON HABITACIONES DE REUNIÓN, DORMITORIOS, ALMACENES, ESPACIOS PARA LA VIDA DE LOS ESCLAVOS, COCINAS, ETC. EL ACABADO EXTERIOR SE REALIZÓ CON ADQ BE O PIEDRA, DE ACUERDO CON EL GUSTO Y LAS POSIBILIDADES - ECONÓMICAS DEL DUEÑO. LOS TECHOS SE HACÍAN MEDIANTE UN EN TRAMADO DE ESTACAS LIGADAS ENTRE SÍ POR UNA CAPA DE LIMO Y ZACATE, DESCANSANDO EL TODO SOBRE UN JUEGO DE VIGAS. LA - CARENCIA DE VENTANAS OBLIGÓ AL TRAZADO DE PLANTAS DE DOS - PIEZAS EN PROFUNDIDAD, QUE SE AMPLIABA SEGÚN EL CRITERIO - DEL CONSTRUCTOR, RECIBIENDO EN ESA FORMA LA LUZ QUE NEGABA UNA FACHADA CIEGA Y QUE PRODIGABA EL PATIO ABIERTO. EN EL FONDO SE LEVANTABA GENERALMENTE UNA PIEZA SEMICERRADA EN - LA QUE SE DISPONÍA EL HOGAR U HOGUERA PARA LA COCINA Y QUE SÓLO TENÍA COMUNICACIÓN CON LA CÁMARA VECINA AL PATIO. (14)

EN ALGUNAS OCASIONES SE CONSTRUÍAN CASAS CON UN - PATIO POSTERIOR ELEVADO SOBRE EL EDIFICIO, RODEADO DE HABITACIONES, CONVIRTIÉNDOSE ÉSTO EN UNA SOLUCIÓN QUE PERMITÍA CONTAR CON PIEZAS BIEN AERADAS E ILUMINADAS SIENDO LA - OBRA MÁS PARECIDA A CASAS DE DOS PISOS, CUYO USO NO SE GENERALIZÓ SINO HASTA DESPUÉS DE LA CONQUISTA. DE ESTE MODO SE LLEGÓ A LAS GRANDES EDIFICACIONES COMO SON LOS PALACIOS

---

(14) J. E. HAVEL. OB. CIT., PAG. 12.

EN LOS QUE SE ENCUENTRAN CONSTANTES REFORMAS Y AMPLIACIONES, REVELADORAS DEL PROGRESO TÉCNICO Y SOCIAL. LOS PATIOS SE HALLABAN A DISTINTOS NIVELES, LAS PIEZAS DE LA PRIMERA ÉPOCA RESPONDEN A UN SENTIDO DE CONGESTIÓN INEXISTENTE Y EN LAS DEL ÚLTIMO PERÍODO CUANDO SE RECLAMA MAYOR VENTILACIÓN.

ES INDUDABLE QUE LA ARQUITECTURA DEL ANTIGUO MÉXICO Y LA PROPIA DE OTRAS CIVILIZACIONES CONTINENTALES PREHISPÁNICAS, SOBRESALIÓ MUCHO MÁS EN EL ASPECTO RELIGIOSO QUE EN EL CIVIL. LA VIVIENDA SE LIMITÓ A ALBERGAR MORADORES, SIN MAYORES CONCESIONES QUE LA DE ALBERGAR A ÉSTOS, SIN MAYOR BELLEZA Y MONUMENTALIDAD.

EN EL MÉXICO COLONIAL SE DEJA SENTIR EL DOMINIO DE LOS ESPAÑOLES Y SE ENCUENTRAN LAS VIVIENDAS ALARGADAS Y BAJAS EN TORNO A LOS PATIOS CERRADOS; EN EL EXTERIOR SE ABRÍAN VENTANAS ENREJADAS Y PUERTAS LABRADAS, LOS TECHOS ERAN DE TEJAS. EN LOS CLIMAS SECOS ERAN FRECUENTES LAS AZOTEAS. ES ESTE EL MODO COMO LA VIVIENDA VA TRANSFORMÁNDOSE HASTA CONVERTIRSE O TRATA AL MENOS DE PARECERSE A LA VIVIENDA DEL VIEJO CONTINENTE, AUNQUE CON CARACTERÍSTICAS PROPIAS QUE A MEDIDA QUE AVANZA LA COLONIA LLEGAN A MANIFESTAR LA SUNTUOSIDAD, BELLEZA Y FUNCIONALIDAD, SE CONSTRUYERON CASAS QUE JUSTIFICAN LA EXPRESIÓN DEL BARÓN ALEJANDRO HUMBOLDT QUE LLAMÓ A MÉXICO, LA CIUDAD DE LOS PALACIOS. (15)

LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL. TRAE COMO CONSECUENCIA LA CONCENTRACIÓN OBRERA EN LAS CIUDADES, CUYAS PROPORCIONES TOMARON UNA AMPLITUD DESCONOCIDA HASTA ENTONCES, TRA

---

(15) HUMBOLDT, ALEJANDRO. ENSAYO POLÍTICO SOBRE EL REINO DE LA NUEVA ESPAÑA, TOMO II, PÁG. 66, REVISTA 17.

YENDO CONSIGO COMO CONSECUENCIA, QUE LA PEQUEÑA CASA DESAPARECIERA DEL PAISAJE URBANO; EL INMUEBLE DE RENTA EMPEZÓ A IMPONERSE CADA VEZ CON MAYOR INTENSIDAD. LAS NECESIDADES DE HIGIENE SE HICIERON PRESENTES DADA SU EVIDENCIA POR LAS EPIDEMIAS DE CÓLERA ENTRE OTRAS, ASÍ TAMBIÉN SE TENÍA LA NECESIDAD DEL TRANSPORTE QUE IMPLICABAN PARA LOS CONTRIBUYENTES CARGAS CADA VEZ MÁS ONEROSAS, IMPUESTAS POR LAS AUTORIDADES. LA MAYOR ALTURA DE LOS EDIFICIOS DE AQUELLA ÉPOCA SE HIZO INDISPENSABLE; UN PERFECCIONAMIENTO DE LA DISTRIBUCIÓN ANTERIOR. ESTA SITUACIÓN FUE OBSERVADA EN DIFERENTES PARTES DEL MUNDO COMO EUROPA Y AMÉRICA. (16)

NO ES SINO HASTA EL AÑO DE 1796 CUANDO ES REDESCUBIERTA LA FÓRMULA DEL CEMENTO QUE HABÍA SIDO HEREDADA A LOS ROMANOS POR LOS FENICIOS. ESTE NUEVO MATERIAL USADO PARA UNIR EN LAS CONSTRUCCIONES DE PIEDRA O LADRILLO, SE CONVIRTIÓ PROGRESIVAMENTE EN UN ELEMENTO DE SUMA IMPORTANCIA, SOBRE TODO COMO CEMENTO ARMADO Y CEMENTO PRECOMPRESO, DOS FORMAS QUE REVOLUCIONAN HOY LAS TÉCNICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

A PRINCIPIOS DEL SIGLO XX LA CONSTRUCCIÓN CONSERVA AÚN LA PREDILECCIÓN POR LA PIEDRA TALLADA, MATERIAL A LA VEZ SÓLIDO Y ELEGANTE. ESTA SITUACIÓN DESAPARECE A MEDIADOS DE SIGLO, PUES YA HABÍA UNA EXTENSA VARIEDAD DE MATERIALES Y LA DIFICULTAD ESTRIBA EN LA ELECCIÓN DE UNO DE ELLOS. TAMBIÉN APARECEN LAS ESTRUCTURAS METÁLICAS, QUE SE AFIRMAN ORGULLOSAMENTE CON LA ERECCIÓN DE LA TORRE DE HIERRO DEL INGENIERO EIFFEL. POSTERIORMENTE SURGIÓ EL ALUMINIO, QUE ENTRE SUS CUALIDADES TIENE SU LIVIANIDAD, INSENSIBILIZADA A LAS VARIACIONES TÉRMICAS Y SU RESISTENCIA A LOS

---

(16) J. E. HAVEL. OB. CIT., PAG. 17.

## AGENTES ATMOSFÉRICOS.

ES INNEGABLE QUE CON EL TRANSCURSO DEL TIEMPO, LA HUMANIDAD AL IR EVOLUCIONANDO, HA MEJORADO DÍA A DÍA, EL CONCEPTO DE VIVIENDA, PARTIENDO DE LA NECESIDAD DE PROTECCIÓN Y ALBERGUE, DÁNDOSE DESGRACIADAMENTE UNA MAYOR EVOLUCIÓN EN LOS ESTRATOS ECONÓMICAMENTE PODEROSOS, OLVIDÁNDOSE DE LAS CLASES DE ESCASA O NULA FORTUNA, QUIENES SE VEN PRECISADAS A VIVIR EN ÁREAS REDUCIDAS, Y A CONSTRUIR CON MATERIALES DE POCA CALIDAD Y EN OCASIONES HASTA DE DESECHO, SEA EN ZONAS URBANAS O RURALES.

## **II. LA VIVIENDA COMO UN MÍNIMO DE BIENESTAR SOCIAL**

- A) ¿QUÉ ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR?**
- B) ¿QUE ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR EN MATERIA DE VI-  
VIENDA Y CÓMO SE INTEGRA?**
- C) ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS QUE CONDICIONA?**

A) ¿QUÉ ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR?

ANTES DE DETERMINAR LO QUE ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR ES NECESARIO PREVIAMENTE EXPLICAR LO QUE DEBE ENTENDERSE POR NECESIDAD, SATISFACCIÓN Y BIENESTAR.

EL HOMBRE, SER VIVIENTE Y PENSANTE, TIENE NECESIDADES PARA SU SUBSISTENCIA, ENTENDIÉNDOSE POR TALES, LA FALTA O CARENCIA DE LAS COSAS INDISPENSABLES PARA SU EXISTENCIA.

PARTIENDO DE LA IDEA DE QUE EL HOMBRE ES UN SER GREGARIO POR NATURALEZA, QUE VIVE E INTEGRA GRUPOS, RESULTA TAMBIÉN LÓGICO QUE ÉSTOS, SEAN FAMILIARES O SOCIALES Y QUE EN ÉSTOS SE PRESENTAN REQUERIMIENTOS O NECESIDADES COLECTIVAS, QUE SON LA SUMA DE LAS NECESIDADES INDIVIDUALES, EN LO QUE ÉSTAS TIENEN DE GENERAL.

TODAS LAS NECESIDADES HUMANAS POSEEN UN CARÁCTER CIRCUNSTANCIAL, RELATIVO Y CULTURAL DADO QUE DEPENDEN NO SÓLO DE LA REALIDAD OBJETIVA, SINO DE LA VALORACIÓN SUBJETIVA, BIEN SEA DE CARÁCTER INDIVIDUAL O SOCIAL.

EN UNA DE LAS TEORÍAS ACERCA DE LAS NECESIDADES, SEÑALA MASLOW, QUE LAS NECESIDADES BÁSICAS DEL HOMBRE SON: LA SEGURIDAD, PERTENENCIA, AMOR Y RESPETO; OTRAS VECES SON PRESENTADAS COMO SUBSISTENCIA, PRETIGIO SOCIAL, CREATIVIDAD Y PARTICIPACIÓN. ESTAS NECESIDADES SEGÚN SEÑALA EL AUTOR MENCIONADO, SON INTRÍNECAS AL HOMBRE Y POSEEN UNA NATURALEZA JERARQUIZADA, ÉSTO ES, LA SATISFACCIÓN DE LAS MISMAS ES GRADUAL Y ESCALONADA DE TAL MANERA QUE LA SATISFACCIÓN DE UNA NECESIDAD PRODUCE LA EMERGENCIA DE UNA NUEVA -

NECESIDAD. (17)

TODA TEORÍA QUE FINCA SU ANÁLISIS, EN LAS NECESIDADES DEL HOMBRE, SE DEBE DE COMPLEMENTAR CON EL CONCEPTO DE SATISFACTOR, ENTENDIENDO POR TAL, EL CONJUNTO DE OBJETOS, CONOCIMIENTOS, IDEAS, ACCIONES O SENSACIONES, QUE INCIDEN SOBRE LA NECESIDAD PARA ATENUARLA O COLMARLA, ASÍ COMO PARA DESARROLLAR LAS CAPACIDADES Y POTENCIALIDADES DEL INDIVIDUO Y DE LA COLECTIVIDAD.

LA NECESIDAD Y EL SATISFACTOR SON DOS PERSPECTIVAS DE UN PROCESO DINÁMICO, EL CUAL SE MANIFIESTA EN LA PERSONA O EN CUALQUIER FORMA DE ORGANIZACIÓN SOCIAL; TAL PROCESO CONSTITUYE EL PIVOTE DE UNA PORCIÓN ENORME DE LA CONDUCTA DEL HOMBRE, BIEN SEA EN FORMA INDIVIDUAL O COLECTIVA. (18)

LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUERIMIENTOS O NECESIDADES SE LOGRA A TRAVÉS DE LOS SATISFACTORES, Y TALES CONDICIONES DE COMODIDAD O SATISFACCIÓN SE TRADUCEN EN UN BIENESTAR QUE PUEDE SER INDIVIDUAL O COLECTIVO, CUANDO SE TRATA DE ESTE ÚLTIMO EL BIENESTAR SERÁ SOCIAL.

EL BIENESTAR PUEDE UBICARSE EN DOS PLANOS: EL PRIMERO, EL DE LAS NECESIDADES BÁSICAS, FUNDAMENTALES PARA LA SUPERVIVENCIA HUMANA, COMO PUEDEN SER, LA ALIMENTACIÓN, LA SALUD, LA HABITACIÓN Y LA EDUCACIÓN; EN UN SEGUNDO PLANO ESTARÁN LAS NECESIDADES SUSTANTIVAS, CUYA SATISFACCIÓN TIENE RELACIÓN CON EL DESARROLLO PLENO DE LAS NECESIDADES

---

(17) CFR. BRONISLAW, MALINOWSKI. "UNA TEORIA CIENTIFICA DE LA CULTURA", EDIT. SUDAMERICANA, 2A. ED., 1948, P. 107.

(18) CFR. BRONISLAW, MALINOWSKI. OB. CIT., PAG. 107.

DEL HOMBRE PARA PODER PERCIBIR, COMPRENDER Y TRANSFORMAR -  
EL MUNDO QUE HABITA.

EL BIENESTAR, QUE SE MANIFIESTA EN PRIMERA INSTAN  
CIA EN LA CALIDAD DE LA VIDA INDIVIDUAL, ES UN FENÓMENO -  
TAMBIÉN COLECTIVO, SOCIAL, QUE EN NUMEROSOS CASOS SE EN -  
CUENTRAN DESIGUALMENTE DISTRIBUÍDO ENTRE LA POBLACIÓN.

NO TODAS LAS NECESIDADES Y PROBLEMAS HUMANOS SON  
IGUALMENTE SATISFECHOS Y RESUELTOS ENTRE LOS DIFERENTES -  
HOMBRES, CLASES, ESTRATOS Y SECTORES SOCIALES. ASIMISMO -  
NO TODAS LAS NECESIDADES Y PROBLEMAS (SU SATISFACCIÓN: EN  
EL CONSUMO INDISCRIMINADO, POR EJEMPLO) PRESENTES EN UN MO  
MENTO DETERMINADO ENTRE LOS MIEMBROS DE UNA COMUNIDAD RES-  
PONDEN NECESARIAMENTE AL DESARROLLO EFECTIVO DE LAS CAPACI  
DADES HUMANAS, INDIVIDUALES Y COLECTIVAS.

EL DICCIONARIO DEFINE AL BIENESTAR COMO: "CONVE-  
NIENCIA, COMODIDAD Y SATISFACCIÓN. ESTADO O SITUACIÓN DE  
BIENENDANZA EN QUE SE HALLA UNO". (19)

GUILLERMO CABANELLAS DEFINE AL BIENESTAR COMO:  
"COMODIDAD O SATISFACCIÓN RESULTANTE DE CONTAR CON BIENES  
SUFICIENTES PARA VIVIR CON HOLGURA, EL POSEER DE BUENA SA-  
LUD UNQ. Y LOS SUYOS Y DE CARECER DE PREOCUPACIONES ESPIRI-  
TUALES. COMO FUNCIÓN DEL ESTADO MODERNO, SE SEÑALA LA DEL  
BIENESTAR SOCIAL, EN EL SENTIDO DE PROCURAR A TODOS LOS HA  
BITANTES DE SU TERRITORIO (O AL MENOS LOS NACIONALES) LA -  
PROTECCIÓN ENCAMINADA A CONSEGUIR LOS MEDIOS BASTANTES. ECO  
NÓMICOS, SANITARIOS E INTELECTUALES Y DE CUALQUIER ÍNDOLE  
CONDUCENTES A UNA EXISTENCIA DIGNA, SEGURA Y CÓMODA PARA -

---

(19) DICCIONARIO MANUAL SOPENA, ENCICLOPÉDICO E ILUSTRADO,  
ED. RAMÓN SOPENA, S. A., BARCELONA, ESPAÑA 1956.

QUIENES TRABAJAN, LOS IMPEDIDOS DE HACERLO O PARA LOS QUE HAYAN ALCANZADO LA EDAD NECESARIA DEL DESCANSO". (20)

TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LAS DEFINICIONES ANTERIORES SE PUEDE DECIR QUE EL BIENESTAR ES LA SATISFACCIÓN Y LA SOLUCIÓN INDIVIDUAL O COLECTIVA, PERTINENTE Y OPORTUNA DE LAS NECESIDADES Y PROBLEMAS BÁSICOS Y SUSTANTIVOS DE LOS HOMBRES QUE INTEGRAN UNA COMUNIDAD O BIEN DEL HOMBRE EN FORMA INDIVIDUAL.

COMO UNA FUNCIÓN DEL ESTADO, EL BIENESTAR DEJA DE SER INDIVIDUAL PARA CONVERTIRSE EN UN BIENESTAR DE TIPO SOCIAL O PÚBLICO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE ESTE BIENESTAR SE LOGRARÁ A PARTIR DE LOS SATISFACTORES CON QUE LA POBLACIÓN CUENTE PARA SATISFACER SUS NECESIDADES. TIENE ENTONCES EL ESTADO, UNA ARDUA LABOR ENCAMINADA A CONSEGUIR LOS MEDIOS BASTANTES Y CONDUCENTES A UNA EXISTENCIA DIGNA Y SEGURA DE SUS HABITANTES, ASÍ COMO EL GARANTIZAR EL DISFRUTE Y GOCE DE LOS SATISFACTORES PARA LOGRAR EL BIENESTAR.

HABRÁ ENTONCES, UN MÍNIMO DE BIENESTAR CUANDO SE TOMÉ EL LÍMITE INFERIOR SELECCIONADO CON EL OBJETO DE SATISFACER Y RESOLVER LAS NECESIDADES Y PROBLEMAS DE LOS MIEMBROS DE UNA COMUNIDAD, CONFORME A CRITERIOS ESPECÍFICOS DE LOS SUJETOS QUE REQUIEREN DE SATISFACER SUS NECESIDADES. ESTO ES FACULTAD DEL ESTADO.

LA DETERMINACIÓN DEL MÍNIMO DENTRO DE LA COMUNIDAD ES FUNDAMENTAL PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES SOCIALES DEL ESTADO, PUES PERMITE PRECISAR EL PESO DE CADA AC -

---

(20) CABANELLAS, GUILLERMO. "DICCIONARIO DE DERECHO USUAL", 5A. ED., EDICIONES SANTILLANA, BUENOS AIRES, TOMO I, PAG. 287.

CIÓN QUE ÉSTE REALIZA, EL MÍNIMO DE BIENESTAR SOCIAL EN EL SENTIDO DE PROCURAR A TODOS LOS HABITANTES DEL TERRITORIO Y DEL ESTADO MISMO, DEBE DE SER UN OBJETIVO PRIORITARIO EN EL DESARROLLO, UNA PREMISA GENERAL Y CONSTANTE DEL ESTADO PARA HACER LLEGAR A SUS MIEMBROS LOS SATISFACTORES MÁS IMPORTANTES.

B) ¿QUÉ ES UN MÍNIMO DE BIENESTAR EN MATERIA DE VIVIENDA Y CÓMO SE INTEGRA?

EL BIENESTAR EN MATERIA DE VIVIENDA ES UN COMPONENTE DEL BIENESTAR EN GENERAL. CORRESPONDE A UNA NECESIDAD BÁSICA DEL HOMBRE, Y NECESARIA PARA SU MEJOR DESARROLLO CONDICIONANDO A OTRAS NECESIDADES COMO SON: LA SALUD, LA ALIMENTACIÓN Y LA EDUCACIÓN.

COMO UN SATISFACTOR QUE PRODUCE UN MÍNIMO DE BIENESTAR, SE ENTIENDE A LA VIVIENDA EN SU CONJUNTO, CON SUS SERVICIOS DE AGUA, DRENAJE Y ELECTRICIDAD, ETC. ES EL ESPACIO FAMILIAR QUE REUNE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE HABITABILIDAD.

PARTIENDO DE ESTA IDEA, SURGEN DOS DEFINICIONES SOBRE LO QUE ES EL MÍNIMO DE BIENESTAR: UNA DEFINICIÓN CONCEPTUAL QUE ES LA QUE ANALIZA LAS FUNCIONES GENÉRICAS QUE DEBE DE CUMPLIR TODA VIVIENDA COMO SON: LA PROTECCIÓN, HIGIENE, PRIVACIDAD, COMODIDAD, EMPLAZAMIENTO Y TENENCIA; LA SEGUNDA QUE ES LA OPERATIVA, EN LA QUE SE CARACTERIZA EL MÍNIMO DE BIENESTAR EN FUNCIÓN DE LAS ACTIVIDADES FAMILIARES Y SUS REQUERIMIENTOS DE ESPACIO E INSTALACIÓN LLEGANDO A VARIOS MODELOS DE VIVIENDA QUE SATISFACEN LOS REQUISITOS DE DIMENSIÓN, CALIDAD Y SERVICIO.

TODA VIVIENDA DEBE PROPORCIONAR SUFICIENTE PROTECCIÓN, HIGIENE, PRIVACIDAD Y COMODIDAD A SUS OCUPANTES; TAMBIÉN DEBE ESTAR ADECUADAMENTE LOCALIZADA Y ENCONTRARSE EN UNA SITUACIÓN DE TENENCIA SANEADA. ESTE CONCEPTO SE DERIVA DE LA DEFINICIÓN CONCEPTUAL, QUE SEÑALA LAS FUNCIONES GENÉRICAS QUE DEBE DE CUMPLIR TODA VIVIENDA.

LAS FUNCIONES QUE DEBE DE CUMPLIR TODA VIVIENDA SON LAS SIGUIENTES: (21)

1. LA PROTECCIÓN. LA VIVIENDA DEBE DE GARANTIZAR A SUS MORADORES SEGURIDAD, ESTO ES, AISLARLOS EN FORMA SUFICIENTE, PERMANENTEMENTE Y REGULABLE A VOLUNTAD, DE AGENTES EXTERIORES POTENCIALMENTE AGRESIVOS. ÉSTOS PUEDEN SER: DE ORIGEN CLIMÁTICO COMO SON EL CALOR, EL FRÍO, LA LLUVIA, LA NIEVE, EL VIENTO, ETC.; OTROS DE ORIGEN RESIDUAL, COMO SON EL POLVO, EL RUIDO, ENTRE OTROS; LOS PRODUCIDOS POR CATÁSTROFES: INUNDACIONES, SISMOS, TORMENTAS, O LOS QUE SE REFIEREN A LA AGRESIÓN DIRECTA DE ANIMALES O GÉRMENES PATÓGENOS.

LA PROTECCIÓN QUE OFRECE LA SEGURIDAD DE LA VIVIENDA PUEDE CLASIFICARSE EN DOS TIPOS: LA PROTECCIÓN ACTIVA, QUE ES CUANDO LA VIVIENDA ES EL AGENTE DIRECTO QUE PROTEGE O IMPIDE, DIFIERE O REGULA LA REPERCUSIÓN INTERNA DE LOS AGENTES AGRESORES EXTERNOS COMO SON LOS MENCIONADOS CON ANTERIORIDAD, Y LA PROTECCIÓN PASIVA QUE SE REFIERE A LAS INSTALACIONES CON QUE CUENTA LA VIVIENDA A FIN DE QUE PROTEJA EN TÉRMINOS DE HIGIENE A LOS OCUPANTES DE LA VIVIENDA.

---

(21) COPLAMAR. "NECESIDADES ESENCIALES EN MÉXICO. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS AL AÑO 2000", ED. SIGLO VEINTIUNO EDIT., 2A. EDICIÓN, 1983.

LA PROTECCIÓN SE LOGRA POR MEDIO DE UN CORRECTO DISEÑO QUE ABARCA LA IMPLANTACIÓN Y ORIENTACIÓN GEOGRÁFICA DEL DISEÑO ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO DEL CONJUNTO ASÍ COMO DE SUS COMPONENTES Y ELEMENTOS, LA ADECUADA SELECCIÓN DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS, COMO SU APLICACIÓN, TAMBIÉN CUANDO SE REUNEN LAS CARACTERÍSTICAS ADECUADAS DE ESTABILIDAD, RESISTENCIA Y DURABILIDAD EN SU CONSTRUCCIÓN DE TAL MODO QUE SUS HABITANTES SIENTEN QUE SU ALOJAMIENTO CONSTITUYE UNA PROTECCIÓN IDÓNEA CONTRA LOS ELEMENTOS NATURALES, DE IGUAL MANERA INCLUYENDO LAS INSTALACIONES PARA LA HIGIENE FAMILIAR Y PERSONAL, LA DISPONIBILIDAD PERMANENTE Y OPORTUNA DE AGUA POTABLE, ASÍ COMO LA ELIMINACIÓN CONSTANTE Y EFICAZ DE LAS AGUAS RESIDUALES, EXCREMENTOS Y BASURAS. PUEDE INCLUIRSE EN ESTE TIPO DE PROTECCIÓN AL CONJUNTO DE CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA ORIENTADAS A LA PREVISIÓN DE ACCIDENTES DOMÉSTICOS ATRIBUÍBLES A SU DISEÑO O MATERIALES.

2. HIGIENE. TODA VIVIENDA DEBE DE OFRECER CONDICIONES DE HIGIENE SUFICIENTES PARA REDUCIR LAS PROBABILIDADES DE QUE SUS OCUPANTES CONTRAIGAN ENFERMEDADES CUYO ORIGEN, FRECUENCIA O PERSISTENCIA SEAN IMPUTABLES DIRECTA O INDIRECTAMENTE A LA CASA HABITACIÓN.

LA HIGIENE DE LA VIVIENDA PUEDE SER ACTIVA O PASIVA. LA PRIMERA ES LA QUE IMPIDE, POR MEDIO DE SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS ALGUNOS FACTORES PATÓGENOS DE ORIGEN EXTERNO O INTERNO; QUE CAUSEN DAÑO O PERJUICIOS, LA SEGUNDA O PASIVA, ES LA QUE OFRECE CONDICIONES POTENCIALES DE HIGIENE, COMO ES EL CASO DEL AGUA ENTUBADA EN LA QUE NO SE ASEGURA SU POTABILIDAD; ESTE TIPO DE HIGIENE ES SOBRE TODO A VOLUNTAD; ESTA DEBE DE TENER VARIAS CARACTERÍSTICAS, CUYOS FACTORES IMPORTANTES SON: EL ESPACIO CON QUE CUENTA CADA OCUPANTE, EL NÚMERO MÁXIMO DE OCUPANTES POR HABITA -

CIÓN O RECÁMARA Y LA PROXIMACIÓN PERSISTENTE Y OBLIGADA ENTRE LOS HABITANTES DE LA VIVIENDA.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, SEGÚN LA CLASIFICACIÓN PASIVA, LA VIVIENDA DEBE CONTAR EN SU INTERIOR CON AGUA POTABLE, Y LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA HACERLA LLEGAR; - CON INSTALACIONES ELÉCTRICAS SUFICIENTES Y SEGURAS EN SU INTERIOR; CON ENTRADA DE LA LUZ SOLAR EN BENEFICIO DE SUS OCUPANTES, PARA UN ADECUADO CALENTAMIENTO A LA VIVIENDA; - CON UNA TEMPERATURA Y HUMEDAD ADECUADAS EN SU INTERIOR; - CON LA SUFICIENTE VENTILACIÓN, ESTO ES, CON LA RENOVACIÓN DEL VOLUMEN DE AIRE CUANDO MENOS UNA VEZ AL DÍA. LOS SONIDOS PROVENIENTES DEL EXTERIOR DEBEN DE SER CONTROLADOS PARA IMPEDIR QUE EL RUIDO INTERRUMPA LA PRIVACIDAD DE LOS OCUPANTES DE LA VIVIENDA.

3. LA PRIVACIDAD. AGRUPA LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA QUE PERMITEN EVITAR LA VIOLACIÓN DE LA IDENTIDAD FAMILIAR POR PERSONAS, ANIMALES O ESTÍMULOS EXTERNOS.

LOS REQUERIMIENTOS PARA CUMPLIR CON LA FUNCIÓN DE PRIVACIA SON:

-DISPONER DE LOS ESPACIOS DE LA VIVIENDA PARA ATENDER ADECUADAMENTE LAS NECESIDADES DE SUS HABITANTES;

-SEPARACIÓN VISUAL Y AUDITIVA DE LOS ESPACIOS MEDIANTE DIVISIONES FORMALES;

-DISPONER DE ESPACIOS DE USO ESPECÍFICO Y CON CIRCULACIÓN DEFINIDA, Y

-ADECUAR LA SUPERFICIE MÍNIMA DISPONIBLE AL NÚMERO DE OCUPANTES DE LA VIVIENDA. SE CONSIDERA LA SUPERFI -

CIE MÍNIMA DE CADA PIEZA COMO EL ESPACIO REALMENTE NECESARIO, ESTO ES, COMO EL ESPACIO FUNCIONAL.

SEGÚN ESTUDIO REALIZADO EN 1983 POR LA COMISIÓN - INTERSECRETARIAL DE LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, D. F., LA SUPERFICIE DEL LÍMITE (INFERIOR) CONSIDERANDO VIVIENDAS CON ESTANCIA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y DORMITORIOS ES:

	SUPERFICIE ÚTIL (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> POR PERSONA
VIVIENDAS CONCEBIDAS PARA 2 PERSONAS	30.5	15.3
3 PERSONAS	36.5	12.1
4 PERSONAS	44.4	11.1
5 PERSONAS	50.7	10.1
6 PERSONAS	59.6	9.9
7 PERSONAS	63.3	9.8
8 PERSONAS	73.1	9.1

EL SIGUIENTE CUADRO MUESTRA LA RELACIÓN ENTRE EL NÚMERO DE OCUPANTES POR VIVIENDA Y EL NÚMERO DE CUARTOS - DORMITORIO:

NÚMERO DE PERSONAS POR VIVIENDA	NÚMERO DE CUARTOS DORMITORIO POR VIVIENDA
2	1
3	1.5
4	2
5	2
6	2.5

EL NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN POR CADA CUARTO DORMITORIO DEPENDE DE LA COMPOSICIÓN FAMILIAR. SE CONSIDERA QUE EN LA RECÁMARA DE LOS PADRES EL NÚMERO DE HABITAN -

TES DEBE DE SER DE DOS OCUPANTES Y EN LA RECÁMARA DE LOS HIJOS DE DOS A TRES, SEGÚN LAS EDADES Y LOS SEXOS.

A CONTINUACIÓN SE MUESTRA UNA TABLA EN LA QUE SE SEÑALA LA SUPERFICIE ÚTIL Y PRECISA POR ESPACIO EN RELACIÓN CON EL NÚMERO DE OCUPANTES Y DE CUARTOS DORMITORIO.

DORMITORIOS	1	1.5	2	2	2.5	3	3
OCUPANTES	2	3	4	5	6	7	8
COMEDOR	7.3	7.3	7.3	9.7	13	13	13
SALA DE ESTAR	7.3	7.3	9.7	9.7	9.7	13	13
COCINA	2.6	3.4	4.4	5.0	5.7	6.5	7.8
HABITACIÓN PADRES	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7
RECÁMARA 2	-	-	9.7	13	13	13	13
RECÁMARA 3	-	-	-	-	-	9.7	13
ALCOBA	-	-	-	-	4.9	-	-
CUARTO DE BAÑO	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6
T O T A L	30.5	36.2	44.44	50.7	59.6	68.5	73.1
M2/OCUPANTES	15.3	12.1	11.1	10.1	9.9	9.8	9.1

NOTA: PARA LA ESTRUCTURACIÓN DEL CUADRO ANTERIOR SE EMPLÉO EL ESTUDIO "CATÁLOGO DE ESPECIFICACIONES FUNCIONALES DE LAS VIVIENDAS" DE ALEJANDRO UNIKEL, EN EL CUAL SE ANALIZAN LAS SUPERFICIES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN LA VIVIENDA, SUPONIENDO UNAS MODULACIONES DE 90 CM. A PAÑOS LIBRES. (22)

(22) MÍNIMOS DE BIENESTAR EN VIVIENDA. DOCUMENTO DE TRABAJO NO. 3. JUNIO DE 1983. ELABORADO POR LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL DE PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA. MÉXICO, D. F., PAG. 50.

4. COMODIDAD Y FUNCIONALIDAD. PARA QUE UNA VI -  
VIENDA QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE PROTECCIÓN, HIGIE -  
NE Y PRIVACIDAD SEA CÓMODA, DEBE TENER LOS ESPACIOS QUE FA -  
CILITEN LA REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DIARIAS O RUTINA -  
RIAS DE LOS DIFERENTES MIEMBROS DE LA FAMILIA, Y DE ÉSTA -  
COMO TOTALIDAD. LA FUNCIONALIDAD VA UNIDA CON EL DISEÑO -  
DE LA VIVIENDA, QUE PERMITA CONTAR A LOS HABITANTES CON ES -  
PACIOS SUFICIENTES PARA EL DESEMPEÑO DE LAS ACTIVIDADES CO -  
TIDIANAS, LOS HÁBITOS FAMILIARES DE LOS INTEGRANTES DE LA  
FAMILIA.

PARA QUE LA VIVIENDA PUEDA SER FUNCIONAL DEBE DE  
CONTAR CON LOS ESPACIOS SUFICIENTES PARA LOS MIEMBROS DE -  
GRUPO, DE SUS DESPLAZAMIENTOS Y DE LOS UTENSILIOS Y ENSE -  
RES DOMÉSTICOS CORRESPONDIENTES, DE MODO QUE NO INTERFIE -  
RAN CON EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES FAMILIARES.

LA COMODIDAD SE DARÁ EN LA MEDIDA EN QUE SE EN -  
CUENTREN DISTRIBUIDOS LOS ESPACIOS, DE ACUERDO CON LAS FUN -  
CIONES QUE SE REALIZAN EN LA VIVIENDA, ES EL FACTOR MÁS IM -  
PORTANTE PARA DETERMINAR LA FUNCIONALIDAD.

5. IDENTIDAD FAMILIAR. LA VIVIENDA QUE ADEMÁS -  
DE SU FUNCIÓN DE PROTECCIÓN, TIENE UNA GRAN IMPORTANCIA EN  
LAS RELACIONES SOCIALES, BRINDA A SUS OCUPANTES LA OPORTU -  
NIDAD DE SER UBICADOS Y RECONOCIDOS POR LOS DEMÁS, BIEN -  
SEA VECINOS O EXTRAÑOS, MEDIANTE EL DOMICILIO QUE HABITAN,  
YA QUE LA VIVIENDA ES TAMBIÉN UN ROSTRO, UN ORNATO EN LA -  
CUÁL SUS VENTANAS, MUROS, TODA SU ARQUITECTURA DA TESTIMO -  
NIO DE SUS HABITANTES ASÍ COMO DE SU FORMA DE VIDA. PUES  
EN LA MEDIDA EN QUE LAS FORMAS EXTERIORES, LOS ACABADOS, -  
COLORES, ETC. SON ELEGIDOS O DECIDIDOS POR EL USUARIO, ÉS -  
TE SE SENTIRÁ IDENTIFICADO CON SU VIVIENDA, QUE ES LA EX -  
PRESIÓN NO SÓLO DE SU POSICIÓN SOCIOECONÓMICA, SINO DE SU

PERSONALIDAD, IDIOSINCRACIA Y GUSTOS TANTO PERSONALES COMO FAMILIARES.

UNA VIVIENDA QUE PRESENTA CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONALIDAD DE SUS OCUPANTES, CONSTITUYE LA CARTA DE PRESENTACIÓN, PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA MISMA.

A CADA FAMILIA DEBE CORRESPONDER UNA VIVIENDA, Y DENTRO DE LOS SATISFACTORES MÍNIMOS ESTÁ EL QUE CUALQUIER TIPO DE TENENCIA CUMPLA CON LAS NORMAS JURÍDICAS VIGENTES PARA PROPORCIONAR A SUS OCUPANTES UN MÍNIMO DE SEGURIDAD EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD FUTURA DE LA VIVIENDA.

EL CONCEPTO DE MÍNIMOS DE BIENESTAR CONSTITUYE UN INSTRUMENTO QUE PERMITE REORDENAR LA CONCEPTUALIZACIÓN QUE POR GENERACIONES SE HA DADO A LA VIVIENDA, ASÍ COMO REORIENTAR LAS ACCIONES QUE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA REALIZAN, DICHA REORIENTACIÓN Y LOS EFECTOS CAUSADOS EN LA PRODUCCIÓN MISMA DE VIVIENDA.

c) ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS QUE CONDICIONA LA VIVIENDA?

PARA EL DESARROLLO DEL HOMBRE, ES ELEMENTO PRIMORDIAL LA VIVIENDA, QUE A SU VEZ CONDICIONA A OTROS ELEMENTOS NO MENOS IMPORTANTES COMO SON: LA ALIMENTACIÓN, LA SALUD Y LA EDUCACIÓN.

SE DICE QUE LOS CONDICIONA DADO QUE SI LA VIVIENDA CONTRIBUYE CON LOS MÍNIMOS DE BIENESTAR A CREAR LAS CONDICIONES PARA LA REALIZACIÓN ADECUADA DE LAS ACTIVIDADES DEL HOMBRE, LA VIVIENDA Y LA ALIMENTACIÓN SON DETERMINANTES DE LA SALUD; LA SALUD Y LA EDUCACIÓN PERMITEN LA PRO -

DUCTIVIDAD EN EL TRABAJO. ESTA ES LA RAZÓN POR LA CUAL LA VIVIENDA ES TAN IMPORTANTE PARA EL HOMBRE, EN SU DESARROLLO INDIVIDUAL, FAMILIAR Y SOCIAL.

1. LA ALIMENTACIÓN. SIN DUDA ÉSTA Y LA NUTRICIÓN SON ASPECTOS PRIMORDIALES EN EL CONJUNTO DE LOS MÍNIMOS DE BIENESTAR DE LA POBLACIÓN, DADA LA NECESIDAD DE QUE TODO SER HUMANO TIENE DE RECIBIR UN ADECUADO RÉGIMEN ALIMENTICIO PARA CUBRIR SATISFACTORIAMENTE SU DESARROLLO.

LA DISPONIBILIDAD DE ALIMENTOS ESTÁ DETERMINADA BÁSICAMENTE POR LOS NIVELES DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, PECUARIA Y PESQUERA, ASÍ COMO SU ULTERIOR TRANSFORMACIÓN EN LA INDUSTRIA. (23)

SE PUEDE SEÑALAR QUE LA DIFERENCIA EN LA COMPOSICIÓN DE LAS DIETAS SE EXPLICA FUNDAMENTALMENTE POR LAS VARIACIONES EN EL NIVEL DE INGRESOS, QUE PERMITE A LAS FAMILIAS DE MAYORES PERCEPCIONES DISPONER DE UNA DIETA MÁS COMPLETA, AUNQUE TAMBIÉN INFLUYE LA PERSISTENCIA DE PRÁCTICAS ALIMENTICIAS SUMAMENTE ARRAIGADAS EN LA POBLACIÓN, QUE TIENE COMO ELEMENTOS PRINCIPALES POR EJEMPLO: EL MAÍZ Y SUS PRODUCTOS, Y EL FRIJOL O EL TRIGO.

LA COMPARACIÓN DE LA DIETA FAMILIAR POR SECTORES URBANO Y RURAL, MUESTRA LA EXISTENCIA DE UN SERIO DESEQUILIBRIO ENTRE ELLOS. LAS DIFERENCIAS SON EN RAZÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE LOS ALIMENTOS CON QUE CUENTA LA GENTE DEL CAMPO Y LOS QUE TIENE LA GENTE DE LAS CIUDADES. LOS PRIMEROS GOZAN DEL PRIVILEGIO DE UNA ALIMENTACIÓN MÁS SANA DADO QUE NO REQUIEREN DE SER TRANSPORTADOS POR GRANDES DIS

TANCIAS PARA SER CONSUMIDOS, Y MUCHO MENOS PARA SER CONSERVADOS PARA TALES RECORRIDOS. SIN EMBARGO NO ES POSIBLE OLVIDAR QUE EXISTE UN GRAN DÉFICIT ALIMENTARIO A NIVEL MUNICIPAL Y QUE ÉSTE AQUEJA PRINCIPALMENTE A LOS GRUPOS SOCIALES DE INGRESOS REDUCIDOS, EN GRAN MEDIDA, ELEVANDO ASÍ LA CAUSA DE LA MORTALIDAD INFANTIL, O DE LOS ADULTOS.

TODOS LOS SERES VIVOS PARA PODER SUBSISTIR, REQUIEREN DE UN INSUMO DE ENERGÍA. CON LA INGESTIÓN DE ALIMENTOS LO OBTIENEN DIRECTAMENTE DEL MEDIO QUE LOS RODEA Y LO TRANSFORMAN EN SU CUERPO, ASIMILÁNDOLO.

ES POSIBLE QUE EL HOMBRE DESDE EL ORIGEN DE LA ESPECIE, AL IGUAL QUE LA DE OTROS PRIMATES SUBHUMANOS, SE HA YA ALIMENTADO FUNDAMENTALMENTE DE VEGETALES, INSECTOS Y FRUTAS, DURANTE LO QUE LA ANTROPOLOGÍA CONOCE COMO ETAPA RECOLECTORA, DESPUÉS ESTA FUENTE DE ALIMENTOS RESULTÓ INSUFICIENTE, Y AL MISMO TIEMPO, EL HOMBRE DESCUBRE QUE MEDIANTE LA COCCIÓN PUEDE PRESERVAR LOS ALIMENTOS, PARA HACERLOS MÁS DIGERIBLES.

CUANDO CANSADO DE EMIGRAR DE REGIÓN EN REGIÓN, DE ALIMENTARSE DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y ANIMALES DE CADA LUGAR, EL HOMBRE APRENDE A CULTIVAR, SEMBRAR, COSECHAR VEGETALES, Y A DOMESTICAR ALGUNAS ESPECIES DE ANIMALES, SE CONVIERTE EN SEDENTARIO, ENTONCES DEFINE Y ACENTÚA SUS RELACIONES SOCIALES, PROVEE SUS REQUERIMIENTOS ALIMENTARIOS Y COMIENZA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN LAS REGIONES QUE LE BRINDAN MÁS FACILIDADES, DONDE EL CLIMA ES MÁS BENIGNO Y LA ALIMENTACIÓN PARECE ESTAR MÁS ASEGURADA.

EL HOMBRE SE COMPORTA ENTONCES COMO OMNÍVORO Y SE ALIMENTA CON TODOS LOS ELEMENTOS QUE OBTIENE MEDIANTE EL TRABAJO Y LA TRANSFORMACIÓN DE LA NATURALEZA, ES DECIR, SE

ALIMENTA DE UNA GRAN CANTIDAD DE CEREALES, FRUTOS, LEGUMINOSAS, ETC. CARNES DE DIFERENTE TIPO, ASÍ COMO DE OTROS ELEMENTOS QUE ÉL HA TRANSFORMADO. DEL MISMO MODO SE LOGRA OBTENER GANADERÍA LECHERA, GANADERÍA PRODUCTORA DE CARNE, CON UNA GRAN CANTIDAD DE VARIANTES, COMO LOGRO DEL HOMBRE POR ALCANZAR UNA MEJOR ALIMENTACIÓN.

EN LA ACTUALIDAD, CON UNA SOBREPoblACIÓN DE SERES HUMANOS QUE DEBEN ALIMENTARSE PARA PODER CUMPLIR CON SU OFICIO VITAL, SON INSUFICIENTES TANTO LOS RECURSOS NATURALES COMO LOS QUE EL HOMBRE MODIFICÓ A SU FAVOR, SEA POR MA LA DISTRIBUCIÓN O POR BAJA PRODUCCIÓN.

POR OTRA PARTE, GRANDES SECTORES DE LA POBLACIÓN SUFREN DE PRIVACIÓN DE ALIMENTO, ES DECIR DE UNA CARENCIA ALIMENTARIA FORZADA Y NO VOLUNTARIA DEBIDO A LA FORMACIÓN ECONÓMICO SOCIAL EN QUE SE ENCUENTRAN.

SE PUEDE AFIRMAR QUE LA ALIMENTACIÓN ADECUADA ES UN DERECHO Y UNA NECESIDAD FISIOLÓGICA DE PRIMER ORDEN.

LA COMIDA ES ESENCIAL TANTO PARA LAS ACTIVIDADES DE CONSUMO COMO PARA LAS DE PRODUCCIÓN. EN LOS PAÍSES DE ESCASOS RECURSOS ES UNA PREOCUPACIÓN FUNDAMENTAL, QUIZÁS LA MÁS IMPORTANTE PARA SUS HABITANTES MENOS PROTEGIDOS.

SE PUEDE PENSAR QUE LA ALIMENTACIÓN Y LA NUTRICIÓN VAN UNIDAS POR MEDIO DE UNA CORRECTA DIETA, PARA EL LOGRO DE UNA NECESARIA SALUD.

2. LA SALUD. ES OTRO ELEMENTO DE IMPORTANCIA PARA EL DESARROLLO DEL HOMBRE, SE ENCUENTRA CONDICIONADO A CIERTOS FACTORES COMO SON: LA VIVIENDA, ALIMENTACIÓN, EDUCACIÓN E INGRESOS ENTRE OTRAS COSAS.

ESTOS FACTORES REFLEJAN LAS CONDICIONES DE VIDA - DE LA POBLACION Y DEPENDEN DE LA ESTRUCTURA ECONOMICA DEL PAÍS Y SU ORGANIZACIÓN SOCIAL.

EL EFECTO FAVORABLE SOBRE LA ESPERANZA DE VIDA - QUE TIENE LA APLICACIÓN DE MEDIDAS MÉDICO PREVENTIVAS DE - SALUD PÚBLICA, HA SIDO ASIMILADA. NO OBSTANTE, LA POSIBILIDAD DE AUMENTARLA, SE HACE CON LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE MEJORAMIENTO EN LAS CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LA POBLACIÓN A TRAVÉS DE UNA DISPONIBILIDAD MÁYOR DE AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, ASÍ COMO EN EL AUMENTO DE CONSUMO DE ALIMENTOS.

3. LA EDUCACIÓN. ES OTRO DE LOS MÍNIMOS DE BIENESTAR Y ELEMENTO NECESARIO EN LA VIDA DEL HOMBRE DE NUESTRO TIEMPO.

LA EDUCACIÓN ES EL MEDIO POR EL CUAL LOS NIÑOS, JÓVENES Y ADULTOS TRABAN CONTACTO CON LA CULTURA PATRIA Y LA UNIVERSAL; MEDIANTE ELLA LLEGAN A SER HOMBRES CONSCIENTES DE SU DESTINO.

LA EDUCACIÓN SE CONSIDERA COMO UN PATRIMONIO DE - TODOS LOS HOMBRES POR TANTO CONSTITUYE UN DEBER DE LA SO - CIEDAD. EL PODER HACER PARTÍCIPE A LA POBLACIÓN DE TAN IMPORTANTE MÍNIMO DE BIENESTAR.

DENTRO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y DE LA LEY FEDERAL DE LA EDUCACIÓN SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DEL GOBIERNO MEXICANO DE IMPARTIR - CUANDO MENOS LA EDUCACIÓN PRIMARIA PARA TODOS LOS MEXICANOS, MISMA QUE DEBE DE SER LAICA, ESTO ES AJENA A TODO CREDO RELIGIOSO; DEMOCRÁTICA, PARA QUE EL PROGRESO SE REALICE EN - TODOS LOS ÓRDENES, TANTO ECONOMICO COMO SOCIAL Y CULTURAL

EN BENEFICIO DEL PUEBLO; NACIONAL, A FIN DE PROTEGER LOS INTERESES DE LA PATRIA; SOCIAL, CON LO QUE INDICA QUE ADEMÁS DEL RESPETO A LA PERSONA COMO INDIVIDUO, DEBE ENSEÑARSE EL APRECIO A LA FAMILIA Y EL SENTIDO DE SOLIDARIDAD CON LOS DEMÁS ASÍ COMO LOS PRINCIPIOS DE IGUALDAD Y FRATERNIDAD CON TODOS LOS HOMBRES.

LA HISTORIA EDUCATIVA DE NUESTRO PAÍS SE PUEDE DIVIDIR EN TRES GRANDES PERÍODOS, QUE CORRESPONDEN A LAS TRES ETAPAS DE SU DESENVOLVIMIENTO: LA PRECORTESIANA, LA COLONIAL Y LA INDEPENDIENTE.

EN TODAS LAS CULTURAS Y PUEBLOS QUE HABITABAN LO QUE HOY FORMA PARTE DEL TERRITORIO DE NUESTRO PAÍS, ANTES DE LA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES, LAS CULTURAS AZTECA Y LA MAYA, QUE SON LAS QUE MEJOR CONOCEMOS EN CUANTO A SUS PRÁCTICAS EDUCATIVAS, LA ENSEÑANZA ERA EN ESOS PUEBLOS DOMÉSTICA HASTA LOS CATORCE O QUINCE AÑOS, CORRESPONDÍA IMPARTIRLA AL PADRE O A LA MADRE Y SE CARACTERIZABA POR SU SEVERIDAD Y DUREZA. SUS PROPÓSITOS SE DIRIGÍAN A OBTENER QUE LA JUVENTUD REVERENCIARA A LOS DIOS, A LOS PADRES Y A LOS ANCIANOS, CUMPLIERA LOS DEBERES Y AMARA LA VERDAD Y LA JUSTICIA.

LA INSTRUCCIÓN PÚBLICA ENTRE LOS AZTECAS ESTABA A CARGO DEL ESTADO Y COMENZABA UNA VEZ QUE HABÍA CONCLUIDO LA RECIBIDA EN EL SENO DEL HOGAR. DOS ESCUELAS LA PROPORCIONABAN: EL CALMECAC, DONDE ACUDÍAN LOS NOBLES Y PREDOMINABA LA ENSEÑANZA RELIGIOSA, Y EL TEPOCHCALLI, ESCUELA DE GUERRA, A LA QUE ASISTÍAN LOS JÓVENES DE LA CLASE MEDIA. EL RESTO DEL PUEBLO RECIBÍA SÓLO LA EDUCACIÓN DOMÉSTICA Y ASÍ SE MANTENÍAN LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS DIVERSAS CLASES

SOCIALES. (24)

SEMEJANTE ERA EL SISTEMA QUE SEGUÍAN LOS MAYAS, - AUNQUE EN TÉRMINOS GENERALES LA EDUCACIÓN DE LOS PUEBLOS - COMPRENDÍA ADEMÁS DE LA ENSEÑANZA RELIGIOSA, OTRAS DISCIPLINAS, COMO EL CÁLCULO, LA ASTROLOGÍA Y LA ESCRITURA, A - LAS QUE SE LES CONCEDÍA SINGULAR INTERÉS Y LA QUE SE OTORGABA A LOS JÓVENES DE CLASE MEDIA: FUE MENOS MILITARISTA QUE LA QUE IMPERÓ EN EL PUEBLO AZTECA. (25)

DURANTE TRES SIGLOS DE LA ETAPA COLONIAL, LA ENSEÑANZA ESTUVO DIRIGIDA POR EL CLERO; SIENDO ÉSTA LA RAZÓN - POR LA CUAL FUE DOGMÁTICA (SUJETA A PRINCIPIOS RELIGIOSOS), SIENDO DE GRAN IMPORTANCIA LA QUE IMPARTIERON LOS MISIONEROS QUE VINIERON A TIERRAS DE LA NUEVA ESPAÑA: ELLOS FUNDARON LAS ESCUELAS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS Y CON EL PROPÓSITO MEDULAR DE INSTRUIR AL INDÍGENA EN LA RELIGIÓN CRISTIANA, LE ENSEÑARON EL CASTELLANO, INICIANDO SU INCORPORACIÓN A LA CULTURA DE OCCIDENTE.

FUE EL 25 DE ENERO DE 1553 CUANDO LA REAL Y PONTIFICIA UNIVERSIDAD DE MÉXICO ABRIÓ SUS PUERTAS Y ÉSTA EN UNIÓN DE LA DE SAN MARCOS, EN LIMA PERÚ, FUERON LAS PRIMERAS FUNDADAS EN TIERRAS DE AMÉRICA. (26)

EN DIVERSOS RUMBOS DEL TERRITORIO DE LA NUEVA ESPAÑA SE FUNDARON SEMINARIOS Y EN LAS PRINCIPALES CIUDADES, ESCUELAS DE ENSEÑANZA SUPERIOR. LA EDUCACIÓN QUE SE IMPARTÍA EN ESAS INSTITUCIONES ERA RELIGIOSA Y HUMANÍSTICA, Y -

---

(24) ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. MEXICO, EDITORIAL PUBLEX, - S.A., 1961, TOMO IV, PAG. 62.

(25) ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. OB. CIT., TOMO V, PAG. 162.

(26) ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. OB. CIT., TOMO V, PAG. 165.

LAS MATERIAS BÁSICAS: TEOLOGÍA, DERECHO Y FILOSOFÍA, DE ACUERDO CON LOS SISTEMAS IMPERANTES EN LA ÉPOCA, HEREDADOS DE LA EDAD MEDIA. NO EXISTIÓ ENSEÑANZA CIENTÍFICA NI TÉCNICA, PORQUE SU APARICIÓN EN EL MUNDO ESTÁ VINCULADA AL TRIUNFO DE LA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL.

LOS OFICIOS Y ARTESANÍAS SE APRENDÍAN EN LOS TALLERES PROPIOS. SE ESTABLECIÓ EL REAL SEMINARIO DE MINAS EN EL AÑO DE 1792, DEBIDO A LAS GESTIONES DEL CONSULADO DE MINERÍA ANTE LAS AUTORIDADES ESPAÑOLAS, PARA SATISFACER LAS NECESIDADES TÉCNICAS DE LA INDUSTRIA MINERA MEXICANA. (27)

LOGRADA LA INDEPENDENCIA NACIONAL, EL ESTADO ADQUIRIÓ LA FACULTAD DE PROMOVER LA ILUSTRACIÓN (ARTÍCULO 13 FRAC. II DEL ACTA CONSTITUTIVA DE LA FEDERACIÓN. PRECEPTO QUE SE REPITE EN EL ARTÍCULO 50 FRAC. I DE LA CONSTITUCIÓN DE 1824. (28)

LOS ACONTECIMIENTOS MÁS IMPORTANTES DE LA CENTURIA PASADA EN RELACIÓN CON LA EDUCACIÓN SON LOS SIGUIENTES:

EN 1822 SE CREO LA COMPAÑÍA LANCASTERIANA, QUE FUNDÓ ESCUELAS EN VARIAS CIUDADES DE LA REPÚBLICA. EL SISTEMA SE BASABA EN LA ENSEÑANZA MUTUA YA QUE LOS ALUMNOS MÁS AVANTAJADOS LLAMADOS MONITORES COLABORABAN EN LAS TAREAS EDUCATIVAS, SUPLIENDO ASÍ UNA DE LAS DEFICIENCIAS DE LA ÉPOCA: LA FALTA DE MAESTROS.

---

(27) ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. OB. CIT., TOMO VI, PAG. 87.

(28) ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. OB. CIT., TOMO VI, PAG. 89.

LA REFORMA LEGISLATIVA DE 1833 LLEVADA A CABO POR EL ENTONCES PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DON VALENTÍN GÓMEZ FARIAS, E INSPIRADA EN EL PENSAMIENTO DE JOSÉ MARÍA LUIS - MORA, TUVO EL PROPÓSITO DE INCREMENTAR LA EDUCACIÓN OFI - CIAL; ESTABLECIÓ LA DIRECCIÓN GENERAL DE INSTRUCCIÓN PÚBLI - CA, LA ENSEÑANZA LIBRE Y ESCUELAS PRIMARIAS Y NORMALES.

LA CONSTITUCIÓN DE 1857, FIEL A LAS TENDENCIAS LI - BERALES, DECLARÓ EN EL ARTÍCULO 30. LA LIBERTAD DE ENSEÑAN - ZA.

EL ESPÍRITU DE LAS LEYES DE REFORMA HABÍA DE MANI - FESTARSE EN LA LEY ORGÁNICA DE LA INSTRUCCIÓN PÚBLICA, PRO - MULGADA POR EL PRESIDENTE BENITO JUÁREZ QUE ESTABLECÍA LA ENSEÑANZA GRATUITA, LAICA Y OBLIGATORIA, ASÍ COMO LA CREA - CIÓN DE LA ESCUELA NACIONAL PREPARATORIA, POR DECRETO DE - DICIEMBRE DE 1857.

LOS DIPUTADOS DE 1917 SE PRONUNCIARON EN CONTRA - DE LA INTERVENCIÓN DEL CLERO EN ESTA MATERIA. EL TEMA MO - TIVÓ UNO DE LOS DEBATES MÁS APASIONADOS DE LOS CELEBRADOS EN LA ASAMBLEA DE QUERÉTARO. EL ARTÍCULO 30. QUE ELABORA - RON OTORGÓ AL ESTADO LA VACULTAD DE IMPARTIR LA EDUCACIÓN, PERMITIENDO LA ENSEÑANZA PRIVADA CUANDO ÉSTA SIGUIERA FIEL - MENTE LAS DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES, Y SIEMPRE Y CUAN - DO LA DIRECCIÓN Y VIGILANCIA ESTUVIERA A CARGO DE LOS ÓRGA - NOS GUBERNAMENTALES COMPETENTES.

ES A PARTIR DE 1921, CUANDO EL ESTADO REALIZÓ UNA POLÍTICA DE EXPANSIÓN ACELERADA DEL SISTEMA EDUCATIVO, - SIENDO LOS MOTIVOS DE DICHA EXPANSIÓN POR UN LADO, EL REZA - GO EDUCATIVO QUE ARRASTRABA EL PAÍS DESDE LA INDEPENDEN - CIA, Y POR EL OTRO, EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO QUE SE HIZO PATENTE A PARTIR DE LOS AÑOS CINCUENTA DE ESTE SIGLO.

LA LABOR QUE SE HA LLEVADO A CABO HA SIDO DE GRAN AYUDA EN LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA: ASÍ POR EJEMPLO SE HAN LLEVADO A CABO CAMPAÑAS DE ALFABETIZACIÓN PARA ADULTOS; SE HA FOMENTADO EL ESTABLECIMIENTO DE ESCUELAS PRIMARIAS, TANTO RURALES COMO URBANAS, CUYOS ALUMNOS RECIBEN DE MANERA GRATUITA SUS TEXTOS; TAMBIÉN SE HAN AUMENTADO EL NÚMERO DE ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y PREPARATORIAS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS, ASÍ COMO MUCHAS OTRAS ESCUELAS TÉCNICAS.

DENTRO DE LA CONSTITUCIÓN, COMO SE MENCIONÓ ANTES, SE ENCUENTRA LA OBLIGATORIEDAD DE LA EDUCACIÓN PRIMARIA PARA TODOS LOS MEXICANOS.

DICHO NIVEL IMPLICA ALCANZAR EL DOMINIO INTEGRAL DE LA LECTURA Y LA ESCRITURA, BASES DEL CONOCIMIENTO CIENTÍFICO Y CRÍTICO DE LA REALIDAD SOCIAL NATURAL, ALGUNOS CONOCIMIENTOS TECNOLÓGICOS Y ARTÍSTICOS, EL DOMINIO COMPLETO DE LAS OPERACIONES ARITMÉTICAS ELEMENTALES, LA FORMACIÓN DE ACTITUDES Y HÁBITOS PARA EL DESENVOLVIMIENTO DE LA VIDA SOCIAL Y LABORAL: FORMACIÓN CÍVICA EN LA SOLIDARIDAD NACIONAL E INTERNACIONAL Y DE RESPETO A LOS VALORES PATRIOS, ADEMÁS DE QUE QUIEN YA SABE O TIENE ESTOS CONOCIMIENTOS DEBE DESARROLLAR LA CAPACIDAD DE APRENDER CON LA FINALIDAD DE QUE CONTINÚE ESTUDIANDO A LO LARGO DE TODA SU VIDA.

SIN EMBARGO Y PESE AL GRAN ESFUERZO REALIZADO, EL PROMEDIO NACIONAL DE ESCOLARIDAD DE LA POBLACIÓN NO LLEGA AL QUINTO AÑO DE PRIMARIA. ESTE DATO QUE AUNADO CON EL DEL ANALFABETISMO Y DE LOS ADULTOS QUE NO HAN TERMINADO LA PRIMARIA O LA SECUNDARIA (5,7 Y 22 MILLONES, RESPECTIVAMENTE A LA FECHA) REVELAN UN GRAN RETO AL QUE DEBEN DE ENFRENTARSE TANTO EL SISTEMA EDUCATIVO COMO LA SOCIEDAD EN -

SU CONJUNTO. (29)

---

(29) CORLAMAR. MÍNIMOS DE BIENESTAR SOCIAL, EDUCACIÓN, MÉ-  
XICO, 1981.

### **III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO**

- A) ANTECEDENTES**
- B) SITUACIÓN ACTUAL**
  - B.1) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**
  - B.2) LEY FEDERAL DE VIVIENDA**
  - B.3) DISPOSICIONES REFERENTES AL ARRENDAMIENTO**

A) ANTECEDENTES

EN EL PROCESO HISTÓRICO JURÍDICO DE LA VIVIENDA - EN NUESTRO PAÍS EL ANTECEDENTE LEGISLATIVO MÁS RELEVANTE - SE ENCUENTRA EN LA LEY SOBRE CASAS DE OBREROS Y EMPLEADOS PÚBLICOS PROMULGADA POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUA - HUA EN EL AÑO DE 1906 Y QUE CONSTITUYE EL PRIMER ORDENAMIENT - O ESPECÍFICO SOBRE VIVIENDA.

ENTRE LOS PROGRAMAS POLÍTICOS QUE SE VENÍAN DANDO EN EL PAÍS DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS DEL PRESENTE SIGLO, - EL DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO DE LOS HERMANOS FLORES MAGÓN EN 1906, EXPRESABA LA NECESIDAD URGENTE DE QUE LOS PATRONES PROPORCIONARAN ALOJAMIENTO HIGIÉNICO A SUS TRABAJADORES.

VENUSTIANO CARRANZA AL PRESENTAR EL PROYECTO DE - CONSTITUCIÓN AL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1916, AL HACER - REFERENCIA A LAS CUESTIONES RELATIVAS A LA REGLAMENTACIÓN DEL TRABAJO, COMO PARTE DE LAS GARANTÍAS MÍNIMAS PARA LOS OBREROS, SOSTUVO QUE ERA MENESTER OTORGARLES EL DERECHO A LA HABITACIÓN COMO UN MEDIO PARA ELEVAR SU NIVEL DE VIDA.

LA COMISIÓN REVISORA FORTALECIÓ EL ALCANCE DEL - PRECEPTO SEÑALADO, HABIENDO QUEDADO INSCRITO EN LA CONSTITUCIÓN DE 1917 EN EL ARTÍCULO 123, FRACCIÓN XII, EL SIGUIENTE TEXTO:

"EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, LOS PATRONES ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDERÁN DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE -

LAS FINCAS. IGUALMENTE DEBERÁN ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD. SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIERAN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPARAN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIENTO, TENDRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES". (30)

ESTE PRECEPTO SE COMPLEMENTABA CON LO QUE SEÑALABA LA FRACCIÓN XIII DEL MISMO ARTÍCULO, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"EN ESTOS MISMOS CENTROS DE TRABAJO, CUANDO SU POBLACIÓN EXCEDA DE DOSCIENTOS HABITANTES, DEBERÁ RESERVARSE UN ESPACIO DE TERRENO, QUE NO SERÁ MENOR DE CINCO MIL METROS CUADRADOS, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MERCADOS PÚBLICOS, INSTALACIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A LOS SERVICIOS MUNICIPALES Y CENTROS RECREATIVOS". (31)

A PARTIR DE LO ANTERIOR, LOS PATRONES QUEDARON OBLIGADOS A PROPORCIONAR HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS A LOS TRABAJADORES.

DENTRO DEL CONCEPTO DE SEGURIDAD SOCIAL, EL OTORGAMIENTO DE LAS PRIMERAS PRESTACIONES HABITACIONALES POR PARTE DEL ESTADO SURGEN EN 1925, QUE ES CUANDO SE CREA LA DIRECCIÓN GENERAL DE PENSIONES CIVILES Y DE RETIRO Y PONE EN MARCHA SUS PROGRAMAS DE VIVIENDA.

EN EL AÑO DE 1932 SIENDO PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

---

(30) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
ED. PORRÚA, 1969.

(31) IDEM.

CA EL ING. PASCUAL ORTIZ RUBIO, EN USO DE LAS FACULTADES - QUE EN MATERIA DE CRÉDITO Y MONEDA LE HABÍA CONCEDIDO LA - LEY DE 21 DE ENERO DE 1932 EXPIDIÓ EL 28 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. (32) DICHO ORDENAMIENTO DISPUSO LA CONSTITUCIÓN DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS PARA LO CUAL SE AUTORIZÓ LA APORTACIÓN DE INMUEBLES URBANOS A LA SOCIEDAD RESPECTIVA, HASTA POR UN 50% DEL CAPITAL SOCIAL, CONCEDIÉNDOSE A DICHO BANCO UN PLAZO DE 10 AÑOS, A PARTIR DE LA FECHA DE LA PROMULGACIÓN DE LA MENCIONADA LEY PARA AJUSTARSE A LO QUE DISPONÍA ÉSTA.

EL 5 DE MAYO DE 1934 SE EXPIDIÓ UN DECRETO QUE - TENDÍA A PROMOVER EN EL DISTRITO FEDERAL, VIVIENDAS PARA - LOS TRABAJADORES CON EL PROPÓSITO DE QUE LAS CASAS DE LOS OBREROS RESULTARAN DE BAJO COSTO. ESTO ES, DE UN COSTO - ACCESIBLE A LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DE LOS ADQUIRENTES, DISMINUYENDO SU IMPUESTO PREDIAL, SUPRIMIENDO EL INTERÉS - DEL CAPITAL INVERTIDO EN LA CONSTRUCCIÓN, CREANDO UN SEGURO DE VIDA PARA EL CASO DEL FALLECIMIENTO DEL INTERESADO, CONCEDIENDO LIBERALIDADES EN LOS PLAZOS DE ESPERA EN LOS - PAGOS PARCIALES PARA CASOS DE SUSPENSIÓN O PÉRDIDA DEL TRABAJO, DANDO FACILIDADES PARA LA ADQUISICIÓN DE ÉSTOS POR - MEDIO DE LA INTERVENCIÓN DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y DE LA DIRECCIÓN DE PENSIONES; POR ÚLTIMO, FACILITANDO A - LAS EMPRESAS INDUSTRIALES O COMERCIALES DEL DISTRITO FEDERAL LA ADQUISICIÓN DE LOS LOTES DE CASAS PARA SUS OBREROS. (33)

OTRO DECRETO RELACIONADO CON LA VIVIENDA DE AQUE-

---

(32) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 28 DE JUNIO DE 1932.

(33) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 5 DE MAYO DE 1934.

LLA ÉPOCA FUE EL EXPEDIDO POR EL PRESIDENTE ABELARDO L. RODRÍGUEZ CON FECHA 20 DE JULIO DE 1934 Y EN EL CUAL AUTORIZABA LA REDUCCIÓN DEL PRECIO DE VENTA DE LAS CASAS PARA OBREROS. (34)

POSTERIORMENTE, EL PRESIDENTE LÁZARO CÁRDENAS EN 1935, EXPIDIÓ UN DECRETO POR EL CUAL SE AUTORIZABA A ENAJENAR, A TRABAJADORES MIEMBROS DEL EJÉRCITO, LAS CASAS ECONÓMICAS YA CONSTRUÍDAS Y LAS QUE EN LO SUCESIVO CONSTRUYERA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

EN DICIEMBRE DE 1945 EL PRESIDENTE ÁVILA CAMACHO ENVIÓ AL CONGRESO DE LA UNIÓN UNA INICIATIVA DE LA LEY ORGÁNICA DEL BANCO DE FOMENTO DE LA HABITACIÓN, S. A.

ESTE ORGANISMO FUE IDEADO COMO UN INSTRUMENTO FINANCIERO DE CAPITAL MIXTO, CON POSIBILIDAD DE PROMOVER Y DIRIGIR LA INVERSIÓN DE CAPITALES, PARA REALIZAR UN PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS UNIFAMILIARES QUE RESOLVIERA EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL. ES A FINALES DE 1946 CUANDO ESTA INSTITUCIÓN PASÓ A FORMAR PARTE DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS, S. A. CREÁNDOSE UN DEPARTAMENTO DE HABITACIÓN QUE SE ENCARGARÍA DE REALIZAR LAS TAREAS QUE LLEVABA A CABO EL BANCO DE FOMENTO.

DURANTE LOS PERÍODOS DE GOBIERNO DE LOS PRESIDENTES MANUEL ÁVILA CAMACHO Y MIGUEL ALEMÁN VALDÉS, SE EXPIDIERON LOS DECRETOS QUE PRORROGAN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE CASAS Y LOCALES DEDICADOS A HABITACIÓN, COMERCIO E INDUSTRIA, CON RENTA TOPE DE TRESCIENTOS PESOS, MEDIDA ÉSTA QUE TAMBIÉN FUE ADOPTADA EN ALGUNAS ENTIDADES FEDERA-

---

(34) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 20 DE JULIO DE 1934.

TIVAS.

COMO PRODUCTO DE UNA COORDINACIÓN ENTRE EL GOBIERNO FEDERAL Y LA INICIATIVA PRIVADA EN MATERIA HABITACIONAL, EL 31 DE DICIEMBRE DE 1954, DURANTE LA ADMINISTRACIÓN DEL PRESIDENTE ADOLFO RUIZ CORTINES, SE CREA EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, QUE TENÍA ENTRE SUS OBJETIVOS - ATENDER LA INVESTIGACIÓN DE LOS PROBLEMAS HABITACIONALES Y COORDINAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA, DIRIGIENDO SUS ACTIVIDADES A GRUPOS ECONÓMICAMENTE DÉBILES. EN LA LEY QUE DA ORIGEN, SE LE FACULTA PARA PLANEAR OPERACIONES FINANCIERAS, OTORGAR CRÉDITOS, REALIZAR INVERSIONES DIRECTAS EN VIVIENDA, ASÍ COMO EROGACIONES URBANAS Y PLANES DE AYUDA MUTUA Y ESFUERZO PROPIO. (35)

ES DURANTE ESE MISMO PERÍODO PRESIDENCIAL CUANDO SE CREA LA DIRECCIÓN DE PENSIONES MILITARES.

EN ESE MISMO AÑO EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL PUSO EN PRÁCTICA UN IMPORTANTE PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN RENTA BAJA PARA SUS TRABAJADORES; ADEMÁS DE REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES.

ASIMISMO ALGUNAS PARAESTATALES SE DEDICAN A CONSTRUIR VIVIENDA PARA SUS EMPLEADOS.

EL 1o. DE ENERO DE 1960, AL ENTRAR EN VIGOR LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, SE PERMITIÓ QUE LOS SERVIDORES,

---

(35) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, 31 DE DICIEMBRE DE 1954.

SUS FAMILIARES Y LOS PENSIONISTAS, OBTUVIERAN CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD, DE CASA O TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS MISMAS, DESTINADAS A LA HABITACIÓN FAMILIAR DEL TRABAJADOR; ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES ECONÓMICAS PERTENECIENTES AL INSTITUTO Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, LO CUAL VINO A ALIVIAR EN PARTE EL DÉFICIT DE VIVIENDAS EXISTENTE. (36)

SIENDO PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EL LIC. ADOLFO LÓPEZ MATEOS APARECE EL PRIMER INTENTO DE PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL, CONSTITUÍDO POR EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA QUE CONSIDERÓ LA NECESIDAD DE ENCONTRAR SOLUCIÓN AL GRAVE PROBLEMA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, TRATANDO DE COADYUVAR A LA SOLUCIÓN DE LA CARENCIA DE HABITACIÓN. DICHO PROGRAMA SURGE A RAÍZ DE DIVERSAS MODIFICACIONES LEGALES Y ADMINISTRATIVAS CON EL FIN DE ORIENTAR LAS FUENTES CREDITICIAS, Y DE PROPORCIONAR FONDOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. ENTRE LAS DISPOSICIONES MODIFICADAS, SE ENCUENTRA LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES, PRINCIPALMENTE MODIFICADA EN LO REFERENTE AL FUNCIONAMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS DE AHORRO Y PRÉSTAMO. BÁSICAMENTE LAS REFORMAS SE REALIZARON PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MEDIANTE LA ADQUISICIÓN DE BONOS HIPOTECARIOS CON COBERTURA EN PRÉSTAMOS DE IGUAL NATURALEZA. LAS INSTITUCIONES DESTINABAN HASTA EL 30% DE SUS RECURSOS A ESTAS OPERACIONES. EL ESTABLECIMIENTO DE CUENTAS ESPECIALES DE AHORRO Y PRÉSTAMO PERMITIÓ A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO, ELEVAR SUS CRÉDITOS HASTA EL 80% DEL VALOR DE LOS INMUEBLES. ASIMISMO, SE FACULTÓ AL BANCO DE MÉXICO PARA DEFINIR LAS CARACTERÍSTICAS DE

---

(36) DIÁRIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 31 DE DICIEMBRE DE 1959.

LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SE AMPLIÓ DIEZ VECES LA CAPACIDAD DEL PASIVO DE LAS INSTITUCIONES EN RELACIÓN CON SU CAPITAL Y RESERVAS, SIEMPRE Y CUANDO EL AUMENTO QUEDARA CUBIERTO CON PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS.

PARA PODER DAR VIDA AL MECANISMO QUE VENDRÍA A SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA, LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EN REPRESENTACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL, CONSTITUYÓ DOS FIDEICOMISOS A TRAVÉS DEL BANCO DE MÉXICO: EL PRIMERO DE ELLOS DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI), CUYO PRINCIPAL OBJETIVO SERÍA OTORGAR APOYO FINANCIERO A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO, MEDIANTE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS RELACIONADOS CON OPERACIONES HIPOTECARIAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; EL SEGUNDO, DENOMINADO FONDO DE GARANTÍA Y APOYO A LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA (FOGA) CUYO OBJETIVO PRINCIPAL SERÍA EL OTORGAR APOYO A LAS INSTITUCIONES PRIVADAS DE CRÉDITOS QUE EFECTUARAN OPERACIONES DESTINADAS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, APOYO CONCEDIDO EN CASOS TALES COMO LA FALTA DE PAGO PUNTUAL, INSUFICIENCIA DEL MARGEN DE GARANTÍA Y COSTOS DE CRÉDITOS ELEVADOS.

EN UN INTENTO DE PROMOVER LA ACCIÓN HABITACIONAL, SE CONSTITUYE EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA (A CARGO DEL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA Y DEL FONDO DE GARANTÍA Y APOYO A LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA) QUE CONSIDERÓ LA NECESIDAD DE ENCONTRAR SOLUCIÓN AL GRAVE PROBLEMA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

ESTE PROGRAMA CANALIZA LOS RECURSOS PRIVADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA, EN APOYO AL ESFUERZO DEL SECTOR PÚBLICO EN ESTE CAMPO.

ASÍ ENCONTRAMOS QUE LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS DIRECTAMENTE POR EL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA REPRESENTARON UN GRAN PORCENTAJE DE LA VIVIENDA QUE SE PRODUJO DURANTE FINES DE LOS AÑOS SESENTAS Y LOS SETENTAS.

EN EL AÑO DE 1970 EN QUE SE PROMULGA LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO SE REFORMA EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y SE ESTABLECE COMO UNA OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS, QUE DENTRO DE LOS TRES AÑOS SIGUIENTES A LA INICIACIÓN DE VIGENCIA DE LA LEY, O PASADO UN AÑO EN EL CASO DE EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN, CELEBRARÁN CONVENIOS CON LOS TRABAJADORES PARA EL CUMPLIMIENTO MENSUAL A QUE ELLOS TIENEN DERECHO EN TANTO SE LES ENTREGARÁN LAS HABITACIONES.

EN ESTA ÉPOCA ES CUANDO EL ESTADO INCREMENTA UNA PARTICIPACIÓN CONSIDERABLE EN MATERIA DE VIVIENDA, FORTALECIENDO LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y SOCIALES EXISTENTES Y CREANDO OTROS NUEVOS.

COMO RESULTADO DE LO MENCIONADO ANTERIORMENTE, SE CREA LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA HABITACIÓN POPULAR, DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL CON UN PROGRAMA QUE INCLUYE NUEVOS TIPOS DE VIVIENDA ORIENTADOS A LOS SECTORES DE MENOS INGRESOS DESARROLLANDO PROGRAMAS DE TRASLADO Y REALOJAMIENTO DE PERSONAS AFECTADAS POR OBRAS DE URBANIZACIÓN ASÍ COMO TAMBIÉN PROGRAMAS DE ERRADICACIÓN DE CIUDADES PERDIDAS (ESTE ORGANISMO YA DESAPARECIÓ).

OTRO ORGANISMO CON LA FINALIDAD DE SUBSTITUIR AL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, FUE EL INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD Y LA VIVIENDA POPULAR (INDECO), QUE SE CONVIERTE EN UNA INSTITUCIÓN FUNDAMENTAL DE APOYO PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA. DE-

BIDO AL PROCESO DE REFORMA ADMINISTRATIVA EN LOS ASPECTOS DE DESCENTRALIZACIÓN, EL INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD Y LA VIVIENDA POPULAR ES LIQUIDADADO POSTERIORMENTE EN 1982.

EN EL AÑO DE 1971 SE REFORMÓ LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, QUEDANDO REDACTADA DE LA SIGUIENTE MANERA:

"TODA EMPRESA AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA SEGÚN LO DETERMINAN LAS LEYES REGLAMENTARIAS 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 SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES". (37)

EL 24 DE ABRIL DE 1972 EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN SE PUBLICÓ LA CREACIÓN DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) EL CUAL ES UN ORGANISMO PÚBLICO DE SERVICIO SOCIAL, CREADO PARA PROPORCIONAR VIVIENDA A LOS TRABAJADORES DEL PAÍS. (38)

EN ESE MISMO AÑO, AL ADICIONARSE LA FRACCIÓN XI,

---

(37) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 DE ABRIL DE 1971.

(38) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 24 DE ABRIL DE 1972.

INCISO F) DEL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, SE CREA EL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE CONOCIDO COMO FOVISSSTE Y POR DECRETO PRESIDENCIAL DE 28 DE DICIEMBRE DE 1972, SE CREA LA COMISIÓN EJECUTIVA, COMO ÓRGANO DE GOBIERNO DEL INSTITUTO (INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO) PARA OPERAR EL FONDO DE VIVIENDA. TAMBIÉN SE REFORMA LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO. (39)

DE IGUAL MANERA, SE CREA EL FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS MILITARES (FOVIMI) MECANISMO QUE HA QUEDADO INTEGRADO EN EL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS (ISSFAM).

POR OTRA PARTE, SE HAN CONSTITUIDO FIDEICOMISOS - ORIENTADOS A LA INTERVENCIÓN EN URBANIZACIONES IRREGULARES O PARA ATENDER A LA VIVIENDA, DE GRUPOS ESPECÍFICOS DE TRABAJADORES COMO ES EL CASO DE FIDEICOMISO DE CONSTRUCCIÓN - DE CASAS PARA OBREROS DE LA INDUSTRIA AZUCARERA (FICCOIA) Y FIDEICOMISO PARA OBRAS SOCIALES PARA CAMPESINOS CAÑEROS DE ESCASOS RECURSOS (FIOSCER).

DURANTE EL GOBIERNO DEL LICENCIADO JOSÉ LÓPEZ PORTILLO, SE APROBÓ EN EL AÑO DE 1978, EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, QUE DETERMINA EN MATERIA DE VIVIENDA, LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS, METAS Y PROGRAMAS NACIONALES, ASÍ COMO LOS INSTRUMENTOS MEDIANTE LOS CUALES EL GOBIERNO FEDERAL PARTICIPARÁ EN EL ORDENAMIENTO Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CON EL FIN DE ALCANZAR LOS PROPÓSITOS CONSIGNADOS EN EL PÁRRAFO TERCERO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA.

---

(39) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 31 DE DICIEMBRE DE 1972.

EL DECRETO QUE APRUEBA EL PLAN, CONTEMPLA EN SU ARTÍCULO 30, UNA SERIE DE OBJETIVOS, ENTRE LOS QUE MENCIONA EL DE PROPICIAR CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE LA POBLACIÓN PUEDA RESOLVER SUS NECESIDADES DE SUELO URBANO Y VIVIENDA.

LA NECESIDAD INMINENTE DE TENER UN PROGRAMA SECTORIAL QUE TRATE ESPECÍFICAMENTE DE LA VIVIENDA MOTIVÓ Y FACILITÓ LA APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 4 DE DICIEMBRE DE 1979, DEL DECRETO PRESIDENCIAL POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA (PNV), MEDIANTE EL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECE EL MARCO GENERAL DE ACCIONES EN LA MATERIA, ASÍ COMO LAS BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO. (40)

EN ESTE PROGRAMA SE RETOMAN Y ANALIZAN LOS ASPECTOS QUE CONVERJAN DIRECTA E INDIRECTAMENTE EN LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL; SE ESTABLECEN OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS, PROGRAMAS, ACCIONES, CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL Y CORRESPONSABILIDAD INTRASECTORIAL.

POSTERIORMENTE EL 30 DE AGOSTO DE 1979 SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL ACUERDO PRESIDENCIAL POR EL CUAL SE CREA LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL DE LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, INTEGRADA POR LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y LA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO. DICHA COMISIÓN SE CREA CON EL CARÁCTER DE PERMANENTE, TENIENDO COMO OBJETIVOS PRINCIPALES, EL PROPONER LAS POLÍTICAS Y CRITERIOS EN

---

(40) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 4 DE DICIEMBRE DE 1979.

MATERIA DE PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN, FINANCIAMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN A QUE DEBERÁN SUJETARSE LOS PLANES Y PROGRAMAS QUE EJECUTEN EN MATERIA DE VIVIENDA LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL. (41)

EL ACTUAL GOBIERNO PRESIDIDO POR EL LICENCIADO MIGUEL DE LA MADRID HURTADO PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 1982, UN DECRETO DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY FEDERAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EN LA QUE SE REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS Y SE HACE REFERENCIA A LAS DEPENDENCIAS CON QUE CONTARÁ EL EJECUTIVO FEDERAL PARA EL DESPACHO, PLANEACIÓN Y ESTUDIO DE LOS NEGOCIOS DEL ORDEN ADMINISTRATIVO Y ENTRE ELLOS SE MENCIONA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, (42)

DICHA SECRETARÍA TENDRÁ QUE CUMPLIR LAS FUNCIONES QUE SE LE ASIGNAN EN EL ARTÍCULO 37 DE LA MISMA LEY, ENTRE LAS MÁS IMPORTANTES SE ENCUENTRAN LAS DE FORMULAR Y CONducir LAS POLÍTICAS GENERALES DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, URBANISMO, VIVIENDA Y ECOLOGÍA, PROMOVER EL DESARROLLO URBANO DE LA COMUNIDAD, ASÍ COMO FOMENTAR LA ORGANIZACIÓN DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y URBANISMO.

---

(41) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 DE AGOSTO DE 1979.

(42) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 29 DE DICIEMBRE DE 1979.

B) SITUACIÓN ACTUAL

B.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

EL 7 DE FEBRERO DE 1983, SE APROBÓ LA MODIFICACIÓN AL PÁRRAFO CUARTO DEL ARTÍCULO 40. DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Y EN DICHA MODIFICACIÓN SE INCLUYE "EL DERECHO QUE TODA FAMILIA TIENE PARA DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA".

ESTA MODIFICACIÓN NACE COMO RESULTADO DE LA LUCHA QUE HA LIBRADO EL GOBIERNO MEXICANO EN BUSCA DEL LOGRO DE LA CABAL INDEPENDENCIA DE LA NACIÓN, LA AMPLIACIÓN DEL RÉGIMEN DEMOCRÁTICO Y LA ELEVACIÓN DEL NIVEL DE VIDA DE LOS MEXICANOS, INCLUYÉNDOSE EN ESTE ÚLTIMO ASPECTO, LA LUCHA POR SATISFACER LAS NECESIDADES ELEMENTALES DE TODO HOMBRE COMO SON: EL VESTIDO Y SUSTENTO, ASÍ COMO CONQUISTAR EL ACCESO A LOS BIENES DE LA CIVILIZACIÓN Y LA CULTURA.

LA MODIFICACIÓN AL ART. 40. DE LA CONSTITUCIÓN DICE:

ART. 40. ".....  
.....  
.....  
TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO". (43)

---

(43) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ED. PORRÚA, 1986.

CON ESTA ADICIÓN A LA CONSTITUCIÓN SE INICIA UNA NUEVA ETAPA EN MATERIA DE VIVIENDA Y SE HACE NECESARIA LA PROMULGACIÓN DE LA LEY, QUE COMO ORDENA LA ADICIÓN CONSTITUCIONAL, VENDRÁ A ESTABLECER LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS PARA QUE SE PUEDA DISFRUTAR DE ESTE DERECHO.

SIN QUE PASARA MUCHO TIEMPO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1984, SE PUBLICÓ LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, QUE ES EL CUERPO NORMATIVO QUE VA A DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA CARTA MAGNA. (44)

EL HECHO DE QUE EL ARTÍCULO 40, CITADO HAGA REFERENCIA AL DERECHO DE VIVIENDA, NO SIGNIFICA QUE SEA LA ÚNICA DISPOSICIÓN CONSTITUCIONAL QUE TRATE TAL ASPECTO, YA QUE EL NUMERAL 123 EN SUS APARTADOS A Y B, LO SEÑALA COMO DERECHO PARA LOS TRABAJADORES Y OBLIGACIÓN PARA LOS PATRONES. ES CONVENIENTE DEJAR SENTADO QUE ESTA ÚLTIMA DISPOSICIÓN SÓLO SE REFIERE A UN SECTOR DE LA POBLACIÓN Y EL ARTÍCULO 40, SEÑALA UN DERECHO DE TODA FAMILIA.

## B.2 LEY FEDERAL DE VIVIENDA

LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA CONFORMA LOS LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA GENERAL DE VIVIENDA, REGULA Y ESTABLECE LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO CUARTO DEL ARTÍCULO 40, CONSTITUCIONAL, PARA ALCANZAR EL OBJETIVO DE QUE "TODA FAMILIA TIENE DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA".

---

(44) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 7 DE FEBRERO DE 1984.

LA LEY SE COMPONE DE OCHO CAPÍTULOS LOS CUALES SON LOS SIGUIENTES: (45)

- I. DISPOSICIONES GENERALES.
- II. DE LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA.
- III. DEL SUELO PARA LA VIVIENDA.
- IV. DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA.
- V. DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA.
- VI. DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y ASIGNACIÓN DE VIVIENDA.
- VII. DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA.
- VIII. DE LA COORDINACIÓN CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS Y CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA ES REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 40. CONSTITUCIONAL. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SUS DISPOSICIONES SON IRRENUNCIABLES; POR LO TANTO, EL CAPÍTULO PRIMERO DE LA LEY, ESTABLECE, EN SU ARTÍCULO 20. LOS LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRAN LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EN RENTA, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL, EL MEJORAMIENTO DE LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA; APOYO Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, INTEGRACIÓN DE LA VIVIENDA A SU ENTORNO ECOLÓGICO Y EL IMPULSO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN ORGANIZADA Y AL MOVIMIENTO SOCIAL COOPERATIVISTA, ASÍ COMO -

---

(45) LEY FEDERAL DE VIVIENDA. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, MÉXICO, 1984.

EL AMPLIAR LAS POSIBILIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA QUE PERMITA BENEFICIAR AL MAYOR NÚMERO DE PERSONAS, ATENDIENDO PREFERENTEMENTE A LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DE BAJOS INGRESOS, ENTRE OTROS.

EL ARTÍCULO 30. ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y DEFINE LO QUE PARA EFECTOS LEGALES SE ENTIENDE POR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; LA DEFINICIÓN DICE: "...SE ENTIENDE POR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL AQUELLA CUYO VALOR, AL TÉRMINO DE SU EDIFICACIÓN NO EXCEDA DE LA SUMA QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR DIEZ EL SALARIO MÍNIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO, VIGENTE EN LA ZONA DE QUE SE TRATE".

ESTA DEFINICIÓN DA MOVILIDAD AL MONTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, PUES EL SALARIO MÍNIMO ES REVISADO CUANDO MENOS DOS VECES AL AÑO, Y SI NO, HASTA TRES, SEGÚN LA CARRERA DE LA VIDA Y EL ÍNDICE DE INFLACIÓN, DANDO LUGAR A UNA VARIACIÓN EN EL MONTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA. EL DEFINIR ÚNICAMENTE A LA VIVIENDA POR EL MONTO DEL PRECIO, TRAE COMO CONSECUENCIA, EL DEJAR A UN LADO EL CUMPLIR O REUNIR LAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE BIENESTAR QUE DEBE REUNIR LA VIVIENDA PARA SER DIGNA Y DECOROSA.

EN EL MISMO ARTÍCULO SE ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA, QUE SE FORMA POR EL CONJUNTO INTEGRADO Y ARMÓNICO DE RELACIONES JURÍDICAS, ECONÓMICAS, SOCIALES, POLÍTICAS, TECNOLÓGICAS Y METODOLÓGICAS QUE DAN COHERENCIA A LAS ACCIONES, INSTRUMENTOS Y PROCESOS DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL ORIENTÁNDOSE A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

EN EL ARTÍCULO 40. DE LA LEY, SE ESTABLECEN LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS AL DESARROLLO DE LA POLÍTICA NACIO-

NAL DE VIVIENDA ENTRE LAS QUE SE ENCUENTRAN:

I. LA FORMULACIÓN, INSTRUMENTACIÓN, CONTROL Y -  
EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDA -  
DES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, QUE PARTICIPAN -  
EN LA PRODUCCIÓN, ASIGNACIÓN, FINANCIAMIENTO Y MEJORAMIE-  
TO DE LA VIVIENDA;

II. LAS NÓRMAS PARA OPERAR Y CONDUCIR LAS ACCIO -  
NES DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN -  
PÚBLICA FEDERAL, EN MATERIA DE TIERRA PARA VIVIENDA;

III. LOS ESTÍMULOS Y FOMENTOS PARA LA PRODUCCIÓN,  
DISTRIBUCIÓN, USOS DE MATERIALES Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA  
LA CONSTRUCCIÓN;

IV. LAS NORMAS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA;

V. LAS NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS Y  
ASIGNACIÓN DE VIVIENDA;

VI. LA PROMOCIÓN Y FOMENTO A LAS SOCIEDADES COOPE  
RATIVAS DE VIVIENDA Y DE OTRAS FORMAS DE GESTIÓN SOLIDA -  
RIA; Y

VII. LAS BASES DE COORDINACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS  
Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, CON LOS  
GOBIERNOS DE LOS ESTADOS, CON LOS MUNICIPIOS Y CON LOS SEC  
TORES SOCIAL Y PRIVADO, PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTE-  
MA NACIONAL DE VIVIENDA.

EN EL ARTÍCULO 50. SE SEÑALA LA OBLIGATORIEDAD DE  
LA LEY PARA LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES Y ORGANISMOS DES-  
CENTRALIZADOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE FOR

MULEN PROGRAMAS DE VIVIENDA, O LLEVEN A CABO, ACCIONES HABITACIONALES. SE HACE UNA EXCEPCIÓN A LOS ORGANISMOS QUE CONSTRUYAN VIVIENDA Y QUE SE HAYAN ORIGINADO CONFORME A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA QUE SE REGISTRAN DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN SUS LEYES Y SE COORDINARÁN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, DE LA PLANEACIÓN Y DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, EN LO REFERENTE A LOS LINEAMIENTOS DE POLÍTICA GENERAL Y OBJETIVOS QUE MARCA ESTA LEY.

SE SEÑALAN EN EL ARTÍCULO 60. DE LA LEY, LAS FACULTADES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, INDEPENDIEMENTE DE LAS QUE LE SEÑALA LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN SU ARTÍCULO 37.

ENTRE LAS FACULTADES QUE SE SEÑALAN SE ENCUENTRAN LAS SIGUIENTES: LA DE COORDINAR EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA; PARA FOMENTAR LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN; INCREMENTAR LA CONSTITUCIÓN DE ORGANIZACIONES COMUNITARIAS, SOCIEDADES COOPERATIVAS Y OTRAS DE ESFUERZO SOLIDARIO PARA LA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, Y PARA INTEGRAR Y FORMULAR LAS NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, INCORPORANDO CRITERIOS ECOTÉCNICOS Y FOMENTANDO EL USO DE LAS TECNOLOGÍAS MÁS ADECUADAS; TODO ESTO CON LA COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y LOS MUNICIPIOS.

EL CAPÍTULO SEGUNDO DENOMINADO DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA, ESTABLECE LA PROGRAMACIÓN DE ÉSTAS MEDIANTE EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA, LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE LLEVEN A CABO ACCIONES HABITACIONALES; Y LOS PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA ASÍ COMO DE LAS DEMÁS DEPENDEN -

CIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE REGISTRAN LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES HABITACIONALES ESPECÍFICAS.

QUEDA DESDE LUEGO SOMETIDA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA A LO DISPUESTO POR LA LEY, LA LEY DE PLANEACIÓN Y EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.

SE SEÑALA TAMBIÉN EN ESTE CAPÍTULO LA FORMA Y PROCEDIMIENTO QUE SE LLEVA A CABO EN LA REALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS, SU CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN.

EL CAPÍTULO TERCERO DE LA LEY SE REFIERE AL SUELO PARA LA VIVIENDA Y SE SEÑALA QUE ES DE UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL O PARA LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES.

EN EL ARTÍCULO 21 DE LA LEY SE SEÑALAN LOS REQUISITOS A QUE DEBERÁ SUJETARSE LA ASIGNACIÓN Y ENAJENACIÓN DEL SUELO DE PROPIEDAD FEDERAL, PARA LA EJECUCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES. UNA VEZ DESCONTADAS LAS ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS EN LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL CITADO ARTÍCULO SE HACE REFERENCIA AL TAMAÑO DE LOS LOTES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE DEBERÁ CORRESPONDER A LAS NORMAS DE HABITABILIDAD QUE AL EFECTO SE EXPEDIRÁN; DICHAS NORMAS FORMAN PARTE DE LAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO QUE SE DESCRIBEN EN EL ARTÍCULO 39 DE LA LEY Y SERÁN FORMULADAS POR LOS COMITÉS ESTATALES DE NORMAS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

EN OTRO DE LOS ARTÍCULOS DE ESTE MISMO CAPÍTULO SE HACE REFERENCIA A LOS REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE CUANDO SE TRATE DE ADQUIRENTES DE BIENES PROVENIENTES DEL

DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN, CUYA TRANSMISIÓN ESTARÁ CONDICIONADA A LO DISPUESTO POR LO QUE SE CONTENGA EN LOS PROGRAMAS Y LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

I. LOS BENEFICIARIOS Y LA FORMA DE PAGO SE DETERMINARÁN CONFORME A SU NIVEL DE INGRESOS Y CAPACIDAD ADQUI-SITIVA DANDO PREFERENCIA A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS;

II. LOS PROPIETARIOS DE OTRO BIEN INMUEBLE, NO PODRÁN SER PROPIETARIOS; Y

III. LOS DEMÁS QUE SEÑALE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN LAS REGLAS GENERALES QUE AL EFECTO SE EXPIDAN.

POR OTRA PARTE, EN EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY SE CONTIENE LA DISPOSICIÓN QUE SEÑALA QUE LAS ENAJENACIONES DE VIVIENDA Y LOTES DE INTERÉS SOCIAL, QUE REALICEN LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PROVENIENTES DE BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN, NO REQUERIRÁN DE INTERVENCIÓN NOTARIAL. LOS CONTRATOS QUE AL EFECTO SE OTORGUEN, SERÁN LOS INSTRUMENTOS QUE ACREDITEN LA TITULARIDAD DE DERECHOS DE PROPIEDAD Y SUS FORMAS SERÁN LAS QUE AUTORICE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES.

ESTA DISPOSICIÓN TIENE COMO FINALIDAD EL HACER MÁS ACCESIBLE LA ADJUDICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE TIERRA O DE VIVIENDA QUE SEA DE INTERÉS SOCIAL. GENERALMENTE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA HAN VENIDO UTILIZANDO ESTA FORMA, QUE AGILIZA EL TRÁMITE Y LO HACE AÚN MÁS ECONÓMICO PARA LOS ADQUIRENTES. PARA QUE EL ACTO TENGA O CUMPLA CON LOS REQUISITOS DE FORMALIDAD NECESARIOS, SE REALIZA ANTE LA

PRESENCIA DEL REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. ESTA MEDIDA DA ACCESO A LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS A TENER DEBIDAMENTE LEGALIZADA LA PROPIEDAD DE SU VIVIENDA.

EL CAPÍTULO CUARTO DE LA LEY TRATA SOBRE LA PRODUCCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA. HACE MENCIÓN A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS DE PRODUCCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. LA SECRETARÍA OTORGARÁ APOYO NECESARIO Y ASESORÍA A LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS, LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS, GRUPOS SOCIALES ORGANIZADOS Y A LOS PARTICULARES QUE ASÍ LO SOLICITEN. ADEMÁS SE SEÑALA QUE SE PROMOVERÁ ANTE LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS LA SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE PERMISOS Y LICENCIAS O AUTORIZACIONES.

EL CAPÍTULO QUINTO DE LA LEY, ES EL QUE TRATA DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍAS DE LA VIVIENDA, Y EN DONDE SE HACE REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, Y SEÑALA QUE EN ELLAS SE DEBERÁN CONSIDERAR LAS CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD DE LA VIVIENDA.

EL ARTÍCULO 40 DE LA LEY SEÑALA EN LAS FRACCIONES I, II Y III EL REQUISITO DE LA OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE NORMAS Y TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA, OBSERVACIONES QUE SERÁN CONSIDERADAS POR LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL, EN EL ESTABLECIMIENTO DE LAS NÓRMAS DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. SE REQUIERE TAMBIÉN, SOLICITAR A LA SECRETARÍA DE SALUD QUE PROPORCIONE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA EL TRATAMIENTO DEL AGUA, LOS CRITERIOS SANITARIOS PARA EL USO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y EL ASESORAMIENTO EN CRITERIOS DE IN-

GENIERÍA SANITARIA; FINALMENTE ESTAS NORMAS RECOMENDARÁN -  
LOS COMPONENTES PREFABRICADOS DE CONSTRUCCIÓN IDÓNEOS CON  
EL OBJETO DE QUE LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUS-  
TRIAL PROMUEVA SU DESARROLLO TECNOLÓGICO Y SE CONSOLIDE -  
UNA TECNOLOGÍA NACIONAL.

EL ARTÍCULO 41 DE LA LEY, SE REFIERE A LA APLICA-  
CIÓN DE TECNOLOGÍAS DE BAJO COSTO Y ALTA PRODUCTIVIDAD PA-  
RA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, DICHA PROMOCIÓN SE HARÁ A  
TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL -  
QUIEN ESTÁ FACULTADA DE CONFORMIDAD CON LA FRACCIÓN IV DEL  
ARTÍCULO 30. DE LA LEY SOBRE EL REGISTRO DE LA TRANSFEREN-  
CIA DE LA TECNOLOGÍA Y EL USO Y EXPLOTACIÓN DE PATENTES Y  
MARCAS PARA PROMOVER EL DESARROLLO TECNOLÓGICO NACIONAL A  
TRAVÉS DE MECANISMOS DE POLÍTICA INDUSTRIAL. EN EL MISMO  
ARTÍCULO SE SEÑALA EL ESTABLECIMIENTO DE MECANISMOS DE IN-  
VESTIGACIÓN Y CON EL INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y DE EXPE-  
RIENCIAS EN MATERIA CIENTÍFICA Y TÉCNICA DE VIVIENDA.

EL ARTÍCULO 42 DE LA MISMA LEY SE REFIERE A LAS -  
DISPOSICIONES QUE DICTARÁ LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FO -  
MENTO INDUSTRIAL PARA LA REGULACIÓN Y CONTROL DE TRANSFE -  
RENCIA DE TECNOLOGÍA APLICABLES A LA VIVIENDA Y AL ESTABLE -  
CIMIENTO DE NORMAS DE CALIDAD PARA LA PRODUCCIÓN INDUS -  
TRIAL DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIE -  
DA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA OPINIÓN DE LA SECRETARÍA -  
DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

EN EL ARTÍCULO 43 SE SEÑALA QUE SE PROPICIARÁ QUE  
LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CONJUNTOS  
HABITACIONALES Y DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR QUEDEN A CARGO  
DE LOS USUARIOS; ESTAS NORMAS SE ENCUENTRAN COMPRENDIDAS -  
DENTRO DE LAS NORMAS DE USO Y APROVECHAMIENTO SIN QUE SEAN  
SINÓNIMO DE LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO,

PUES AÚN CUANDO SE REFIEREN AL USO Y APROVECHAMIENTO DE LA VIVIENDA, SE CIRCUNSCRIBEN A LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y A LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

POR ÚLTIMO EL ARTÍCULO 44 DE LA LEY SEÑALA QUE - LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL APOYARÁN LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS A QUE SE REFIEREN EL CAPÍTULO V. LO ANTERIOR SIGNIFICA QUE TODAS LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES, AUNQUE NO REALICEN DIRECTAMENTE ACCIONES DE VIVIENDA, PERO QUE POR SU COMPETENCIA INICIAN DIRECTAMENTE CON DICHAS NORMAS, LAS CONSIDERARÁN PRIORITARIAS EN RELACIÓN CON OTRAS SEMEJANTES.

EL CAPÍTULO VI DE LA LEY SE REFIERE AL OTORGAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE VIVIENDA, ENTRE SUS ARTÍCULOS SE ENCUENTRAN LAS DISPOSICIONES QUE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LA OPERACIÓN Y OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDAS PRODUCIDAS Y MEJORADAS CON RECURSOS FEDERALES, LAS CUALES SERÁN EXPEDIDAS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y AUTORIDADES FINANCIERAS Y CREDITICIAS.

EN EL OTORGAMIENTO DE ESTE TIPO DE CRÉDITOS SE PUEDE CONSIDERAR LA UTILIZACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TECNOLÓGICAS ADECUADAS PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA.

EN EL ARTÍCULO 45 DE LA LEY SE SEÑALAN LOS PUNTOS SIGUIENTES:

A) A FIN DE BENEFICIAR AL MAYOR NÚMERO DE PERSONAS, LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, SÓLO PODRÁN CONCEDER A UNA PERSONA, CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE UNA SOLA VIVIENDA PRODUCIDA CON LA APLICACIÓN DE BIENES INMUEBLES O RECURSOS FEDERALES.

SE INCLUYE TAMBIÉN COMO UNA CAUSA DE RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA EL HECHO DE QUE EL ACREDITADO UTILICE LA VIVIENDA PARA FIN PRINCIPAL DISTINTO AL DE HABITACIÓN REGULAR O QUE NO LA UTILICE. SIENDO OBLIGATORIO EL INCLUIR EN EL CONTRATO ESTA DISPOSICIÓN.

TAMBIÉN ESTÁ EL SEÑALAMIENTO DE QUE EN LOS CONTRATOS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, SE PODRÁ PACTAR LA AFECTACIÓN DE DERECHOS DE LOS ACREDITADOS PARA EL EFECTO DE QUE, UNA VEZ LIBERADO EL CRÉDITO, LA VIVIENDA SE CONSTITUYA EN PATRIMONIO DE FAMILIA EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO CIVIL.

ESTA DISPOSICIÓN CONCUERDA CON LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE SE REFIERE AL "PATRIMONIO DE FAMILIA" QUE SEÑALA EN SU ARTÍCULO 730 QUE "EL VALOR MÁXIMO DE LOS BIENES AFECTADOS AL PATRIMONIO DE FAMILIA, CONFORME AL ARTÍCULO 723 DEL MISMO CÓDIGO, SERÁ LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 3650 VECES EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, EN LA ÉPOCA EN QUE SE CONSTITUYA EL PATRIMONIO".

LA SUMA QUE RESULTA DE HACER LAS OPERACIONES EN LOS ARTÍCULOS DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA CORRESPONDIENTES A LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON EL SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DEL CÓDIGO CIVIL, DAN POR RESULTADO LA MISMA CANTIDAD. RESULTANDO QUE UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PUEDE CONSTITUIR EL PATRIMONIO DE FAMILIA.

EN EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA SE SEÑALA LA OBLIGACIÓN POR PARTE DE LOS ORGANISMOS DE DAR PUBLICIDAD A LOS LISTADOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS DE

B) SE SEÑALA QUE TENDRÁN LOS MISMOS DERECHOS TODOS LOS POSIBLES BENEFICIARIOS, PERO EN IGUALDAD DE CONDICIONES SE DARÁ PREFERENCIA A LAS PERSONAS DE MÁS BAJOS INGRESOS Y LAS QUE SEAN SOSTÉN DE SU FAMILIA. PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS O LA ASIGNACIÓN O ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS A QUE SE REFIERE EL PUNTO ANTERIOR.

EN EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY, SE DAN UNA SERIE DE REQUISITOS QUE DEBEN DE CONTENERSE EN EL CLAUSULADO DE LOS CONTRATOS QUE SE CELEBREN EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA POR EJEMPLO: LA ESTIPULACIÓN DE QUE EL ADQUIRENTE DE LA VI - VIENDA SÓLO PODRÁ TRANSFERIR SUS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LA MISMA A OTRA PERSONA QUE REUNA LOS MISMOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS POR EL ORGANISMO PARA LA - ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ESTE TIPO Y QUE SE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO, DADO POR ESCRITO, POR EL PROPIO ORGANISMO.

SERÁ NULA Y NO PRODUCIRÁ EFECTO JURÍDICO ALGUNO, LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDA QUE SE HAGA CONTRAVINIENDO ESTA DISPOSICIÓN. LAS DISPOSICIONES DE LA LEY COMENTADA SON DE CARÁCTER IRRENUNCIABLE.

POR OTRA PARTE, LO QUE DISPONE EL CÓDIGO CIVIL EN EL CAPÍTULO REFERENTE A LOS CONTRATOS Y EN DONDE SE SEÑALA QUE "LA SUPREMA LEY DE LOS CONTRATOS ES LA VOLUNTAD DE LAS PARTES" COMO UN PRINCIPIO INALTERABLE SE VE CLARAMENTE RES - TRINGIDO O SE CONTRAPONA CON LO DISPUESTO POR LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

TAMBIÉN SE SEÑALA QUE SERÁN LOS NOTARIOS QUIENES TIENEN DEBER DE VIGILAR QUE SE DÉ CUMPLIMIENTO A LO DIS - PUESTO POR LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA EN EL ARTÍCULO QUE SE COMENTA.

SE INCLUYE TAMBIÉN COMO UNA CAUSA DE RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA EL HECHO DE QUE EL ACREDITADO UTILICE LA VIVIENDA PARA FIN PRINCIPAL DISTINTO AL DE HABITACIÓN REGULAR O QUE NO LA UTILICE. SIENDO OBLIGATORIO EL INCLUIR EN EL CONTRATO ESTA DISPOSICIÓN.

TAMBIÉN ESTÁ EL SEÑALAMIENTO DE QUE EN LOS CONTRATOS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, SE PODRÁ PACTAR LA AFECTACIÓN DE DERECHOS DE LOS ACREDITADOS PARA EL EFECTO DE QUE, UNA VEZ LIBERADO EL CRÉDITO, LA VIVIENDA SE CONSTITUYA EN PATRIMONIO DE FAMILIA EN LOS TÉRMINOS DEL CÓDIGO CIVIL.

ESTA DISPOSICIÓN CONCUERDA CON LO DISPUESTO EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE SE REFIERE AL "PATRIMONIO DE FAMILIA" QUE SEÑALA EN SU ARTÍCULO 730 QUE "EL VALOR MÁXIMO DE LOS BIENES AFECTADOS AL PATRIMONIO DE FAMILIA, CONFORME AL ARTÍCULO 723 DEL MISMO CÓDIGO, SERÁ LA CANTIDAD QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR 3650 VECES EL IMPORTE DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL, EN LA ÉPOCA EN QUE SE CONSTITUYA EL PATRIMONIO".

LA SUMA QUE RESULTA DE HACER LAS OPERACIONES EN LOS ARTÍCULOS DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA CORRESPONDIENTES A LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON EL SEÑALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DEL CÓDIGO CIVIL, DAN POR RESULTADO LA MISMA CANTIDAD. RESULTANDO QUE UNA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PUEDE CONSTITUIR EL PATRIMONIO DE FAMILIA.

EN EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA SE SEÑALA LA OBLIGACIÓN POR PARTE DE LOS ORGANISMOS DE DAR PUBLICIDAD A LOS LISTADOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS DE

**LAS ACCIONES QUE REALICEN.**

EN EL CAPÍTULO VII DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA, SE DEFINE A LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SE SEÑALA DE QUE TIPOS PODRÁN SER, POR EJEMPLO EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY SE SEÑALAN LOS TIPOS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS COMO SON:

I. DE PRODUCCIÓN, ADQUISICIÓN O DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

II. DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE UN SOLO PROYECTO HABITACIONAL.

III. DE PROMOCIÓN CONTINUA Y PERMANENTE, DE PROYECTOS HABITACIONALES QUE ATIENDAN LAS NECESIDADES DE SUS SOCIOS, ORGANIZADOS EN SECCIONES O EN UNIDADES COOPERATIVAS; Y

IV. DE CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LAS VIVIENDAS MULTIFAMILIARES O CONJUNTOS HABITACIONALES.

SE HACE MENCIÓN TAMBIÉN A LAS MODIFICACIONES QUE ESTE TIPO DE SOCIEDADES REQUIERAN, QUE SE LLEVEN A CABO POR MEDIO DE ASAMBLEAS GENERALES EN DONDE SE ESTABLEZCAN LAS BASES CONSTITUTIVAS O SUS MODIFICACIONES Y EN DONDE SE LEVANTARÁ UNA ACTA CIRCUNSTANCIADA QUE SE ENVIARÁ A LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL.

POR LO QUE RESPECTA A LA FORMACIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE ESTE TIPO DE SOCIEDADES COOPERATIVAS, SE HARÁ DE CONFORMIDAD A LO QUE ESTABLECE LA LEY DE SOCIEDADES COOPERATIVAS.

LAS FACULTADES QUE TIENEN LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS SON LAS SIGUIENTES:

-ADQUIRIR LOS BIENES ESTRICTAMENTE NECESARIOS PARA LA CONSECUCCIÓN DE SUS FINES.

-PODRÁN CONSTITUIR COMISIONES Y FONDOS SOCIALES - QUE SEAN NECESARIOS PARA LA CONSECUCCIÓN DE SUS FINES.

-PODRÁN CONSTITUIR COMISIONES Y FONDOS SOCIALES - QUE CONSIDERE NECESARIOS LA ASAMBLEA GENERAL.

-SÓLO ENTREGARÁN LAS VIVIENDAS QUE PRODUZCAN A - SUS SOCIOS Y PODRÁN UTILIZAR PARA ELLO, LA FORMA QUE DETERMINE LA ASAMBLEA.

SERÁ LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL LA QUE SE ENCARGUE DE VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS A QUE SE REFIERE ESTE CAPÍTULO.

EN EL CAPÍTULO VIII SE TRATA LA COORDINACIÓN CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS Y DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

PARA LA OPERACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA SE REALIZARÁN CONVENIOS Y ACUERDOS DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS, DEL DISTRITO FEDERAL Y LOS MUNICIPIOS, EN LO REFERENTE A LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA. - DEL MISMO MODO SE REALIZARÁN LA CONCERTACIÓN DE ACCIONES - CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, AJUSTÁNDOSE A LO DISPUESTO POR ESTA LEY, LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA Y LA LEY DE PLANEACIÓN.

EL ARTÍCULO 60 DE LA LEY SEÑALA EL ESTABLECIMIENT-

TO DE LOS COMITÉS ESTATALES DE NORMAS Y PROMOCIÓN DE VI -  
VIENDA, QUE TENDRÁN POR OBJETO APOYAR A LA PRODUCCIÓN Y ME  
JORAMIENTO DE LA VIVIENDA Y DE SUS ELEMENTOS, ASÍ COMO DE  
LA ELABORACIÓN, REGISTRO Y EVALUACIÓN DE LAS NORMAS Y TEC-  
NOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA. SE SEÑALA TAMBIÉN QUE ESTOS CO  
MITÉS ESTATALES DE NORMAS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA SE ESTA-  
BLECERÁN UNO POR CADA UNA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS CON  
LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES Y DEPENDENCIAS DE LA AD-  
MINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Y LA DE LOS ESTADOS Y MUNICI-  
PIOS, ASÍ COMO LAS ORGANIZACIONES DE LOS SECTORES PRIVADO  
Y SOCIAL INTERESADOS EN EL DESARROLLO HABITACIONAL QUE ASÍ  
LO CONVENGAN.

ENTRE LAS FUNCIONES QUE TENDRÁN QUE LLEVAR A CABO  
DICHOS COMITÉS ESTATALES DE NORMAS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA  
SE ENCUENTRAN LAS DE PROPONER ANTE LAS AUTORIDADES CORRES-  
PONDIENTES:

-LA ADOPCIÓN DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA FACIL  
LITAR LA DIVISIÓN, FUSIÓN Y RELOTIFICACIÓN Y TODAS AQUE -  
LLAS MEDIDAS TENDIENTES AL APROVECHAMIENTO DE ÁREAS URBA -  
NAS PARA VIVIENDA.

-LAS NORMAS DE DISEÑO, TECNOLOGÍA, ADMINISTRACIÓN  
Y MANTENIMIENTO A QUE SE REFIERE EL CAPÍTULO V DE LA LEY.

-LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS ÁGILES Y SENCILLOS  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

-LAS MEDIDAS PARA EL ESTABLECIMIENTO Y OPERACIÓN  
DE LAS UNIDADES DE PRODUCCIÓN Y DE DISTRIBUCIÓN DE MATERIA  
LES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

-LOS PROCEDIMIENTOS DE CONSULTA E INFORMACIÓN QUE

FACILITEN LOS ACUERDOS Y CONVENIOS DE COORDINACIÓN Y CON -  
CERTACIÓN QUE INCIDAN EN LA MATERIA.

-AQUÉLLAS QUE EXPRESAMENTE SE SEÑALEN EN LOS CON-  
VENIOS DE COORDINACIÓN RESPECTIVOS; Y

-LAS MEDIDAS PARA QUE EL AUTOCONSTRUCTOR NO SEA -  
CONSIDERADO COMO PATRÓN PARA LOS EFECTOS DE PAGO DE CUOTAS  
Y GRAVÁMENES.

POR ÚLTIMO, EN EL ARTÍCULO 64 DE LA LEY, SE HACE  
REFERENCIA A QUE LA CONCERTACIÓN DE ACCIONES EN MATERIA DE  
VIVIENDA CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, SE AJUSTARÁN A  
LA MISMA Y A LA PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA MEDIANTE LOS CON-  
TRATOS Y CONVENIOS QUE DISPONE LA LEY DE PLANEACIÓN EN SU  
ARTÍCULO 38; EN ELLOS SE CONSIDERARÁN APOYOS ESPECÍFICOS -  
PARA LOS PROYECTOS HABITACIONALES CON LA PARTICIPACIÓN DE  
LA COMUNIDAD EN LA GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS  
MISMOS.

### B.3 DISPOSICIONES REFERENTES AL ARRENDAMIENTO

ESTIMO QUE RESULTARÍA PROLIJO ANALIZAR LA HISTO -  
RIA Y EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, YA QUE ELLO  
EXCEDERÍA LOS LÍMITES DE ESTE TRABAJO. POR ELLO, DE ACUER  
DO CON LO AFIRMADO POR EL MAESTRO LEOPOLDO AGUILAR CARVA -  
JAL, REPETIRÉ: "EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO COM  
PRENDÍA HIPÓTESIS MUY DISTINTAS A LAS ACTUALES, HA SUFRIDO  
UNA EVOLUCIÓN RESTRICTIVA. EN EFECTO: EXISTÍA EL ARRENDA  
MIENTO DE COSAS: LOCATIO REI, SEMEJANTE AL ACTUAL; -  
ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS, LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM, EL  
CONTRATO DE OBRAS, LOCATIO CONDUCTIO OPERIS; DE ESTE DERE-

CHO PASÓ AL FRANCÉS, ITALIANO Y ESPAÑOL", (46)

EN MÉXICO, SEGÚN LO EXPLICA EL AUTOR CITADO, DESDE LA PROMULGACIÓN DEL PRIMER CÓDIGO CIVIL DE 1870, EL ARRENDAMIENTO SE LIMITÓ AL PRIMER CASO ANOTADO Y SE DIJO QUE LOS OTROS CASOS NO PODÍAN REGLAMENTARSE COMO UN ARRENDAMIENTO. (47)

EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 1932, QUE SE ENCUENTRA EN VIGENCIA, REGLAMENTA EN SU TÍTULO SEXTO, TODO LO RELACIONADO CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

LOS DIVERSOS CÓDIGOS DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN, TAMBIÉN REGLAMENTAN EL REFERIDO CONTRATO, EN TÉRMINOS SIMILARES.

DE LA INICIACIÓN DE VIGENCIA DEL CÓDIGO A LA FECHA, SE HAN PRESENTADO LAS SIGUIENTES MODIFICACIONES A LAS DISPOSICIONES DE ARRENDAMIENTO.

DURANTE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL QUE TRAJÓ CONSIGO EL FENÓMENO DE LA ESCASEZ Y ELEVACIÓN DEL PRECIO DE LA VIDA Y EL DESAJUSTE DE LOS PRESUPUESTOS FAMILIARES, SE PROMULGÓ EL DECRETO DE 10 DE JULIO DE 1942 QUE PROHIBE EL AUMENTO DE LAS RENTAS DE CASAS, DEPARTAMENTOS, VIVIENDAS Y CUARTOS ALQUILADOS O CUALESQUIERA OTROS LOCALES SUSCEPTI

(46) AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. CONTRATOS CIVILES, ED. PO RRUA, S. A., MÉXICO, D. F., 1977, PAG. 151.

(47) AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. OB. CIT., PAG. 151.

BLES DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL; SE ESTABLECE QUE EL MISMO ES IRRENUNCIABLE Y NO PODRÁ HACERSE VALER PAQUETO, CONTRATO O DERECHO EN CONTRARIO; QUE SI FUEREN DESOCUPADOS LOS BIENES ARRENDADOS, NO PODRÁ AUMENTARSE LA RENTA EN EL NUEVO CONTRATO, Y QUE PARA AUMENTARLAS SE NECESITARÁ AUTORIZACIÓN JUDICIAL, CON INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO. LA DURACIÓN DE ESTE DECRETO SERÍA LA MISMA DE LA SUSPENSIÓN DE GARANTÍAS ACORDADA PARA EL ESTADO DE GUERRA. (48)

DADO QUE NO SE CUMPLIÓ CABALMENTE CON LO DECRETADO, CON FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, EN DECRETO DE ESA FECHA, SE ESTABLECIÓ PRÓRROGA POR MINISTERIO DE LA LEY, DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTES EN ESA FECHA, FUERAN POR TIEMPO FIJO O INDETERMINADO, PROHIBIENDO EL ALZA EN EL PRECIO DEL MISMO, Y DECRETANDO LA NULIDAD DE LOS ACTOS QUE EN CONTRARIO SE REALIZARAN, ESTABLECIENDO COMO SANCIÓN MULTAS. SUSPENDIÓ LA VIGENCIA DE LOS ARTÍCULOS 2448, 2478 Y 2479 DEL CÓDIGO CIVIL. ESTE DECRETO SÓLO FUE APLICABLE A LOS CONTRATOS SOBRE CASA HABITACIÓN. (49)

EN DECRETO DE 25 DE FEBRERO DE 1944 SE ADICIONÓ AL ANTERIOR, HACIÉNDOSE EXTENSIVO A LOS EDIFICIOS PARA ESCUELAS EN EL DISTRITO FEDERAL. (50)

PARA EVITAR EL ALZA DE LOS PRECIOS DE LOS LOCALES COMERCIALES, EL 5 DE ENERO DE 1945 SE PROMULGÓ OTRO DECRETO EN EL QUE SE ADICIONÓ EL DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943, EXPRESANDO QUE LA PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

(48) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 10 DE JULIO DE 1942.

(49) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 24 DE SEPTIEMBRE DE 1943.

(50) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 25 DE FEBRERO DE 1944.

TO EN EL DISTRITO FEDERAL SE EXTIENDE A LOS LOCALES, DEPARTAMENTOS, ACCESORIAS, VIVIENDAS, ETC., EN QUE DE HECHO Y - CUALESQUIERA QUE FUERAN LAS ESTIPULACIONES RESPECTO A SU - USO CONTUVIERAN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN QUE SE - ENCUENTREN INSTALADOS GIROS COMERCIALES DE MISCELÁNEAS, ES - TANQUILLOS, RECAUDERÍAS, TORTILLERÍAS, NEVERÍAS, MOLINOS - DE NIXTAMAL, CREMERÍAS, CARBONERÍAS Y EXPENDIOS DE PAN. - ESTA PRÓRROGA FUE CONCEDIDA EN BENEFICIO DE LOS INQUILINOS - DE EXPENDIOS DE ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD. (51)

AL CONCLUIR LA GUERRA, QUEDABA SIN VIGENCIA LA AN - TERIOR LEGISLACIÓN; POR LO TANTO, UN DECRETO DEL EJECUTI - VO, DE 13 DE AGOSTO DE 1945 PRORROGÓ SU VALIDEZ, POR TREIN - TA DÍAS MÁS. (52)

EN 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945, AL LEVANTARSE LA SUS - PENSIÓN DE GARANTÍAS, SE PRORROGÓ LA VIGENCIA DE LAS DISPQ - SICIONES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO HASTA QUE UNA LEY POS - TERIOR LAS DEROGARA; COMO EN ESTE DECRETO SE COMETIERON - EQUIVOCACIONES EN LAS FECHAS, ELLO FUE CORREGIDO EL 21 DE - ENERO DE 1946. (53) (54)

EN DECRETO DE 11 DE FEBRERO DE 1946 SE PROHIBE EL - AUMENTO EN EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS DESTINADOS EX - CLUSIVAMENTE PARA HABITACIÓN DEL INQUILINO Y SUS FAMILIA - RES; LOS OCUPADOS POR TRABAJADORES A DOMICILIO; LOS OCUPA - DOS POR TALLERES FAMILIARES. DISPONE ADEMÁS QUE SI LA REN - TA DE CASAS O LOCALES, CUALESQUIERA QUE SEA SU DESTINO, -

---

(51) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 5 DE ENERO DE 1945.

(52) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 13 DE AGOSTO DE 1945.

(53) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 28 DE SEPTIEMBRE DE 1945.

(54) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 21 DE ENERO DE 1946.

FUERE SUPERIOR A TRESCIENTOS PESOS MENSUALES, NO ESTARÍAN PRORROGADOS NI SU PRECIO CONGELADO. AHORA NO SE INCLUYE - RON LOCALES COMERCIALES. LOS AUMENTOS DE RENTAS EN EL CASO DE MEJORAS, SERÁ TRAMITADO JUDICIALMENTE. SE CONSERVA LA CONGELACIÓN, AUNQUE SE DESOCUPEN LAS LOCALIDADES. LAS MULTAS SERÁN IMPUESTAS POR EL DEPARTAMENTO DEL D. F. Y DA EL CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO A SUS DISPOSICIONES Y POR CON SECUENCIA, DISPONE QUE NO SON RENUNCIABLES EN PERJUICIO DE LOS INQUILINOS Y QUE CUALQUIERA ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SERÍA NULA Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL. SEÑALA UNA VIGENCIA DE DOS AÑOS, PUDIENDO ANTICIPARSE POR EL EJECUTIVO SU DEROGACIÓN. (55)

EN EL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947, QUE DEROGA AL ANTERIOR, SE PROHIBE EL AUMENTO DE RENTAS Y PRORROGA POR UN AÑO LOS CONTRATOS CUANDO SE REFIERAN A CASAS HABITACIÓN EN QUE EL INQUILINO Y SUS FAMILIARES VIVAN PERMANENTEMENTE CON ÉL, LOS OCUPADOS POR TRABAJADORES A DOMICILIO Y LOS OCUPADOS POR TALLERES FAMILIARES; PROHIBE TRASPASO O SUBARRIENDO Y SU VIOLACIÓN SE SANCIONA CON LA RESCISIÓN O PLENO DERECHO; PARA EL AUMENTO DE LAS RENTAS CREA UNA COMISIÓN DESIGNADA POR EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL D. F.; SE ESTABLECE QUE EN CASO DE DESOCUPACIÓN DEBERÁ ARRENDARSE EN LA MISMA CANTIDAD; LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CONOCERÁ DE LAS VIOLACIONES, SIN PERJUICIO DE LA INTERVENCIÓN DE LA AUTORIDAD JUDICIAL EN LOS CASOS DE SU COMPETENCIA; INSISTE EN QUE SUS DISPOSICIONES SON DE ORDEN PÚBLICO. ESTE DECRETO SE FIJA UNA VIGENCIA DE UN AÑO. (56)

EL DECRETO DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948, CON VIGEN-

---

(55) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 11 DE FEBRERO DE 1946.

(56) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 30 DE DICIEMBRE DE 1947.

CIA DURANTE MÁS DE TREINTA Y CINCO AÑOS, PRORROGA POR MI -  
NISTERIO DE LA LEY, SIN ALTERACIÓN DE SUS CLÁUSULAS, SALVO  
LAS EXCEPCIONES QUE EL MISMO SEÑALA, LOS CONTRATOS DE -  
ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS Y LOCALES QUE SE DESTINEN EXCLU  
SIVAMENTE A HABITACIÓN QUE OCUPEN EL INQUILINO Y LOS MIEM-  
BROS DE SU FAMILIA QUE VIVAN CONÉL; LOS OCUPADOS POR TRABA  
JADORES A DOMICILIO; LOS OCUPADOS POR TALLERES, Y LOS DESTI  
NADOS A COMERCIO O INDUSTRIA, Y NO QUEDAN COMPRENDIDOS -  
EN LA PRÓRROGA: LAS CASAS DESTINADAS A HABITACIÓN CUANDO  
LA RENTA EN VIGOR EN LA FECHA DEL MISMO SEA MAYOR DE TRES-  
CIENTOS PESOS; CUANDO EL ARRENDADOR NECESITE HABITAR U OCU  
PAR LAS CASAS O LOCALES PARA ESTABLECER UNA INDUSTRIA O -  
COMERCIO DE SU PROPIEDAD, PREVIA JUSTIFICACIÓN DE ESOS SU  
PUESTOS ANTE LOS TRIBUNALES; LAS CASAS O LOCALES DESTINA -  
DOS A CANTINAS, PULQUERÍAS, CABARETS, CENTROS DE VICIO, O  
EXPLOTACIÓN DE JUEGOS PERMITIDOS Y SALONES DE ESPECTÁCULOS  
PÚBLICOS. PERMITE EL AUMENTO DE RENTAS, SIEMPRE QUE NO LO  
HUBIEREN SIDO DESDE EL 24 DE JULIO DE 1942. AUTORIZA UN -  
AUMENTO DEL 10% Y 15% EN LAS RENTAS DE MÁS DE \$100.00 Y DE  
\$200.00 Y NINGUNO EN LAS MENORES DE \$100.00. CUANDO EL -  
ARRENDATARIO NECESITE OCUPAR LA LOCALIDAD ARRENDADA DEBERÁ  
CUBRIR AL ARRENDATARIO TRES MESES DE RENTA CUANDO EL LOCAL  
FUERE DESTINADO A HABITACIÓN, LA SUMA QUE FIJEN LOS TRIBU  
NALES TRATÁNDOSE DE LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUS  
TRIA Y DEBERÁ NOTIFICAR AL INQUILINO CON TRES MESES DE AN  
TICIPACIÓN SI FUERE CASA HABITACIÓN Y SEIS SI FUERA ESTA -  
BLECIMIENTO MERCANTIL O INDUSTRIAL. SEÑALA COMO CAUSAS DE  
RESCISIÓN DEL CONTRATO, LA FALTA DE PAGO DE TRES MENSUALI  
DADES, EL SUBARRIENDO Y TRASPASO SIN AUTORIZACIÓN DEL -  
ARRENDADOR; EL CAMBIO DE DESTINO DEL BIEN ARRENDADO; POR -  
DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE; CUANDO LOS DEMÁS INQUILINOS -  
(MAYORÍA) SOLICITEN DEL ARRENDADOR LA RESCISIÓN DEL CONTRA  
TO DE ALGUNO DE LOS INQUILINOS, Y CUANDO LA FINCA SE EN -  
CUENTRE EN ESTADO RUINOSO. EN ESTOS CASOS EL INQUILINO NO

TENDRÁ DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN. DEROGA EL DECRETO DE - 30 DE DICIEMBRE DE 1947 Y LOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES QUE SE OPONGAN, ASÍ COMO DECRETA LA NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LOS CONVENIOS QUE EN ALGUNA FORMA MODIFIQUEN EL CONTRATO, EN CONTRAVENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Y ORDENA QUE NO PRODUCIRÁN NINGÚN EFECTO JURÍDICO, LOS DOCUMENTOS DE CRÉDITO SUSCRITOS POR LOS INQUILINOS CON EL OBJETO DE PAGAR RENTAS MAYORES A LAS AUTORIZADAS POR LA LEY.

LA MÁS RECIENTE REFORMA Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS RELATIVAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SE TLEVÓ A CABO CUANDO LA LII LEGISLATURA DEL CONGRESO DE LA UNIÓN APRÓBÓ UN PAQUETE LEGISLATIVO, EN QUE AFECTAN NUMEROSAS DISPOSICIONES Y LEYES RELACIONADAS CON EL TEMA.

EL DECRETO QUE CONTIENE DICHAS MODIFICACIONES SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN CON FECHA DE 7 DE FEBRERO DE 1985, INICIANDO SU VIGENCIA AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN. (58)

LOS CUERPOS NORMATIVOS QUE SON REFORMADOS Y ADICIONADOS SON LOS SIGUIENTES:

- A) EL CÓDIGO CIVIL
- B) EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL
- C) LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL
- D) LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS

SOCIALES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO

- E) LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
- F) LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- G) LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL
- H) LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA
- I) LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS
- J) LA LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

A) CÓDIGO CIVIL

DEBEMOS DE TOMAR COMO PUNTO DE PARTIDA LA DEFINICIÓN QUE SEÑALA EL CÓDIGO CIVIL SOBRE LO QUE ES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO SEXTO, DEL LIBRO CUARTO, ARTÍCULO 2398 QUE DICE: "HAY ARRENDAMIENTO CUANDO LAS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE, UNA A CONCEDER EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, Y LA OTRA, A PAGAR POR ESE USO O GOCE UN PRECIO CIERTO.

EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA LAS FINCAS DESTINADAS A HABITACIÓN; DE QUINCE PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL COMERCIO Y DE VEINTE PARA LAS FINCAS DESTINADAS AL EJERCICIO DE UNA INDUSTRIA", (59)

TOMANDO ALGUNA DEFINICIÓN TÉCNICA SE PUEDE DECIR, QUE HABRÁ O EXISTIRÁ ARRENDAMIENTO CUANDO UNA PERSONA LLAMADA ARRENDADOR, CONCEDA A OTRA LLAMADA ARRENDATARIO, EL USO Y GOCE DE UNA COSA EN FORMA TEMPORAL, O SÓLO EL USO, -

MEDIANTE EL PAGO DE UNA RENTA, QUE ES EL PRECIO Y QUE DEBE DE SER CIERTO.

TENIENDO PRESENTES ESTOS CONCEPTOS SE VAN A ANALIZAR LAS DISPOSICIONES DEL PAQUETE LEGISLATIVO COMENTADO Y QUE HAN TRAI DO CONSIGO UNA GRAN POLÉMICA.

EL ASPECTO CONTRACTUAL, QUE ES EL QUE DA ORIGEN Y VIGENCIA AL ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRA REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL COMO YA SE MENCIONÓ. ASÍ QUE POR LO TANTO INICIAREMOS EL ANÁLISIS DE ESTE ASPECTO.

EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO SEXTO DEL LIBRO CUARTO, ES EL QUE SE REFIERE AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. EL CAPÍTULO INICIA CON EL ARTÍCULO 2448, Y QUE ES A PARTIR DE DONDE SE INICIAN LAS MODIFICACIONES QUE SON LAS SIGUIENTES:

ART. 2448.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL. POR TANTO, SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO OPUESTA.

ESTA DISPOSICIÓN SEÑALA EL CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO Y EL DE INTERÉS SOCIAL QUE TRAEN COMO CONSECUENCIA LA IRRENUNCIABILIDAD DE ESTAS DISPOSICIONES, SITUACIÓN QUE DEJA OLVIDADO EL PRINCIPIO EN EL QUE SE BASA LA MATERIA DE CONTRATOS Y OBLIGACIONES, EN EL QUE "LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES LA SUPREMA LEY DE LOS CONTRATOS" Y AÚN MÁS, SE SEÑALA QUE CUALQUIER ESTIPULACIÓN QUE SE HAGA EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA, SITUACIÓN QUE REAFIRMA LA IRRENUNCIABILIDAD DE LAS DISPOSICIONES REFERENTES AL ARRENDAMIENTO.

POR OTRA PARTE NO ES NOVEDOSO PUES TAL CONCEPTO -  
SE INVOCÓ EN LOS DECRETOS DE 10. DE JULIO DE 1942, 11 DE -  
FEBRERO DE 1946, DE 30 DE DICIEMBRE DE 1947 Y DE 24 DE DI-  
CIEMBRE DE 1948 YA COMENTADOS.

COMO UNA CONSECUENCIA POSITIVA DE ESTE ARTÍCULO,  
SE PONE FIN A LA PRÁCTICA DE ESTIPULAR EN EL CONTRATO LA -  
RENUNCIA DEL INQUILINO A INNUMERABLES DISPOSICIONES QUE -  
CONSAGRABAN LOS DERECHOS A SU FAVOR, COMO SE VENÍA HACIEN-  
DO EN LOS ÚLTIMOS TIEMPOS, EN QUE A LA FIRMA DEL CONTRATO  
SE RENUNCIABA A TODOS ELLOS.

ART. 2448 A.- NO DEBERÁ DARSE EN ARRENDAMIENTO -  
UNA LOCALIDAD QUE NO REUNA LAS CON-  
DICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA  
LEY DE LA MATERIA.

LA DISPOSICIÓN NO PUEDE CONSIDERARSE DEL TODO NUE-  
VA PUES ES CON ESTA CON LA QUE PRINCIPIABA EL CAPÍTULO.  
POR OTRA PARTE AÚN NO SE HAN DETERMINADO CUALES SON ESAS -  
CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE, PUES EN LA LEY FE-  
DERAL DE SALUD NO SE HACE REFERENCIA ALGUNA A TAL SITUA -  
CIÓN, Y NI EN EL DEROGADO CÓDIGO SANITARIO.

ART. 2448 B.- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS -  
OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD SANI-  
TARIA CORRESPONDIENTE, COMO NECESARIAS PARA QUE -  
UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIÉNICA, ES RES -  
PONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUI-  
LINOS SUFRAN POR ESA CAUSA.

ESTA DISPOSICIÓN SE RELACIONA CON LA ANTERIOR YA  
COMENTADA Y CON LA CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2449 QUE ESTÁ -  
CONCEBIDA EN LOS MISMOS TÉRMINOS. CON ESTA DISPOSICIÓN SE

TRATA DE MANTENER EL BUEN ESTADO DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, SITUACIÓN QUE NO EXCLUYE LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE DAR A LA LOCALIDAD ARRENDADA EL USO DEBIDO O CONVENIDO EN EL CONTRATO, ASÍ COMO LOS CUIDADOS QUE CORRESPONDEN AL BIEN Y AL MANTENIMIENTO NECESARIO POR EL USO. ESTA DISPOSICIÓN NO ES NUEVA Y SU CONTENIDO AHORA SE REPITE EN EL MISMO TÍTULO, CAPÍTULO SEXTO, LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL.

TAMPOCO SE DETERMINA CLARAMENTE QUIEN ES LA AUTORIDAD SANITARIA QUE ORDENE SE HAGAN LAS OBRAS NECESARIAS PARA QUE LA LOCALIDAD SEA HABITABLE. TAMPOCO SE SEÑALA EN DÓNDE, O CON QUIENES SE ACUDE PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO.

ART. 2448 C.- LA DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN SERÁ DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, QUE SERÁ PRORROGABLE, A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, HASTA POR DOS AÑOS MÁS, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

CON LA CARACTERÍSTICA DE IRRENUNCIABILIDAD QUE SE LES DIO A LAS DISPOSICIONES DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, NO SE PUEDE CELEBRAR UN CONTRATO CON UNA DURACIÓN MENOR A LA QUE SE SEÑALA EN ESTA DISPOSICIÓN, ESTO ES, DE UN AÑO COMO MÍNIMO, SITUACIÓN QUE ES FORZOSA PARA AMBAS PARTES; ADEMÁS SE SEÑALA LA POSIBILIDAD DE UNA PRÓRROGA POR UN MÁXIMO DE DOS AÑOS A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, CONDICIONÁNDOLA A QUE ÉSTE, SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA. DE ESTE PUNTO SE DESPRENDE CLARAMENTE LA INTENCIÓN DEL LEGISLADOR DE HACER QUE LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO EXCEDAN -

DE TRES AÑOS, EL PRIMERO QUE ES FORZOSO PARA AMBAS PARTES Y EL SEGUNDO Y TERCERO QUE SON PRORROGABLES A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO. ESTA SITUACIÓN SE ENCUENTRA ENTRELAZADA CON EL MONTO DE LA RENTA, PUES EN EL INICIO DE LA RELACIÓN EL ARRENDADOR FIJA LIBREMENTE EL MONTO DE LA RENTA, PUDIENDO SER ELEVADO CON EL FIN DE QUE SE PUEDA RECUPERAR DE ALGÚN MODO EL RESTRINGIDO AUMENTO QUE LLEVARÁ A CABO EN LOS DOS AÑOS SUBSECUENTES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.

ES IMPORTANTE DESTACAR QUE LA PRÓRROGA QUE SE HACE EN EL PRIMER AÑO Y EN EL SEGUNDO, ES POTESTATIVA PARA EL ARRENDATARIO, SIN TOMAR EN CUENTA LA VOLUNTAD DEL ARRENDADOR; LA ÚNICA LIMITANTE SERÁ LA DE QUE EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE DEL PAGO DE LA RENTA, PARA DEMANDAR LA PRÓRROGA.

ESTA DISPOSICIÓN NO EXISTÍA EN EL CÓDIGO CIVIL; SÓLO SE CONSIDERABA LA DURACIÓN MÁXIMA DEL CONTRATO, YA QUE EL ARTÍCULO 2398, SEÑALA QUE EL ARRENDAMIENTO NO PUEDE EXCEDER DE DIEZ AÑOS PARA FINCAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. ESTA SITUACIÓN PERMITÍA QUE SE PUDIERAN CELEBRAR, COMO SE VENÍA HACIENDO EN LA PRÁCTICA DIARIA, CONTRATOS CON UNA DURACIÓN DE DIEZ, ONCE O HASTA MENOS MESES DE DURACIÓN, MOTIVO POR EL CUAL SE BENEFICIABA AL ARRENDADOR PERMITIÉNDOLE INCREMENTOS EN LA RENTA, Y RENOVAR LOS CONTRATOS EN PLAZOS MÁS CORTOS.

ART. 2448 D.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, LA RENTA DEBERÁ ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL. LA RENTA SÓLO PODRÁ SER INCREMENTADA ANUALMENTE; EN SU CASO, EL AUMENTO NO PODRÁ EXCEDER DEL 85 POR CIENTO DEL INCREMENTO PORCENTUAL, FIJADO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL AÑO EN EL QUE EL CONTRATO SE RE

NUEVE O SE PRORROGUE.

ESTA DISPOSICIÓN REGULA DOS SITUACIONES: EL PAGO DE LA RENTA EN MONEDA NACIONAL, SITUACIÓN QUE VIENE A TERMINAR CON LA PRÁCTICA QUE SE VENÍA DANDO DE CELEBRAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN MONEDA EXTRANJERA; Y EL TAN TEMIDO Y DIFÍCIL PUNTO DEL INCREMENTO DE LA RENTA QUE NO ES UNA NUEVA SITUACIÓN, PUES ÉSTA SE ENCONTRABA YA REGULADA EN EL CÓDIGO CIVIL PERO DESDE LUEGO CON UN MONTO MENOR DE AUMENTO DEL ACTUAL, PUES ESTE ERA DE UN 10% DE AUMENTO SOBRE EL MONTO DE LA RENTA, Y AHORA CON LA NUEVA DISPOSICIÓN EL AUMENTO SE VA A CALCULAR DE LA SIGUIENTE FORMA: - HASTA EL 85% DE AUMENTO PORCENTUAL AL SALARIO MÍNIMO, ESTO ES, LA OPERACIÓN QUE SE HACE ES DE LA SIGUIENTE FORMA: VGR. SI EL INCREMENTO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL ES DE UN 30% Y EL INCREMENTO QUE SE HARÁ SERÁ DE UN 85% (QUE PUEDE SER MENOR) EL RESULTADO DE MULTIPLICAR LOS DOS FACTORES SERÁ EL RESULTADO DE UN 25.5% QUE SERÁ EL INCREMENTO SOBRE LA RENTA. SI LA RENTA ES DE \$ 10,000.00 EL 25.5% SERÁ DE \$ 2,550.00 QUE SUMADOS AL MONTO DE LA RENTA DA POR RESULTADO \$ 12,550.00 QUE ES EL NUEVO MONTO DE RENTA QUE SE VA A PAGAR.

UNA SITUACIÓN MUY IMPORTANTE DE DESTACAR ES LA DE QUE EL AUMENTO SE HARÁ DE MANERA ANUAL, ESTO ES, POR CADA DOCE MESES.

LA VIGENCIA DEL AUMENTO SERÁ A PARTIR DE LA TERMINACIÓN DEL PRIMER AÑO DEL ARRENDAMIENTO Y AL INICIO DE LA PRÓRROGA BIEN SEA DEL PRIMER AÑO O DEL SEGUNDO, QUE SE CALCULARÁ DE IGUAL FORMA SOBRE EL MONTO DE RENTA YA AUMENTADA. CON ESTOS INCREMENTOS SE COMPLETA EL CICLO DE TRES AÑOS QUE PUEDE DURAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EN EL CASO DE QUE SE QUIERA CONTINUAR ARRENDANDO EL MISMO BIEN -

INMUEBLE SE VOLVERÁ A INICIAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON TODO LO QUE ESTO IMPLICA COMO ES EL FIJAR DE NUEVA CUENTA EL MONTO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO, SITUACIÓN QUE DEJA AL ARRENDADOR EN LA LIBERTAD DE VOLVER A PONER EL PRECIO DE LA RENTA QUE CONSIDERE JUSTO, AÚN QUE EN MUCHOS CASOS NO SERÁ CON LAS MISMAS REGLAS DEL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN, SINO QUE SE VOLVERÁ A LOS DESMEDIDOS INCREMENTOS QUE SE VENÍAN DANDO, CON LA DIFERENCIA DE QUE ANTES ERA CADA AÑO Y AHORA ES CADA TRES AÑOS.

ART. 2448 E.- LA RENTA DEBE DE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS, EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

SE ESTABLECEN CON ESTA DISPOSICIÓN DOS PUNTOS: LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LA RENTA POR MESES VENCIDOS, Y A PARTIR DEL MOMENTO O DÍA EN QUE SE RECIBE EL INMUEBLE MOTIVO DEL CONTRATO; SE HACE LA OBSERVACIÓN DE QUE EL PERÍODO DE PAGO DE LA RENTA PUEDE ESTAR CONVENIDO POR DÍA, MES, Bimestre, SEMESTRE O HASTA POR CADA AÑO, Y EN CASO DE QUE NO ESTÉ CONVENIDO O ESPECIFICADO CLARAMENTE, SE ENTENDERÁ QUE EL PAGO SE HARÁ POR MESES VENCIDOS, SITUACIÓN QUE NO ES NUEVA, PUES YA SE ESTABLECÍA EN EL CÓDIGO CIVIL, CON LA PARTICULARIDAD DE QUE ERA RENUNCIABLE, EN EL SUPUESTO CASO DE QUE NO HUBIERA PACTO ALGUNO EN EL PLAZO DEL PAGO SE HARÍA DE MANERA SEMESTRAL.

ART. 2448 F.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE DE OTORGARSE POR ESCRITO; LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARÁ AL ARRENDADOR.

**EL CONTRATO DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:**

- I. NOMBRES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.**
- II. LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.**
- III. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO Y GOCE - DEL MISMO, ASÍ COMO EL ESTADO QUE GUARDAN.**
- IV. EL MONTO DE LA RENTA.**
- V. LA GARANTÍA EN SU CASO.**
- VI. LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.**
- VII. EL TÉRMINO DEL CONTRATO.**
- VIII. LAS OBLIGACIONES QUE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.**

**LA DISPOSICIÓN SÓLO VIENE A RATIFICAR LO YA DISPUESTO POR EL CÓDIGO EN EL SENTIDO DE QUE SE REQUIERE DE CONTRATO ESCRITO CUANDO LA RENTA PASE DE CIENTO PESOS, COMO LO DISPONE EL ART. 2406 DEL PROPIO CÓDIGO. CLARO ESTÁ QUE AHORA SE SEÑALAN LOS REQUISITOS Y LOS PUNTOS QUE DEBEN DE CONTENERSE EN EL CONTRATO, Y QUE LA LEY DEJA LA POSIBILIDAD DE QUE SE INCLUYAN ALGUNAS CLÁUSULAS QUE CONTENGAN LAS OBLIGACIONES ADICIONALES.**

CON ESTAS DISPOSICIONES, EL CONTRATO ESCRITO SE -  
VUELVE OBLIGATORIO, Y YA NO IMPORTA EL MONTO DE LA RENTA,  
PARA CUMPLIR CON DICHA FORMALIDAD.

CON LO ORDENADO, SE REITERA LA VOLUNTAD DEL LEGIS-  
LADOR DE QUE CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO NO SURTI-  
RÁ EFECTOS LEGALES PARA LAS PARTES.

ART. 2448 G.- EL ARRENDADOR DEBERÁ REGISTRAR EL  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA  
AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRI-  
TO FEDERAL. UNA VEZ CUMPLIDO ESTE REQUISITO, EN-  
TREGARÁ AL ARRENDATARIO UNA COPIA REGISTRADA DEL  
CONTRATO.

EL ARRENDATARIO TENDRÁ ACCIÓN PARA DEMANDAR EL RE-  
GISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA REGIS-  
TRADA DEL CONTRATO.

IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRÁ DERECHO PARA RE-  
GISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AN-  
TE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL -  
DISTRITO FEDERAL.

EN ESTA DISPOSICIÓN SE SEÑALA LA OBLIGACIÓN DEL -  
ARRENDADOR DE REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ASÍ  
COMO EL DERECHO DEL ARRENDATARIO A EXIGIR MEDIANTE EL EJER-  
CICIO DE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE, EL EXPRESADO REGISTRO,  
ÉSTO INDEPENDIEMENTE DE QUE TIENE OPCIÓN PARA REGISTRAR  
LO DIRECTAMENTE.

LA FINALIDAD DE ESTA DISPOSICIÓN AL OBLIGAR AL RE-  
GISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ES SIMILAR A LA DE -  
INSCRIBIR LOS INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PRO-  
PIEDAD, VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY, PROPORCIONAR SEGU-  
RIDAD A LAS PARTES EVITANDO ALTERACIONES Y NO PERMITIENDO

## LA EVASIÓN FISCAL.

NO SE SEÑALA ANTE QUIEN DEBE REGISTRARSE EL CONTRATO, PUES EN LA DISPOSICIÓN QUE COMENTAMOS SÓLO SE EXPRESA QUE LO HARÁ ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, Y COMO TRADICIONALMENTE SE HA VENIDO REGISTRANDO EN LA TESORERÍA DEL D. F., ASÍ CONTINUARÁ HACIÉNDOSE MIENTRAS NO SE DETERMINE OTRA COSA.

ART. 2448 H.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, NO TERMINA POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI POR LA DEL ARRENDATARIO, SINO SÓLO POR LOS MOTIVOS ESTABLECIDOS EN LAS LEYES.

CON EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRA PERSONA, EL CÓNYUGE, EL O LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO SE SUBROGARÁN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ÉSTE, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIEREN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO.

NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS O POR OTRO TÍTULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACIÓN PREVISTA EN ESTE ARTÍCULO.

ESTA DISPOSICIÓN CONTIENE EN PARTE LO QUE YA SE ESTABLECÍA EN OTRA DISPOSICIÓN DEL MISMO CÓDIGO, O SEA EL ARTÍCULO 2408 EN EL QUE SE SEÑALA QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO TERMINA POR LA MUERTE DE ALGUNA DE LAS PARTES SINO SÓLO CUANDO EXISTE PACTO EN CONTRARIO. EN LAS NUEVAS DISPOSICIONES QUE SON DE ORDEN PÚBLICO Y DE CARÁCTER IRRENUNCIABLE, SE SEÑALA QUE SÓLO TERMINARÁ EL CONTRATO POR -

LAS CAUSAS ESTABLECIDAS POR LA LEY.

AÚN CUANDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES DE LOS CLASIFICADOS COMO "INTUITE PERSONAE" Y LO ES DE MANERA PARCIAL SÓLO EN EL SENTIDO DE QUE EL ARRENDATARIO NO PUEDE SUBARRENDAR NI CEDER SUS DERECHOS A TERCEROS SIN PERMISO DEL ARRENDADOR DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 2480 DEL CÓDIGO CIVIL.

EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO QUE SE COMENTA SEÑALA QUE PERSONAS DEBEN SER CONSIDERADAS COMO SUBROGATARIAS DEL INQUILINO, DEBIENDO TENER COMO ÚNICA CONDICIÓN EL CARÁCTER DE OCUPANTES O HABITANTES DE LA LOCALIDAD, EN VIDA DEL ARRENDATARIO, Y QUE ESTA CONDICIÓN SEA REAL Y PERMANENTE.

EL LEGISLADOR EMPLEA INDEBIDAMENTE EL TÉRMINO SUBROGACIÓN EN LUGAR DE SUSTITUCIÓN.

AL DEJAR FUERA DE ESTA SUSTITUCIÓN A LOS CESIONARIOS O SUBARRENDATARIOS DISTINTOS DE LOS SEÑALADOS EN EL PÁRRAFO SEGUNDO, LO HACE CON LÓGICA JURÍDICA, YA QUE LOS MISMOS NO SON EN FORMA ALGUNA, DEPENDIENTES ECONÓMICOS DEL INQUILINO, QUIENES SON LOS ÚNICOS PROTEGIDOS POR LA DISPOSICIÓN DEL CASO.

ART. 2448 I.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL ARRENDATARIO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA TENDRÁ DERECHO A QUE EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASIMISMO, TENDRÁ EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA.

EN RELACIÓN A ESTE ARTÍCULO SE PLANTEAN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:

- A) EL INQUILINO TIENE DERECHO DE PREFERENCIA PARA SEGUIR ARRENDANDO EL INMUEBLE, AL TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO CON SUS PRÓRROGAS, - POR LO QUE SERÁ PREFERIDO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA, A CUALQUIER OTRO INTERESADO. ESTE DERECHO PODRÁ EJERCERLO AL TÉRMINO DE TRES AÑOS.
  
- B) SE OTORGA A FAVOR DEL INQUILINO EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA, LO QUE SE RELACIONA CON EL ART. 2448 J QUE ESTABLECE LAS REGLAS A LAS QUE SE SUJETARÁ EL EJERCICIO DE TAL DERECHO.

LA DISPOSICIÓN QUE SE COMENTA SÓLO ESTABLECE QUE EL INQUILINO ESTÉ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS AL CONCLUIR EL CONTRATO (Y SUS PRÓRROGAS) SUPONIENDO QUE SIEMPRE LO HA ESTADO Y DESCONOCIENDO POR TANTO SI HA SIDO UN MAL O PÉSIMO INQUILINO.

QUE LA PROPIA DISPOSICIÓN NO TOMA EN CUENTA EL INCONVENIENTE ECONÓMICO DEL INQUILINO PARA EJERCER SU DERECHO, AÚN CUANDO ÉSTE QUISIERA EJERCERLO.

INDEPENDIEMENTE DE LO ANTERIOR, ES DE HACERSE NOTAR QUE LA PREFERENCIA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO QUE SE COMENTA, YA EXISTÍA CON ANTERIORIDAD EN EL ARTÍCULO 2447 DEL CÓDIGO CIVIL.

ART. 2448 J.- EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO

SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS:

- I. EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERÁ -  
DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATA  
RIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRE-  
CISANDO EL PRECIO, TÉRMINOS, CONDICIONES Y  
MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.
- II. EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRÁN DE 15 -  
DÍAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL  
ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERE  
CHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES  
DE LA OFERTA.
- III. EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUAL  
QUIERA DE LOS TÉRMINOS DE LA OFERTA INI -  
CIAL, ESTARÁ OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO  
EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, QUIEN  
A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRÁ DE UN -  
NUEVO PLAZO DE 15 DÍAS PARA LOS EFECTOS DEL  
PÁRRAFO ANTERIOR. SI EL CAMBIO SE REFIERE  
AL PRECIO, EL ARRENDADOR SÓLO ESTÁ OBLIGADO  
A DAR ESTE NUEVO AVISO CUANDO EL INCREMENTO  
O DECREMENTO DEL MISMO SEA DE MÁS DE UN -  
DIEZ POR CIENTO.
- IV. TRATÁNDOSE DE BIENES SUJETOS AL RÉGIMEN DE  
PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARÁN LAS -  
DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA.
- V. LOS NOTARIOS DEBERÁN CERCIORARSE DEL CUMPLI  
MIENTO DE ESTE ARTÍCULO PREVIAMENTE A LA AU  
TORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

VI. LA COMPRAVENTA Y SU ESCRITURACIÓN REALIZADAS EN CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO SERÁN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDADES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN PRESCRIBE A LOS SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO. EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DÉ EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTÍCULO PRECLUIRÁ SU DERECHO.

AÚN CUANDO CON ANTERIORIDAD A LA EXISTENCIA DEL ARTÍCULO QUE SE COMENTA, EL CÓDIGO CIVIL EN SUS ARTÍCULOS 2304, 2305 Y 2423, HACÍA REFERENCIA AL DERECHO DEL TANTO, ÉSTE SE HA MODIFICADO EN CUANTO A TÉRMINOS Y AÚN EN ALGUNOS DE SUS ALCANCES, POR EJEMPLO CUANDO HABLA DE NULIDAD Y NO SIGUE LA LÍNEA DE PERMITIR LA VALIDEZ DEL ACTO CON EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS PARA EL ADQUIRENTE NO REALIZADO. SE ESTABLECE RESPONSABILIDAD A LOS NOTARIOS QUE NO CONSTATEN QUE SE CUMPLIERON LOS REQUISITOS DE LEY.

EN CUANTO A LOS TÉRMINOS Y EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO, SE PUEDE HABLAR DE UN EFECTO BENÉFICO PARA LOS INQUILINOS DE INMUEBLES CON POCAS VIVIENDAS, PERO NO ASÍ EN EL CASO DE EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, EN CUYO CASO NO PODRÁN ADQUIRIR LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE.

ES DE HACER NOTAR QUE ESTOS OBSTÁCULOS PARA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE CON TODO EL RIGOR QUE LA ACTUAL LEY IMPONE, SÓLO SE REFIEREN A LA COMPRAVENTA Y NUNCA A OTROS MEDIOS DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

ART. 2448 K.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REUNE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR.

TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUSTITUIR ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE FIANZA.

EN CUANTO AL ARTÍCULO TRANSCRITO, SE PUEDE AFIRMAR QUE YA EXISTÍA DISPOSICIÓN ANÁLOGA EN EL NUMERAL 2450 DEL CÓDIGO Y QUE EL CONCEPTO DE "INTERÉS SOCIAL" SUBSTITUYE A LA EXPRESIÓN "SI LA RENTA NO EXCEDE DE VEINTICINCO PESOS MENSUALES".

CON ANTERIORIDAD SE HA EXPRESADO EL ALCANCE DEL CONCEPTO DE VIVIENDA DE "INTERÉS SOCIAL" AL QUE HACE MENCIÓN LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

ART. 2448 L.- EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO.

ESTE ARTÍCULO QUE ES NOVEDOSO EN EL CAPÍTULO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ACABA CON UNA PRÁCTICA ANTIGUA Y VICIADA DE LOS FORMATOS YA IMPRESOS DE CONTRATOS EN LOS QUE SE MENCIONABA SOLAMENTE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO, EN RELACIÓN A LA RENUNCIA QUE EL ARRENDATARIO HACÍA DE SUS DERECHOS.

ART. 3042.- EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SE INSCRIBIRÁ:

- I.- ...
- II.- ...
- III.- ...
- IV.- ...

NO SE INSCRIBIRÁN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANSMITA LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS QUE DE ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIÓ CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 2448 I Y 2448 J DE ESTE CÓDIGO, EN RELACIÓN CON EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO.

HABIÉNDOSE ESTABLECIDO EL DERECHO DEL TANTO EN FAVOR DEL INQUILINO, ASÍ COMO SEÑALADAS LAS REGLAS PARA SU EJERCICIO, EL LEGISLADOR TIENDE A PROTEGER CON ESTA DISPOSICIÓN AL ARRENDATARIO. DICHA PROTECCIÓN SE MANIFIESTA EN UNA SANCIÓN CONSISTENTE EN LA NEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, DE AQUELLOS TÍTULOS POR LOS CUALES SE TRANSMITE EL DOMINIO DE LA VIVIENDA ARRENDADA; ESTO SE VINCULA CON LAS SANCIONES ESTABLECIDAS PARA EL NOTARIO QUE ASIENTE EN SU PROTOCOLO LAS ESCRITURAS SIN CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 2448 J QUE ESTABLECE LAS REGLAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO.

ARTÍCULO TRANSITORIO PRIMERO.- LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA PROMULGACIÓN DEL PRESENTE DECRETO CONTINUARÁN EN VIGOR RESPECTO AL TÉRMINO PACTADO POR LAS PARTES.

LA DISPOSICIÓN ES AMBIGUA EN SU CONTENIDO PORQUE ADMITE DOS INTERPRETACIONES, PUDIENDO BENEFICIAR A UNA O A OTRA DE LAS PARTES.

A) CONFORME AL ARTÍCULO 50. DEL CÓDIGO CIVIL, A

NINGUNA LEY SE DARÁ EFECTO RETROACTIVO EN PERJUICIO DE PERSONA ALGUNA, LO CUAL ES CONGRUENTE CON EL ARTÍCULO 14 CONSTITUCIONAL. EN CONSECUCIÓN, LOS CONTRATOS VIGENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO RESPECTIVO, CONCLUIRÁN EL DÍA PACTADO PARA TAL EFECTO Y NO LES SERÁN APLICABLES LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO IV EN CUESTIÓN. EN ESTE CASO, LA PARTE BENEFICIADA SERÁ LA ARRENDADORA.

- B) SE SEÑALA EN LA DISPOSICIÓN COMENTADA QUE LOS CONTRATOS CONTINUARÁN EN VIGOR RESPECTO AL TÉRMINO PACTADO POR LAS PARTES, POR LO QUE CABRÍA DETERMINAR SI A LOS MISMOS LES SON APLICABLES LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA PRORROGA, RENOVACIÓN E INCREMENTO AL MONTO DE LA RENTA HASTA UN 85% DEL INCREMENTO PORCENTUAL AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL D. F. CON ESTA INTERPRETACIÓN LA PARTE BENEFICIADA LO ES EL INQUILINO.

LA AMBIGÜEDAD SEÑALADA, DARÁ LUGAR A QUE LAS PARTES PROMUEVAN JUICIOS CIVILES UNA VEZ QUE CONCLUYA EL TÉRMINO DEL CONTRATO, YA QUE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA RESOLVER LA CUESTIÓN SEÑALADA LO ES LA JUDICIAL Y PRECISAMENTE SERÁN LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUIENES DECIDAN SOBRE EL PARTICULAR.

#### B) CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

EN ESTE PARTICULAR, SE CREÓ EL TÍTULO DÉCIMO CUARTO BIS, "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN" QUE COM-

PRENDE LOS ARTÍCULOS 957 A 968, QUE EXPRESAN: (60)

ART. 957.- A LAS CONTROVERSIAS QUE VERSEN SOBRE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN A QUE SE REFIERE EL CAPÍTULO CUARTO, DEL TÍTULO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL, LES SERÁN APLICABLES LAS DISPOSICIONES DE ESTE TÍTULO EXCEPTO EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO AL QUE SE LE SEGUIRÁN APLICANDO LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO CUARTO DEL TÍTULO SÉPTIMO DE ESTE CÓDIGO. EL JUEZ TENDRÁ LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES PARA DECIDIR EN FORMA EXPEDITA Y PRONTA LO QUE EN DERECHO CONVenga.

ESTA DISPOSICIÓN, SIENDO NUEVA, SEÑALA SU ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VÁLIDAMENTE EXCLUYE LOS PROCEDIMIENTOS DE DESAHUCIO, QUE SE FUNDAN EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. LA CONCESIÓN DE AMPLIAS FACULTADES AL JUZGADOR, CUANDO MENOS EN TEORÍA, SE TRADUCEN EN UN INDUDABLE BENEFICIO PARA AMBAS PARTES.

ART. 958.- PARA EL EJERCICIO DE CUALESQUIERA DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN ESTE ARTÍCULO, EL ARRENDADOR DEBERÁ EXHIBIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. A FALTA DE ESTE REQUISITO NO SE DARÁ CURSO A SU ACCIÓN.

EL QUE SE ESTABLEZCA PARA EL EJERCICIO DE CUALQUIER ACCIÓN DERIVADA DEL ARRENDAMIENTO, NECESARIA REPRESENTACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SE BASA EN LA EXIGENCIA

---

(60) CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, 31A. EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1986.

PROCESAL GENERAL DE QUE DEBE, AL INTENTARSE UNA ACCIÓN COMO ESTA, PRESENTARSE EL TÍTULO BASE DE TAL ACCIÓN.

ART. 959.- UNA VEZ PRESENTADA LA DEMANDA CON LOS DOCUMENTOS Y COPIAS REQUERIDAS, SE CORRERÁ TRASLADO A LA PARTE DEMANDADA CITANDO A LAS PARTES PARA QUE CONCURRAN EN UN TÉRMINO DE TRES DÍAS AL JUZGADO PARA QUE TENGA VERIFICATIVO LA AUDIENCIA CONCILIATORIA RESPECTIVA. EMPLAZÁNDOLO PARA QUE CINCO DÍAS SIGUIENTES A LA CELEBRACIÓN DE DICHA AUDIENCIA CONTESTE LA DEMANDA, Oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del capítulo primero, título sexto de este ordenamiento.

LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA INTRODUCE DESDE LUEGO UNA INNOVACIÓN QUE EN ESTE CÓDIGO SOLAMENTE EXISTÍA EN MATERIA FAMILIAR, EN EL DIVORCIO VOLUNTARIO, Y QUE EN OTRA RAMA DEL DERECHO, EL LABORAL, SE USA EN ARAS DE UN PROCEDIMIENTO RÁPIDO.

ESTA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, A LA QUE SEGURAMENTE NINGÚN ARRENDATARIO QUERRÁ COMPARECER PARA NO CORRER EL RIESGO DE QUE LA OBLIGUEN A CELEBRAR UN CONVENIO, CASI SIEMPRE SE CELEBRARÁ CON LA SOLA PRESENCIA DEL ARRENDADOR.

EN CUANTO AL TÉRMINO QUE SE CONCEDE AL DEMANDADO PARA CONTESTAR Y Oponer excepciones ES CASI EL MISMO QUE ANTES, SIN AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, Y QUE EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL, QUE ERA LA VÍA ADECUADA, SEÑALABA 9 DÍAS.

ART. 960.- A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA LAS PARTES DEBERÁN COMPARECER PERSONALMENTE O POR MEDIO DE APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL, -

QUIEN DEBERÁ ACREDITAR TAL CARÁCTER, ASÍ COMO FACULTADES EXPRESAS PARA TRANSIGIR, EN LOS TÉRMINOS DE LEY. SI ALGUNA DE ELLAS FUESE PERSONA MORAL, DEBERÁ CONCURRIR SU ADMINISTRADOR O QUIEN LEGALMENTE LA REPRESENTA, EN LA AUDIENCIA CONCILIATORIA, EL JUEZ A TRAVÉS DEL CONCILIADOR ESCUCHARÁ LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y PROCURARÁ UNA AMIGABLE COMPOSICIÓN. SI SE OBTIENE EL ACUERDO ENTRE LAS PARTES, SE CELEBRARÁ EL CONVENIO RESPECTIVO, QUE SI REUNE LOS REQUISITOS DE LEY, SERÁ APROBADO POR EL JUEZ Y TENDRÁ EFECTOS DE SENTENCIA EJECUTORIADA, DÁNDOSE CON ELLO, POR TERMINADO EL JUICIO.

DE HECHO, LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA, NO APORTA COMO NOVEDAD MÁS QUE LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA EN LA QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL ACTUARÁ COMO AMIGABLE COMPONEDORA. LAS REGLAS PARA ACREDITAR LA PERSONALIDAD Y LA REPRESENTACIÓN, SON LAS MISMAS QUE HAN EXISTIDO CON ANTERIORIDAD, EN CUANTO A LA SANCIÓN DEL CONVENIO QUE EN SU CASO SE CELEBRE, LE DA EL CARÁCTER DE OBLIGATORIO.

ART. 961.- SI EL ACTOR NO CONURRE A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA SE LE TENDRÁ POR DESISTIDO DE LA DEMANDA. SI EL DEMANDADO NO CONURRE A LA AUDIENCIA CONCILIATORIA, O EN ELLA NO SE LOGRA LA AVENIENCIA DE LAS PARTES, SE ASENTARÁ ESTO EN AUTOS, Y EN LA MISMA AUDIENCIA EL JUEZ CITARÁ AL DEMANDADO PARA QUE EN EL TÉRMINO DE CINCO DÍAS CONTESTE LA DEMANDA, OPONGA EXCEPCIONES Y HAGA VALER SUS DEFENSAS CONFORME A LO DISPUESTO POR EL CAPÍTULO PRIMERO, TÍTULO SEXTO DE ESTE ORDENAMIENTO.

EN RELACIÓN A ESTE PRECEPTO, EN VISTA DEL INTERÉS QUE DEBE TENER EL PROMOVENTE DE LA ACCIÓN, ES INDISPENSABLE SU COMPARECENCIA A LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN; SU AUSENCIA REPRESENTA DESINTERÉS, Y POR ELLO, EN TAL SUPUESTO SE LE CONSIDERA DESISTIDO DE SU DEMANDA.

POR CUANTO TOCA AL SEGUNDO PÁRRAFO DE ESTA DISPOSICIÓN RESULTAN APLICABLES LAS CONSIDERACIONES QUE SE HICIERON EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 959.

ART. 962.- EN LOS CASOS EN QUE EL DEMANDADO OPONGA RECONVENCIÓN SE CORRERÁ TRASLADO CON ELLA AL ACTOR A FIN DE QUE CONTESTE EN UN TÉRMINO DE CINCO DÍAS.

EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CONTESTE LA DEMANDA O LA RECONVENCIÓN SE ENTENDERÁ EN UNO Y OTRO CASO NEGADOS LOS HECHOS.

CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE ESTA DISPOSICIÓN, Y DE ACUERDO A LO QUE ESTIPULA EL ARTÍCULO 272 QUE ERA APLICABLE, SE CONCEDÍA UN TÉRMINO DE SEIS DÍAS PARA CONTESTAR LA RECONVENCIÓN.

EL EFECTO DE QUE SE TENGAN POR NEGADOS LOS HECHOS DE LA DEMANDA EN LOS TÉRMINOS DEL PÁRRAFO SEGUNDO DE LA DISPOSICIÓN QUE SE COMENTA, ES QUE LA CARGA DE LA PRUEBA CORRESPONDA AL ARRENDADOR, SUPLENDO CON ELLO LAS DEFICIENCIAS DEL INQUILINO.

ART. 963.- UNA VEZ TRANSCURRIDOS LOS PLAZOS SEÑALADOS EN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES SE ABRIRÁ EL JUICIO A PRUEBA, SIENDO DE DIEZ DÍAS FA- TALES EL PERÍODO PARA SU OFRECIMIENTO QUE EMPEZARÁN A CONTAR A PARTIR DE QUE SURTA EFECTOS EL AU-

TO QUE TUVO POR CONTESTADA LA DEMANDA O LA RECONVENCIÓN EN SU CASO. LAS PARTES APORTARÁN LAS PRUEBAS QUE HAYAN OFRECIDO Y DEBERÁN PRESENTAR A SUS TESTIGOS Y PERITOS, DE MANIFESTAR BAJO PROMESA DE DECIR VERDAD NO ESTAR EN APTITUD DE HACERLO, SE IMPONDRÁ AL ACTUARIO DEL JUZGADO LA OBLIGACIÓN DE CITAR A LOS PRIMEROS Y DE HACER SABER SU CARGO A LOS SEGUNDOS, CITÁNDOLOS PARA LA AUDIENCIA RESPECTIVA EN LA QUE DEBERÁN RENDIR SU DICTAMEN PERICIAL. EN DICHA CITACIÓN SE HARÁ APERCIBIMIENTO DE ARRESTO HASTA POR TRES DÍAS DE NO COMPARECER EL TESTIGO O EL PERITO QUE HAYA ACEPTADO EL CARGO, SIN CAUSA JUSTIFICADA. AL OFERENTE SE IMPONDRÁ UNA MULTA DE DIEZ VECES EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN CASO DE QUE EL SEÑALAMIENTO DEL DOMICILIO DE LOS TESTIGOS O PERITOS RESULTE INEXACTO, SIN PERJUICIO DE QUE SE DENUNCIE LA FALSEDAD RESULTANTE.

EN CASO DE QUE POR SEGUNDA VEZ NO CONCURRAN LOS PERITOS O LOS TESTIGOS, SIN JUSTA CAUSA, A PESAR DE HABER SIDO LEGALMENTE CITADOS, EL JUEZ BAJO SU RESPONSABILIDAD PODRÁ DECLARAR LA DESERCIÓN DE UNA U OTRAS PRUEBAS.

ESTA SANCIÓN SE APLICARÁ TAMBIÉN EN CASO DE COMPROBARSE QUE LA PRUEBA SE OFRECIÓ CON EL PROPÓSITO DE RETARDAR EL PROCEDIMIENTO.

TRADICIONALMENTE, ES EL ARRENDADOR QUIEN CON MAYOR FRECUENCIA ACUDE A LA AUTORIDAD PARA TRATAR DE RECUPERAR EL BIEN QUE DIO EN ARRENDAMIENTO, Y POR TANTO ES EL INTERESADO EN QUE EL PROCEDIMIENTO SE REALICE CON LA CELERIDAD QUE LA LEY PERMITE. POR SU PARTE, TAMBIÉN EL ARRENDATARIO POR COSTUMBRE TRATA DE HACER QUE EL PROCEDIMIENTO CA

MINE LO MÁS LENTO POSIBLE Y EL ESTADO CON LAS DISPOSICIONES COMO LAS QUE SE COMENTAN, INCLINA SU OPINIÓN EN FAVOR DEL INQUILINO A QUIEN CONSIDERA SUPUESTAMENTE MÁS DÉBIL POR NO SER PROPIETARIO. SIN EMBARGO DE ELLO, TRATANDO DE IMPEDIR ABUSOS, ES QUE ESTABLECE DISPOSICIONES COMO LA TRANSCRITA.

ART. 964.- DENTRO DE LOS OCHO DÍAS SIGUIENTES AL PERÍODO DE OFRECIMIENTO DE PRUEBAS SEÑALADO EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE EL JUEZ CITARÁ A LAS PARTES A LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS. EN DICHA AUDIENCIA SE OBSERVARÁN LAS REGLAS SIGUIENTES:

- I. EL JUEZ SÓLO ADMITIRÁ LAS PRUEBAS QUE SE REFIERAN A LOS HECHOS CONTROVERTIDOS.
- II. LAS PRUEBAS SE DESAHOGARÁN EN LA AUDIENCIA EN EL ORDEN QUE EL JUEZ DETERMINE, ATENTO SU ESTADO DE PREPARACIÓN.
- III. SE OIRÁN LOS ALEGATOS DE AMBAS PARTES.
- IV. EL JUEZ PRONUNCIARÁ SU SENTENCIA DE MANERA CLARA Y CONCISA A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS OCHO DÍAS SIGUIENTES A LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA.

EN LO GENERAL, LAS REGLAS QUE SEÑALA LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA NO DIFIEREN MUCHO DE LAS QUE EXISTÍAN CON ANTERIORIDAD, Y EL PLAZO PARA RESOLVER EL LITIGIO ES ADECUADO Y CONVENIENTE A UN TIPO DE PROCEDIMIENTO COMO EL QUE AHORA REGLAMENTA.

ART. 965.- LOS INCIDENTES NO SUSPENDERÁN EL PROCEDIMIENTO. SE SUSTANCIARÁN CON UN ESCRITO DE CADA PARTE, EN LOS CUALES DEBERÁN OFRECERSE LAS PRUEBAS. EN EL PLAZO IMPROPRORROGABLE DE OCHO DÍAS SE CELEBRARÁ LA AUDIENCIA INCIDENTAL EN LA QUE EL JUEZ DECIDIRÁ SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PRUEBAS, RECIBIRÁ LAS QUE SEAN CONDUCENTES Y ESCUCHARÁ LOS ALEGATOS. LA RESOLUCIÓN DEBERÁ PRONUNCIARSE EN LA AUDIENCIA INCIDENTAL.

LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA DESPEGA UN POCO DE LA REGLA GENERAL QUE ESTABLECE EN MATERIA DE INDICENTES EL ARTÍCULO 88 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

ART. 966.- LA SENTENCIA DEFINITIVA PRONUNCIADA EN AUTOS SERÁ APELABLE EN AMBOS EFECTOS. LAS DEMÁS RESOLUCIONES LO SERÁN SOLAMENTE EN EL EFECTO DEVOLUTIVO.

LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA, NO SE DESPEGA DE LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLECE EN EL CAPÍTULO DEL JUICIO ORDINARIO, EL CÓDIGO COMENTADO.

ART. 967.- LA APELACIÓN DEBERÁ INTERPONERSE EN LA FORMA Y TÉRMINOS PREVISTOS POR EL TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

SOBRE EL PARTICULAR, LA DISPOSICIÓN TRANSCRITA NO PRESENTA NOVEDAD ALGUNA EN LAS NORMAS O DISPOSICIONES ANTERIORES.

ART. 968.- EN TODO LO NO PREVISTO REGIRÁN LAS REGLAS GENERALES DE ESTE CÓDIGO DE PRO-

CEDIMIENTOS CIVILES, EN CUANTO NO SE OPONGAN A -  
LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE TÍTULO.

EL LEGISLADOR, AL SEPARAR LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO ORDINARIO, HA ESTABLECIDO LAS NORMAS QUE SE HAN COMENTADO Y HA CONSIDERADO FINALMENTE QUE EN LO QUE NO PREVIÓ PUEDEN Y DEBEN OPERAR LAS NORMAS GENERALES ESTABLECIDAS POR EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

EN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO QUE MODIFICÓ EL CÓDIGO CREANDO LOS JUICIOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, SE PREVÉ EL CASO DE QUE LAS NUEVAS DISPOSICIONES NO SEAN APLICADAS RETROACTIVAMENTE, CREÓ ENTIDADES JUDICIALES DENOMINADAS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DISPUSO QUE FUERAN LOS ÚNICOS QUE CONOCIERAN DE ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTOS, POR SUPUESTO, CON GRAN REGOCIJO DE LOS INQUILINOS QUIENES DE ESTA MANERA VIERON ALARGADOS LOS PROCEDIMIENTOS YA INICIADOS.

C) LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA -  
DEL FUERO COMÚN

EL PAQUETE LEGISLATIVO AL CUAL SE VIENE HACIENDO REFERENCIA EN ESTE CAPÍTULO REFORMÓ LOS ARTÍCULOS 20., 16, 45, 49, 53 Y 93; Y ADICIONÓ LOS 60A, 60B, 60C, 60D, 60E Y 60F DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL, (61)

---

(61) CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO COMÚN; 31A. EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1986.

EN LA REFORMA DE LOS PRIMEROS SEIS ARTÍCULOS MENCIONADOS, SE HACEN LOS AJUSTES NECESARIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y - EN LA ADICIÓN DE LOS SEIS RESTANTES SE INSTRUMENTA SU FUNCIONAMIENTO E INTEGRACIÓN.

D) LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

ART. 127.- EL INSTITUTO PROPORCIONARÁ HABITACIONES EN ARRENDAMIENTO, CON OPCIÓN DE VENTA, EN RELACIÓN CON LO DISPUESTO POR EL INCISO B), FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 103, CONFORME A LOS PROGRAMAS PREVIAMENTE APROBADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA.

EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA BENEFICIA AL INSTITUTO EN CUANTO A LA VENTA, PORQUE LE PERMITE RECIBIR SUS RECURSOS FINANCIEROS Y APLICARLOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO. BENEFICIA IGUALMENTE AL ARRENDATARIO, PORQUE LE ASEGURA CAPACIDAD ECONÓMICA PARA ADQUIRIR LA VIVIENDA CON LOS CRÉDITOS PROVENIENTES DEL FONDO.

ART. 129.- LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL INSTITUTO QUE SE ENCUENTREN RENTADAS, PODRÁN SER ENAJENADAS A SUS ARRENDATARIOS A TÍTULO ONEROSO, SIEMPRE Y CUANDO SEAN TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO O PENSIONISTAS Y BAJO LOS LINEAMIENTOS QUE SEÑALA EL ARTÍCULO ANTERIOR.

LA REFORMA CREA UNA NUEVA DISPOSICIÓN QUE AUTORIZA AL INSTITUTO A VENDER LAS VIVIENDAS DE SU PROPIEDAD QUE

SE ENCUENTRAN RENTADAS. ESTA DISPOSICIÓN SE RELACIONA CON EL ARTÍCULO 127 Y 128 DE LA PROPIA LEY Y DETERMINA LOS SUJETOS BENEFICIARIOS DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.

ART. 136.- LOS ARRENDAMIENTOS CON OPCIÓN DE VENTA DE HABITACIONES A LOS TRABAJADORES Y PENSIONISTAS SE REGISTRAN POR LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS QUE DICTE LA JUNTA DIRECTIVA, LAS QUE TENDRÁN POR OBJETO SOCIAL, EN TODO CASO, EL BENEFICIO DE LOS MISMOS.

ES COMPETENCIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DICTAR LAS DISPOSICIONES QUE REGISTRARÁ EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.

E) LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 20, Y 30 DE LA LEY VIGENTE. EL PRIMERO PARA AGREGAR ENTRE LOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY A LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS DE LOS BIENES DESTINADOS PARA HABITACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, Y SE DECLARA QUE LA LEY ES DE APLICACIÓN LOCAL EN EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE PROTECCIÓN AL INQUILINO EN ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN. EN CUANTO A LA SEGUNDA DISPOSICIÓN SE ESTABLECE LA RECUPERABILIDAD DE LOS PAGOS HECHOS EN EXCESO DE LA RENTA CONVENIDA. (62)

SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 3 BIS, 57 BIS, EL PRI-

---

(62) LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, 9A. EDICIÓN MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1986.

MERO PARA DEFINIR QUE SIGNIFICAN ARRENDADOR Y ARRENDATARIO Y EN LOS DOS RESTANTES SE ESTABLECE QUE LA PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR PROTEGE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO SE TRATE DE ARRENDAMIENTOS PARA HABITACIÓN Y QUE TRATÁNDOSE DE ESOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS HABITACIÓN LA PROCURADURÍA TIENE LAS MISMAS FACULTADES QUE EL ARTÍCULO 59 CONCEDE TRATÁNDOSE DE CUALQUIER RELACIÓN ENTRE PROVEEDOR Y CONSUMIDOR.

F) LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DESTINADOS A HABITACIÓN

MEDIANTE EL DECRETO RESPECTIVO, SE AUTORIZA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA LOS INMUEBLES ACTUALMENTE ARRENDADOS, SIN OBTENER LA DECLARATORIA, LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES O PERMISOS DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y DE SALUBRIDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 40. DE LA LEY RESPECTIVA, CUANDO HAYAN ESTADO RENTADOS DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS, RESPECTO DE LOS CUALES PROPIETARIOS E INQUILINOS ASÍ LO CONVENGAN Y CUANDO LA PROPIEDAD ADMITA CÓMODA DIVISIÓN, DISPONIENDO DEL PLAZO DE UN AÑO PARA HACER USO DE ESE DERECHO, (63)

G) LEY DEL NOTARIADO

LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 125 DE LA LEY ORIGINA EL SIGUIENTE COMENTARIO:

---

(63) LEY DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DESTINADOS A HABITACIÓN EN CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 54A. ED., MÉX., EDIT. PORRÚA, 1986.

AUNADO A LAS REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL EN LO RELATIVO A LA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRASMITE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO Y EN LAS QUE NO CONSTA EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIERON CON LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO A FAVOR DEL INQUILINO, SANCIONADAS CON LA NO INSCRIPCIÓN DE LAS MISMAS, SE ESTABLECE UNA SANCIÓN A AQUELLOS NOTARIOS QUE OBLIGADOS POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 2448J INCISO V QUE SEÑALA LA OBLIGACIÓN DE LOS NOTARIOS DE CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO, COMO ACTO PREVIO A LA AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y QUE CONTRAVINIENDO LO ANTERIOR LA AUTORICEN, SERÁN SANCIONADOS CON LA SUSPENSIÓN DEL CARGO - HASTA POR UN AÑO. ESTA DISPOSICIÓN BENEFICIA AL INQUILINO Y A LOS TERCEROS ADQUIRENTES EN VIRTUD DE QUE EL ACTO FORMALIZADO EN DICHA ESCRITURA ES INEXISTENTE POR CONTRARIAR DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO. (64)

#### H) LEY FEDERAL DE VIVIENDA

AL MODIFICARSE LA FRACCIÓN V DEL ARTÍCULO 20., FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 40., LA II DEL 50., LA III DEL 100. Y LA I DEL 11 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, SE PUEDE OPINAR LO SIGUIENTE: AL AMPLIAR LOS LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA, CON LA INCLUSIÓN DE LA COOPERACIÓN DE LOS SECTORES PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO EN MATERIA DE VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO, PREFERENTEMENTE LA DE INTERÉS SOCIAL, SE INDICA LA TENDENCIA A INCREMENTAR LA OFERTA DE ESTE TIPO DE VIVIENDA EN BENEFICIO DE LA POBLA -

---

(64) LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL, 6A. EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL PORPÚA, 1985.

CIÓN DE MEDIANOS RECURSOS. CONFORME A ESTA NUEVA DISPOSICIÓN. LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA PROMOVERÁ E INSTRUMENTARÁ LA POLÍTICA DE VIVIENDA, INCLUYENDO EL LINEAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA VIVIENDA EN RENTA. TAMBIÉN SE OBLIGA A LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, A QUE ACTÚEN EN LOS DIFERENTES ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, A PROMOVERLA Y FOMENTARLA PARA DESTINARLAS AL ARRENDAMIENTO.

EL LEGISLADOR AL PRETENDER AMPLIAR LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, AL DARLE LA CORRESPONDIENTE A ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA AL ARRENDAMIENTO, LAS RESTRINGE EN CUANTO QUE DICHA FRACCIÓN ANTES DE SER REFORMADA DECÍA: "II.- PROMOVER, COORDINAR O REALIZAR LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE DETERMINE EL EJECUTIVO FEDERAL". ES POR ELLO QUE CON ESTA REFORMA ÚNICAMENTE PODRÁ EL EJECUTIVO FEDERAL DETERMINAR LA PROMOCIÓN, COORDINACIÓN, REALIZACIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES EN LOS QUE SE ESTIMULE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO Y NO ASÍ CUALQUIER OTRO PROGRAMA HABITACIONAL.

AL MODIFICARSE EL ARTÍCULO 10, SE AMPLIA EL CONTENIDO DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA, OBLIGANDO TANTO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA COMO A LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL A INCLUIR EN SUS PROPUESTAS ACCIONES Y LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA AL ARRENDAMIENTO. PARA QUE ESTA DISPOSICIÓN SEA EXTENSIVA A LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y DE LOS MUNICIPIOS, DEBERÁ ESTIPULARSE LO RELATIVO EN LOS ACUERDOS DE COORDINACIÓN QUE AL EFECTO SE CELEBREN O A TRAVÉS DE LOS COMITÉS ESTATALES DE NORMAS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDA.

EN CUANTO A LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11 SE PUEDE COMENTAR QUE ESTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTA LAS REFORMAS Y ADICIONES A LOS ARTÍCULOS 2, 4, 6 Y 10 YA COMENTADOS, Y SE REFIERE A LA OBLIGACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL DE CONSIDERAR EN SUS PROGRAMAS, LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO Y LOS RECURSOS FINANCIEROS A TASAS DE INTERÉS PREFERENCIALES, A TAL EFECTO DEBERÁN PROMOVER ANTE LAS AUTORIDADES HACENDARIAS EL ESTABLECIMIENTO DE TASAS DE INTERÉS BLANDO O PREFERENCIAL.

I) LEY DE OBRAS PÚBLICAS

LA ADICIÓN DE UN SEGUNDO PÁRRAFO A LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 13 PERMITE OPINAR QUE EL CONTENIDO DE LA DISPOSICIÓN SE REFIERE A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, REALIZADA POR LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL. NO SE REFIERE ESPECÍFICAMENTE A LA DESTINADA AL ARRENDAMIENTO, PERO PUEDE AFIRMARSE QUE LA INCLUYE. AL EFECTO SE ESTABLECE QUE DICHOS SUJETOS DEBERÁN CONSIDERAR EN SUS PROYECTOS EL EMPLEO DE MÓDULOS, SISTEMAS Y COMPONENTES INDUSTRIALIZADOS. (65)

J) LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

DE ACUERDO CON LAS ADICIONES A LOS ARTÍCULOS 50. Y 15 DE LA LEY, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

---

(65) LEY DE OBRAS PÚBLICAS, 9A. EDICIÓN, MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA, 1986.

ESTÁ OBLIGADO A PLANEAR Y ORDENAR LOS DESTINOS, USOS Y RESERVAS, A CONSIDERAR LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA AL ARRENDAMIENTO, ESTABLECIENDO AL EFECTO LOS ESTÍMULOS PARA SU PRODUCCIÓN.

SE ORDENA INCLUIR EN EL CONTENIDO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO, LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (66)

**IV. LA VIVIENDA EN MÉXICO**

- A) OFERTA Y DEMANDA**
- B) ORGANISMOS DE VIVIENDA**
  - B.1) CUÁLES SON**
  - B.2) CÓMO FUNCIONAN**
  - B.3) SUS CARACTERÍSTICAS**
  - B.4) A QUIENES BENEFICIAN**

A) OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA

INICIALMENTE PODRÍAMOS IDENTIFICAR A LA DEMANDA DE VIVIENDA COMO LA NECESIDAD DE LA MISMA Y A LA OFERTA COMO SU EXISTENCIA, ES DECIR, EL SATISFACTOR. CON ESTA TÓNICA PROCEDEREMOS A OBSERVAR Y ANALIZAR LA SITUACIÓN, PARA AVERIGUAR COMO SE HA INTEGRADO EL "PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO", COMO SE TRATA Y HA TRATADO DE RESOLVER, MEDIANTE QUE MEDIOS Y CON QUE RESULTADOS.

YA SE HIZO NOTAR AL INICIO DE ESTE TRABAJO, QUE UNA DE LAS NECESIDADES DEL SER HUMANO, ES LA DE TENER COBIJO, PROTECCIÓN, LUGAR ADECUADO A SUS ACTIVIDADES Y A LAS DE SU FAMILIA, NECESIDAD QUE SE SATISFACE CON LA VIVIENDA.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS, TAMBIÉN DEBEMOS CONSIDERAR QUE CADA NÚCLEO FAMILIAR NECESITA UN LUGAR DONDE RESIDIR, DONDE DESCANSAR, DONDE ESTAR PROTEGIDO DE LOS ELEMENTOS Y EN DONDE PUEDA REALIZAR SU VIDA ÍNTIMA.

EL CONCEPTO DE OFERTA DE VIVIENDA, AÚN CUANDO NO HAYA IDENTIDAD CON EL CONCEPTO GRAMATICAL, PODEMOS EQUIPARARLO AL DE EXISTENCIA DE VIVIENDAS, DISPONIBLES PARA QUE SEAN OCUPADAS POR FAMILIAS.

LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS, SATISFACTORES COMO SE ANOTÓ ANTES, TIENE DISTINTO GRADO DE AVANCE SEGÚN SE TRATE DE UNA CIUDAD IMPORTANTE, UNA CAPITAL ESTATAL, O UNA PEQUEÑA CONCENTRACIÓN HUMANA, LLÁMESE PUEBLO, VILLA O VILLORIO.

EN LOS POBLADOS PEQUEÑOS, NORMALMENTE LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS, CASI SE EQUIPARA AL DE FAMILIAS QUE INTEGRAN SU POBLACIÓN, EL CRECIMIENTO DE AMBOS FACTORES CORRE

PARALELO, CUANDO ALGÚN ACONTECIMIENTO HACE QUE CREZCA LA POBLACIÓN, CONCOMITANTEMENTE DEBE AUMENTAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. DEBE ENTENDERSE QUE NO SE TRATA DE PUEBLOS FELICES DONDE CADA FAMILIA TENGA LA PROPIEDAD DE SU HABITACIÓN, SINO SIMPLE Y SENCILLAMENTE, QUE NADIE QUEDE SIN EL AMPARO DE UN TECHO, SEA PROPIO, ALQUILADO O PRESTADO; SEA CONCEDIDO POR LOS PARTICULARES O POR EL ESTADO.

CUANDO LOS POBLADOS NO PUEDEN O NO TIENEN DONDE UBICAR A SU ELEMENTO HUMANO, ES CUANDO NACE EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN.

LOS SERES HUMANOS QUE EXCEDEN LA POBLACIÓN NORMAL SON QUIENES CONSTITUYEN LA DEMANDA DE VIVIENDA; SI SON ATENDIDOS CON CELERIDAD, NO CONSTITUYEN PROBLEMA ALGUNO, PERO AL NO SERLO LO CONFORMAN E INTEGRAN. DE ELLO SE CONCLUYE QUE, COMO SE HA DICHO, EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NACE CUANDO SE PIERDE LA RELACIÓN DE PROPORCIÓN ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LA MISMA, Y SU GRAVEDAD VARÍA EN LA MEDIDA EN QUE PUEDA SATISFACERSE Y DE HECHO SE SATISFAGA, LA DEMANDA.

LA VIVIENDA, SATISFACTOR DE LA POBLACIÓN, TANTO EN LAS CIUDADES COMO EN LAS ÁREAS RURALES, ESTÁ ÍNTIMAMENTE LIGADA CON EL PROCESO DE DESARROLLO SOCIO ECONÓMICO DEL PAÍS.

ENTRE LAS CAUSAS MÁS FRECUENTES (NO LAS ÚNICAS) QUE DAN ORIGEN A LA DEMANDA DE VIVIENDA, SE ENCUENTRAN:

1. LA DESMEDIDA ELEVACIÓN DE LAS TASAS DE NACIMIENTO.
2. LA MIGRACIÓN A LAS ZONAS DONDE SE ESTABLECEN

GRANDES INDUSTRIAS O COMERCIOS.

3. LA IRREGULARIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIERRA.
4. LA ESCASEZ EFECTIVA O PROVOCADA, DE LOS ELEMENTOS (O INSUMOS) PARA LA CONSTRUCCIÓN.
5. EL ALTO PRECIO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, COMO CONSECUENCIA DEL PROCESO INFLACIONARIO QUE SE VIVE ACTUALMENTE.
6. LA FALTA DE RESERVAS TERRITORIALES.

LAS ANTERIORES CAUSAS, CUANDO SE ACTUALIZAN, LLEVAN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SU EXPRESIÓN ES LA FORMACIÓN DE HACINAMIENTOS HUMANOS, QUE A SU VEZ PRODUCEN PROBLEMAS DE SALUD, TRANSPORTE, EDUCACIÓN, ETC.

LOS EXPERTOS EN ESTA MATERIA ESTABLECEN REGLAS Y NORMAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MÍNIMOS, MÁXIMOS Y ÓPTIMOS EN MATERIA DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS. ASÍ POR EJEMPLO, EN EL AÑO DE 1970, LA POBLACIÓN DE MÉXICO FUE DE 50'420,000 HABITANTES QUE OCUPABAN 8'286,000 VIVIENDAS, LO QUE REPRESENTABA LA MUY ELEVADA CIFRA PROMEDIO DE 6.1 PERSONAS POR VIVIENDA, (67) YA QUE EL NÚMERO PROMEDIO DE PERSONAS POR CUARTO, ACEPTADO COMO ADECUADO ES EL DE 2.6, Y POR ENCIMA DE ESTA CIFRA SE CONSIDERA QUE YA EXISTE HACINAMIENTO. (68)

---

(67) GARZA, GUSTAVO Y MARÍA SCHTEINGART. LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO EN MEXICO, 1A. ED., MEXICO, COLEGIO DE MEXICO, 1978, PAG. 13.

(68) GARZA, GUSTAVO Y MARÍA SCHTEINGART. OB. CIT., PAG. 15.

POR CUANTO SE REFIERE AL AUMENTO DESMEDIDO DE LOS NACIMIENTOS, POCA EXPLICACIÓN REQUIERE YA QUE ES PÚBLICO Y NOTORIO QUE TRAE CONSIGO UNA NECESIDAD URGENTE DE HABITACIÓN.

LA MIGRACIÓN TAMBIÉN DESMEDIDA DE AGRICULTORES PARA CONVERTIRSE EN EL MEJOR DE LOS CASOS EN OPERARIOS, EN MALOS OPERARIOS O DESEMPLEADOS, PERO TODOS ELLOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA, SE TRADUCE ADEMÁS EN GRAVE PERJUICIO PARA LA ECONOMÍA DEL PAÍS.

LA IRREGULARIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIERRA NO SÓLO PRODUCE INSEGURIDAD, SINO EL LEVANTAMIENTO DE VIVIENDAS PROVISIONALES CON GRAVE PELIGRO PARA SUS NUMEROSOS OCUPANTES.

LA ESCASEZ EFECTIVA O PROVOCADA DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, TAMBIÉN INHIBE EN ALGUNA FORMA EL DESEO DE ABATIR EL DÉFICIT (O DE ALGUNA MANERA REDUCIRLO) DE VIVIENDAS.

EL ALTO PRECIO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, DE LA MANO DE OBRA, DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS, EL AFÁN ESPECULATIVO DE LOS PROVEEDORES Y LOS BAJOS INGRESOS DE LOS NECESITADOS DE VIVIENDA DE MANERA DIRECTA AGRAVA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

POR ÚLTIMO, LA FALTA DE RESERVAS TERRITORIALES, EN DONDE LA POBLACIÓN ES MÁS DENSA, PRODUCE UN AGRAVAMIENTO PROGRESIVO E INCONTROLABLE DEL PROBLEMA, CON LA APARICIÓN DE INVASIONES DE TIERRAS, APARICIÓN DE LAS LLAMADAS CIUDADES PERDIDAS, ETC.

MERECE ESPECIAL MENCIÓN, LA VIVIENDA DEDICADA AL

ARRENDAMIENTO, Y QUE DADA LA CRECIENTE DEMANDA, HA PERMITIDO QUE ALGUNOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES SOMETAN EL MONTO DE LA RENTA A LOS CAPRICHOS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA CON EVIDENTE PERJUICIO PARA LAS CLASES ECONÓMICAMENTE DÉBILES, Y SIN TOMAR EN CUENTA LA HABITABILIDAD DE LAS MISMAS.

CAUSA IMPORTANTE QUE INTERVIENE EN EL DÉFICIT O DEMANDA DE VIVIENDA, ES EL DETERIORO QUE SUFREN LAS VIVIENDAS DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO Y QUE DEBEN SER REPARADAS PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE HABITABILIDAD.

EL PROBLEMA DE VIVIENDA NO SÓLO SE PRESENTA EN LAS CIUDADES, SINO TAMBIÉN EN ZONAS RURALES EN DONDE PUEDE SER TAN GRAVE COMO EN LAS ZONAS URBANAS, PERO LA URGENCIA DE ÉSTE ÚLTIMO, HACE QUE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS SE AVOQUEN A SU SOLUCIÓN DE MANERA PREFERENTE.

COMO YA SE HA DICHO, LA OFERTA DE VIVIENDA SE APRECIA POR LA CANTIDAD DE ELLA QUE SE PUEDE OTORGAR A LA POBLACIÓN, AÚN CUANDO NO CRECE EN LA MISMA PROPORCIÓN QUE LA DEMANDA.

LA OFERTA DE VIVIENDA SE PUEDE ANALIZAR EN ATENCIÓN AL SECTOR QUE LA PRODUCE, SEA PÚBLICO O PRIVADO.

LA VIVIENDA, EN LA SOCIEDAD CAPITALISTA, CUMPLE CON UNA DOBLE FUNCIÓN: POR UNA PARTE CONSTITUYE UN ELEMENTO FUNDAMENTAL EN LA REPRODUCCIÓN DE FUERZA DE TRABAJO, Y POR LA OTRA, ES UN MEDIO PARA LA PRODUCCIÓN DE LA PLUSVALÍA Y ACUMULACIÓN DE CAPITAL, PARTIENDO DE ESTE ORDEN DE IDEAS, LA VIVIENDA PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA MERCANCÍA, CUYO CICLO DE PRODUCCIÓN REQUIERE DE LARGO TIEMPO PARA LA RECUPERACIÓN DEL CAPITAL. DICHA RECUPERACIÓN SE ENCUENTRA CON DOS OBSTÁCULOS QUE IMPIDEN QUE SE TRATE A LA

VIVIENDA COMO UNA MERCANCÍA ESPECIAL, Y QUE SON LOS SIGUIENTES:

A) EL LARGO TIEMPO QUE SE DESTINA A LA CONSTRUCCIÓN Y TERMINACIÓN DE LA VIVIENDA, A LA QUE SE LE INVIERTE UNA SUMA MUY ELEVADA DE CAPITAL, QUE POR CONSECUENCIA NO SE RECUPERA RÁPIDAMENTE, YA QUE AL ANUNCIARSE SU VENTA Y FIJARLE UN PRECIO ADECUADO A LA INVERSIÓN DE TIEMPO Y DINERO, ÉSTE SERÁ DEMASIADO ALTO, HACIÉNDOLO INACCESIBLE PARA LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN, TENIENDO ÉSTA QUE ACUDIR A LOS FINANCIAMIENTOS, BIEN SEA DE PARTICULARES O DE LOS BANCOS, DONDE NO SE MANEJAN TASAS BLANDAS DE INTERÉS, Y POR LARGOS PERÍODOS DE TIEMPO PARA SALDAR LA DEUDA.

B) EL OTRO OBSTÁCULO ES EL QUE LA TIERRA NO SIEMPRE SE ENCUENTRA SANEADA EN CUANTO A SU TENENCIA, ADEMÁS DE QUE ÉSTA PARTICIPA EN LA ESPECULACIÓN MERCANTIL, HACIENDO EN LA MAYORÍA DE LAS VECES INACCESIBLE SU ADQUISICIÓN; SITUACIÓN ÉSTA ÚLTIMA, QUE CREA EN EL PROPIETARIO DE LA TIERRA EL DESEO DE OBTENER UNA RENTABILIDAD ALTA, Y EN EL PROPIETARIO DEL CAPITAL EMPLEADO EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, OBTENER GANANCIAS MAYORES, ENCARECIENDO AÚN MÁS EL PRECIO DE LA VIVIENDA.

ES DE HACERSE NOTAR QUE LOS PUNTOS EXPUESTOS SON DETERMINANTES EN LA MAYOR O MENOR PRODUCCIÓN DE VIVIENDA, EN UNA SOCIEDAD CAPITALISTA COMO ES LA NUESTRA.

EL SECTOR PRIVADO TIENE COMO ÚNICO INTERÉS EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA, LA TASA DE GANANCIA QUE LE PUEDA REDUITAR SU INVERSIÓN; POR TANTO, ENTRE LOS OBSTÁCULOS O PROBLEMAS QUE DEBEN SER VENCIDOS DEBERÁ TOMARSE EN CUENTA LO DICHO, YA QUE EL NÚMERO DE VIVIENDAS PRODUCIDAS POR ESTE SECTOR NO PUEDE NI PODRÁ SER SUFICIENTE PARA CUBRIR BUE

NA PARTE DE LA DEMANDA, SINO POR EL CONTRARIO, MUY LIMITADA.

EXISTE UN GRAN SECTOR DE LA POBLACIÓN QUE QUEDA FUERA DE ESAS OPCIONES; SE TRATA DE LA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS, QUE NO TIENE ACCESO A NINGÚN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO. EN ESTE CASO, SÓLO PUEDE HABER UN AUTOFINANCIAMIENTO A UN PLAZO LARGUÍSIMO.

POR LO QUE TOCA A LA VIVIENDA QUE ES GENERADA POR EL ESTADO, EXISTE UNA EVOLUCIÓN QUE PARTE DE LA ÉPOCA POSTI REVOLUCIONARIA, EN DONDE LOS GOBIERNOS DEJARON LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA AL SECTOR PRIVADO, EN LA CREENCIA DE QUE LA PROSPERIDAD LLEGARÍA A LAS CLASES POPULARES Y ELLO PERMITIRÍA PAGAR SUS NUEVAS VIVIENDAS.

DE HECHO EN LA DÉCADA DE LOS CINCUENTAS ES CUANDO EL ESTADO MEXICANO COMENZÓ A ASUMIR UNA MAYOR RESPONSABILIDAD EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDAS; LA INVERSIÓN DEL ESTADO PARA ESTE RENGLÓN, ES MÍNIMA COMPARADA CON LA DESTINADA AL DESARROLLO INDUSTRIAL.

COMO CONSECUENCIA DEL RÁPIDO PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EL CONSIDERABLE AUMENTO DEL PERSONAL BUROCRÁTICO DEL ESTADO, NACE UNA CRECIENTE DEMANDA DE VIVIENDA URBANA, QUE SE ATENDIÓ CON PROGRAMAS DE VIVIENDA FINANCIADOS POR EL SECTOR PÚBLICO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PENSIONES DE RETIRO (ANTECESORA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO), DEL BANCO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL Y DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, QUE BENEFICIARON SOBRE TODO A LOS SECTORES MEDIOS DE LA POBLACIÓN. LAS PRIMERAS VIVIENDAS QUE SE PRODUJERON, CONJUNTOS HABITA

CIONALES, FUERON DADAS EN ARRENDAMIENTO, QUE TIEMPO DES -  
PUÉS RESULTARON INCOSTEABLES POR EL RETRASO EN LA RECUPERA -  
CIÓN DEL CAPITAL INVERTIDO, ASÍ COMO EL ALTO COSTO DE SU -  
MANTENIMIENTO, Y FINALMENTE, EN LA ACTUALIDAD SE ENCUEN -  
TRAN EN PROCESO DE VENTA A SUS INQUILINOS.

EN 1963 SURGIÓ EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIEN -  
DA, CUYO OBJETIVO PRINCIPAL FUE EL DE DAR UN MAYOR IMPULSO -  
A LOS PROGRAMAS QUE REALIZABA EL ESTADO, UTILIZANDO LOS RE -  
CURSOS OCIOSOS DE LA BANCA PRIVADA Y QUE HACÍA VIVIENDAS -  
DE INTERÉS SOCIAL, TENIENDO TAMBIÉN EL APOYO DEL BANCO IN -  
TERAMERICANO DEL DESARROLLO.

ESTE PROGRAMA SIRVIÓ Y DESARROLLÓ LA CONSTRUC -  
CIÓN DE VIVIENDAS DE 1963 A 1970, DIRIGIÉNDOSE PRINCIPAL -  
MENTE A LA POBLACIÓN DE INGRESOS MEDIOS.

ES EN LOS AÑOS SETENTA CUANDO EL ESTADO INTERVIE -  
NE DE MANERA DIRECTA Y DEFINITIVA AL CREAR LOS ORGANISMOS -  
DE VIVIENDA QUE DARÁN CUMPLIMIENTO A LAS MODIFICACIONES -  
QUE SE HICIERON AL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN, YA RE -  
FERIDA EN EL CAPÍTULO ANTERIOR.

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DESDE ENTONCES A LA -  
FECHA, SE ENCUENTRA INCREMENTADA POR ESTOS ORGANISMOS QUE -  
LAS DESTINAN PRINCIPALMENTE A LOS TRABAJADORES.

EN CIERTO MODO SE PUEDE PENSAR QUE LA OFERTA DE -  
VIVIENDA SE ENCUENTRA REPARTIDA EN LOS SECTORES PRIVADO Y -  
PÚBLICO, PERO NO SE DEBE OLVIDAR QUE LA DEMANDA ES CADA -  
DÍA MAYOR.

## B) ORGANISMOS DE VIVIENDA

CON EL FIN DE DAR UNA SOLUCIÓN Y ESTABLECER UNA OFERTA MÁS AMPLIA DE VIVIENDA, SE HAN CREADO DIFERENTES ORGANISMOS PRODUCTORES DE ELLA, A LOS QUE SE HA HECHO REFERENCIA EN EL CAPÍTULO ANTERIOR, ALGUNOS DE LOS CUALES HAN DESAPARECIDO Y OTROS HAN SIDO TRANSFORMADOS. DE LOS QUE ACTUALMENTE EXISTEN, CABE MENCIONAR A LOS SIGUIENTES:

### B.1) BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. A.

#### B.1.1) ANTECEDENTES

ES LA MÁS ANTIGUA INSTITUCIÓN PÚBLICA CREADA PARA DAR ATENCIÓN CONJUNTA A LOS PROBLEMAS DE SERVICIO PÚBLICO Y AL DE VIVIENDA EN ZONAS URBANAS, DENTRO DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO BANCARIO OFICIAL.

NACIÓ EL 20 DE FEBRERO DE 1933 CON EL NOMBRE DE BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS, S. A., QUE POSTERIORMENTE FUE MODIFICADO AL DE BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. A., MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE 23 DE DICIEMBRE DE 1966.

#### B.1.2) OBJETIVOS

COMO OBJETIVO INICIAL DE ESTE ORGANISMO, SE ENCUENTRA EL DE CONCEDER PRÉSTAMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PARA LA CREACIÓN Y DESARROLLO DE INDUSTRIAS DE LA TRANSPORTACIÓN. DE ESTA FORMA SE FINANCIARON SERVICIOS DE AGUA, VIALIDAD Y OTROS DE CA

## RÁCTER PÚBLICO.

DENTRO DE SUS OBJETIVOS SE REALIZARON DIFERENTES ESTUDIOS SOBRE VIVIENDA, ASÍ COMO EL FINANCIAMIENTO PARA SU CONSTRUCCIÓN. EN 1947 SE MODIFICÓ SU LEGISLACIÓN, CON EL FIN DE ABSORBER AL BANCO DE FOMENTO DE LA HABITACIÓN, QUE DESDE 1943 VENÍA DESARROLLANDO PROGRAMAS DE VIVIENDA A BAJO COSTO. UNA VEZ QUE AMBAS INSTITUCIONES SE FUSIONARON, SE DIO MAYOR AUGE A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA, ORIENTÁNDOSE HACIA LOS SECTORES BAJO Y MEDIO.

COMO INSTITUCIÓN BANCARIA OFICIAL, NO SÓLO SE DEDICA A PROMOVER Y ORIENTAR EL FINANCIAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS DE INTERÉS SOCIAL, SI NO QUE TAMBIÉN ACTÚA COMO AGENTE FINANCIERO Y ASESOR TÉCNICO, TANTO DEL GOBIERNO FEDERAL, COMO DE LOS GOBIERNOS LOCALES Y OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS; ADEMÁS REALIZA LAS OPERACIONES FIDUCIARIAS AUTORIZADAS POR LA LEY.

RESPECTO A LA ACCIÓN HABITACIONAL, ESTA INSTITUCIÓN SE IDENTIFICA CON LA CREACIÓN DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, CUYA FINALIDAD ES LA DE INCREMENTAR EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE MEJORA DE VIVIENDA. ESTE FONDO SERÁ TRATADO CON MÁS DETALLE POSTERIORMENTE.

### B.1.3) ESTRUCTURA INTERNA DEL BANCO

SE INTEGRA CON UNA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, UN CONSEJO Y UN DIRECTOR GENERAL; CUENTA CON SIETE GERENCIAS: DE FIDEICOMISO, FINANCIERA, DE CRÉDITO, DE LA HABITACIÓN, DE OBRAS, JURÍDICA Y LA DE TRANSPORTES; ADEMÁS CUENTA CON OTROS TANTOS DEPARTAMENTOS.

**B.1.4) ASPECTOS FINANCIEROS GENERALES**

LOS RECURSOS FINANCIEROS DEL BANCO, PROVIENEN DE LAS SIGUIENTES FUENTES:

A) EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE VALORES, ESTO ES, LOS BONOS HIPOTECARIOS, CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, DE INVERSIÓN, CERTIFICADOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y OTROS TÍTULOS EMITIDOS QUE AMPARAN FINANCIAMIENTOS.

B) CRÉDITOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES BANCARIAS NACIONALES O EXTRANJERAS.

C) RECURSOS DEL GOBIERNO FEDERAL Y DE OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS QUE SE ABSORBEN MEDIANTE LA EMISIÓN DE VALORES A QUE SE REFIERE EL INCISO A).

**B.1.5) PLANES Y PROGRAMAS**

PARA LA REALIZACIÓN DE SUS FINES, EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. A., CREA DOS TIPOS DE PROGRAMAS:

A. PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA

B. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EN ESTA INSTITUCIÓN NO EXISTEN CRÉDITOS INDIVIDUALES, NI DE PROMOCIÓN SOCIAL.

EL PRIMER PROGRAMA, SE ORIENTA PRINCIPALMENTE A LAS ZONAS URBANAS, Y EN UNA MÍNIMA PARTE SE DESTINA A LOS

PROGRAMAS DE VIVIENDA RURAL; SE FINANCIA POR PROMOCIONES DIRECTAS DEL BANCO, O CONJUNTAMENTE CON OTROS ORGANISMOS INCORPORADOS AL MERCADO DE VIVIENDA, MEDIANTE EL SISTEMA BANCARIO OFICIAL.

EXISTEN DENTRO DE ESTE PROGRAMA LOS SIGUIENTES PUNTOS DE ANÁLISIS:

A) ASPECTOS ECONÓMICOS FINANCIEROS Y PLANEACIÓN GENERAL

DOS FORMAS HAY PARA EL OTORGAMIENTO DEL FINANCIAMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA QUE OPERAN EN ESTA INSTITUCIÓN Y SON:

-CUANDO SE PRESENTA UNA SOLICITUD EXPRESA DE ALGUNA ENTIDAD FEDERATIVA O DE GRUPOS DE TRABAJADORES QUE CONTANDO CON TERRENO, DESEEN CONSTRUIR SUS VIVIENDAS, (EL REQUISITO DE TENER EN PROPIEDAD EL TERRENO NO SIEMPRE ES INDISPENSABLE) SIENDO ENTONCES CUANDO EL BANCO OTORGA EL FINANCIAMIENTO A TRAVÉS DE UN FIDEICOMISO, PARA SER DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE ESAS VIVIENDAS.

-LA OTRA FORMA APARECE CUANDO SE TRATA DE UNA ACCIÓN PROMOCIONAL DIRECTA, APLICANDO SUS RECURSOS PROPIOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA Y URBANIZACIÓN DE TERRENO, ACCIÓN DESTINADA AL PÚBLICO EN GENERAL.

B) ADQUISICIÓN DE LA TIERRA Y RESERVA TERRITORIAL

LOS TERRENOS DONDE EL BANCO CONSTRUYE VIVIENDAS SON ADQUIRIDOS DE ACUERDO A LA FORMA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.

CUANDO EL PROGRAMA DE VIVIENDA NUEVA PARTE DE UNA SOLICITUD EXPRESA A INICIATIVA DE ORGANISMOS PÚBLICOS O CUANDO LOS TERRENOS PARA LA VIVIENDA SON PROPIEDAD DE ÉSTOS, COMO OCURRE FRECUENTEMENTE, O CUANDO SE TRATE DE PROMOCIONES DIRECTAS DEL BANCO, BIEN SEAN DE ORIGEN PÚBLICO O PRIVADO, SE PODRÁ EN AMBOS CASOS, CUMPLIDOS LOS TRÁMITES LEGALES, CONSTITUIR UN FIDEICOMISO EN EL MISMO BANCO, LO CUAL PERMITE UN MAYOR FINANCIAMIENTO.

C) DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

LAS VIVIENDAS QUE CONSTRUYE EL BANCO PUEDEN SER:

UNIFAMILIARES QUE SE CONSTRUYEN EN TERRENOS PROPIOS, QUE GENERALMENTE SE HACEN EN EL INTERIOR DEL PAÍS.

MULTIFAMILIARES QUE SE CONSTRUYEN EN EDIFICIOS DE CUATRO O CINCO NIVELES, INCLUYENDO A LAS LLAMADAS VIVIENDAS DUPLEX Y TRIPLEX. ÉSTAS SON EDIFICADAS PRINCIPALMENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUÍDOS EN LA CIUDAD, EXISTE UN EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, INTEGRADO CON ESCUELAS, MERCADOS, CENTROS COMERCIALES, PARQUES, ETC., SEGÚN EL TAMAÑO Y LOCALIZACIÓN DEL CONJUNTO.

D) LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE UN CRÉDITO, SON LOS SIGUIENTES:

CONTAR CON UN INGRESO FAMILIAR MENSUAL MÍNIMO, QUE ASEGURE DISPONER DE UN 25% DEL MISMO, PARA EL PAGO DE LA VIVIENDA.

SER JEFE DE FAMILIA O TENER DEPENDIENTES ECONÓMICOS.

NO SER PROPIETARIO DE INMUEBLES EN LA ZONA DONDE SE ENCUENTRA LA VIVIENDA.

PARA LA OBTENCIÓN DE UN CRÉDITO DE VIVIENDA SE DEBE CUBRIR UN ENGANCHE DE 4 A 20% DEL PRECIO TOTAL, MISMO QUE SE PUEDE PAGAR DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA. LA TASA DE INTERÉS QUE SE APLICA, VA DEL 10 AL 12% SOBRE SALDOS INSOLUTOS.

LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA SE HACE POR MEDIO DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA NO AMORTIZABLES, QUE TIENEN LA CARACTERÍSTICA DE PERMITIR EL USUFRUCTO DEL INMUEBLE, DE NO SER EMBARGABLES. UNA VEZ QUE TODOS LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS DE UN EDIFICIO HAYAN TERMINADO DE PAGAR EL VALOR DE LA DEUDA, SE PODRÁ DECIDIR SOBRE LA VENTA DEL INMUEBLE, O BIEN ADOPTAR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD QUE DESEEN, SEA COPROPIEDAD, CONDOMINIO, FIDEICOMISO O DE ADMINISTRACIÓN.

CUANDO SE TRATA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SE ADJUDICA EN PROPIEDAD, BAJO EL RÉGIMEN LEGAL DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO O VENTA CON HIPOTECA.

#### B. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

EL OBJETIVO DEL PROGRAMA CONSISTE EN MEJORAR LAS CONDICIONES DE SALUBRIDAD, HABITABILIDAD Y SEGURIDAD EN LAS VIVIENDAS DETERIORADAS YA CONSTRUÍDAS.

CON EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO, QUE SE PUEDE LIQUIDAR A MEDIANO O A LARGO PLAZO, SE OTORGA A PERSONAS QUE

YA SON PROPIETARIOS, Y EL MONTO DE ÉSTE SE CALCULA A PARTIR DEL PRECIO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE.

EL PROGRAMA CONSTA DE DOS ETAPAS, LA PRIMERA QUE COMIENZA CON LA PROMOCIÓN DEL LLAMADO PIE DE CASA O UNIDAD SANITARIA PREFABRICADA Y COMPUESTA POR BAÑO, COCINA Y LAVADERO. PARA ENTREGAR ESTA UNIDAD SE REQUIERE TENER REGULARIZADA LA TENENCIA DE LA TIERRA POR PARTE DE LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS, ASÍ COMO DE ASEGURAR SU CAPACIDAD DE PAGO.

EL PIE DE CASA O UNIDAD SANITARIA PREFABRICADA QUE OPERAN EN LA PRIMERA FASE DEL PROGRAMA ES DE DOS TIPOS: LA DE TIPO "A" INTEGRADA POR BAÑO, COCINA Y LAVADERO; LA DE TIPO "B" SÓLO CON BAÑO Y LAVADERO.

ESTA PRIMERA FASE DEL PROGRAMA SE ENFRENTÓ A UNA SERIE DE OBSTÁCULOS POR PARTE DE LAS FAMILIAS QUE PODRÍAN SER BENEFICIARIAS, DADO QUE POR LAS CONDICIONES DE VIDA A QUE ESTÁN ACOSTUMBRADAS, Y LA FALTA DE CONCIENCIA DE LOS BENEFICIOS DEL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA, SE REHUSARON A PARTICIPAR EN EL PROGRAMA.

LA SEGUNDA FASE DEL PROGRAMA QUE PRETENDE DAR UN MEJORAMIENTO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA, HA TENIDO UNA ACCIÓN MUY LIMITADA, DADA LA POCA CAPACIDAD DE PAGO DEL FINANCIAMIENTO, POR PARTE DE LOS BENEFICIARIOS.

2.B.1) INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

2.B.1.1) ANTECEDENTES

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL

DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES FUE FUNDADO EN ABRIL DE 1972; ESTE ORGANISMO ES DE SOLIDARIDAD SOCIAL, DE COMPOSICIÓN TRIPARTITA (TRABAJADORES, GOBIERNO FEDERAL Y PATRONES).

## 2.B.1.2) OBJETIVOS

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES EN LOS TÉRMINOS DE SU LEY REGLAMENTARIA ES UN ORGANISMO DE SERVICIO SOCIAL CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, QUE TIENE COMO OBJETO:

-ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

-ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS.

-LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES.

-EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.

EN CONSECUENCIA, TIENE TAMBIÉN LA FINALIDAD DE COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

### 2.B.1.3) PROGRAMAS DE ACCIÓN

1. ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

2. ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA:

- A) LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS;
- B) LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES; Y
- C) EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR ALGUNO DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES.

3. COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

### 2.B.1.4) ESTRUCTURA INTERNA.

LOS ÓRGANOS QUE INTEGRAN EL INSTITUTO SON: LA ASAMBLEA GENERAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LA COMISIÓN DE VIGILANCIA, EL DIRECTOR GENERAL, DOS DIRECTORES SECTORIALES, LA COMISIÓN DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACIÓN Y LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES.

### 2.B.1.5) ORIGEN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS RECURSOS

LOS RECURSOS CON LOS QUE SE FORMA

EL FONDO, PROVIENEN DE LA OBLIGACIÓN PATRONAL DE APORTAR - EL 5% DEL SALARIO INTEGRADO DE SUS TRABAJADORES, QUE REPRESENTAN EL 96% DEL TOTAL DE LOS MISMOS.

ESTAS APORTACIONES SE RECOLECTAN SIN NINGÚN COSTO FINANCIERO PARA EL FONDO A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, ACUMULÁNDOSE EN LA CUENTA DE DEPÓSITO INDIVIDUAL DE CADA TRABAJADOR.

EN EL CASO DE LOS TRABAJADORES QUE HAN RECIBIDO CRÉDITOS, LAS EMPRESAS ESTÁN OBLIGADAS A SEGUIR APORTANDO EL 5%; DE ESE MONTO ACUMULADO EL 40% SE DESTINA PARA LA AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO Y EL RESTANTE 60% SE ACUMULA EN SU CUENTA INDIVIDUAL.

#### CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN

LA DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN DE ESTOS RECURSOS EN DIFERENTES ESTADOS Y LOCALIDADES DE LA REPÚBLICA, SE REALIZA TOMANDO COMO BASE EL MONTO DE LAS APORTACIONES PROVENIENTES DE LAS MISMAS Y LAS POLÍTICAS CONTENIDAS EN LOS DIFERENTES PLANES DE DESARROLLO DEL GOBIERNO FEDERAL. LOS ÚNICOS ESTADOS QUE TIENEN SU ASIGNACIÓN DE ACUERDO A SUS APORTACIONES SON LOS DE MÉXICO, NUEVO LEÓN Y JALISCO; A LOS DEMÁS SE LES ASIGNA RECURSOS EN UN MONTO SUPERIOR A SUS APORTACIONES.

#### LÍNEAS DE CRÉDITO -

EL INSTITUTO HA ESTABLECIDO LAS SIGUIENTES LÍNEAS DE CRÉDITO PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS OBJETIVOS INSTITUCIONALES:

LÍNEA I PARA LA ADQUISICIÓN DE CASAS HABITACIÓN A TRAVÉS DE PROMOCIONES DE VIVIENDA.

LÍNEA II PARA LA COMPRA DE VIVIENDA DE TERCE -  
ROS.

LÍNEA III PARA LA CONSTRUCCIÓN EN TERRENO DEL -  
TRABAJADOR.

LÍNEA IV PARA LA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJO-  
RAMIENTO DE LA VIVIENDA PROPIEDAD DEL TRABAJADOR; Y

LÍNEA V PARA SUBSTITUIR PASIVOS ADQUIRIDOS POR  
ESTOS CONCEPTOS.

EL 85% DE LOS RECURSOS SE CANALIZAN AL FINANCIA -  
MIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

LOS RANGOS DE INGRESO DETERMINAN LA CAPACIDAD DE  
CRÉDITO DE CADA TRABAJADOR AL CUAL SE PUEDE ACCEDER.

TIPO DE CAJÓN	VECES EL SALARIO MÍNIMO
CAJÓN "A"	1:00 A 1:25
CAJÓN "B"	1:25 A 2:00
CAJÓN "C"	2:00 A 3:00

#### POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

EN RELACIÓN AL TIPO DE CAJÓN SALARIAL, LOS RECUR-  
SOS SE DISTRIBUYEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

EL 50% A TRABAJADORES QUE PERCIBEN HASTA 1:25 VE-  
CES EL SALARIO MÍNIMO.

EL 35% A TRABAJADORES QUE PERCIBEN HASTA 1:25 Y -  
HASTA 2 VECES EL SALARIO MÍNIMO.

EL 15% HASTA EL TOPE DE 3 VECES EL SALARIO MÍNIMO.

ADEMÁS, EXISTE UN SISTEMA DENOMINADO "PROMOCIÓN DE VIVIENDA" POR EL CUAL LOS TRABAJADORES, SINDICALIZADOS O NO, SE AGRUPAN PARA LA OBTENCIÓN DE UN CRÉDITO DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA; LA PROPUESTA DEL CRÉDITO, DEBE CONTEMPLAR LA LOCALIZACIÓN DEL TERRENO EN QUE SE CONSTRUIRÁ LA UNIDAD HABITACIONAL, YA SEA DE LA RESERVA TERRITORIAL PROPIEDAD DEL INSTITUTO O EN TERRENO PROPUESTO POR LOS TRABAJADORES; UN PROYECTO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO Y PROPUESTA DE LA CONSTRUCTORA QUE DESEEN SE ENCARGUE DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES. DICHA PROPUESTA SERÁ ACEPTADA POR EL INSTITUTO SI REUNE LOS REQUISITOS INDISPENSABLES DE CAPACIDAD TÉCNICA Y FINANCIERA.

A NIVEL NACIONAL EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES MANTIENE UNA RESERVA TERRITORIAL CON EL PROPÓSITO DE ABARATAR LO MÁS POSIBLE ESTE INSUMO. PROPORCIONA TAMBIÉN LOS ELEMENTOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS NECESARIOS Y SUPERVISA EL PROCESO. ESTE SISTEMA ES EL QUE SE UTILIZA ACTUALMENTE COMO FORMA DE CANALIZAR LOS RECURSOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

#### RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS

EN CUANTO A LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS, SE EFECTÚA MEDIANTE EL DESCUENTO DE UN PORCENTAJE DEL SALARIO, EL CUAL ASCIENDE A MONTOS ESTIPULADOS DEL 15, 18 Y 20 POR CIENTO DE ACUERDO AL RANGO DE SALARIOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS CON UNA TASA DE INTERÉS DEL 4% ANUAL PARA TODOS LOS CASOS, Y EN UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN NO MENOR DE 10 AÑOS NI MAYOR DE 20 PARA LAS LÍNEAS I Y II, ADICIONALMENTE

TE SE DESCUENTA EL 1% PARA MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

PERMANENTEMENTE EL INSTITUTO ESTÁ INVESTIGANDO - NUEVAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN, DISEÑOS Y MATERIALES ADECUADOS A LAS DIFERENTES ZONAS DEL TERRITORIO NACIONAL. CUANDO EL CASO LO AMERITA, SE RECURRE A MECANISMOS FINANCIEROS, COMO EL AUMENTO DE LAS TASAS DE DESCUENTO, QUE PERMITEN FLEXIBILIDAD EN LA FÓRMULA DE RECUPERACIÓN.

SE HAN ESTABLECIDO EXENCIONES DE IMPUESTOS EN EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO TAMBIÉN SE HA FACULTADO AL INSTITUTO PARA INSCRIBIR DIRECTAMENTE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, LAS VIVIENDAS ADQUIRIDAS POR LOS DERECHOHABIENTES COMO UNA CONCESIÓN ADICIONAL.

SIN EMBARGO, A PESAR DE LOS ESFUERZOS EN LOS ACTUALES NIVELES DE INFLACIÓN, EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO NO ES OPERABLE EN LA ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS A LARGO PLAZO PARA LOS ESTRATOS CON NIVEL DE INGRESO BAJO Y MEDIO BAJO, PUES DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS DENTRO DE LA LÍNEA I, SÓLO SE RECUPERÓ UN PORCENTAJE ESTIMADO DE 30.4%. ESTO HACE QUE LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SEAN ESPECIALMENTE VULNERABLES AL CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS, CON LO QUE DIFÍCILMENTE EL FONDO DEJARÁ DE DESCAPITALIZARSE.

EN ESTA SITUACIÓN, LA DISMINUCIÓN DEL PODER O COBERTURA DE FINANCIAMIENTO QUE EL ORGANISMO HA SUFRIDO, ES A CAUSA DE LOS DIVERSOS ASPECTOS EN CUANTO A LA CAPTACIÓN DE RECURSOS Y COSTOS.

EN CUANTO A LA CAPTACIÓN DE RECURSOS, SE OBSERVA QUE LAS APORTACIONES RECIBIDAS POR EL INSTITUTO TIENEN CO-

MO BASE EL SALARIO DE LOS TRABAJADORES Y ÉSTE SE HA REZAGADO EN RELACIÓN A LOS ÍNDICES DE COSTOS DE EDIFICACIÓN DE LA VIVIENDA; POR OTRA PARTE, EL NÚMERO DE DERECHOHABIENTES SE HA VISTO DISMINUÍDO POR REDUCCIONES EN LA PLANTA PRODUCTIVA.

EN CUANTO A LAS AMORTIZACIONES, EL PLAZO DE ÉSTAS SE RÉDUCE DEBIDO A QUE LAS CUOTAS RESULTAN MAYORES DADO EL AUMENTO DE SALARIOS INDUCIDO POR EL PROCESO INFLACIONARIO, SÓLO QUE SU EFECTO PARA EL INSTITUTO, ES EN TÉRMINOS NOMINALES Y NO REALES.

LA TASA DE INTERÉS DEL 4% A QUE EL INSTITUTO OTORGA LOS CRÉDITOS RESULTA INSUFICIENTE PARA COMPENSAR LA PÉRDIDA DEL PODER DE COMPRA REPRESENTADO POR EL INCREMENTO DE PRECIOS DE LOS INSUMOS Y CONSECUENTEMENTE DE LOS COSTOS.

RESPECTO A ESTOS ÚLTIMOS, EL COSTO DE LA TIERRA - SE HA VISTO INCREMENTADO, DEBIDO A LA ESPECULACIÓN DE QUE SE OBJETO ESTE RECURSO. TAMBIÉN AL NO DISPONER DE PREDIOS YA URBANIZADOS, EL INSTITUTO INCURRE EN TRABAJOS DE URBANIZACIÓN COSTOSOS POR EL USO INTENSIVO DE MAQUINARIA. POR OTRO LADO, LA ESTRUCTURA DEL MERCADO DE MATERIALES NO PERMITE AL INSTITUTO OBTENER PRECIOS PREFERENCIALES PARA SUS CONSTRUCCIONES.

EL ASPECTO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO VIGENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN, REPRESENTA UNA TRAMITACIÓN EXCESIVA Y VI-CIADA ANTE LAS AUTORIDADES LOCALES, LO QUE INCREMENTA EL COSTO DE LAS OBRAS, POR EL RETRASO QUE OCASIONAN EN LAS MISMAS. ACERCA DE LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN, SE CONSIDERA QUE POR INADECUADOS MOTIVAN EL RETRASO DE LAS OBRAS, AMPLIANDO LOS TIEMPOS DE PRODUCCIÓN.

**3.B.1) FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)**

**3.B.1.1) ANTECEDENTES**

LA LEY ORGÁNICA DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. A. EN SU ARTÍCULO 47 ESTABLECÍA EL FONDO DE CASAS BARATAS, QUE VIÑO FUNCIONANDO ASÍ, HASTA QUE POR ACUERDO PRESIDENCIAL PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE 2 DE ABRIL DE 1981 SE CREÓ EL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES Y FUE MODIFICADO POR OTRO ACUERDO PUBLICADO EL 23 DE ENERO DE 1985. TIENE COMO PROPÓSITO BÁSICO EL ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN PREFERENTEMENTE NO ASALARIADA Y CON INGRESOS MENORES A DOS Y MEDIA VECES DEL SALARIO MÍNIMO, FINANCIA PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR EN LAS MODALIDADES DE RESERVA TERRITORIAL, LOTES Y SERVICIOS, VIVIENDA PROGRESIVA, VIVIENDA MEJORADA, VIVIENDA TERMINADA Y APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES.

**3.B.1.2) OBJETIVOS**

SON LOS SIGUIENTES:

**A) FINANCIAR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR EN LAS SIGUIENTES MODALIDADES:**

- RESERVA TERRITORIAL
- LOTES Y SERVICIOS
- VIVIENDA PROGRESIVA
- VIVIENDA MEJORADA
- VIVIENDA TERMINADA
- APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES

ESTOS PROGRAMAS SE LLEVARÁN A CABO MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE LAS SIGUIENTES LÍNEAS DE CRÉDITO:

- PROMOCIÓN, ESTUDIOS Y PROYECTOS
- ADQUISICIÓN DE SUELO
- URBANIZACIÓN
- EDIFICACIÓN
- APOYO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN

B) FINANCIAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE LOS ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, SOCIEDADES COOPERATIVAS Y TODAS AQUELLAS ORGANIZACIONES LEGALMENTE CONSTITUIDAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR.

C) FINANCIAR LA ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES O CONJUNTOS HABITACIONALES POPULARES, PARA QUE SEAN DADOS EN ARRENDAMIENTO.

D) SOLICITAR Y RECIBIR O ADQUIRIR SUELO, BAJO CUALQUIER RÉGIMEN DE TENENCIA Y COMERCIALIZAR TERRENOS CON EL FIN DE OBTENER RECURSOS PARA LA VIVIENDA POPULAR O PARA CONSTITUIR SUS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS.

E) FOMENTAR, APOYAR Y DESARROLLAR MECANISMOS QUE PERMITAN EL ABARATAMIENTO DE LA VIVIENDA Y SUS INSUMOS.

F) OTORGAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON GARANTÍA FIDUCIARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POPULARES.

G) OTORGAR FINANCIAMIENTO A PROGRAMAS DE PARQUES DE MATERIALES QUE SE INTEGRAN COMO APOYO A LA VIVIENDA POPULAR.

H) DESCONTAR O REDESCONTAR TÍTULOS DE CRÉDITO DE RIVADOS DE PRÉSTAMOS OTORGADOS EN OPERACIONES QUE TENGAN - RELACIÓN CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO.

I) GARANTIZAR EL PAGO DE CAPITAL Y DE INTERESES DE DOCUMENTOS O VALORES QUE, CON INTERVENCIÓN DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, SE EMITAN PARA DESTINAR LOS RECURSOS - PROCEDENTES DE ELLO, AL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL PROPIO FIDEICOMISO.

J) PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES - LEGALES APLICABLES, OBTENER CRÉDITOS DE CUALQUIER FUENTE - INTERNA DE FINANCIAMIENTO, EN MONEDA NACIONAL, CUIDANDO - QUE LAS TASAS DE INTERÉS Y DEMÁS SERVICIOS DE LAS OPERACIONES ACTIVAS PERMITAN EL DEBIDO PAGO DE LAS OPERACIONES PASIVAS. EN NINGÚN CASO SE PODRÁN OBTENER CRÉDITOS DE FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO.

K) FOMENTAR Y PARTICIPAR EN ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, TÉCNICAS O DE CUALQUIER OTRO ORDEN, RELACIONADAS CON EL SERVICIO DE HABITACIONES POPULARES.

L) APOYAR OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO, SOSTENIMIENTO, CONSULTA, CONCURSOS, ESTUDIOS Y PROPAGANDA DE HABITACIONES POPULARES.

M) EN GENERAL, PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LAS - CONDICIONES DE HABITACIÓN DE LOS SECTORES DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE DÉBILES.

### 3.B.1.3) ORGANIZACIÓN

EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL - DE HABITACIONES POPULARES ES UN FIDEICOMISO PÚBLICO QUE -

FORMA PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL Y EN SU ORGANIZACIÓN Y FINANCIAMIENTO DEBE SUJETARSE A LAS REGLAS DEL DECRETO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL EL 27 DE FEBRERO DE 1979.

EL FIDEICOMITENTE ES EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO Y EL FIDUCIARIO ES EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS S. N. C., REPRESENTADO POR SU ÁREA FINANCIERA Y LOS FIDEICOMISARIOS SON LOS ADQUIRENTES DE INMUEBLES BENEFICIADOS CON LOS FINANCIAMIENTOS A TASAS Y PLAZOS PREFERENCIALES QUE LES OTORQUE EL FIDEICOMISO.

COMO RESULTADO DE LA POLÍTICA DE DESCENTRALIZACIÓN EMPRENDIDA POR EL GOBIERNO FEDERAL, EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES SE HA ESTRUCTURADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

SU ÓRGANO SUPREMO ES EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS PRESIDIDO POR EL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN SU CALIDAD DE COORDINADORA DE SECTOR, UN REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DEL GOBIERNO FEDERAL, UN REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, UN REPRESENTANTE DEL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA DEL BANCO DE MÉXICO, UN REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN, QUIEN FUNGE COMO COMISARIO, Y UN REPRESENTANTE DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO. ESTOS DOS ÚLTIMOS CONCURREN A LAS SESIONES DEL COMITÉ, CON VOZ, PERO SIN VOTO.

UN DIRECTOR GENERAL.

UNA ÁREA CENTRAL CON SIETE UNIDADES ADMINISTRATIVAS QUE DEPENDEN DE LA DIRECCIÓN GENERAL Y SON:

- COORDINACIÓN JURÍDICA
- COORDINACIÓN DE DELEGACIONES
- CONTRALORÍA INTERNA
- GERENCIA DE PLANEACIÓN
- GERENCIA DE CRÉDITO
- GERENCIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
- GERENCIA DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

TIENEN COMO FUNCIONES GENERALES LAS ACTIVIDADES DE DIRECCIÓN, COORDINACIÓN Y NORMATIVIDAD, ASÍ COMO LAS DE PLANEACIÓN, SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL EJERCICIO PRESUPUESTAL Y DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.

EXISTE ADEMÁS, UNA ÁREA DESCENTRALIZADA QUE DEPENDE DE LOS RESPECTIVOS REPRESENTANTES REGIONALES Y ÉSTOS A SU VEZ, DE LA DIRECCIÓN GENERAL, CON 9 DELEGACIONES EN: HERMOSILLO, SON.; DURANGO, DGO.; MONTERREY, N. L.; GUADALAJARA, JAL.; LEÓN, GTO.; MÉXICO, D. F.; PUEBLA, PUE.; OAXACA, OAX.; Y MÉRIDA, YUC., Y QUE TIENEN A SU CARGO LA FUNCIÓN OPERATIVA DEL CRÉDITO QUE CONSISTE EN SU PROMOCIÓN, APROBACIÓN, CONTRATACIÓN, EJERCICIO Y RECUPERACIÓN.

### 3.B.2) SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

EL SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SE DIVIDE EN LAS SIGUIENTES FASES QUE CUMPLEN EL ORDEN DE LA TRAMITACIÓN Y APLICACIÓN DEL CRÉDITO:

- APROBACIÓN
- CONTRATACIÓN
- EJERCICIO
- RECUPERACIÓN

LA APROBACIÓN DEL FINANCIAMIENTO SOLICITADO Y LAS MODIFICACIONES QUE PUDIERAN PRESENTARSE SON MATERIA DE AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS QUE SE REUNE MENSUALMENTE.

### 3.B.2.1) MARCO DE OPERACIONES DEL FIDEI-COMISO

#### PROGRAMAS FINANCIADOS

EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES OTORGA CRÉDITOS PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

- RESERVA TERRITORIAL
- LOTES Y SERVICIOS
- VIVIENDA PROGRESIVA
- VIVIENDA MEJORADA
- VIVIENDA TERMINADA
- APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES

LAS ANTERIORES MODALIDADES SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

-RESERVAS TERRITORIALES: CRÉDITOS OTORGADOS A ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO PARA LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS DE TERRENOS PARA USOS HABITACIONALES EN ZONAS APTAS PARA ELLO, CUYO OBJETIVO FINAL ES REALIZAR DESARROLLOS URBANOS

NOS PARA POBLACIONES DE BAJOS INGRESOS DONDE SE VINCULEN LA VIVIENDA, EL EMPLEO Y EL EQUIPAMIENTO.

-LOTES Y SERVICIOS: FINANCIAMIENTO DE UN LOTE POR FAMILIA CON DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA INDIVIDUAL O COMUNAL DENTRO DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES.

-VIVIENDA PROGRESIVA: CRÉDITOS PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA VIVIENDA DE DESARROLLO GRADUAL, A PARTIR DE UNA UNIDAD BÁSICA DE SERVICIOS O UN ESPACIO HABITABLE DE USOS MÚLTIPLES.

-VIVIENDA MEJORADA: FINANCIAMIENTO PARA EMPENDER ACCIONES DE AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN, MEJORAMIENTO EN LAS CONDICIONES SANITARIAS, RENOVACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES, ASÍ COMO LA PROTECCIÓN JURÍDICA DE LOS POBLADORES DEL ASENTAMIENTO O INMUEBLE EXISTENTE, MEDIANTE LA REGULARIZACIÓN DE SU TENENCIA O SU COMPRA.

-VIVIENDA TERMINADA: FINANCIAMIENTO PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA QUE, EN UN PROCESO ÚNICO DE CONSTRUCCIÓN, CUMPLA CON LAS NECESIDADES DE ÁREA CONSTRUIDA, PRIVACIDAD Y SERVICIOS.

-APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES: MEDIANTE CRÉDITOS REFACCIONARIOS Y DE HABILITACIÓN Y AVÍO, SE APOYA LA INSTALACIÓN O HABILITACIÓN DE UNIDADES DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES Y COMPONENTES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR.

LOS PROGRAMAS DEFINIDOS, SE INTEGRAN POR LA COMBINACIÓN DE UNA O VARIAS LÍNEAS DE CRÉDITO QUE SE DEFINEN COMO SIGUE:

A) ESTUDIOS Y PROYECTOS

ESTA LÍNEA DE CRÉDITO TIENE TRES MODALIDADES:

-DOCUMENTACIÓN FORMULADA CON EL PROPÓSITO DE DARLE SUSTENTO TÉCNICO, SOCIAL, FINANCIERO, JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO A LOS PROYECTOS QUE SERÁN PROPUESTOS AL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES PARA SU FINANCIAMIENTO.

-LOS ESTUDIOS CUYOS PROPÓSITOS SEAN LA INVESTIGACIÓN O EL DESARROLLO DE FORMAS ALTERNATIVAS DE ORGANIZACIÓN, MECANISMOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS Y TECNOLOGÍAS APLICABLES A LOS PROGRAMAS DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES.

-FINANCIAMIENTO PARA LA INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE CENTROS DE ASESORÍA QUE APOYEN DE MANERA INTEGRAL, ES DECIR, EN LO FINANCIERO, JURÍDICO, TÉCNICO, SOCIAL Y ADMINISTRATIVO, LOS PROGRAMAS DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES DESDE SU INICIACIÓN HASTA SU FINIQUITO, SIN EXCEPCIÓN ALGUNA, NINGÚN ASESOR PODRÁ FUNGIR COMO CONTRATISTA DE LA OBRA, NI SER PROPIETARIO DEL SUELDO DONDE ÉSTA SE EJECUTE.

B) ADQUISICIÓN DEL SUELO

ES LA COMPRA DE TERRENOS CON EL FIN DE DESARROLLAR PROGRAMAS DE VIVIENDA EN UN PLAZO MÁXIMO DE NUEVE MESES, O EN EL CASO DE VIVIENDA MEJORADA, EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE TERCEROS.

LA SUPERFICIE AUTORIZADA A ADQUIRIR, ESTARÁ SUJETA A LA CAPACIDAD DEL ACREDITADO PARA DESARROLLAR, EN SUS DISTINTAS ETAPAS, EL PROGRAMA DE URBANIZACIÓN Y/O EDIFICA-

CIÓN.

c) URBANIZACIÓN

CONSISTE EN LA ADECUACIÓN DEL SUELO EN BREÑA, DOTANDO A LOS PREDIOS, YA SEA EN FORMA INDIVIDUAL O COLECTIVA DE TODOS O ALGUNOS SERVICIOS PÚBLICOS (AGUA POTABLE, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTACIÓN, GUARNICIONES Y BANQUETAS).

EN EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO, SE INCLUYE LA MODALIDAD DE INTRODUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS INTERNOS AL ASENTAMIENTO.

d) EDIFICACIÓN

PARA LA VIVIENDA PROGRESIVA, ES LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA Y DELIMITACIÓN DE ESPACIOS CON LAS MÍNIMAS INSTALACIONES Y ACABADOS QUE OFREZCAN CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN UNA PRIMERA ETAPA DE LA VIVIENDA. EN EL CASO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO, INCLUYE CONSTRUCCIONES DIVERSAS DE AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO EN LAS CONDICIONES SANITARIAS.

ESTA LÍNEA DE CRÉDITO PUEDE INCLUIR LA EDIFICACIÓN DE UNA VIVIENDA PROVISIONAL, TANTO EN EL PROGRAMA DE LOTES Y SERVICIOS, COMO EN EL DE LA VIVIENDA PROGRESIVA.

ASIMISMO, MEDIANTE UN ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y POR APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO, SE PODRÁ CONSIDERAR LA MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA PROGRESIVA Y TERMINADA; CON CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS ESPECÍFICAS QUE SE DESCRIBEN EN EL CAPÍTULO RESPECTIVO.

## E) APOYO A LA CONSTRUCCIÓN

LÍNEA DE CRÉDITO QUE SE OPERA EN DOS MODALIDADES: LA PRIMERA, QUE COMPRENDE LA DOTACIÓN DE PAQUETES DE MATERIALES Y CAPACITACIÓN PARA SU ADECUADA INSTALACIÓN, - APLICABLE A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA PROGRESIVA Y MEJORADA; LA SEGUNDA, DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES Y CAPACITACIÓN PARA EL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCIÓN OPERADA A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES (PARQUE DE MATERIALES).

### 3.B.3) SUJETOS DE CRÉDITO

PARA LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO SE RECONOCEN LOS SIGUIENTES SUJETOS DE CRÉDITO:

-ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA.

-GOBIERNOS DE LOS ESTADOS, MUNICIPIOS Y ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL.

-INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO AUTORIZADAS, QUE OPEREN DE ACUERDO A LA LEY REGLAMENTARIA DEL SERVICIO DE BANCA Y CRÉDITO.

-SOCIEDADES COOPERATIVAS.

-ORGANIZACIONES SOCIALES Y MERCANTILES LEGALMENTE CONSTITUIDAS, QUE REALICEN PROGRAMAS DE VIVIENDA.

#### 3.B.3.1) BENEFICIARIOS FINALES

LOS BENEFICIARIOS DE LOS FINAN-

CIAMIENTOS DEBERÁN CUMPLIR CON EL SIGUIENTE PERFIL:

-SER PERSONA FÍSICA, PREFERENTEMENTE NO ASALARIADA Y MAYOR DE EDAD.

-TENER UN INGRESO TOTAL NO MAYOR DE 2.5 VECES EL SALARIO MÍNIMO REGIONAL DIARIO.

-NO POSEER PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA LOCALIDAD EN CUESTIÓN, EXCEPTO EN EL CASO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA MEJORADA.

-TENER DEPENDIENTES ECONÓMICOS.

### 3.B.3.2) BASES PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO. FASES DE ÉL

EL SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO SE ENCUADRA EN UN PROCESO, CLASIFICADO EN VARIAS CLASES, CUYA SECUENCIA FACILITA AL ACREDITADO LA TRAMITACIÓN ÁGIL DEL CRÉDITO, CONSIDERANDO SIMULTÁNEAMENTE LOS DIFERENTES ASPECTOS QUE LO INTEGRAN: FINANCIEROS, JURÍDICOS, TÉCNICOS Y SOCIALES. ESTE PROCESO ESTÁ COMPUESTO POR LAS SIGUIENTES FASES:

#### A) APROBACIÓN

ESTA ETAPA SE INICIA CON UNA CARTA DE INTENCIÓN QUE PRESENTA EL SOLICITANTE, LA CUAL SE SUJETA A LA VERIFICACIÓN DE SUS DATOS BÁSICOS PARA EMITIR EL PRIMER DICTAMEN DE FACTIBILIDAD QUE LO CALIFIQUE COMO UN SUJETO DE CRÉDITO.

POSTERIORMENTE SE INTEGRA UN EXPEDIENTE DE UN AN-

TEPROYECTO ESPECÍFICO, EL CUAL QUEDARÁ SUJETO A UNA EVALUACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE LO COMPONEN (FINANCIERO, JURÍDICO, TÉCNICO Y SOCIAL) PARA DETERMINAR LA FACTIBILIDAD DEL MISMO Y, A PROPUESTA DEL DIRECTOR GENERAL Y DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL, SE PRESENTA LA SOLICITUD DE CRÉDITO CORRESPONDIENTE AL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.

DESDE EL MOMENTO DE PRESENTACIÓN AL COMITÉ TÉCNICO, SE ESTIPULA UN MONTO DE ESCALAMIENTO, APLICABLE TANTO AL FINANCIAMIENTO DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES COMO A LA APORTACIÓN DEL ACREDITADO. EL MARGEN DE ESCALAMIENTO NO PODRÁ SER SUPERIOR AL 50% DE LA INFLACIÓN PREVISTA PARA EL PERÍODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

#### B) CONTRATACIÓN

LOS CRÉDITOS AUTORIZADOS POR EL COMITÉ TÉCNICO DISPONEN DE UN PLAZO MÁXIMO DE TRES MESES DESPUÉS DE SU APROBACIÓN, PARA PROCEDER A SU CONTRATACIÓN Y EJECUCIÓN, PARA ELLO SE REQUERIRÁ DEL PROYECTO COMPLETO EN TODOS LOS ASPECTOS MENCIONADOS ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES TALES COMO LICENCIAS Y PERMISOS OFICIALES.

LOS PRESUPUESTOS QUE SUSTENTA EL PROGRAMA, DEBERÁN CALCULARSE CON BASE A COSTOS ESTIMADOS A LA FECHA PREVISTA DE CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO.

LOS COSTOS INDIRECTOS, EN EL CASO DE OBRAS POR ADMINISTRACIÓN, NO PODRÁN SER SUPERIORES AL 15%; SI SE REFIERE A OBRAS POR CONCURSO, EL PORCENTAJE MÁXIMO SERÁ DEL 27%. EN AMBOS CASOS, EL FIDEICOMISO CARGARÁ UN 2% ADICIONAL SOBRE EL TOTAL DEL CRÉDITO POR CONCEPTO DE SUPERVISIÓN Y CONTROL. PARA LOS CASOS DE PROGRAMAS DE APOYO A LA PRO-

DUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES LOS COSTOS INDIRECTOS VAN DE UN 3% A UN 5% MÁXIMO.

EL ACREDITADO DEBERÁ PRESENTAR PARA SANCIÓN DEL FIDEICOMISO, EL ESQUEMA DE RECUPERACIÓN APLICABLE A SU APORTACIÓN. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO ORIGINAL APROBADO, DEBERÁ ESTAR RESPALDADA CON LOS DOCUMENTOS QUE LA JUSTIFIQUEN Y SER INTEGRADOS AL EXPEDIENTE.

C) EJERCICIO DEL CRÉDITO

ES LA FASE COMPRENDIDA ENTRE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO Y LA TERMINACIÓN DE LA OBRA. LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DEPENDERÁ DE LA PROGRAMACIÓN APROBADA POR EL FIDEICOMISO.

EL PORCENTAJE DE ANTICIPO EN LOS PROGRAMAS QUE CONTEMPLAN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y/O LA COMPRA DE EQUIPO, SE CALCULARÁ CON BASE AL MONTO CONTRATADO Y SERÁ DESDE EL 10% HASTA UN MÁXIMO DE 40% DETERMINÁNDOSE DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PROYECTO EN CUESTIÓN, BUSCANDO REDUCIR EL IMPACTO DE LA INFLACIÓN EN LOS PROGRAMAS FINANCIADOS. LOS ANTICIPOS SE IRÁN DESCONTANDO PROPORCIONALMENTE EN LAS MINISTRACIONES SIGUIENTES. LA APROBACIÓN DEL ANTICIPO NO DEBERÁ EXCEDER DE 25 DÍAS HÁBILES A PARTIR DE LA FECHA DE SU ENTREGA. LAS SOLICITUDES DE ANTICIPO SUPERIORES AL 20% SÓLO SE OTORGARÁN SI EL ACREDITADO DEMUESTRA UNA ESTRATEGIA DOCUMENTADA PARA LA COMPRA Y SUMINISTRO DE MATERIALES EN FUNCIÓN DE UN ADECUADO CALENDARIO DE OBRA A SATISFACCIÓN DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES.

CUANDO EL CRÉDITO CONTEMPLA SÓLO LA ADQUISICIÓN DE SUELO, LA COMPRA DE INMUEBLES A TERCEROS O CUANDO SE

TRATE DE CRÉDITOS PARA HABILITACIÓN O AVÍO DEL PROGRAMA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES, EL FINANCIAMIENTO SE PODRÁ HACER EN UNA SOLA EXHIBICIÓN.

PARA LOS ESTUDIOS Y PROYECTOS, LA SIGNACIÓN DE RECURSOS COMIENZA CON UNA PRIMERA MINISTRACIÓN QUE SERVIRÁ DE CAPITAL DE TRABAJO AL ACREDITADO, RETENIENDO EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES UN PORCENTAJE QUE, DEPENDIENDO DEL ALCANCE DEL ESTUDIO, SERÁ DEL 10 AL 20% DEL MONTO TOTAL DEL CRÉDITO COMO GARANTÍA A LIBERARSE CON LA ENTREGA FINAL DEL PRODUCTO. DURANTE EL EJERCICIO SE MINISTRARÁ DE ACUERDO AL CALENDARIO Y ALCANCES ESTABLECIDOS.

ES REQUISITO DEL FIDEICOMISO QUE TODO ACREDITADO SE RESPONSABILICE POR VICIOS OCULTOS DE LA OBRA EJECUTADA POR UN PERÍODO DE UN AÑO, DE TRATARSE DE OBRAS REALIZADAS POR CONSTRUCTORAS, DICHO REQUISITO DEBERÁ ESTAR GARANTIZADO POR UNA FIANZA.

LOS AVANCES FÍSICOS Y FINANCIEROS DE LA OBRA SERÁN DETERMINADOS POR LA SUPERVISIÓN DEL CRÉDITO QUE REALIZA EL FIDEICOMISO, A FIN DE AUTORIZAR LA MINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS, QUE ESTARÁ EN FUNCIÓN DEL AVANCE FÍSICO DE LA OBRA Y QUE DEBERÁ AJUSTARSE AL CALENDARIO ESTABLECIDO. EN EL CASO DE LA PRIMERA MINISTRACIÓN, SÓLO SE AUTORIZARÁ DESPUÉS DE COMPROBAR LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ANTICIPO.

LAS SOLICITUDES DE DISPOSICIÓN TOTAL O PARCIAL DEL MONTO ADICIONAL APROBADO PARA ESCALAMIENTO EN CONTRATACIÓN, SE ATENDERÁN DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

-SI EL AVANCE DE OBRA ESTÁ DE ACUERDO AL PROGRAMA DO, EL ESCALAMIENTO SE HARÁ EFECTIVO CON EL SOPORTE CORRESPONDIENTE Y SE MANTENDRÁ EL PORCENTAJE DE APORTACIÓN DEL ACREDITADO.

-SI EL AVANCE FÍSICO ES INFERIOR AL PROGRAMADO, -  
EL ACREDITADO DEBERÁ INCREMENTAR SU APORTACIÓN EN LA MISMA  
PROPORCIÓN EN LA QUE AUMENTE EL ESCALAMIENTO.

CUALQUIER CAMBIO DURANTE EL EJERCICIO DEL CRÉDITO  
DEBERÁ PREVER SU IMPACTO EN LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS BE  
NEFICIARIOS FINALES, PARA EVITAR QUE ÉSTE SIGNIFIQUE SU EX  
PULSIÓN DEL PROGRAMA COMO CONSECUENCIA DEL MISMO, EL ACRE  
DITADO PODRÁ REALIZAR EL COBRO DEL ENGANCHE DURANTE EL -  
TIEMPO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA, PREVIA LA SANCIÓN DEL FI -  
DEICOMISO.

#### ADJUDICACIÓN A LOS TITULARES DE LA VIVIENDA

EL MECANISMO DE ADJUDICACIÓN ES DEFINIDO POR EL -  
ACREDITADO DESDE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO. UNA VEZ CON  
CLUÍDA LA OBRA, SE PROCEDE A INTEGRAR EL CIERRE DE EJERCIC  
CIO DEL CRÉDITO MEDIANTE LA OCUPACIÓN DE LAS OBRAS REALIZA  
DAS POR LOS BENEFICIARIOS, EN FUNCIÓN DEL PADRÓN DE ADJUDI  
CACIÓN PREVISTO Y DANDO A CONOCER LOS PRECIOS DE COMERCIA  
LIZACIÓN SANCIONADOS EN LA FASE DE FINIQUITO.

AL MOMENTO DE ADJUDICACIÓN SE DEBERÁN CONTRATAR -  
LOS SEGUROS DE VIDA Y CUANDO CORRESPONDA, EL SEGURO DE DA  
ÑOS.

#### D) RECUPERACIÓN

EN ESTA FASE SE INICIA LA RECUPERACIÓN DEL . -  
CRÉDITO OTORGADO, DE ACUERDO CON EL ESQUEMA FINANCIERO DE  
FINIDO EN EL CONTRATO O CONVENIO DEFINITIVO.

EN EL CASO DE CRÉDITOS PARA OBRA, SI EL TÉRMINO -

DE ÉSTA SE DA EN LA FECHA PROGRAMADA, LA RECUPERACIÓN SE -  
INICIARÁ DOS MESES DESPUÉS, CONSIDERANDO EL SALARIO MÍNIMO  
VIGENTE AL MOMENTO DE CONCLUIR LA OBRA.

SI EL EJERCICIO PRESENTA RETRASOS CON RESPECTO A  
LA FECHA DE TERMINACIÓN ORIGINAL, EL CALENDARIO SE REPRO -  
GRAMARÁ CARGÁNDOSE A PARTIR DE ENTONCES EL INTERÉS PACTADO  
POR LAS CANTIDADES DISPUESTAS Y PROCEDIÉNDOSE AL PAGO DE -  
LOS ENGANCHES. EN ESTE CASO LA AMORTIZACIÓN SE INICIARÁ -  
AL TÉRMINO DE LA OBRA.

LAS AMORTIZACIONES AL CRÉDITO SERÁN ANUALES Y LOS  
PAGOS DE LOS BENEFICIARIOS AL ACREDITADO SERÁN MENSUALES,  
SALVO EN AQUELLOS CASOS EN QUE EL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD  
CORRESPONDIENTE DETERMINE POR LAS CARACTERÍSTICAS DEL PRO -  
YECTO, OTRA PERIODICIDAD DEL PAGO DEL CRÉDITO POR PARTE -  
DEL ACREDITADO, ELLO IMPLICARÁ UNA CARGA FINANCIERA MÁXIMA  
DEL 2% ANUAL.

LAS CONDICIONES FINANCIERAS PARA LA RECUPERACIÓN  
SE DEFINIRÁN SOBRE EL MONTO TOTAL FINANCIADO POR EL FIDEI -  
COMISO.

INICIALMENTE LA RECUPERACIÓN SE DETERMINARÁ A PAR -  
TIR DEL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN SALARIAL DE LA REGIÓN EN  
QUE LAS ACCIONES SE REALICEN Y SE CONSIDERARÁ EL SALARIO -  
MÍNIMO REGIONAL DICTAMINADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE -  
LOS SALARIOS MÍNIMOS VIGENTES AL FINAL DE CADA AÑO CALEND -  
RIO. LOS CAMBIOS SUCESIVOS ENTRARÁN EN VIGOR, PARA EFEC -  
TOS DE PAGO, A PARTIR DEL 10. DE ABRIL DEL SIGUIENTE AÑO,  
ES DECIR, SI EL SALARIO MÍNIMO AUMENTA DURANTE EL AÑO, EL  
MONTO SE MANTIENE SIN VARIACIÓN ALGUNA HASTA ABRIL DEL SI -  
GUIENTE AÑO. EN EL CASO DEL PROGRAMA DE APOYO A LA PRODUC -  
CIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES, LA RECUPERACIÓN SE INI -

CIARÁ A LOS 90 DÍAS DE LA ÚLTIMA MINISTRACIÓN.

### FINIQUITO

LA ETAPA DE FINIQUITO SE REFIERE A LA ELABORACIÓN DEL CONVENIO DEFINITIVO Y LA ENTREGA DE LA ÚLTIMA MINISTRACIÓN DEL CRÉDITO.

EL PROCESO DE FINIQUITO EN CRÉDITOS DE OBRA, SE INICIA A PARTIR DEL 85% DE AVANCE FÍSICO DEL CRÉDITO, REQUIRIÉNDOSE DE LA INTEGRACIÓN FINAL DE LOS EXPEDIENTES TÉCNICO-FINANCIERO, JURÍDICO Y SOCIAL. LO ANTERIOR IMPLICA CONTAR CON EL ACTA DE TERMINACIÓN DE OBRA, EL CÁLCULO DE LOS COSTOS FINALES DEL CRÉDITO, INCLUYENDO EL MONTO FINANCIADO POR EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, LA VERIFICACIÓN FINAL DE LA ADJUDICACIÓN DE ACUERDO AL PERFIL SOCIOECONÓMICO DETERMINADO AL INICIO, Y EL ESTABLECIMIENTO DE PRECIOS DE COMERCIALIZACIÓN.

LAS CONDICIONES FINANCIERAS DEL PROGRAMA SE ESTABLECEN A PARTIR DEL SALARIO MÍNIMO REGIONAL INSCRITO EN EL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO O EN EL CONVENIO MODIFICATORIO; EN NINGÚN CASO EL FIDEICOMISO ACTUALIZARÁ EL MONTO DEL MISMO SI EN EL EJERCICIO DEL CRÉDITO OCURRIERAN INCREMENTOS SALARIALES.

EN LOS PROGRAMAS DE ESTUDIOS Y PROYECTOS EL FINIQUITO SE INICIARÁ UNA VEZ QUE EL PRODUCTO HAYA SIDO SANCIONADO A SATISFACCIÓN DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, PARA ENTREGAR LA ÚLTIMA MINISTRACIÓN. PARA AQUELLOS PROGRAMAS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES EN LOS QUE SE OTORQUE ANTICIPO, EL FINIQUITO SE DARÁ A LA FECHA DE ENTREGA DEL SALDO DEL CRÉDITO. EN LOS

CASOS EN LOS QUE EL IMPORTE DEL CRÉDITO SE ENTREGUE EN UNA SOLA EXHIBICIÓN, EL INICIO DEL PROCESO DE FINIQUITO SERÁ AUTOMÁTICO.

#### MODIFICACIONES AL CRÉDITO

LAS MODIFICACIONES A LOS MONTOS CONTRATADOS POR ACCIÓN Y TOTALES QUE REBASAN EL MONTO ESCALADO, SÓLO SE APROBARÁN POR EXCEPCIÓN Y PREVIA APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO, SIEMPRE Y CUANDO EL ACREDITADO DEMUESTRE QUE LOS INCREMENTOS EN COSTOS O REDUCCIÓN DE ACCIONES (ORIGINADOS POR CAMBIOS EN LAS ESPECIFICACIONES, VOLÚMENES DE OBRA O INCREMENTOS SALARIALES), SE DEBEN A CAUSAS NO IMPUTABLES A ÉL.

#### SUPERVISIÓN DEL CRÉDITO

EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES TENDRÁ LA FACULTAD DE SUPERVISAR EN CAMPO EL DESARROLLO DEL CRÉDITO EN SUS DIVERSAS FASES, ASÍ COMO LA DOCUMENTACIÓN SOPORTE DE TIPO FINANCIERO, JURÍDICO, TÉCNICO Y SOCIAL, ANTES, DURANTE, Y DESPUÉS DEL PERÍODO DEL CIERRE DEL EJERCICIO DEL CRÉDITO. LA SUPERVISIÓN SE INICIARÁ CON LA VISITA PRELIMINAR AL PREDIO COMO REQUISITO DE APROBACIÓN. ASIMISMO, EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES SUPERVISARÁ LA APLICACIÓN DE LA APORTACIÓN DEL ACREDITADO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA ESTABLECIDO.

DE JUZGARSE PERTINENTE Y COMO MECANISMO DE EVALUACIÓN, EL PERSONAL DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES ESTÁ FACULTADO PARA ESTABLECER UNA RELACIÓN DIRECTA, TANTO CON EL ACREDITADO COMO CON LOS BENEFICIARIOS, EN

CUALQUIER ETAPA DEL CRÉDITO.

EL FIDEICOMISO SE RESERVA EL DERECHO DE SOLICITAR INFORMACIÓN SOBRE EL AVANCE FÍSICO Y FINANCIERO ANTES, DURANTE Y DESPUÉS DEL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

#### 4.B.1) FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE (FOVISSSTE)

##### 4.B.1.1) ANTECEDENTES

SU ORIGEN TIENE LUGAR AL ADICIONARSE LA FRACCIÓN UNDÉCIMA INCISO F) DEL APARTADO B DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

POR DECRETO PRESIDENCIAL PUBLICADO EL 23 DE DICIEMBRE DE 1972, SE CREA LA COMISIÓN EJECUTIVA COMO ÓRGANO DE GOBIERNO DEL INSTITUTO, PARA OPERAR EL FONDO DE LA VIVIENDA. EN ESA MISMA FECHA SE REFORMÓ LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

SIN EMBARGO, DE LO ANTERIOR, SE PUEDE AFIRMAR QUE COMO ANTECEDENTES MÁS REMOTOS DEL FONDO, SE ENCUENTRA LA DIRECCIÓN GENERAL DE PENSIONES CIVILES Y DE RETIRO, QUE EL 10 DE ENERO DE 1960, YA CONVERTIDO EN INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE) ESTABLECIÓ COMO UNA PRESTACIÓN ECONÓMICA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD CASAS Y TERRENOS, ASÍ COMO LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA ASIGNARLOS A LOS TRABAJADORES EN RENTA O VENTA.

ACTUALMENTE, EL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE TIENE

COMO BASE EN SU ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO, LAS DISPOSICIONES QUE SE CONTIENEN EN LA SECCIÓN PRIMERA DEL CAPÍTULO VII DE LA LEY DEL ISSSTE Y QUE SE COMPRENDE EN LOS ARTÍCULOS 100 A 126.

#### 4.B.1.2) OBJETIVOS

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 100 DE LA LEY DEL ISSSTE, SON OBJETO O FINALIDAD DEL FONDO:

-ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES MEDIANTE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR SOBRE INMUEBLES URBANOS, POR UNA SOLA VEZ;

-COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES QUE CAREZCAN DE ELLAS.

#### 4.B.2) INTEGRACIÓN

EL ÓRGANO SUPREMO DEL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE LO ES LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO.

EL ÓRGANO DE GOBIERNO PARA LA OPERACIÓN DEL FONDO, QUE ES LA COMISIÓN EJECUTIVA, ESTÁ INTEGRADA -BIPARTITA Y PARITARIAMENTE- POR SIETE VOCALES; TRES NOMBRADOS POR LAS SECRETARÍAS DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, TRES VOCALES MÁS, NOMBRADOS A PROPUESTA DE LA FEDERACIÓN DE SINDICATOS DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, LOS SEIS VOCALES PROPIETARIOS TIENEN SUPLENTE, Y UN VOCAL EJECUTIVO, QUIEN DA CUMPLIMIENTO A LOS ACUERDOS DE LA JUNTA -

DIRECTIVA DEL ISSSTE Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA; PRESENTA LOS PLANES DE ACTIVIDADES Y FINANCIAMIENTOS, DIRIGE LA REALIZACIÓN DE LOS MISMOS E INFORMA DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS, Y QUIEN CUENTA CON LA COLABORACIÓN DE UN CUERPO MULTIDISCIPLINARIO DE TÉCNICOS AGRUPADOS EN TRES DIRECCIONES - (TÉCNICA, SOCIAL Y FINANCIERA) Y VARIAS UNIDADES DE SERVICIO.

#### 4.B.2.1) RECURSOS

LOS RECURSOS DEL FONDO SE INTEGRAN: CON LAS APORTACIONES QUE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES ENTEREN AL INSTITUTO POR EL EQUIVALENTE A UN 5% DEL SUELDO BÁSICO DE SUS TRABAJADORES; CON LOS BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIER TÍTULO; CON EL 0.5% QUE SE DEDUZCA DEL SUELDO BÁSICO DE LOS TRABAJADORES QUE COMO CUOTA ENTEREN PARA CUBRIR SEGUROS, PRESTACIONES Y SERVICIOS Y EL 0.5% QUE COMO APORTACIÓN ENTEREN LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES; Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE SE OBTENGAN DE LAS INVERSIONES DE LOS RECURSOS. LA JUNTA DIRECTIVA DETERMINARÁ EL PORCENTAJE DEL FONDO QUE SE DESTINARÁ ANUALMENTE AL FINANCIAMIENTO DE ADQUISICIONES DE TERRENOS; DE PROGRAMAS DE CASA HABITACIÓN DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES; A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS; Y A LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS DE DICHAS CASAS.

LOS RECURSOS DEL FONDO SE DESTINARÁN:

A) AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES CON DEPÓSITOS CONSTITUIDOS POR MÁS DE SEIS MESES, PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA QUE SE CONSTRUYAN EN ELLOS VIVIENDAS O CONJUNTOS HABITACIONALES, Y DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, INCLUYENDO AQUELLAS SUJETAS AL RÉGIMEN

CONDominio; A LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES.

B) AL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA SER ADQUIRIDOS POR LOS TRABAJADORES, MEDIANTE CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO.

C) AL PAGO DE LOS DEPÓSITOS QUE LES CORRESPONDEN A LOS TRABAJADORES EN LOS TÉRMINOS DE LEY.

D) A CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA DEL FONDO.

E) A LA INVERSIÓN EN INMUEBLES ESTRICTAMENTE NECESARIOS PARA SUS FINES.

F) EL PRECIO DE VENTA FIJADO POR EL INSTITUTO, SE TENDRÁ COMO VALOR DE AVALÚO DE LAS HABITACIONES PARA EFECTOS FISCALES. LAS DONACIONES Y EQUIPAMIENTO URBANO SE CAUSARÁN Y CUMPLIRÁN EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

PARA LA ASIGNACIÓN DE RECURSOS, LA COMISIÓN EJECUTIVA OPERA DOS INSTRUCTIVOS DE CRÉDITO; EL PRIMERO SE RELACIONA CON EL CRÉDITO UNITARIO, O SEA AQUEL QUE SE DESTINA PARA ADQUIRIR VIVIENDA DE TERCEROS; PARA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO O REDENCIÓN DE PASIVOS. EL SEGUNDO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL FONDO. DE ELLOS DEBEN DESTACARSE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

-EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS SE EFECTÚA DANDO PREFERENCIA A LOS TRABAJADORES DE BAJOS SUÉLDOS Y CONSIDERANDO EN FORMA EQUITATIVA Y PROPORCIONAL LAS DIVERSAS REGIO -

NES DEL PAÍS.

-SON SUJETOS DE CRÉDITO, LOS TRABAJADORES DE BASE, LOS DE CONFIANZA Y LOS EVENTUALES QUE PRESTEN SUS SERVICIOS A LOS PODERES DE LA UNIÓN, GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL Y A LOS ORGANISMOS QUE SE HAYAN INCORPORADO AL RÉGIMEN DEL ISSSTE.

-EL OBJETO DEL CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE SERÁ PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, INCLUYENDO LAS SUJETAS A CONDOMINIO, LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN TERRENO PROPIO Y LA REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE LA HABITACIÓN PROPIEDAD DEL TRABAJADOR Y EL PAGO DE PASIVOS CONTRAIDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.

-EL CRÉDITO PARA VIVIENDA ES DE DOS CLASES; PARA VIVIENDA FINANCIADA POR EL FONDO, O UNITARIA PARA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN DE VIVIENDA PROPIA O PAGO DE PASIVOS.

-SON REQUISITOS PRIORITARIOS PARA SU CONCESIÓN, EL SER TITULAR DE DEPÓSITOS MÍNIMOS DE SEIS MESES, NO SER PROPIETARIO (NI CÓNYUGE NI SUS HIJOS), TENER A SU CARGO UNA FAMILIA Y TENER INGRESOS SUFICIENTES PARA LA AMORTIZACIÓN.

-LOS CRÉDITOS NO REQUIEREN DE ENGANCHE O ANTICIPO, DEVENGAN UN INTERÉS DEL 4% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS, SI SE DESTINAN A LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SE OTORGARÁN A PLAZO ENTRE DIEZ Y VEINTE AÑOS, EL PAGO SE HARÁ CON AMORTIZACIONES QUE CORRESPONDERÁN AL 30% DEL SUELDO BÁSICO, SEGÚN TABLAS APROBADAS, SI EL TRABAJADOR INCREMENTA SU SUELDO AUTOMÁTICAMENTE AUMENTARÁ EL IM -

PORTE DE SU AMORTIZACIÓN.

-EL CRÉDITO SE ADJUDICARÁ UNA SOLA VEZ Y DE UNA SOLA CLASE A CADA TRABAJADOR, Y SE CONSIDERARÁ COMO UNA MANCOMUNIDAD AL TRABAJADOR Y SU CÓNYUGE, Y POR LO TANTO SÓLO SE OTORGARÁ UN CRÉDITO.

TODOS LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS O CONSTRUIDOS POR LOS TRABAJADORES PARA SU PROPIA HABITACIÓN CON LOS RECURSOS DEL FONDO, QUEDARÁN EXENTOS A PARTIR DE SU CONSTRUCCIÓN O ADQUISICIÓN DE TODOS LOS IMPUESTOS FEDERALES Y DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR EL DOBLE DEL CRÉDITO Y HASTA POR LA SUMA DE DIEZ VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL DISTRITO FEDERAL ELEVADO AL AÑO, DURANTE EL TÉRMINO QUE EL CRÉDITO PERMANEZCA INSOLUTO.

#### 5.B.1) PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA (FOVI)

##### 5.B.1.1) ANTECEDENTES

UNO DE LOS MECANISMOS ESTRUCTURADOS POR EL GOBIERNO FEDERAL PARA COADYUVAR A LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL, ES EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA, PUESTO EN MARCHA A PARTIR DEL AÑO DE 1963.

ESTE PROGRAMA SE BASA EN LA CONSIDERACIÓN DE QUE LOS RECURSOS DEL ESTADO SON INSUFICIENTES PARA SATISFACER LA CRECIENTE NECESIDAD DE HABITACIONES, CONSIDERANDO CONVENIENTE USAR PARTE DE LOS AHORROS DEL PÚBLICO CAPTADOS POR LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO, PARA QUE CON LA INVERSIÓN DE ESTOS RECURSOS, COMPLEMENTADOS CON OTROS GUBERNAMENTALES, SE ATIENDA EN MAYOR PROPORCIÓN LA DEMANDA EXISTENTE DE VIVIENDA.

## 5.B.1.2) OBJETIVOS

LOS OBJETIVOS FUNDAMENTALES DEL

PROGRAMA SON:

A) DESTINAR RECURSOS BANCARIOS AL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA PARA FAMILIAS DE RECURSOS LIMITADOS, REGULADO POR DISPOSICIONES DEL BANCO DE MÉXICO, ATENDIENDO A SECTORES DE LA POBLACIÓN ASALARIADOS O NO, CON INGRESOS SUFICIENTES PARA CUBRIR LOS PAGOS DERIVADOS DE LOS CRÉDITOS PARA CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN O MEJORA DE SU VIVIENDA, Y DE SER EL CASO, EL IMPORTE DE LAS RENTAS.

B) INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDAS MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL, LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES, DEL SISTEMA BANCARIO Y DE LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL.

C) AUMENTAR LA OCUPACIÓN DE MANO DE OBRA DE ESCASA O MEDIANA CALIFICACIÓN A TRAVÉS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES E IMPULSAR LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

LO ANTERIOR, POR MEDIO DEL OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTOS EN CONDICIONES PREFERENCIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN Y MEJORA DE VIVIENDAS.

EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA ACTÚA EN DOS ÁMBITOS: EL DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EL DE LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO.

FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VI -  
VIENDA

PARA FOMENTAR, APOYAR, GARANTIZAR Y COORDINAR EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA, LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO CONSTITUYÓ EN EL BANCO DE MÉXICO, CON FECHA 10 DE ABRIL DE 1963, EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) CON LAS SIGUIENTES FUNCIONES:

-PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE RECURSOS LIMITADOS EN LA REPÚBLICA, MEDIANTE LA ORIENTACIÓN DE LAS INVERSIONES DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y RECURSOS PATRIMONIALES, DE ACUERDO CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Y EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA.

-ASESORAR A PROMOTORES Y CONSTRUCTORES DE LOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO, EN ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS, DE CONSTRUCCIÓN, FINANCIEROS Y JURÍDICOS.

-APROBAR LOS PROYECTOS DE VIVIENDA, PARA QUE SE CUMPLAN LAS DISPOSICIONES LOCALES Y LAS EMITIDAS POR EL BANCO DE MÉXICO SOBRE EL FINANCIAMIENTO DE ESTE TIPO DE CONSTRUCCIONES.

-APOYAR LA INVERSIÓN DE VIVIENDA DE ESTA CLASE EN PROPIEDAD Y PARA ARRENDAMIENTO, MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTOS A INSTITUCIONES BANCARIAS.

-SUPERVISAR LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS PARA QUE SE DESARROLLEN EN LOS TÉRMINOS DE SU APROBACIÓN.

-COLABORAR CON DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO EN LA INSTRUMENTACIÓN DE ACCIONES

TENDIENTES A REDUCIR LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAR LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PARA FOMENTAR LA VIVIENDA DE BAJO PRECIO.

### 5.B.2) CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

LA VIVIENDA QUE FORMA PARTE DEL PROGRAMA, ES AQUELLA CUYAS CARACTERÍSTICAS FIJA EL BANCO DE MÉXICO, TANTO EN LO QUE SE REFIERE A LAS TÉCNICAS DE PROYECTO Y CONSTRUCTIVAS A SUS VALORES MÁXIMOS DE VENTA O PAGO DE RENTA, COMO A LOS CRÉDITOS PARA SU CONSTRUCCCIÓN, ADQUISICIÓN O MEJORA Y LOS REQUISITOS QUE DEBEN LLENAR LOS ACREDITADOS.

CONJUNTO HABITACIONAL ES UN GRUPO DE VIVIENDAS QUE EN NÚMERO DE VEINTE EN ADELANTE CUMPLE CON LOS VALORES, NORMAS Y CRITERIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA LA VIVIENDA.

VIVIENDA INDIVIDUAL ES AQUELLA QUE NO FORMA PARTE DE UN CONJUNTO HABITACIONAL Y QUE CUMPLE CON LOS VALORES, NORMAS Y CRITERIOS DE CARÁCTER TÉCNICO PARA LA VIVIENDA FIJADOS POR EL BANCO DE MÉXICO, PUDIENDO SER CASA UNIFAMILIAR O FORMAR PARTE DE UN EDIFICIO DUPLEX O DE UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, EN TODOS LOS CASOS EN NÚMERO MENOR DE VEINTE VIVIENDAS.

### 5.B.3) REQUISITOS PARA LOS ADQUIRENTES

LOS REQUISITOS QUE DEBEN LLENAR LAS PERSONAS QUE DESEEN SER BENEFICIADAS CON CRÉDITOS DENTRO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA SON:

-TENER CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE.

-SER JEFES DE FAMILIA.

-EL COMPROMISO DE HABITAR PERMANENTEMENTE LA VI -  
VIENDA.

-NO SER PROPIETARIO NI ÉL, NI SU CÓNYUGE O CONCU-  
BINA DE OTRA CASA HABITACIÓN.

-TENER CAPACIDAD DE PAGO PARA INTEGRAR EL ENGAN -  
CHE Y CUBRIR LOS PAGOS MENSUALES.

-QUE SU INGRESO MENSUAL ESTÉ COMPRENDIDO DENTRO -  
DE LOS NIVELES SALARIALES QUE DETERMINE EL BANCO DE MÉXI -  
CO.

SE HAN ESTABLECIDO VARIOS TIPOS DE VIVIENDA: EL  
NÚMERO 1 INTEGRADA POR BAÑO, COCINA, ESPACIO MÚLTIPLE (PA-  
RA ESTAR, COMER Y DORMIR) Y PATIO DE SERVICIO CON UNA SU-  
PERFICIE MÍNIMA CONSTRUIDA DE 33 M2 SI ES UNIFAMILIAR Y -  
42 M2 SI ES MULTIFAMILIAR; EL TIPO 2, INTEGRADA POR BAÑO,  
COCINA, CUARTOS DE ESTAR Y DE COMER, 2 RECÁMARAS Y PATIO -  
DE SERVICIO CON SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 49 M2. EL TIPO 3,  
QUE AUMENTA UNA ALCOBA Y TIENE UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA -  
DE 55 M2. EL TIPO 4 QUE SE INTEGRA POR BAÑO, COCINA, CUAR-  
TOS DE ESTAR Y COMER, 3 RECÁMARAS Y PATIO DE SERVICIO CON  
UNA SUPERFICIE MÍNIMA CONSTRUIDA DE 65 M2.

#### 5.B.4) CRÉDITOS

EN EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA, -  
LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO OTORGAN DOS TIPOS DE CRÉDITO:  
LOS INDIVIDUALES Y LOS PUENTE.

LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES SON PARA LA ADQUISICIÓN

CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, DUPLEX O FORMANDO PARTE DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, A PERSONAS - QUE VAYAN A HABITARLAS CON SU FAMILIA; REPRESENTARÁN COMO MÁXIMO EL 90% DE SU VALOR (TIPOS 1 Y 2); 30% TRATÁNDOSE DE LOS TIPOS 3 Y 4. EL ACREDITADO PODRÁ EJERCER CRÉDITO ADICIONAL POR UN IMPORTE HASTA DEL 70% DEL CRÉDITO ORIGINAL, CUANDO LAS MENSUALIDADES PAGADAS POR ÉL, Y DETERMINADAS NO ALCANCEN A CUBRIR LOS INTERESES DEL CRÉDITO. EL ACREDITADO PODRÁ PAGAR CON RECURSOS PROPIOS, SIN RECURRIR AL CRÉDITO ADICIONAL DICHA DIFERENCIA. LAS TASAS DE INTERÉS INICIALES NO SERÁN SUPERIORES A LAS SEÑALADAS POR EL BANCO DE MÉXICO DE 15% PARA EL TIPO 1; 19% PARA EL TIPO 2; 25% PARA EL TIPO 3; Y 30% PARA EL TIPO 4, MISMAS QUE PODRÁN SER AJUSTADAS EL 10. DE FEBRERO DE CADA AÑO EN UN 15% DEL INCREMENTO PORCENTUAL DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL D. F. LA AMORTIZACIÓN SE HARÁ EN PAGOS MENSUALES, DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL Y REPRESENTARÁN PORCENTAJES DE ÉL, DE ACUERDO CON EL TIPO DE VIVIENDA Y EN LA ZONA EN QUE SE ENCUENTRA UBICADA; SE AJUSTARÁN ANUALMENTE. EL ACREDITADO PODRÁ EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS. EN BENEFICIO DE LOS ADQUIRENTES Y SUS FAMILIARES, SE ESTABLECE EL RÉGIMEN OBLIGATORIO DE SEGUROS CONTRA LOS RIESGOS DE MUERTE, INVALIDEZ Y DE DAÑOS. LAS OPERACIONES SE LLEVARÁN A CABO MEDIANTE CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO QUE CONTENGAN UN CLAUSULADO MÍNIMO CONFORME AL MODELO ELABORADO POR EL BANCO DE MÉXICO.

LOS CRÉDITOS PUENTE SON LOS QUE SE OTORGAN A PROMOTORES O CONSTRUCCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS; PUEDEN INCLUIR LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO. SU MONTO REPRESENTARÁ UN MÁXIMO DEL 90% DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS DE LOS TIPOS 1 Y 2 Y 80% TRATÁNDOSE DE LOS TIPOS 3 Y 4. LOS CRÉDITOS PUENTE PARA LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS FORMALIZADAS A PARTIR DEL 10. DE MAR

ZO DE 1984, CAUSARÁN UN INTERÉS MÁXIMO DEL 40% ANUAL, AJUSTABLE CONFORME LO DETERMINE EL BANCO DE MÉXICO, MEDIANTE DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL; SU AMORTIZACIÓN SE EFECTÚA PAULATINAMENTE CONFORME SE VAYAN VENDIENDO VIVIENDAS, Y SE SUSTITUYA POR CRÉDITOS INDIVIDUALES.

LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO TIENÉN POR OBJETO EXCLUSIVO LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS - PARA ARRENDAMIENTO; PODRÁN ASCENDER A UN MÁXIMO DEL 70% - DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS, TENDRÁN UNA TASA DE INTERÉS NO SUPERIOR AL 14% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS. LA AMORTIZACIÓN SE HARÁ MEDIANTE PAGOS CONSTANTES CAPITALIZABLES SEMESTRALMENTE Y A UN PLAZO DE 15 AÑOS A PARTIR DE LA DISPOSICIÓN TOTAL DEL CRÉDITO.

EL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA, PODRÁ OTORGAR APOYO FINANCIERO A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO, MEDIANTE APERTURAS DE CRÉDITO DESTINADAS AL FINANCIAMIENTO DE PRÉSTAMOS O CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA, PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE ESTE TIPO DE VIVIENDAS.

**V. EL DERECHO A LA VIVIENDA**

- A) CUANDO NACE**
- B) CONCEPTO DE GARANTÍA**
- C) GARANTÍA CONSTITUCIONAL**
- D) GARANTÍA INDIVIDUAL**
- E) GARANTÍA SOCIAL**
- F) DERECHO SOCIAL**

ES DEL DOMINIO PÚBLICO QUE EL CRECIMIENTO DESMEDIADO DE LA POBLACIÓN MUNDIAL, ORIGINA UNA MAYOR Y URGENTE NECESIDAD DE HABITACIÓN, Y QUE ESTE PROBLEMA SE AGUDIZA EN - LOS LLAMADOS PAÍSES DEL TERCER MUNDO, QUE EN LA COMUNIDAD INTERNACIONAL SON LOS ECONÓMICAMENTE DÉBILES.

EL ESTABLECIMIENTO EN LAS CIUDADES DE IMPORTANCIA, DE GRANDES INDUSTRIAS O GRANDES COMERCIOS, PROPICIA - VERDADERAS CORRIENTES MIGRATORIAS EN PERJUICIO DE LAS ACTIVIDADES AGRÍCOLAS Y CREA PROBLEMAS EN LAS URBES LAS CUALES NO CUENTAN NI PUEDEN EDIFICAR CON LA PREMURA QUE EL CASO - REQUIERE, LUGARES ADECUADOS EN QUE PUEDAN HABITAR Y ESTABLECERSE LOS EMIGRANTES.

LAS DOS HIPÓTESIS ANTERIORES, SON LAS PRINCIPALES GENERADORAS DEL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN URBANA.

NUESTRO PAÍS QUE SIEMPRE SE HABÍA CONSIDERADO - AGRÍCOLA, AL DEDICARSE A LA EXPLOTACIÓN DE SU PETRÓLEO Y - ESTABLECER INDUSTRIAS CONEXAS O DERIVADAS DE LA PRODUCCIÓN O REFINAMIENTO DE HIDROCARBUROS, EN ESTE RENGLÓN SE HA CONVERTIDO EN PAÍS INDUSTRIALIZADO, OLVIDÁNDOSE DE SU TRADICIÓN AGRÍCOLA.

ES INCUESTIONABLE QUE LA AFLUENCIA Y CONCENTRACIÓN DE NUMEROSOS SERES HUMANOS EN LAS CIUDADES Y EN LOS - GRANDES CENTROS DE TRABAJO, CON EL CORRESPONDIENTE ABANDONO DE LAS LABORES AGRÍCOLAS, HA LLEGADO A DETERMINAR CONDICIONES DESFAVORABLES EN LA ECONOMÍA DEL PAÍS.

APARTE DE LAS PERSONAS QUE EMIGRAN A LAS CIUDADES O CENTROS DE TRABAJO, OTRAS DESLUMBRADAS POR LAS LUCES DE - AQUELLAS, Y CON LA QUIMERA DE ENCONTRAR MEJORES CONDICIONES DE VIDA QUE LAS QUE TIENEN EN EL CAMPO AL EMIGRAR, -

AGRAVAN LOS PROBLEMAS URBANOS TALES COMO LA HABITACIÓN, EL DESEMPLEO Y LA CONCENTRACIÓN O HACINAMIENTO DE SERES HUMANOS EN ESPACIOS PEQUEÑOS Y EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, INSALUBRES.

POR ÚLTIMO, LA DESOCUPACIÓN Y EL OCIO, TAMBIÉN SON CAUSA GENERADORA DE UN AUMENTO EN LA POBLACIÓN.

TODOS LOS FACTORES MENCIONADOS, LLEGAN A CONSTITUIR LO QUE SE CONOCE COMO EL "PROBLEMA DE LA VIVIENDA".

A) EN NUESTRO PAÍS, CATALOGADO COMO LOS DENOMINADOS EN PROCESO DE DESARROLLO, EL PROBLEMA HA REVESTIDO TAL IMPORTANCIA QUE EL GOBIERNO MEXICANO, NO DESEANDO DEJAR EN MANOS DE LA INICIATIVA PRIVADA SU SOLUCIÓN POR CUANTO AFECTA A UNA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN, PRECISAMENTE A LA QUE SE COMPRENDE ENTRE LOS BAJOS Y MEDIOS RECURSOS ECONÓMICOS, HA CREADO ORGANISMOS, HA MODIFICADO ALGUNOS DE LOS EXISTENTES, SI NO CON EL PROPÓSITO DE ERRADICAR EL PROBLEMA, CUANDO MENOS A REDUCIRLO PARA QUE DEJE DE SER UNO DE LOS MÁS GRAVES QUE ENFRENTA LA NACIÓN.

EN ATENCIÓN A ESE PROPÓSITO, SE HAN REALIZADO MODIFICACIONES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, TANTO EN SU ASPECTO SUSTANTIVO CUANTO EN EL ADJETIVO O PROCESAL EN LO RELACIONADO A JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.

MÁS AÚN, LA REFORMA LEGISLATIVA HA LLEGADO A LA CARTA MAGNA, EN DONDE YA SE EXPRESA TEXTUALMENTE, EN EL PÁRRAFO CUARTO DEL ARTÍCULO CUARTO:

"TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR

TAL OBJETIVO".

CABE PREGUNTARSE, SI A PARTIR DE ESE MOMENTO EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SE CONVIERTE EN EL DERECHO A LA MISMA.

OBVIAMENTE ES UN DERECHO DE TODO HOMBRE, DE TODA FAMILIA EL TENER UN LUGAR EN EL CUAL VIVIR, MORAR, RESIDIR, PERO CON LOS ATRIBUTOS DE DIGNIDAD Y DECORO NACE LEGISLATIVAMENTE EN EL MOMENTO DE SU INSCRIPCIÓN EN EL TEXTO CONSTITUCIONAL. ---

DADO QUE LA TRANSCRIPCIÓN HECHA SE ENCUENTRA EN UN ARTÍCULO DEL TÍTULO PRIMERO, CAPÍTULO I, DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, DEBE INVESTIGARSE SI PUEDE CLASIFICARSE CON TAL CARÁCTER, O CORRESPONDE AL CONCEPTO DE GARANTÍA SOCIAL, O SIMPLE Y SENCILLAMENTE SE IDENTIFICA CON EL CONCEPTO DE DERECHO SOCIAL.

TOMANDO EN CUENTA LOS LÍMITES DE ESTE TRABAJO Y EL ENFOQUE QUE SE HA DADO AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, LOS ASPECTOS ANTERIORMENTE APUNTADOS, SERÁN TRATADOS DE MANERA SOMERA.

B) PARECE SER QUE LA PALABRA "GARANTÍA" PROVIENE DEL TÉRMINO ANGLOSAJÓN "WARRANTY" O "WARANTIE", QUE SIGNIFICA LA ACCIÓN DE ASEGURAR, PROTEGER, DEFENDER O SALVAGUARDAR, POR LO QUE TIENE UNA CONNOTACIÓN MUY AMPLIA. GARANTÍA EQUIVALE PUES EN UN SENTIDO LATO A ASEGURAMIENTO O AFIANZAMIENTO, PUDIENDO TAMBIÉN DENOTAR PROTECCIÓN, RESPALDO, DEFENSA, SALVAGUARDA O APOYO.

JURÍDICAMENTE, EL VOCABLO Y EL CONCEPTO GARANTÍA, SE ORIGINARON EN EL DERECHO PRIVADO, TENIENDO EN ÉL LAS

ACEPCIONES APUNTADAS.

C) EN EL DERECHO PÚBLICO LA PALABRA GARANTÍA Y - EL VERBO GARANTIZAR, SON CREACIONES INSTITUCIONALES FRANCE SAS, Y DE AHÍ FUERON TOMADAS POR LOS DEMÁS PUEBLOS, EN CUYA LEGISLACIÓN APARECE DESDE MEDIADOS DEL SIGLO XIX.

EL CONCEPTO DE GARANTÍA EN ESTE ÁMBITO, HA SIGNIFICADO DIVERSOS TIPOS DE SEGURIDADES O PROTECCIONES EN FAVOR DE LOS GOBERNADOS DENTRO DE UN ESTADO DE DERECHO, ES - DECIR, DENTRO DE UNA UNIDAD POLÍTICA ESTRUCTURADA Y ORGANIZADA JURÍDICAMENTE, EN QUE LA ACTIVIDAD DEL GOBIERNO ESTÁ SOMETIDA A NORMAS PREESTABLECIDAS QUE TIENEN COMO BASE DE SUSTENTACIÓN EL ORDEN CONSTITUCIONAL.

D) A LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES SE LES DENOMINA EN FORMA MUY VARIADA CON LAS EXPRESIONES SIGUIENTES:

1. DERECHOS FUNDAMENTALES DEL HOMBRE
2. DERECHOS NATURALES DEL HOMBRE
3. DERECHOS DEL HOMBRE
4. DERECHOS O GARANTÍAS CONSTITUCIONALES
5. DERECHOS SUBJETIVOS PÚBLICOS, O
6. DERECHOS DEL GOBERNADO

CONSTITUYEN EL DERECHO SUSTANTIVO, EL DERECHO TUTELADO POR LA CONSTITUCIÓN, EL DERECHO A PROTEGER POR EL JUICIO O PROCESO DE AMPARO; ESTA ÚLTIMA INSTITUCIÓN SIRVE DE INSTRUMENTO PARA GARANTIZARLOS. (69)

E) LAS GARANTÍAS SOCIALES SON LAS DE GRUPO, AQUE

---

(69) PADILLA, JOSE R. SINOPSIS DE AMPARO, 2A. ED., MÉXICO, D. F., CÁRDENAS, EDITOR Y DISTRIBUIDOR, 1978, PP. 95-96

LLAS QUE SE PUEDEN EJERCITAR, DEFENDER O HACER EFECTIVAS - PARA PROTEGER DERECHOS COMUNITARIOS POR MEDIO DE SINDICATOS O A TRAVÉS DE LOS COMISARIADOS EJIDALES O COMUNALES; - SURGEN CON LA CATEGORÍA DE CONSTITUCIONALES EN LA CARTA MAGNA MEXICANA DE 1917, PRECISAMENTE EN LOS ARTÍCULOS 27 Y 123. (70)

F) EL DR. FRANCISCO GONZÁLEZ DÍAZ LOMBARDO DEFINE AL DERECHO SOCIAL COMO UNA ORDENACIÓN DE LA SOCIEDAD EN FUNCIÓN DE UNA INTEGRACIÓN DINÁMICA, TELEOLÓGICAMENTE DIRIGIDA A LA OBTENCIÓN DEL MAYOR BIENESTAR SOCIAL, DE LAS PERSONAS Y DE LOS PUEBLOS, MEDIANTE LA JUSTICIA SOCIAL. PARTE DE LA SOCIEDAD, NO DEL INDIVIDUO, ASÍ PUES, TIENE COMO FUNDAMENTO AL HOMBRE, SOCIALMENTE INTEGRADO, Y AL ESTADO - TAMBIÉN SOCIALMENTE INTEGRADO, EN TANTO MIEMBRO DE LA COMUNIDAD DE ESTADOS. LO ENCUADRA DENTRO EL DERECHO PÚBLICO. (71)

EL DERECHO SOCIAL, EN EL AUTOR CITADO, SE ENCUENTRA LIGADO AL DERECHO DE LA SEGURIDAD Y EL BIENESTAR SOCIAL INTEGRAL. ESTIMA QUE TIENE SU ORIGEN EN EL SIGLO XIX Y SE PRECISA CON UNA ANTÍTESIS DEL LIBERAL INDIVIDUALISMO, Y CONTEMPLA LOS DERECHOS DE GRUPO; QUE HISTÓRICAMENTE SURGE EN UNA ETAPA CONDICIONADA POR LA INDUSTRIA E IMPULSADA POR LA CIENCIA MODERNA; QUE NO CONOCE INDIVIDUOS SINO GRUPOS. (72)

DE LO EXPRESADO, CABE PREGUNTARSE SI EL DERECHO A

---

(70) PADILLA, JOSE R. OB. CIT., PAG. 99.

(71) GONZÁLEZ DÍAZ LOMBARDO, FRANCISCO. EL DERECHO SOCIAL Y LA SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL, SEGUNDA EDICIÓN, MÉXICO, D. F., DIRECCIÓN GENERAL DE PUBLICACIONES DE LA UNAM, 1978, PP. 51-55.

(72) IDEM. PAG. 49.

LA VIVIENDA ES UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, UNA GARANTÍA SOCIAL O UN DERECHO SOCIAL.

RESULTA PROBABLE QUE PARTICIPE DE LAS TRES CALIDADES, ATENDIENDO A LO SIGUIENTE:

1. POR CUANTO REPRESENTA UN DERECHO SUBJETIVO DEL GOBERNADO FRENTE AL PODER PÚBLICO, PUEDE CONSTITUIR UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, AUNQUE FAVOREZCA A UNA FAMILIA. NO OBSTA A ELLO QUE NO PUEDA SER EXIGIDO SU CUMPLIMIENTO AL ESTADO.

2. EN LO REFERENTE A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA ESTÁ DESTINADO A SOLUCIONAR PROBLEMAS DE GRUPOS MAYORES A LOS FAMILIARES, PUEDE ESTARSE FRENTE A UNA GARANTÍA SOCIAL.

3. DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO SOCIAL SENTADAS CON ANTERIORIDAD, INDISCUTIBLEMENTE TAMBIÉN PARTICIPA DE ESTA CALIDAD.

LA EXPLICACIÓN DE ESTA SOLUCIÓN MÚLTIPLE, ES LA SIGUIENTE:

COMO SE HA DICHO A TRAVÉS DE ESTE TRABAJO, EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA AFECTA A LOS SERES HUMANOS TANTO EN LO PERSONAL Y FAMILIAR, CUANTO EN SU CALIDAD DE GRUPOS, Y SIENDO INDISCUTIBLEMENTE EL DERECHO SOCIAL DE CARÁCTER TUTELAR, EN CUANTO EL PROBLEMA HACE NACER UN DERECHO, ANTE LAS PRESIONES EJERCIDAS EN EL CASO, SE INSCRIBE EN LAS NORMAS CONSTITUCIONALES, PLASMÁNDOLO DENTRO DEL CAPÍTULO DE GARANTÍAS INDIVIDUALES Y CON CARACTERÍSTICAS DE SOCIABILIDAD.

**VI. PROGRAMAS EMERGENTES DE VIVIENDA**

- A) PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA. FASE I**
- B) PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR**
- C) PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA. FASE II**

A) PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA. FASE I

EL PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA SE INSTITUYÓ COMO UNA RESPUESTA A LOS PROBLEMAS SURGIDOS CON MOTIVO DE LOS SISMOS SUFRIDOS LOS DÍAS 19 Y 20 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO PRÓXIMO PASADO.

PARA CUMPLIR CON EL PROPÓSITO DE ATENDER A LOS DAMNIFICADOS EN SUS NECESIDADES DE VIVIENDA, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA (SEDUE) Y EL GOBIERNO DE LA CIUDAD (DDF) SE RESPONSABILIZARON DE LA ELABORACIÓN, COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA, ENCARGÁNDOSE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE LA COORDINACIÓN DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA (INFONAVIT, FONHAPO, FOVISTE, ETC.) A FIN DE QUE LA OFERTA DE ÉSTA SE AUMENTARA EN EL MAYOR GRADO POSIBLE.

EN ESE SENTIDO, SE DEFINIÓ UNA ESTRATEGIA DE ATENCIÓN CON BASE EN LA APERTURA DE VARIOS MÓDULOS COORDINADOS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, CON LA PRESENCIA Y PARTICIPACIÓN DE LOS DIVERSOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.

EN DICHS MÓDULOS SE PUSO EN MARCHA UN PROCESO DE ATENCIÓN QUE SE INICIABA CON EL REGISTRO DEL DAMNIFICADO Y SE CONCLUÍA CON LA ADJUDICACIÓN DE UNA VIVIENDA O EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO PARA REPARACIÓN, O COMPRA A TERCEROS.

ASÍ, LAS TAREAS FUERON COMPARTIDAS POR LAS DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS SEGÚN LAS DIFERENTES ETAPAS; A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LES CORRESPONDIÓ LA FUNCIÓN DE ACREDITAR ANTE LOS ORGANISMOS PARTICIPANTES, LA CALIDAD DE DAMNIFICADO DE LOS SOLICITANTES QUE CUMPLIERAN CON LOS CRITE-

RIOS BÁSICOS, ES DECIR, QUE DEMOSTRARAN LA IDENTIDAD, RESIDENCIA, VECINDAD Y DAÑOS EN LA VIVIENDA. POR SU PARTE, - LOS ORGANISMOS DESEMPEÑARON LA FUNCIÓN DE FACILITAR A LOS DAMNIFICADOS EL TRÁMITE PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA NUEVA O EL OTORGAMIENTO, EN ALGUNOS CASOS, DE UN CRÉDITO PARA EDIFICARLA.

LAS TAREAS SE DESARROLLARON EN CUATRO MÓDULOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN LOS QUE - EL PERSONAL DE LOS MISMOS REALIZABA LABORES DE ENCUESTA, - COMPILACIÓN, TRABAJO SOCIAL Y PERITAJES, Y POSTERIORMENTE, DICTAMINABA, CONTROLABA Y HACÍA SEGUIMIENTO, ASÍ COMO EL - INGRESO AL SISTEMA.

#### B) PROGRAMA DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

DADO QUE LOS SISMOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO PRÓXIMO PASADO GENERARON NECESIDADES COLECTIVAS DE URGENTE SATISFACCIÓN, POR LOS DAÑOS QUE SUFRIERON LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS, PRINCIPALMENTE EN EL ANTIGUO CASCO DE LA CIUDAD, LAS AUTORIDADES (GOBIERNO FEDERAL Y LOCAL) FORMULARON UN PROGRAMA PARA RESOLVER LA PROBLEMÁTICA DE USO Y TENENCIA DEL SUELO, MEDIANTE EXPROPIACIÓN, Y LA DE LOS DAÑOS - CON LA REPARACIÓN, REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA - VIVIENDA DAÑADA.

DENTRO DE ESTE ORDEN DE IDEAS Y FINALIDADES, EL - EJECUTIVO FEDERAL HA EXPEDIDO DECRETOS MEDIANTE LOS CUALES SE EXPROPIAN EN FAVOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DAÑADA POR LOS SISMOS -

(11, 21, 22, 23 DE OCTUBRE DE 1985); (73) SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA, DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES COLECTIVAS ORIGINADAS POR LOS SISMOS; SE AUTORIZÓ AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A REALIZAR ACCIONES DE REGENERACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO EN LOS INMUEBLES EXPROPIADOS Y EN SU CASO, ENAJENAR LAS VIVIENDAS QUE ELLOS CONSTRUYAN, A TÍTULO ONEROSO Y FUERA DE SUBASTA PÚBLICA, PREFERENTEMENTE A QUIENES VENÍAN OCUPANDO LOS INMUEBLES; SE APRUEBA EL PROGRAMA EMERGENTE DE RENOVACIÓN HABITACIONAL (RHP) Y SE ADICIONÓ LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, CREANDO LA MODALIDAD DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VECINAL, DE APLICACIÓN EXCLUSIVA A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y LOCALES ANEXOS (9 DE MAYO DE 1986). (74)

LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA SON RECONSTRUIR Y REORGANIZAR LAS ZONAS AFECTADAS POR LOS SISMOS PARA LOGRAR UN REORDENAMIENTO URBANO Y ESTABLECER UNA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL QUE CONSIDERE LA VECINDAD Y EL ARRAIGO, QUE TIENDA A GARANTIZAR A LOS BENEFICIARIOS LA PROPIEDAD Y EL DISFRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA, QUE CONTRIBUYA A ORDENAR EL USO DEL SUELO Y A DOTAR DE LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO NECESARIOS; COMBATIR LA ESPECULACIÓN CON EL SUELO URBANO, TODO ELLO PARA DAR CONGRUENCIA A TODAS LAS ACCIONES, FINANCIAMIENTO E INVERSIÓN QUE SE CANALICEN AL PROGRAMA.

CON BASE EN LOS DECRETOS MENCIONADOS, SE DETERMINÓ QUE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA SERÍAN LAS FAMILIAS QUE OCUPABAN LAS VIVIENDAS QUE SE ENCONTRABAN EN LOS PRE -

---

(73) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 11, 21, 22 Y 23 DE OCTUBRE DE 1985.

(74) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 9 DE MAYO DE 1986.

DIOS EXPROPIADOS Y QUE HUBIERAN SIDO DAÑADOS POR LOS SIS -  
MOS.

C) PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA. FASE II. ADQUISICIÓN  
DE VIVIENDA DAÑADA POR LOS SISMOS DEL MES DE SEPTIEM -  
BRE DE 1985, NO EXPROPIADA

COMO UN COMPLEMENTO A LOS PROGRAMAS EMERGENTES DE  
VIVIENDA FASE I Y AL DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR, Y  
ANTE EL DESEO DE CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA  
POBLACIÓN DAMNIFICADA QUE NO HABITA EN LAS VIVIENDAS SEÑA -  
LADAS EN LOS DECRETOS EXPROPIATORIOS, QUE NO ACEPTAN LAS -  
OFERTAS DE VIVIENDA DE LOS ORGANISMOS RESPECTIVOS, O BIEN,  
NO TIENEN RECURSOS SUFICIENTES PARA SER SUJETOS DE CRÉDITO  
INMOBILIARIO, SE INSTRUMENTÓ EL PROGRAMA EMERGENTE DE VI -  
VIENDA FASE II, CON BASE EN UN ACUERDO DE COORDINACIÓN EN -  
TRE EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y C.  
JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, CELEBRADO EL -  
27 DE JUNIO DE 1985, Y EN EL QUE SE CREA UNA COMISIÓN ESPE -  
CIAL QUE TENDRÁ QUE LLEVAR A CABO LA EJECUCIÓN DEL PROGRA -  
MA.

EL OBJETIVO, ES EL DE OFRECER A LA POBLACIÓN DAM -  
NIFICADA DE BAJOS RECURSOS, FINANCIAMIENTOS QUE OTORQUE EL  
FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES PARA LA REPARA -  
CIÓN, REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS -  
AFECTADAS POR LOS SISMOS. PARA TAL OBJETIVO SE CUENTA CON  
UN PRESUPUESTO INTEGRADO POR UNA INVERSIÓN DEL BANCO MUN -  
DIAL Y UNA PARTICIPACIÓN CON RECURSOS NACIONALES EN UNA -  
PROPORCIÓN DE 87 Y 13% RESPECTIVAMENTE. EL MONTO TOTAL -  
DEL PRESUPUESTO REBASA LOS 45,213 MILLONES DE PESOS PARA -  
EL FINANCIAMIENTO DE 15,940 ACCIONES DE VIVIENDA, LO QUE -

PERMITIRÁ FINANCIAR LA RECONSTRUCCIÓN , REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN DE 800 VECINDADES.

CABE ACLARAR QUE ESTE PROGRAMA ATENDERÁ EXCLUSIVAMENTE A LAS VIVIENDAS DAÑADAS POR LOS SISMOS, BAJO UN ESQUEMA QUE OTORQUE PRIORIDAD A LAS CONDICIONES DE INHABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

PARA RECIBIR LOS BENEFICIOS DEL PROGRAMA SE DEBEN LLENAR ENTRE OTROS, LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

-EL ACREDITADO DEBERÁ ESTAR ORGANIZADO COLECTIVAMENTE EN SOCIEDADES COOPERATIVAS O CIVILES O ASOCIACIONES CIVILES.

-LA MAYORÍA DE LOS HABITANTES DEL INMUEBLE (GRUPO ACREDITADO) DEBERÁ TENER INGRESOS DE 0,5 A 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO.

-PRESENTAR CONSTANCIA DE DAÑOS Y CERTIFICACIÓN VERBAL QUE EXPIDA LA DELEGACIÓN CORRESPONDIENTE.

INTEGRADO EL EXPEDIENTE, EN SUS ASPECTOS SOCIAL, TÉCNICO Y JURÍDICO, SERÁ TURNADO AL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES.

EL MONTO DE FINANCIAMIENTO PARA EL CASO DE REHABILITACIÓN, PUEDE LLEGAR HASTA 2,865 MILLONES DE PESOS Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA O RECONSTRUCCIÓN, LA DE 3,100 MILLONES DE PESOS.

POR ESTE FINANCIAMIENTO SE COBRARÁ UN INTERÉS DEL 13 AL 17% ANUAL, DEPENDIENDO DEL MONTO DEL CRÉDITO (A MAYOR CRÉDITO, MÁS INTERESES) Y SE PROPORCIONARÁ EN MINISTRA-

CIONES MENSUALES QUE NO SOBREPASEN EL 30% DE LOS INGRESOS DE LOS MIEMBROS DEL GRUPO ACREDITADO. UNA VEZ RECIBIDA LA VIVIENDA, EL GRUPO ENTREGARÁ UN ENGANCHE DEL 10%, Y A PARTIR DE ESE MOMENTO EMPEZARÁ A EFECTUAR SUS PAGOS MENSUALES.

ES CONVENIENTE RECORDAR QUE EL ORGANISMO FINANCIERO ES EL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES Y QUE LOS CRÉDITOS OPERARÁN CONFORME A SUS CARACTERÍSTICAS Y REGLAS FINANCIERAS.

EXISTE UN CONVENIO CON ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES QUE PROPORCIONAN AYUDA COMO LA CRUZ ROJA INTERNACIONAL, FUNDACIÓN DE AYUDA A LA COMUNIDAD, UNICEF, CRUZ ROJA MEXICANA, Y OTRAS, MEDIANTE EL CUAL DAN EN CASOS NECESARIOS O CONSTRUCCIÓN NUEVA, UNA APORTACIÓN DE \$ 550,000.00 A FIN DE QUE LA ACCIÓN DE VIVIENDA TENGA UN COSTO TOTAL DE \$ 3,650,000.00 LO QUE PERMITE UN MARGEN MÁS AMPLIO PARA LA RECONSTRUCCIÓN.

EL PROGRAMA, SEGÚN ESTÁ PREVISTO TENDRÁ UNA DURACIÓN DE 12 MESES, QUE SE ESTIMA CORTO, PARA OTORGAR 16,000 ACCIONES DE VIVIENDA.

7 2

CONCLUSIONES

1. ENTRE LAS MÁS URGENTES NECESIDADES DEL GÉNERO HUMANO, LA DE VIVIENDA OCUPA UN LUGAR DESTACADO; MÁS EN LA ACTUALIDAD, EN QUE LA POBLACIÓN DEL MUNDO HA CRECIDO Y LLEGADO A NIVELES INESPERADOS.
2. CONSTITUYE LA VIVIENDA UN MÍNIMO DE BIENESTAR SOCIAL, CUANDO TOMANDO EL LÍMITE INFERIOR DE SATISFACCIÓN, RESUELVE NECESIDADES Y PROBLEMAS DE LOS MIEMBROS DE UNA COMUNIDAD.
3. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NACE, CUANDO SE PIERDE LA RELACIÓN DE PROPORCIÓN ENTRE SU DEMANDA Y SU OFERTA, ENTENDIÉNDOSE POR LA PRIMERA, EL EXCEDENTE DE POBLACIÓN SIN HABITACIÓN Y POR LA SEGUNDA LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS.
4. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SE TRATA DE RESOLVER A TRAVÉS DE DOS CANALES: EL DE LA INICIATIVA PRIVADA QUE VE EN TAL ACTIVIDAD UN NEGOCIO, Y EL SECTOR PÚBLICO QUE REQUIERE LA FORMACIÓN DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS PARA BENEFICIAR A LAS FAMILIAS DE MÁS BAJOS RECURSOS.
5. DENTRO DE LAS SOLUCIONES QUE PARA EL PROBLEMA DE VIVIENDA HA ADOPTADO EL SECTOR PÚBLICO, SE ENCUENTRA EL DE PRORROGAR DE ALGUNA MANERA LAS RELACIONES CONTRACTUALES DE ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACIÓN.
6. MEDIANTE REFORMAS LEGALES, EL ESTADO TRATA DE RESOLVER EL PROBLEMA HABITACIONAL CON LA CREACIÓN DE ORGANISMOS PARA EL FINANCIAMIENTO EN LA COMPRA, CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

7. SE PUEDE AFIRMAR QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA NACE SIMULTÁNEAMENTE CON LA CONDICIÓN DEL HOMBRE Y A LA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA EN EL DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO, A PARTIR DE LA ADICIÓN AL ARTÍCULO 40. CONSTITUCIONAL.
8. TAMBIÉN SE PUEDE ASEGURAR QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA, SEGÚN EL ASPECTO EN EL QUE SE CONTEMPLE, PUEDE SER GARANTÍA INDIVIDUAL O SOCIAL, Y PUEDE CONSIDERARSE COMO DERECHO SOCIAL.
9. DE CONFORMIDAD CON LAS MODIFICACIONES AL TÍTULO VI DEL CAPÍTULO IV DEL LIBRO IV DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN, SE PROROGA POR UN PLAZO MÁXIMO DE TRES AÑOS LAS RELACIONES CONTRACTUALES DE ARRENDAMIENTO, DANDO SOLAMENTE UN APLAZAMIENTO AL PROBLEMA PARA ASÍ CONVERTIRLO EN CÍCLICO.
10. DADO EL INCREMENTO DE LOS PROBLEMAS HABIDOS ANTES Y POSTERIORMENTE A LAS REFORMAS, A LAS NORMAS REGULADORAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA LAS CASAS HABITACIÓN, SE PROPONE LA CREACIÓN DE NUEVOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN ESTA CIUDAD A FIN DE QUE RESUELVAN DE MANERA PRONTA LAS CONTROVERSIAS JUDICIALES QUE SOBRE ESTA MATERIA SE DAN DÍA A DÍA.
11. JURÍDICAMENTE SE PUEDE ESTABLECER QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA NACE DEL DERECHO NATURAL, QUE SE ENCUENTRA ÍNTIMAMENTE RELACIONADO CON LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESIÓN; QUE EN LA MEDIDA EN QUE ESCASEA, TIENE QUE BUSCAR UN APOYO LEGISLATIVO A TRAVÉS DE -

LA EXPEDICIÓN DE CÓDIGOS Y LEYES QUE ORIGINADOS EN EL CAMPO DEL DERECHO NATURAL, PASAN A INTEGRARSE AL DERECHO POSITIVO EN SU RAMA DE PRIVADO Y PROPENDE YA EN NUESTRA ÉPOCA A INTEGRARSE EN EL DERECHO PÚBLICO Y PARTICULARMENTE EN EL CONSTITUCIONAL, A TRAVÉS DE LOS CONCEPTOS DE GARANTÍAS INDIVIDUALES Y SOCIALES Y TAMBIÉN COMO DERECHO SOCIAL.

BIBLIOGRAFÍA

1. AGUILAR CARVAJAL, LEOPOLDO. CONTRATOS CIVILES, 1A. - ED. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1977.
2. CABANELLAS, GUILLERMO. DICCIONARIO DE DERECHO USUAL, 2A. ED. BUENOS AIRES, ARGENTINA, EDITORIAL SANTILLANA 1976.
3. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 54A. ED. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1986.
4. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, 31A. ED. MÉXICO, - EDITORIAL PORRÚA 1986.
5. COMISIÓN INTERSECRETARIAL DE PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA; MÍNIMOS DE BIENESTAR EN VIVIENDA, DOCUMENTO DE TRABAJO NO. 3, INÉDITO, MÉXICO 1983.
6. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 2A. ED. MÉXICO, EDITORIAL TRILLAS 1984.
7. COPLAMAR. NECESIDADES ESENCIALES EN MÉXICO. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS AL AÑO 2000, 2A. ED. MÉXICO, - EDITORIAL SIGLO XXI 1983.
8. COPLAMAR. MÍNIMOS DE BIENESTAR SOCIAL. EDUCACIÓN, - 1A. ED. MÉXICO, EDITORIAL COPLAMAR 1981.
9. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. MÉXICO, SECRETARÍA - DE GOBERNACIÓN.
10. DÍAZ DEL CASTILLO, BERNAL. HISTORIA VERDADERA DE LA - CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA, 1A. ED. 9A. PUBLICACIÓN, MÉXICO, FERNÁNDEZ EDITORES, S. A. 1972.

11. DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO NUEVO PEQUEÑO LAROUSSE - ILUSTRADO, 12A. ED. MÉXICO, THE LIBRAIRE LAROUSSE PARÍS 1961.
12. DICCIONARIO MANUEL SOPENA, ENCICLOPÉDICO E ILUSTRADO, 2A. ED. BARCELONA, ESPAÑA, EDITORIAL RAMÓN SOPENA, - S. A. 1956.
13. ENCICLOPEDIA ESTUDIANTIL. 2A. ED. MÉXICO, EDITORIAL - PUBLEX, S. A. 1961.
14. FERGUS O. LA EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA HUMANA, 1A. ED. EN ESPAÑOL, MÉXICO, EDITORIAL ALAMEDA 1954.
15. GARZA, GUSTAVO Y MARTHA SCHEINGART. LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO EN MÉXICO, 1A. ED. MÉXICO, COLEGIO DE MÉXICO 1975.
16. GARZA RAMOS, DOMINGO. INICIACIÓN AL URBANISMO, 3A. - ED. MEXICO 1974.
17. GONZÁLEZ DÍAZ LOMBARDO, FRANCISCO. EL DERECHO SOCIAL INTEGRAL, 2A. ED. MÉXICO, EDITORIAL UNAM 1978.
18. HAVEL, J. E. HABITAT Y VIVIENDA, 2A. ED. ARGENTINA, - BUENOS AIRES, ARGENTINA EDITORIAL UNIVERSITARIA 1964.
19. LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. 9A. - ED. MÉXICO, PORRÚA 1986.
20. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. 9A. ED. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1983.

21. LEY FEDERAL DE VIVIENDA. 1A. ED. MÉXICO, SECRETARÍA - DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, SUBSECRETARÍA DE VI - VIENDA, 1984.
22. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. 6A. ED. - MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1985.
23. LEY DE OBRAS PÚBLICAS. 9A. ED. MÉXICO, EDITORIAL PO - RRÚA 1986.
24. LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUE - BLES DESTINADOS A HABITACIÓN, EN CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 54A. ED. MÉXICO, EDITORIAL PORRÚA 1986.
25. MALINOWSKY BRONISLAW, C. F. UNA TEORÍA CIENTÍFICA DE LA CULTURA, 2A. ED. ARGENTINA, BUENOS AIRES, EDITO - RIAL SUDAMERICANA 1948.
26. PADILLA, JOSÉ R. SINOPSIS DE AMPARO, 2A. ED. MÉXICO, CÁRDENAS EDITORES Y DISTRIBUIDOR 1978.
27. SMITH WALLACE, F. SOCIOLOGÍA Y ECONOMÍA DE LA VIVIEN - DA, 1A. ED. MÉXICO, IMPRESORA GOLVE, S. A. 1973.
28. TREJO, LUIS MANUEL. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MÉ - XICO, 1A. ED. MÉXICO, EDITORIAL FONDO DE CULTURA ECO - NÓMICA 1974.