

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES

EN EL DISTRITO FEDERAL.

TESIS QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN ADMINISTRACION PUBLICA

PRESENTA JOSE LUIS GARCIA ROMERO.

MEXICO, D. F., 1976



Universidad Nacional
Autónoma de México



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 esta 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.

ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES
EN EL DISTRITO FEDERAL

	PAG.
<u>INTRODUCCION</u>	1
CAPITULO I	
ANTECEDENTES	
1.- ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA VIVIENDA	5
1.1.- CONCEPTO DE LA VIVIENDA.	
a).- Vivienda de tipo medio y residencial	
b).- Vivienda de Interés Social	
c).- Vivienda Popular	
1.2.- INTERVENCION DEL SECTOR PUBLICO EN LA CREACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES	12
a).- En el Sector Central	
b).- En el Sector Para-estatal	
c).- En el Sector Privado	
1.3.- INFRAESTRUCTURA DE UN CONJUNTO HABITACIONAL	24
a).- Características Urbanas	
b).- Ubicación.	
CAPITULO II	
PROBLEMÁTICA GENERICA	
2.- PROBLEMA HABITACIONAL ACTUAL	
2.1.- PROCESO DE URBANIZACION RURAL	29
a).- Dispersión de la Población	
b).- Interacción Socio-Educativa e Higiénica	
c).- Influencia de la Zona Urbana sobre la Zona Rural.	
2.2.- PROCESO DE DESARROLLO URBANO	33
a).- Migración de la Población Rural-Urbana	
b).- Crecimiento natural de la Población.	
c).- Demanda de Vivienda.	

CAPITULO III

CONSIDERACIONES GENERALES

3.- ASPECTO SOCIO ECONOMICO Y JURIDICO EN LA VIVIENDA

3.1.- LA INVERSION EN LA VIVIENDA Y SU EFECTO EN LA - ECONOMIA NACIONAL.

40

a).- Construcción de Viviendas, su efecto multi-
plicador.

b).- Poder adquisitivo de Vivienda frente a la -
oferta de la misma.

c).- Aprovechamiento de los recursos humanos.

3.2.- FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA DENTRO DEL MARCO DE DESARROLLO DEL PAIS.

47

a).- La Vivienda base del núcleo familiar.

b).- Funciones de la Familia en relación a la
Vivienda.

c).- La Vivienda como factor de desarrollo so-
cial.

3.3.- LEGISLACION HABITACIONAL.

55

a).- Ley Constitucional.

b).- Ley de Régimen de Propiedad en Condominio

CAPITULO IV

PROBLEMÁTICA ESPECIFICA

4.- EL PROBLEMA DE LA ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES

4.1.- SURGIMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

64

a).- Origen de los Conjuntos Habitacionales

b).- Necesidad de ser administrados

c).- Unidades Autosuficientes.

4.2.- TIPOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES URBANOS Y SU ADMINISTRACION.

70

a).- De Regimenes Bancarios

- b).- De arrendamiento.
- c).- De Vivienda Popular.
- d).- Del Sector exclusivamente asalariado.

4.3.- LA ADMINISTRACION Y EL HABITANTE. 77

- a).- Adecuación del Habitante al medio.
- b).- Interpretación y satisfacción de condiciones habitacionales.
- c).- Intervención y participación de los habitantes.

CAPITULO V

CASO CONCRETO

5.- ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES 86

5.1.- ORGANO ADMINISTRADOR.

- a).- Estructura.
- b).- Organigramas.
- c).- Descripción del Puesto de Administrador.

5.2.- DEPARTAMENTO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO. 94

- a).- Estructura.
- b).- Mantenimiento Correctivo.
- c).- Mantenimiento Preventivo.

5.3.- DEPARTAMENTO DE TRABAJO SOCIAL. 105

- a).- Estructura.
- b).- Objetivos generales del Programa
- c).- Programa de orientación habitacional.
- d).- Organización de la comunidad.

5.4.- DEPARTAMENTO DE COBRANZAS. 115

- a).- Estructura del Departamento de Cobranzas.
- b).- Fincación de Políticas.
- c).- Sistemas de Cobranzas.

CAPITULO VI

6.- INSTRUMENTOS PROPUESTOS PARA LA SOLUCION DEL PROBLEMA DE LA ADMINISTRACION HABITACIONAL. 124

6.1.- CREACION DE UN ORGANO CENTRAL DE LA VIVIENDA,

6.2.- AUTOADMINISTRACION.

127

7.- CONCLUSIONES.

132

BIBLIOGRAFIA

136

A MIS PADRES Y HERMANOS

CON TODO CARÑO Y AGRADECIMIENTO

A MIS SUEGROS

CON ESTIMACION

A MI ESPOSA E HIJAS

CON INFINITA SATISFACCION.

RECONOCIMIENTO

Deseo expresar mi patente gratitud al Sr. Lic.
Plácido García Reynoso, hombre de capacidad y
calidad humana poco común, por su inapreciable
impulso y asesoramiento.

y

al Sr. Prof. Salvador Lima Zuno, conocedor vasto
en esta materia, mi admiración a su calidad
profesional.

I N T R O D U C C I O N

He creído necesario y sumamente importante la realización de este trabajo por considerar que la carencia de vivienda es un grave problema que afecta actualmente a nuestro país ante la creciente demanda de habitación y ante el desproporcionado crecimiento demográfico que estamos contemplando, principalmente en el Distrito Federal, resultando por tal motivo inaplazable la construcción masiva de viviendas que paralelamente conlleven la satisfacción de las necesidades sociales.

Porque no basta con entregar viviendas como unidades físicas o productos terminados, pues si bien son solución al problema habitacional de la población, el problema social se inicia en el momento mismo de ser entregada la vivienda. Problema este último que corresponde resolver a la dirección de la vivienda o administración del Conjunto -- quien asumirá entonces la responsabilidad de lograr una integración de la comunidad en beneficio de sus habitantes.

Debo señalar que es además la habitación humana uno de los más claros indicadores sociales de las limitaciones y aspiraciones de un pueblo, su desarrollo revela el grado educativo de quien la vive, las metas personales y sociales que se desea alcanzar; el estado de avance en que se encuentra la técnica e incluso la estructura política y familiar de una comunidad.

El presente trabajo pretende comunicar una inquietud con respecto al problema de la vivienda, que en el momento actual, por lo menos para México reclama una creciente atención a nivel nacional, a través de soluciones con igual sentido de justicia social que el que motivó la creación de los diversos fondos nacionales para la vivienda de trabajadores empleados y militares, pues de no actuar en forma rápida y eficaz será este aspecto, fuente de innumerables conflictos sociales.

En mi actividad profesional estoy cotidianamente en contacto directo con los problemas habitacionales, motivo por el que he preferido realizar un estudio de las características que encierra tan importante área. La Administración de Conjuntos Habitacionales representa un

nuevo campo de la administración pública que plantea la realidad nacional y que resulta imprescindible atender para beneficio de la colectividad.

En este sentido, el presente trabajo pretende abordar todos los aspectos que pueda presentar el tema que nos ocupa con el deseo de ser útil sobre todo para quien tenga que ver con la administración de dichos Conjuntos Habitacionales.

No solo en la Ciudad de México, sino en todas las capitales y Centros Urbanos del País se ha venido presentando como consecuencia de la explosión demográfica, el grave problema de la concentración de la población que exige se le dote de habitaciones adecuadas. Además, los cinturones de miseria que se conocen desde la antigüedad, no puede subsistir en la época actual llena de progresos y de instrumentos útiles para resolver las graves cuestiones sociales, entre las que se ubica el problema habitacional.

Se han venido ofreciendo diversos medios de solución de este problema, entre los que destaca el condominio. Su característica de unidad multifamiliar tiene las ventajas de ocupar poco espacio, la reunión de recursos económicos de los propietarios, la existencia misma de un derecho de propiedad y la atención en común de los problemas que se presentan en todo tipo de edificaciones.

Desde siempre la buena administración ha sido el secreto del éxito tanto de las personas como de las familias, de las empresas y hasta de los gobiernos. No es una excepción el condominio que por ello requiere del administrador; sujeto que debe estar preparado profesionalmente para atender todos los aspectos del mantenimiento, manejo, conservación y presentación del inmueble y de las relaciones que surjan de la convivencia de este tipo de construcciones.

La importancia de la administración en una Unidad Habitacional, queda establecida al considerar la extrema delicadeza de sus labores, to

da vez que implican cuidar de la convivencia armónica y civilizada de una comunidad, en la que los múltiples intereses que la animan suelen provocar diversos problemas y conflictos cuya solución exige, de quien debe resolverlos atinado juicio y prudencia suma.

La acción estatal en el campo de la vivienda, no debe estar circunscrita a una simple actividad de construcción de Unidades Habitacionales sino concebirse como elemento básico para el desarrollo social, pues la familia constituye el centro de acción de la Unidad Social primaria y el punto de contacto con la Unidad.

La solución del problema de vivienda está íntimamente ligado al desarrollo de nuestro pueblo, razón por la cual no se puede pensar en planes concebidos únicamente en términos de una inversión de recursos financieros. Por el contrario es imprescindible la elaboración y ejecución de programas educacionales intensivos y de contenido socio-económico capaces de producir el impacto psicológico necesario para sensibilizar a los individuos y a las comunidades y lograr la actitud que permita su participación consciente, deliberada y organizada, en la gestión de su propio desarrollo.

El ser humano en la medida en que se eduque y pueda utilizar las facilidades que se le presentan para desenvolverse en un ambiente digno, participará en forma cada vez más consciente y organizada en el proceso de cambio socio-cultural, el cual así tendrá efectos progresivos.

El vertiginoso fenómeno actual de urbanización al provocar el surgimiento de grandes concentraciones humanas dentro de ciudades cuyas dimensiones desbordan los marcos tradicionales, ha colocado los problemas inherentes al desarrollo urbano en la primera línea de las preocupaciones del hombre moderno.

Los instrumentos reguladores promulgados por las autoridades competentes, para normalizar y controlar el crecimiento de las ciuda-

des deben definir el marco dentro del cual han de desarrollarse las actuaciones de los entes públicos y de los particulares en la construcción de Conjuntos, obras viales y servicios.

En resumen la promoción del hombre y la dinamización del progreso socio-económico del país, demandan imperativamente la elaboración de una tesis para el enfoque y tratamiento del problema de la vivienda, en fundamento doctrinario de la acción pública y privada en ese ámbito de la actividad humana.

Las precarias condiciones habitacionales de nuestro pueblo reclaman con urgencia, que no sea postergada por más tiempo la búsqueda de soluciones auténticas, acordes con el esquema de nuestra realidad y de nuestras efectivas posibilidades.

Tales soluciones han de ser el resultado de análisis rigurosos y sinceros y deben comprender definiciones de sus objetivos.

La nación en un esfuerzo organizado será así capaz de enfrentar con éxito el desafío que representa el desarrollo y la progresiva superación de nuestro pueblo.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA VIVIENDA

ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE VIVIENDA

Existe una gran complejidad de problemas en estas cuestiones, no siendo posible resolverlos si antes no se conoce la realidad socioeconómica del país, la evaluación de todos los recursos disponibles, las aspiraciones y metas. Conjuntados estos como instrumental analítico y tratados con rigor científico es posible llegar a elaborar un programa, un plan nacional que permita acelerar el desarrollo en línea vertical sin el desperdicio de recursos característicos de administraciones mal planificadas. Las necesidades colectivas, crecen en forma desproporcionada a los recursos disponibles, de ahí el imperativo que tiene el estado de jerarquizarlas, acordes con la realidad nacional y de conformidad con una metodología administrativa bien definida.

Los sistemas actuales han sido incapaces de producir en forma sistemática y coordinada, aquellos cambios significativos, que nos permitan alcanzar las metas propuestas.

Existe también una falta de coordinación entre los planificadores y los administradores ejecutivos, en vista de no coincidir en los medios para la obtención de los objetivos y metas.

Como puede evitarse esto? Con una organización que permita tomar decisiones conjuntas. Y en tanto no exista un organismo rector que controle y coordine las actividades administrativas, difícilmente se puede pensar en resolver los problemas que presenta la administración habitacional.

Utilizar la tecnología que nos permita cambios cada vez más grandes y radicales en todos los campos administrativos. Conceptos tradicionales como el de centralización o descentralización, tan controvertidos, deben ser considerados en forma distinta, pues la tecnología permite la centralización de control y descentralización de ejecución.

Auxiliarse de la asesoría administrativa, mediante la aplicación del conjunto de técnicas de organización y métodos con

la finalidad de investigar y estudiar la estructura y el funcionamiento de las entidades administrativas, a fin de mejorar y facilitar el alcance de sus objetivos o aplicarlo igualmente a la definición o establecimiento de una nueva estructura o de un nuevo procedimiento.

Se debe estudiar el problema como un todo y de una manera completa, mediante la aplicación de las técnicas administrativas con las cuales se posibilita el establecimiento de alternativas de acción para solucionar los problemas administrativos.

CONCEPTO DE LA VIVIENDA.-

Es indiscutible que uno de los aspectos que han permitido detectar el grado de avance y la evolución del hombre, es la vivienda, cuyos antecedentes remotos, probablemente se ubiquen en las copas de los árboles, pasando por las cavernas y los palafitos hasta llegar a constituir en la actualidad complejas y gigantescas construcciones. para dar respuesta a uno de los problemas más ingentes del hombre moderno: el tener un techo adecuado para su convivencia en familia.

Ahora bien ¿Qué es la vivienda ? Es importante precisar, aún cuando sea brevemente su significado.

Entendemos la Vivienda en su concepción integral es decir, constituida por la célula habitacional más sus servicios complementarios de modo de asegurar un desarrollo armonioso del individuo, la familia y la comunidad. Bajo este concepto la vivienda no puede desligarse de los problemas del desarrollo urbano los que a su vez dependen de las condiciones del problema de vivienda dentro del proceso de transformación de la estructura socio-económica del país y por lo tanto relativa a la etapa d el proceso en que nos encontramos.

Dentro del marco general esbozado, los fenómenos estructurales que dentro del campo de la vivienda determinan los problemas pueden resumirse en los siguientes:

1.- Reducida capacidad económica de los sectores mayoritarios de la población, con relación al costo de las viviendas terminadas que tradicionalmente se han ofertado en el mercado.

2.- Desarrollo urbano desequilibrado que desde el punto de vista ecológico-demográfico presenta características de concentración creciente de la población de las ciudades mayores, dándose en ellas crecimiento desorganizado, improvisación en los asentamientos de la periferia, sobresaturación de los servicios básicos y tugurización.

3.- Imposibilidad del país de financiar y producir las viviendas y los servicios adecuados para cubrir la demanda.

La forma de encarar la atención de los problemas que se derivan de los fenómenos anotados tiene que ser mediante el adecuado uso de los recursos financieros, técnicos, humanos, físicos, institucionales, etc., para ir satisfaciendo cualitativa y cuantitativamente las necesidades de vivienda en términos reales.

A partir de esta idea central los lineamientos de la política del Plan de Vivienda a mediano plazo deben establecer que:

1.- Corresponde al Sector Vivienda apoyar las acciones de los sectores más directamente productivos concentrando su acción en los centros poblados señalados como prioritarios en función de una política de acondicionamiento del territorio.

2.- El Estado debe orientar y controlar el proceso de urbanización en cuanto a uso, intensidad de uso y valor del suelo urbano y urbanizable, asegurando además que las áreas habitacionales cuenten con los servicios públicos comunales indispensables y actuando en la promoción y financiamiento de obras de infraestructura.

3.- Aunar los esfuerzos del sector privado (inversionistas, cooperativas, personas individuales, etc.) a los del estado en -

la solución del problema en cuanto a la edificación de viviendas.

CONJUNTO O UNIDAD HABITACIONAL.- Corresponde a la identificación de grupos de casas y/o apartamentos integrados en unidades físicas dentro de un área determinada.

En términos generales "la vivienda deberá ser la célula física receptora de una instalación del grupo familiar que tenga las siguientes funciones esenciales: cobertura, seguridad y ubicación.

Cobertura, ya que debe ofrecer una protección mínima frente al medio ambiente físico y social, seguridad en el sentido, de ser ocupada mediante una razonable garantía de tenencia, por cuanto su ubicación debe dar acceso a las mismas facilidades que la vivienda diaria exige. Si básicamente la vivienda no cumple estas funciones, que compatibilizan las necesidades de privacidad y aceptación o integración social de los grupos familiares, no tendrá la misma, ningún valor práctico." (1)

Ahora bien, existen determinados tipos de vivienda urbana, que según su finalidad se les puede diferenciar en vivienda: de tipo medio y residencial, de interés social y popular, cuyas características a continuación se enuncian.

VIVIENDA DE TIPO MEDIO Y RESIDENCIAL.-

A pesar de los hacinamientos de la gran ciudad y la carencia de viviendas adecuadas, existen sin embargo, viviendas con todas las satisfacciones, acordes con las comodidades que implica una estancia agradable, segura y suficiente. Es el tipo de vivienda que corresponde a la gente cuyos recursos económicos se localizan en los niveles medio-alto, sin detrimento de la satisfacción de sus necesidades primarias.

Algunas de estas viviendas, consideradas de lujo, que muchas veces colindan con vecindades, pocilgas o hasta ciudades perdidas, son las que producen las utilidades más jugosas a los promotores y por eso,

han de elevarse sensiblemente sobre ellas los gravámenes fiscales que se refieran, sobre todo, a los permisos de construcción y fraccionamientos correspondientes.

Las ganancias así obtenidas, podrían ser aplicadas a subvencionar los servicios de áreas de vivienda popular, que de otra suerte siempre estarán fuera del alcance de los beneficios de la urbanización.

Normalmente este tipo de casas o residencias son construidas por particulares o empresas fraccionadoras o inmobiliarias con fines de lucro. Son vendidas o rentadas como ya quedó señalado a gentes con recursos o posibilidades económicamente altas.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-

La vivienda de interés social tiene su origen en la esfera gubernamental, específicamente en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quien a través del Banco de México, orienta la inversión de un cierto porcentaje de los ahorros captados por la Banca Privada al financiamiento de construcción de viviendas de bajo costo.

La vivienda de interés social está enmarcada dentro de los límites de capacidad de pago de las familias cuyos ingresos le permiten cubrir el costo de una vivienda mínima necesaria para poder desarrollarse física y socialmente, es decir está dirigida a pobladores de modestos recursos.

El consejo Interamericano Económico y Social (CIES) define la vivienda de interés social como aquella que "es asequible de manera que no resulte honerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos proporcionándoles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes." (2)

Desde un punto de vista urbanístico, el objetivo primario de los programas de viviendas de interés social debe entenderse en el sen-

tido de que ayuden a estructurar la ciudad, con áreas planeadas e integradas comunamente acorde con las características de nuestro desarrollo social, para ello el FOVI destaca algunos principios que estima deben adoptarse en la composición de los planes habitacionales respectivos.

"Impulsar los proyectos que llenen los huecos existentes en el área urbana y que han originado la especulación. Estas operaciones serán económicas en la medida en que la superficie por cubrir se encuentre rodeada por áreas dotadas de servicios.

Tratar de obtener la mayor densidad operable, sugiriéndose que en las grandes ciudades se impulsen al máximo el condominio vertical o las casas superpuestas.

Desalentar las ubicaciones alejadas del perímetro urbano. Dar preferencia a los grandes conjuntos de vivienda y evitar, en lo posible que se construyan pequeños conjuntos a fin de que las áreas comunes permitan el diseño de establecimientos y espacios de recreo adecuados.

Otorgar una alta prioridad a los Conjuntos Habitacionales que proporcionen diferentes precios de viviendas con objeto de atender a varios niveles de ingresos familiares, pero dentro de un rango de variación razonable." (3).

VIVIENDA POPULAR.-

La vivienda popular igual que la de interés social tiene su origen en el sector gubernamental siendo en este caso el Departamento del Distrito Federal quien tiene a su cargo el programa de construcción de viviendas muy baratas para los sectores citadinos con ingresos muy reducidos y afectados por proyectos de planeación, por siniestros, erradicación de ciudades perdidas, asentamientos urbanos en los márgenes de las barrancas, fraccionamientos clandestinos que no presentan ninguna posibilidad de integración al medio urbano, vecindades tuguriales, zonas decadentes, etc. y hacia aquellos grupos clasificados como no asalariados, fuera de toda prestación de la Ley Federal del Trabajo.

Los principios que señala el FOVI deben perseguirse en los programas habitacionales de este tipo son:

"Eliminar tugurios".

Intensificar al máximo los trabajos de regeneración urbana a base de pequeñas inversiones en los inmuebles deteriorados del centro de la ciudad.

Habilitar áreas planeadas e integradas a la ciudad para sustituir las zonas marginales, ubicándolas en lugares saneados y próximos a la superficie urbana actual. Como los nuevos habitantes de esas áreas no dispondrán de automóviles, y por otra parte, sus débiles economías -- serán atractivo para el establecimiento de comercios e instituciones -- cercanas, será necesario procurar que su localización se encuentre relativamente próxima a los lugares de trabajo de sus habitantes o comunicada satisfactoriamente". (4)

El precio de la tierra en estas operaciones deberá resultar - muy bajo, para que se encuentre al alcance de los pobladores. En muchos casos, es posible que se requiera del otorgamiento de subsidios presupuestales, quizá mediante la aplicación de los fondos que se recauden - al imponer los gravámenes que se han propuesto sobre la construcción de viviendas de tipo medio y residencial.

Los habitantes de estas zonas construirán viviendas precarias, que irán mejorando con el tiempo, un programa vigoroso de asistencia técnica permitirá corregir errores de diseño y facilitar la expansión futura de las viviendas, entendiéndose que esta acción será simultánea a la introducción paulatina de las redes de servicios urbanos. Por su parte se piensa que la cooperación de los propios habitantes podría llegar a - ser un renglón de ingresos, siempre y cuando las mejoras sean escalonadas y sólo impliquen aportaciones individuales pequeñas, de tal manera, la dotación de servicios públicos, parcialmente subsidiada, sería un acelerador de la autoconstrucción de viviendas que se proveya en las áreas señaladas.

INTERVENCION DEL SECTOR PUBLICO EN LA CREACION
DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

SECTOR CENTRAL.

Desde 1917, el Estado Mexicano, ha mostrado interés por resolver el problema de la habitación, en efecto, la constitución de ése mismo año, recoge en su artículo 123, apartado A, fracción 12, la obligación que tienen las empresas de proporcionar viviendas decorosas a sus trabajadores, siempre que estuvieran situadas en áreas fuera de las -- ciudades, o bien cuando aquéllas tuvieran más de 100 trabajadores.

El principio de una política orientada a resolver sistemáticamente el problema de la habitación, se manifestó durante el sexenio -- 1934-1940. Concretamente, en 1936 el Gobierno del Distrito Federal -- creó el "Consejo de Promoción del Programa de Construcciones de Habitaciones Baratas", como órgano consultivo y el "Banco de Fomento de la Habitación", como órgano financiero y responsable de la construcción de -- los programas.

La vida del citado Banco fué efímera, ya que más tarde fué absorbido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.

Más tarde se expidió la Ley del Servicio Público de Habitaciones Populares en el Distrito Federal, cuyo artículo 19 disponía que a partir del año 1947, inclusive, el Departamento del Distrito Federal consignara en su presupuesto de egresos un subsidio acumulativo a favor del Fondo -- de Casas Baratas, no inferior a 15 millones de pesos. Dichos recursos los debía manejar el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., pero las aportaciones del Departamento Central fueron, al parecer mínimas.

Se expidió también la Ley de Congelación de Rentas para todas -- aquéllas viviendas con renta inferior a \$ 300.00 mensuales en forma transitoria.

Sin embargo, su carácter transitorio desapareció en 1948, cuando el Congreso de la Unión le concedió vigencia indefinida.

Ahora bien, los programas de construcción de viviendas destinadas a habitantes de escasos recursos empezaron a tener una mayor atención por parte del Gobierno Federal a partir de 1947, pero no fué sino hasta la década de los cincuentas cuando adquirieron relevancia al incrementarse los esfuerzos en éste renglón, antes solo esporádicamente se atacaron problemas concretos.

Así es como en 1962, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a fin de cubrir las necesidades de vivienda de bajo costo en forma estructural y permanente, promulga diversas reformas y adiciones a las Leyes Bancarias, con el propósito de lograr la participación de los Bancos Hipotecarios e Instituciones de Crédito Privado de Ahorro, invirtiendo una parte de los recursos captados en el financiamiento de programas habitacionales por lo que al decretarse tales reformas legales, la movilización de recursos presupuestales y los fondos invertidos por algunas entidades oficiales habían incrementado la oferta de vivienda, contando ya para entonces con varios conjuntos habitacionales mientras otros se encontraban en su etapa de construcción.

En abril de 1963, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, constituyó un fideicomiso en el Banco de México, S. A., para viviendas de interés social al que denominó "Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda" (FOVI).

Entre sus funciones destacan por su importancia, las que se refieren a otorgamientos de apoyo financiero a las instituciones de crédito que financiaran la construcción de viviendas, estableciendo las características de los créditos, la revisión de los proyectos de construcción y la supervisión de su ejecución, con el propósito de que cumplieran con las necesidades de cada región y satisficieran condiciones urbanísticas y arquitectónicas, de acuerdo con la problemática demográfica, social, económica y financiera de cada área del país.

Paralelamente a la constitución del FOVI se creó el "Fondo de Garantías y Apoyo a los Créditos para la Vivienda" (FOGA), mediante un fi

del comiso del Banco de México, S. A.. Entre sus características destacan las referentes al apoyo que debe otorgar la banca privada en los préstamos hipotecarios, destinados como en el caso del FOVI a la construcción de viviendas de interés social. Con este fondo se hace frente a situaciones que se presentan por: Falta de pago puntual de los derechohabientes al banco, insuficiencia del monto de garantía, etc.

Las operaciones del FOGA vienen a reforzar las funciones del -- FOVI, ambos ayudados por fondos provenientes de los créditos B I D y -- A I D, impulsan la construcción de grandes unidades habitacionales, estimulando a la vez a la banca privada para que acometa programas similares.

Por otra parte el gobierno, interpretando las dificultades que implicaba el no contar con una política general sobre vivienda, redujo y simplificó trámites burocráticos relacionados con el establecimiento de conjuntos habitacionales y fraccionamientos, la instalación y funcionamiento de sus servicios, la construcción de casas y su venta, etc.

A los adquirentes de viviendas se les otorgaron igualmente, las mayores facilidades para cubrir sus enganches, gastos e impuestos de contratación, que de otra manera les hubieran dificultado la adquisición de una vivienda, al no poder efectuar esos gastos.

En 1970, se reformó la Ley Federal del Trabajo, al establecer la libertad de las partes para contratar lo referente al otorgamiento de las viviendas a los trabajadores. Este hecho frenó el cumplimiento de la disposición constitucional, toda vez que tenían contratación colectiva pocas empresas.

Siguiendo la misma tónica del incremento habitacional en febrero de 1972, se reforma la constitución en su artículo 123, apartado A, fracción XII, estableciendo la obligación por todos los patrones de otorgar viviendas a sus trabajadores, mediante determinada aportación al Fondo Nacional de la Vivienda.

SECTOR PARAESTATAL.

La manifestación más evidente de la nueva orientación que sigue la inversión en el campo de la vivienda, está constituida por la construcción de unidades habitacionales, destinadas a familias de escasos y medianos recursos.

Sin duda, esta orientación de la inversión pública es acertada, pues cubre las necesidades de aquellos sectores que sufren el problema de la vivienda. La construcción de viviendas destinadas al uso de los sectores con mayores posibilidades económicas queda así en manos de la iniciativa del capital privado.

El estado estimula actualmente la construcción de viviendas por conducto de: FOVIMI, INSS, FOVISSSTE, INDECO, AHMSA y últimamente INFONAVIT, algunos de los cuales mencionaré enseguida aunque sea brevemente.

DIRECCIONES DE PENSIONES MILITARES FOVIMI.

Esta Institución ha construido a lo largo del territorio nacional, casas para darlas en arrendamiento, a precios módicos, a los integrantes del activo de las fuerzas armadas, (por acuerdo presidencial, el seis por ciento de los haberes que disfrute el inquilino), con lo que se aumenta el poder adquisitivo de sus percepciones.

Por decreto público en el diario oficial el 28 de diciembre de 1972, se reformó la Ley de la dirección de Pensiones Militares, facultando a dicha Institución para la administración del fondo de vivienda militar.

El FOVIMI fué creado ampliando las prestaciones en el campo de seguridad social a los miembros del activo del ejército, fuerza aérea y armada nacional, contando como base económica para lograrlo:

- 1.- "Las aportaciones que proporciona el gobierno federal del .

cinco por ciento de los haberes militares".

2.- "Los bienes y derechos adquiridos por cualquier título".

3.- "Los rendimientos que se generen de las inversiones de los dos anteriores". (6)

Los fondos obtenidos de estas tres formas y que integran los recursos del fondo de vivienda para los miembros en activo del ejército, fuerza aérea y armada, se destinan:

1.- "Al otorgamiento de crédito a los militares que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en la dirección de pensiones militares, cuyo importe deberá aplicarse:

a) A la adquisición en propiedad, habitaciones incluyendo las sujetas a régimen de condominio.

b) A la construcción, reparación, ampliación o mejoras de habitaciones y

c) Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

2.- Al pago de los depósitos que corresponden a los militares en términos de ley.

3.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del fondo. (7).

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

Esta empresa, fundada en 1933 como Institución Nacional de Crédito, fué creada para actuar en un principio como organismo oficial canalizador de créditos para obras y servicios públicos que representaran el mayor

beneficio y posterior y adicionalmente, a raíz de la promulgación de su segunda Ley Orgánica en 1947, para intervenir en la promoción del mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores económicamente débiles, instrumentándosele para proyectar, financiar y ejecutar obras de planeación urbana y de vivienda popular.

En el cumplimiento de sus funciones a fin de contribuir ampliamente en la tarea de dar solución al agudo problema habitacional, el banco ha desarrollado tres tipos de operaciones:

Ha otorgado crédito a entidades gubernamentales y a empresas privadas, canalizando recursos propios y de la banca privada, para destinarse a la construcción de conjuntos habitacionales en terrenos propiedad de las entidades solicitantes o de los trabajadores beneficiados en las viviendas.

Ha manejado desde 1956, por encargo del Gobierno Federal el fondo de las habitaciones populares, el cual, tiene por objeto proyectar y construir viviendas de bajo costo, urbanizar terrenos para dichos fines, demoler y sustituir tugurios, acondicionar habitaciones defectuosas, adquirir inmuebles y otorgar crédito para habitaciones populares y en general, fomentar las actividades técnicas, industriales y financieras con el servicio de habitaciones populares.

A partir de 1970 el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos ha diversificado su acción en materia de viviendas y desarrollo urbano, contribuyendo a satisfacer las necesidades habitacionales de sectores de menor poder adquisitivo a los comúnmente atendidos, independientemente de continuar con el desarrollo de planes de viviendas nuevas de interés social.

Paralelamente al programa de nueva vivienda que viene desarrollando el Banco desde 1965, se están instrumentando programas de mejoramiento de viviendas; sustitución de vecindades y de regeneración urbana que contribuirán a satisfacer urgentes necesidades sociales como son la erradica-

ción del hacinamiento, el mejoramiento de la salud física y mental y la saturación del costoso espacio urbano entre otras.

Realizaciones dentro de este programa, sobresalientes por su magnitud y características, son los conjuntos habitacionales Acueducto Guadalupe en el D. F., y Valle de Aragón en el Estado de México.

I S S T E.- FOVISSSTE

El fondo de vivienda ISSSTE atiende a las necesidades de los trabajadores al servicio del estado y fué creado por decreto publicado el 28 de diciembre de 1972; para la operación se estableció en enero de 1973 la comisión ejecutiva; quien tiene una conformación bipartita y paritaria (dos vocales representantes de Hacienda y Crédito Público, dos vocales representantes de Hacienda y Crédito Público, dos vocales representantes de la federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado y un vocal ejecutivo).

El fondo de la vivienda ISSSTE constituye sus recursos con las aportaciones que le hacen sus "Titulares Aportantes" consistentes en un 5% sobre el sueldo básico o salario de los trabajadores. También con las amortizaciones de los trabajadores por los créditos que se les asigna para la adquisición en propiedad o viviendas, para la construcción, ampliación, mejora o redención de pasivos.

Son titulares aportantes también, aquellos Gobiernos de entidades Federativas que celebren convenio con el Instituto de la Vivienda, a efecto de incorporar a sus trabajadores a sus beneficios.

Aproximadamente novecientos mil son los trabajadores al servicio del estado.

En el Distrito Federal se encuentran localizados 500,000 y . . . 400,000 en el interior de la República y para 1983 serán aproximadamente: 1'000,000, conocen de su habitación a través de la forma FVI-S01 (Cédula -

de Asignación del número de cuenta) que hacen llegar a cada trabajador - por conducto de la federación de sindicatos de trabajadores al servicio del estado (FSTSE) en cada uno de sus 205 coordinaciones en el país.

INFONAVIT. -

El INFONAVIT surge de las reformas al artículo 123 Constitucional fracción XII del apartado "A" y al capítulo habitacional de la Ley - Federal del Trabajo de 1970. Su naturaleza jurídica es la de organismo descentralizado del Gobierno Federal, con claro carácter de interés social.

El INFONAVIT permitirá a las empresas del país cumplir las obligaciones habitacionales que les imponían diversos instrumentos normativos, en beneficio de sus trabajadores, a base de aportar al Fondo Nacional de la Vivienda un 5% sobre los salarios devengados. La base de la aportación es el salario ordinario, y no se computan las horas extras, gratificaciones, primas, incentivos, estímulos y prestaciones en especie.

El INFONAVIT permitirá a las empresas del país cumplir las obligaciones habitacionales que les imponían diversos instrumentos normativos, en beneficio de sus trabajadores, a base de aportar al Fondo Nacional de la Vivienda un 5% sobre los salarios devengados. La base de la aportación es el salario ordinario, y no se computan las horas extras, gratificaciones, primas, incentivos, estímulos y prestaciones en especie.

El nuevo organismo moviliza recursos importantes para el financiamiento y promoción de viviendas; otorga créditos para adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas, o bien para redocumentar los pasivos que gravitarán sobre las mismas. Las condiciones crediticias no tienen paralelo en el mercado financiero del país; al 4% de intereses, plazo de amortización hasta 20 años, sin enganche y seguro - en caso de fallecimiento o incapacidad total permanente.

A la fecha, los recursos del INFONAVIT, por lo que hace a la aporte

tación del empresariado nacional se han incrementado sensiblemente, sin -
estimar entregas del Gobierno Federal, recuperación de créditos y rendi-
mientos de las reservas y depósitos.

Para estas fechas las empresas inscritas en el Instituto totali-
zan más de 210,000 que aportan por aproximadamente 3'300,000 trabajadores,
registrados por sectores de actividades económicas y origen geográfico.

En cuanto a la distribución de los recursos por líneas de crédi-
to al INFONAVIT ha buscado, no solo recursos financieros sino subrayada-
mente genera oferta de vivienda nueva, atendiendo a la escasa disponibi-
lidad de habitaciones en el mercado. De otra suerte la demanda efectiva a -
que daría lugar su acción financiera, crearía problemas de oferta.

La política financiera del Instituto mantendrá la dosificación -
porcentual por líneas de crédito, conservando el 87% hacia las que gene-
ran vivienda nueva. El 13% de los recursos se seguirá aplicando a las lí-
neas de crédito que se traducen en una mejora cuantitativa de la vivienda
ya existente, así como en un abaratamiento del servicio de la deuda, vía
sustitución del pasivo.

SECTOR PRIVADO.-

En 1962, como ya se mencionó, el estado hizo algunas modificacio-
nes y adiciones legislativas a las leyes bancarias que vinieron a susten-
tar la participación de la banca privada en los programas de vivienda de -
interés social, procurando esencialmente que las instituciones de crédito
hipotecario llevaran sus recursos a las áreas de viviendas de bajos costos,
así como también a los bancos de ahorro y préstamo, que hasta entonces ca-
recían de facultades para conceder préstamos hipotecarios, pudiesen inver-
tir una parte de los fondos recibidos del público en el financiamiento de
esta clase de planes habitacionales. Como consecuencia de tales planes ha-
brían de generarse recursos financieros adicionales, para ser canalizados
hacia la misma finalidad.

Para alentar la participación de los bancos hipotecarios, fueron autorizados a aumentar la proporción de sus créditos al 80% del valor de los inmuebles, en el caso de financiar viviendas de interés social. Se les facultó, así mismo, para que ampliaran en 10 veces más su capacidad de contratación de pasivo, siempre que el incremento fuese cubierto con créditos destinados a construir habitaciones de bajo costo.

Por lo que se refiere a las operaciones tendientes a captar ahorros del público inversionista, se dispuso que tales instituciones aplicaran el 30% de sus nuevas emisiones de bonos y cédulas hipotecarias al otorgamiento de préstamos para viviendas de interés social.

A los departamentos de ahorros de los bancos privados la nueva legislación les permitió otorgar créditos con garantía hipotecaria para -- igual finalidad, o bien adquirir títulos hipotecarios, con la obligación de destinar a estas operaciones el 50% del crecimiento de los depósitos de ahorro, hasta que alcanzaran el 30% de su pasivo total. Los acreditados -- deberían liquidar con una garantía previa de solo el 20% del precio de venta de la vivienda. De igual modo, se les autorizó para que abriesen cuentas especiales de ahorro a quienes desearan adquirir las viviendas, con -- la idea de atribuirles mayor prioridad en los préstamos respectivos.

Además, los bancos de ahorro y préstamos recibieron facultades para contratar planes específicos con grupos organizados de ahorradores, -- cuyo monto y características se determinarían oportunamente por los conductos indicados.

En general, también se dispuso que las instituciones bancarias podrían recibir apoyo financiero de organismos oficiales especializados, -- para realizar sus proyectos habitacionales, de acuerdo con las normas que fueron dictadas por el estado.

Para hacer posible el éxito de los programas de vivienda el -- estado autorizó la emisión de certificados de viviendas, así como la adopción de políticas especiales en materia de seguros y de amortización de -- los créditos otorgados a los adquirentes.

La aplicación de esas medidas que dispuso el estado se enfrentó en la práctica a limitaciones de índole institucional, financiera, técnica, administrativa, etc., que impidieron obtener de inmediato los resultados que eran de esperarse.

En esta primera etapa el FOVI tenía la facultad de otorgar apoyo financiero a los bancos privados para complementar con sus propios recursos la corriente de fondos que estos se encontraban en condición de movilizar.

Sin embargo, el problema fundamental de la banca privada durante los primeros años no consistió precisamente en la falta de recursos, sino en la carencia de planes habitacionales específicos y en la desconfianza respecto al éxito que podría tener la construcción masiva de viviendas de bajo costo y la venta de las unidades habitacionales, así como el grado de solidez y rentabilidad de sus préstamos e inversiones y carencia del personal técnico requerido para orientar sus planes financieros hacia este tipo de programas.

Por tal motivo el Gobierno determinó que se construyeran grandes unidades habitacionales, a fin de demostrar la factibilidad de estos proyectos y estimular a la banca privada, para que acometiera programas similares por su propia iniciativa.

Inicialmente el apoyo financiero del FOVI, en la construcción de viviendas por parte de la banca privada, llegó a representar porcentajes muy apreciables de las inversiones totales, al mismo tiempo que fué necesario que los recursos financieros de los bancos se canalizaran globalmente, alcanzándose después que las propias instituciones de crédito se encargaran de proyectar, diseñar, financiar, promover y vender las viviendas al público. Fué surgiendo además la posibilidad de que las instituciones otorgasen préstamos destinados a construir o adquirir este tipo de inmuebles.

Uno de los resultados más importantes obtenidos hasta la fecha es que el estado haya logrado la activa participación de las instituciones

de crédito privadas, así como el que hayan comprobado que sus inversiones y préstamos en los planes habitacionales de interés social alcanzan un alto grado de seguridad y recuperabilidad.

El Gobierno Federal, por medio de la constitución de fideicomisos específicos conferidos a instituciones de crédito nacionales, promueve la construcción de conjuntos habitacionales pero sobre el principio de que esta inversión sea recuperable por medio de los recursos de la banca privada que deben destinarse a la vivienda de interés social.

Entre los principales conjuntos habitacionales que ha construido el FOVI por virtud del apoyo financiero de esas instituciones se encuentran en el Distrito Federal las siguientes:

"Mixcoac-Lomas de Plateros", "Lindavista-Vallejo", "John F. Kennedy", -
"Cuitláhuac", "Loma Hermosa", "Corazones de Manzana", "Atzacolco", "Agricola", "Fraccionamiento el Cobre", etc.

INFRAESTRUCTURA DE UN CONJUNTO HABITACIONAL.

CARACTERISTICAS URBANAS.

Todo Conjunto Habitacional debe considerar antes de su construcción ciertas características de urbanización que proporcionen al menos los servicios indispensables que deben existir en toda comunidad urbana, cuyos planeamientos y análisis a nivel teórico busquen aumentar la densidad y bajar los costos de infraestructura.

El desarrollo urbano deberá establecer en su planificación aspectos referentes a su comercialización, servicios comunitarios y -- servicios municipales, para lo cual será necesario establecer la unidad de vivienda con sus servicios en conformidad a las técnicas actuales y con las condiciones higiénicas normales; establecer el equipamiento comunitario mínimo; escuela, centro social, centro deportivo, -- clínica, mercado, etc., y mejorar las vías de comunicación facilitando sus accesos.

En general se pueden precisar algunas consideraciones que no deben escapar en la urbanización de un conjunto habitacional.

- a).- Buscar espacios comunes a nivel comunidad.
- b).- Lograr áreas verdes y de juego, eliminando jardines privados, para obtener mayor densificación y número de pu**l**mones verdes.
- c).- Creación de andenes parqueados de amplias dimensiones para lograr un mayor uso de los espacios.
- d).- Creación de un sistema peatonal que dé vigor a las relaciones interfamiliares en beneficio de la comunidad.
- e).- El estacionamiento de los vehículos debe ser solucionado en agrupaciones para aumentar la densidad de vivienda y la tranquilidad en los espacios de uso común.
- f).- Crear elementos de estímulo urbano o polos de desarrollo interno.
- g).- Solucionar la estructura vial mediante mínimo de vías -- con su máximo de servicio, que reduzca costos urbanos.

- h).- Crear un solo tipo de vivienda, de espacio mínimo y fachada mínima en beneficio de la economía en la construcción e igualdad de familias vivienda.
- i).- Que la vivienda permita condiciones cómodas para el bienestar familiar.
- j).- Que el diseño de los espacios macro-urbanos respondan a la ecología existente.
- k).- Que el diseño de los espacios macro-urbanos sean generosos y nobles hacia los futuros desarrollos en la periferia.
- l).- Integrar el paisaje a los espacios comunes.
- m).- Que la vivienda reciba con generosidad los beneficios del sol.

Al iniciar el estudio de la urbanización de un Conjunto Habitacional, debe ser considerada su realización bajo la siguiente metodología:

- I.- Recolección de datos, mediante el estudio en el lugar, sobre aspectos físicos, socio-políticos, económicos y ecológicos.
- II.- Planeamiento y análisis a nivel teórico sobre el total de la problemática.
- III.- Análisis de los planteamientos y las realidades físicas del lugar.
- IV.- Propuesta definitiva a nivel diseño como resultante de los estudios anteriores.

La observación de los puntos anteriores darán la respuesta al contratista urbano, no sin antes tomar en cuenta, desde luego, algunas consideraciones reglamentarias existentes al respecto, entre las que destacan las siguientes:

En circular del Banco de México No. 1777 se señala que "El valor del terreno ya urbanizado no debe exceder del 35% del precio total de venta de la vivienda y la duración de los materiales, estructura y construcción será no menor de 20 años, y las casas deberán estar de acuerdo con los patrones (de construcción) que rijan en cada localidad o zona, alentándose al empleo de los materiales regionales, los ma

teriales que pueden usarse en la cimentación, estructuras, muros y techos, acabados interiores, en las puertas y ventanas, instalaciones sanitarias y eléctricas, etc."

Se señala también que la superficie de cada casa individual no será menor de 45 m². de construcción y de 50m² el área privada por vivienda tratándose de conjuntos.

Se limita la altura de edificios multifamiliares a cinco niveles sin ascensores y señala que debe procurarse, dentro de cada conjunto, la integración de diferentes estratos socioeconómicos, además de -- otras medidas tales como la de que se proyecten espacios para estacionamientos, de que se construyan andadores entre los edificios, etc.

No es fácil ciertamente, acertar con todas estas medidas en la construcción de conjuntos habitacionales de interés social, pero se han podido hacer conjuntos muy interesantes con todas esas especificaciones y con algunas otras, agregadas por los promotores y las Instituciones.

U B I C A C I O N

En los programas de construcción de viviendas que se lleven a la práctica se ha de partir no sólo de un conocimiento veráz de las condiciones del clima y suelo, sino primordialmente de su ubicación, tomando en cuenta invariablemente, las necesidades sociales que satisfagan la vivienda así como los usos y costumbres propios de la zona.

Se trata de aprovechar sus ventajas y condiciones, de emplear los recursos materiales y humanos con que se cuenta y ofrecer de ser posible el incentivo de estar cerca de centros de producción y recreativos.

Las Unidades Habitacionales deben estar localizadas de tal forma que por sí solas suministren condiciones que sean satisfactorias para la vida de la familia y oportunidades para el desarrollo, aparte de proporcionar seguridad y estabilidad. No deben quedar alejadas del suministro normal de los servicios municipales y sociales o tender a -- alimentar la sensación de segregación y aislamiento en virtud de su di-

seño y ubicación.

Al proyectarse la construcción de un conjunto habitacional - deberán tenerse algunas consideraciones mínimas respecto a su ubicación que estén de acuerdo con:

- a).- Extensión superficial y colindancias.
- b).- Los lugares de trabajo o de producción cercanos.
- c).- Las vías de comunicación con centros importantes.
- d).- La posibilidad de dotar los servicios de agua potable, - evacuación de aguas, electricidad, etc.
- e).- Condiciones higiénicas y climatológicas de la región.
- f).- Disponibilidad de áreas comunes: jardines, parques, andenes, calzadas, etc.

En general toda planificación deberá consultar los recursos - necesarios para promover, ejecutar y desarrollar la vivienda.

El constructor y las Instituciones deben procurar, tratándose de Conjuntos Habitacionales, que las vías de tránsito y acceso no estén congestionadas, ni sean peligrosas y procurar la máxima implantación de zonas verdes por lo menos el 15% del área total. Deberá cuidarse que -- estén a distancia de establecimientos de acceso de transportes, de escuelas, farmacias, comercios, mercados, talleres, vigilancia municipal, correos, telégrafos, etc., así como procurar que las redes municipales de agua potable, drenaje y energía eléctrica se amplíen y adapten adecuadamente.

La dimensión cualitativa es más extensa que la cuantitativa -- pues engloba requerimientos de variada índole tales como habitabilidad, estética y duración del inmueble. Debemos aceptar que, al construir la vivienda, el marco principal de la vida humana, donde debe darse el desarrollo armonioso de la personalidad, deberá hallarse bien situada, bien edificada y bien distribuida, correspondiendo al arquitecto la tarea de, mediante una disposición juciosa, volver coherente el ambiente físico interior y el exterior de la vivienda sin que la monotonía estropee el conjunto.

Los problemas de tansportación a los centros de trabajo, y sus costos sociales consecuentes; la contaminación del ambiente y de las aguas, reducción de las tierras de producción agrícola y la insuficiencia de sitios necesarios para la recreación y relación humanas - son algunos de los resultados del uso especulativo del suelo. Su control es necesario e ineludible.

C A P I T U L O I I

PROBLEMATICA GENERICA

PROBLEMA HABITACIONAL ACTUAL

PROCESO DE URBANIZACION RURAL

DISPERSION DE LA POBLACION

La vivienda rural no puede programarse como urbana, dado su carácter unifamiliar, alejada de otras similares necesidades, por lo que no es posible encuadrarla dentro de un programa de construcción masiva de vivienda.

Disgregadas como se encuentran las viviendas del campo, carecen de un equipo de servicios comunitarios, de un sistema comercial e industrial, desconocen los adelantos técnicos de las ciudades, y no tienen una organización planificada para mejorar sus condiciones; por lo tanto ven disminuir su población, dificultando su tecnificación y desarrollo.

Es necesario combatir la dispersión actual de la población -- campesina logrando disminuirla en núcleos o comunidades dinámicas que constituyan polos de atracción capaces de generar su infraestructura.

Es inevitable emprender programas eficaces de desarrollo de la comunidad rural que eliminen barreras semánticas o ideológicas entre poblaciones rurales, diferencias geográficas y climatológicas, poblados incomunicados, etc., y aprovechen los recursos naturales; las posibilidades internas y externas de capital, la fuerza del trabajo organizado, etc.

Estas recomendaciones implican el estímulo de una distribución de la población en forma racional y progresiva a fin de lograr que la vivienda rural se constituya en una unidad autosuficiente en lo que toca a sus servicios como luz, agua, combustible, etc.

Es recomendable fomentar, mediante la planeación física adecuada la formación de centros poblados rurales que a su vez dependen de algún centro urbano cercano.

Para lograr lo expuesto anteriormente y desarrollar en el área habitacional rural una acción integral y mancomunada que enfrente real y positivamente el problema habitacional, se hace necesario e imperioso unir los esfuerzos para orientar y agilizar los campos de investigación y asistencia técnica, financiera y constructiva.

INTERACCION SOCIO EDUCATIVA E HIGIENICA

El recurso más importante para tender el desarrollo habitacional en el ámbito rural es la educación, con la consecuente elevación en el nivel del conocimiento del hombre del campo que le permitirá mejorar los recursos y adquirir una predisposición hacia formas de vida mejor, creando progresivamente las necesidades de nuevas comunidades, similares a las que se disfrutaban normalmente en los centros urbanos (higiene, servicios médicos, sanitarios, eléctricos, etc.)

Para poder elevar a la realidad lo anterior será necesario -- que se construyan escuelas y sea obligatoria la asistencia para todos los niños y paralelamente a eso crear talleres en los que se enseñen -- oficios a los jóvenes y adultos como carpintería, mecánica o electricidad, alentar la formación de pequeñas industrias familiares; ofrecer -- cursillos de primeros auxilios; de planeación familiar, de cuidado del recién nacido, de alimentación, de higiene, también promover agrupaciones culturales y deportivas, organizar grupos que mejoren los conocimientos de los productores, ofrecer exposiciones sobre construcción de viviendas, acompañadas siempre de muestras de equipos, materiales e incluso viviendas prefabricadas; enseñarles una tecnología que permita -- el empleo racionalizado de los materiales, etc.

La solución al problema de la vivienda rural depende, en última instancia, de programas eficaces de desarrollo de la comunidad rural que eduque al campesino, organice su fuerza de trabajo, le enseñe las nuevas técnicas, lo estimule a obtener la remuneración necesaria -- para satisfacer sus necesidades de alimentación, vivienda, salud, educación, higiene y esparcimiento.

Tal es la importancia de promover un desarrollo rural integral que las recomendaciones de carácter arquitectónico o urbano deben restringirse, por ahora, a lograr la mejoría en la vivienda dirigiendo la fuerza de trabajo y empleando los materiales y técnicas usuales de cada zona,

Estas recomendaciones implican el mejoramiento de las condi-

ciones psicosociales del campesino; promover que la vivienda rural se constituya en una unidad autosuficiente, paralelamente se ha de buscar la forma para ampliar racionalmente la vivienda y lograr que en su interior se disponga de las separaciones que distingan actividades diferentes, es necesario que vivan en condiciones salubres e higiénicas, separar claramente el área destinada a vivir, de aquélla en la que se trabaja y estas dos de las que se destinan a la crianza de animales o al almacenamiento de cosechas.

En tanto sea posible deben conservarse los elementos culturales que se expresan en la vivienda rural y aprovechar sus ventajas empleando los recursos con que se cuenta.

Los programas de viviendas de esas áreas deben funcionar como un medio en la obtención de mejores condiciones de vida para los grupos campesinos.

INFLUENCIA DE LA ZONA URBANA SOBRE LA ZONA RURAL

Puede advertirse la decisiva influencia que tiene la ciudad sobre el campo. Es en la ciudad donde se decide el monto del crédito y que garantías han de avalarlo; donde se juzga que cultivos han de fomentarse; donde se crean nuevas formas de producción de almacenamiento y de transporte. La razón es por demás evidente, son las ciudades las que constituyen mercados y las que, a fin de cuentas, deciden el precio de la compra, hay, así pues, una estrecha relación entre el desarrollo rural y el desarrollo urbano; en general el segundo avanza a costa del primero.

Se juzga así, el grado de desarrollo rural con criterios urbanos; se le imponen al campo modalidades y formas que sólo por excepción responden a sus auténticas necesidades y, sobre todo, se planean las bases de su desarrollo con sistemas en los cuales subyace la necesidad consciente de conservar la preeminencia en la ciudad frente al campo.

Sin embargo existen algunos factores que intervienen en el desarrollo del país que encontramos en los dos sectores y son usados

como indicadores para reconocimiento del grado de adelanto nacional, -
estos son:

- La distribución de la población
- La tasa de analfabetismo
- La actividad económica
- El ingreso percapita

Para poder lograr un estado de cohesión que levante el nivel de vida, es necesario e indispensable eliminar la diferencia existente entre el nivel de vida rural y urbano, contrarrestando de ése modo la atracción de la ciudad.

"Los requisitos elementales para mejorar el nivel de vida son entre otros:

- 1.- Reforma agraria integral
- 2.- Ofrecer mayores oportunidades de empleo para absorber el excedente de mano de obra.
- 3.- Promoción de las actividades del sector privado y empresarial a fin de incentivar y promover un rápido proceso industrial, acorde a un programa nacional de desarrollo.
- 4.- Reorganización del sector paraestatal para transformarlo en un elemento de alta eficacia en la generación de satisfactores.
- 5.- Establecimiento de un sistema de decisiones y ejecuciones del Sector Público, que permita el aprovechamiento racional de los recursos con que cuenta el país" (8)

PROCESO DE DESARROLLO URBANO

MIGRACION DE LA POBLACION RURAL URBANA.

En la República Mexicana el movimiento migratorio rural urbano es de tipo compulsivo, el campesino emigra del campo angustiado por el desempleo, el crecimiento familiar, la pobreza y la explotación a - que es sometido y en general por la carencia de adecuadas condiciones de vida.

Hasta ahora, al parecer, el campesino no ha encontrado otra - salida que la de emigrar a los grandes centros urbanos, las virtudes - de la reforma agraria no han bastado para arraigar al campesino a su - parcela. La solución hasido multiplicar los organismos, así vemos - que existen los que le otorgan las tierras, conceden créditos, semillas y fertilizantes, asistencia técnica, seguro contra la pérdida de su co - secha, compras a precios de garantía, etc., sin embargo los resultados han sido precarios y el problema continúa latente, y lo que es peor, el costo social que representa la operación de estos organismos, afecta en forma directa al campesinado.

Es evidente la gran atracción que tienen las zonas urbanas y que el desplazamiento hacia ellas desde las zonas rurales es cada día más notable, tendencia imposible de frenar salvo que se den los incentivos suficientes como para crear una corriente moderadora de éste éxo - do y un progresivo interés por la actividad rural.

Las ciudades con su más completo equipo de servicios comunita - rios, su desarrollado sistema comercial e industrial y sus adelantos - técnicos, atrae a la población rural que ve en ellas mejores condiciones de vida y diversas oportunidades de ocupación, fomentando de este modo el desarrollo urbano en detrimento del desarrollo rural.

Se produce entonces, partiendo de una política de centraliza - ción agravada por sistemas tradicionales, aglomeraciones humanas inadecuadas para la mayoría de los habitantes de las ciudades, traducidas en hacinamientos, ritmo acelerado, inquietud, etc.

De este modo las grandes ciudades se han convertido en podero -

Los focos de atracción para la población rural, lo que es una manifestación del continuo desplazamiento de este sector hacia actividades más productivas.

Tal desplazamiento obedece básicamente, a las modificaciones introducidas en la estructura agraria, la industrialización de las materias primas y la comunicación entre las distintas regiones del país, los atractivos económicos, sociales y educativos, etc.

En los últimos 30 años, México no solamente duplicó su población sino que también se convirtió en un país predominantemente urbano.

Este profundo cambio refleja no solo un aumento de la tasa demográfica, sino también un fenómeno muy marcado de inmigración rural-urbana observándose una tendencia de mayor crecimiento en las ciudades más populares.

El proceso de urbanización se viene operando muy rápidamente sin el desarrollo industrial acumulado que lo debe acompañar y sin el incremento de la producción agraria, este tipo de crecimiento hace que el desplazamiento del campo a la ciudad no conlleve los elementos de capital necesarios que permitan utilizar más eficientemente sus factores de producción y logren la suficiente industrialización para absorber los excedentes de mano de obra ofrecidos por el sector agrícola.

CRECIMIENTO NATURAL DE LA POBLACION

Para el año 2,000, la población de la capital del país se calcula llegará a los 25 millones de personas, lo cual representa un reto para las autoridades y su gobierno, puesto que se prevee la presencia de serios problemas que iniciarían en una deshumanización, falta de servicios, mayor hacinamiento, agudización del problema de vivienda, tránsito, etc.

La explosión demográfica y la migración rural, han provocado que el espacio vital para cada persona en el D. F., se haya reducido considerablemente, lo que provoca una mayor violencia y una lucha constante por

una supervivencia y la preservación de lo logrado.

El hacinamiento en que se desenvuelve la mayoría de la población capitalina ha provocado que la ciudad sea, para muchos el peor sitio para vivir; falta de empleo, subempleo creciente y una migración en aumento (aproximadamente 50 mil personas llegan anualmente en busca de oportunidades), son las características de nuestra población en la capital de la república.

El 20% de la población nacional (10 millones de personas) se encuentra concentrado en la ciudad de México; otros 2 y medio millones habitan en áreas circundantes.

Esta concentración no dirigida ha ocasionado un incremento de la agresividad, la delincuencia, la falta de solidaridad, incidencia de enfermedades mentales y cardiovasculares y otros múltiples problemas que, según los estudiosos del medio urbano, repercutirán en una desintegración social que en ciertos aspectos se manifiesta ya en nuestra capital.

A través de estudios, investigaciones, entrevistas y análisis realizados por especialistas se desprende que los habitantes no han sabido optimizar los servicios que les proporciona la ciudad para lograr el bienestar integral.

La falta de orientación sobre programas de desarrollo que se realizan en el interior de la República, ocasiona que miles de personas abandonen sus lugares de origen y se encuentren en la capital, dentro de los cinturones de miseria las llamadas "Colonias Populares", ciudades perdidas, azoteas y en vía pública.

Estos migrantes son los que provocan los conflictos de invasión de tierras federales y particulares, que repercute en una total anarquía.

Para construir sus paupérrimas viviendas carentes de la más mi

nima higiene, sus moradores utilizan todo tipo de materiales, los cuales, en su mayoría son obtenidos ilegalmente.

Muchos de los pobladores de estos cinturones de miseria logran después de una serie de peripecias, emplearse o subemplearse. Sin embargo, algunos caen en la delincuencia, derivada de la necesidad de sobrevivir y agobiados por la falta de oportunidades.

Así han nacido lugares como Santa Ursula, Coapa, Santo Domingo de los Reyes, Copilco, Netzahualcóyotl y múltiples colonias que carecen de servicios y en las que nacen millones de seres.

Los problemas subsecuentes de este desproporcionado crecimiento demográfico son evidentes: congestionamientos de tránsito, mal aprovechamiento de los servicios (transporte, agua, luz, drenaje, etc.) saturación de los mismos y el problema social más importante: la desintegración que lleva consigo la falta de solidaridad y deshumanización.

El poblamiento urbano ha provocado factores ambientales caracterizados por la pobreza, la incultura y un deplorable estado nutricional.

Todos los servicios resultan insuficientes y así, el habitante común del D. F., ocurre al médico en caso de emergencia; acumula enfermedades y complicaciones que, evidentemente, lo llevan a una falta de interés por el trabajo.

Esto provoca un estado de agresividad y tensión permanente, ya que cada persona, cada grupo lucha por mantener su espacio mínimo indispensable para desenvolverse, para sobrevivir.

En las calles la gente se muestra hostil; en los hogares también empieza a manifestar la agresividad entre los miembros de la familia los cuales luchan por un momento de tranquilidad, porque su espacio vital no sea invadido.

Diariamente la capital crece con un promedio de 1,750 personas, de las cuales 1,200 es incremento natural y 550 de inmigración, o sea que

por cada dos niños que nacen llega un provinciano.

Si bien el D. F., tiene linderos precisos, el área metropolitana se desborda por todas partes, creando cinturones de miseria, ya que mientras el índice de crecimiento en la capital es de 5.6% en la ciudad de Netzahualcóyotl por ejemplo, es del 26%; y en el D.F. existen 500 - "ciudades perdidas".

Por otra parte, el 40% del área metropolitana está cubierta -- por colonias proletarias, donde se alojan 4 millones de personas.

La creación de las Unidades Satélite tipo Cuautitlán Itzcalli ó Civac, si bien satisfacen ventajas de localización industrial, contra dicen las normas de planeación urbana, al establecer un apéndice natural que será absorbido por el D. F.

DEMANDA DE VIVIENDA.

En las grandes ciudades mexicanas y con mayor intensidad en la capital de la República, se viene agudizando el problema de la habitación, caracterizado por la escasez de viviendas, rentas elevadas, hacinamiento de personas, servicios deficientes. Es un fenómeno propio y casi exclusivo de los grandes centros urbanos.

La ciudad de México, ha venido siendo cada vez menos capaz para dar acomodo a los miles de personas que la habitan. En estas condiciones, ha habido necesidad de habilitar las casas construidas para residencias de una sola familia en viviendas multifamiliares y levantar tugurios y jacales.

La situación ha dado lugar a la aparición de unidades suigéneris a las que se llaman "Colonias Proletarias" o de "Paracaidistas".

La ciudad de México cubre actualmente una superficie de más de 20,000 hectáreas, incrementando su población, como puede apreciarse, en mayor proporción que el registrado en la superficie.

El crecimiento de la Ciudad de México ha sido, preferentemente, en sentido horizontal, por lo que el suministro de los servicios públicos se ha hecho cada vez más agudo.

Para tener una idea de la situación que prevalece, basta advertir que mientras en 1940 había 11 personas por cada edificio habitado, para 1970 el número de personas por edificio ya era de 18. Lo anterior explica la agudización del problema de la vivienda en la Capital de la República.

Aparte de que la mayoría de las viviendas en donde habitan las grandes masas de población son inadecuadas para una vida normal, las rentas que los inquilinos tienen que cubrir son elevadas y representan un porcentaje considerable de los reducidos ingresos de estos.

Efectivamente el proceso de la creación acelerada de empleo - moviliza una gran parte de la población hacia niveles más altos de ingresos, lo cual les permite incorporarse al mercado de vivienda. Entre tanto el inmigrante tiene que satisfacer sus necesidades primordiales de vivienda. La estructura urbana carece de servicios habitacionales suficientes y por lo tanto la gente los busca creando tugurios y ciudades perdidas.

En esencia la búsqueda de albergue, en las condiciones descritas anteriormente, conlleva un sinnúmero de problemas; el trabajo, transporte, los costos de la vivienda, la seguridad, las diversiones, etc.

Para aliviar el problema habitacional y los que este provoca, el Gobierno Federal ha pensado que la construcción masiva de viviendas estructuradas en Conjuntos Habitacionales es la solución, además de beneficiar paralelamente en su economía a un sector de la población al emplear un gran volumen de mano de obra no calificada, y tener escasa necesidad de insumos importantes.

La capital es más producto de la historia, que de privilegiada situación económica y localización efectiva y racional. Estas deficiencias de la ciudad ocasionan carencias de habitación, empleo, alimentación, servicios públicos, suministro de agua, etc.

Las necesidades de vivienda de grupos mayoritarios de la población son cada vez mejor interpretadas. Es indudable que deben intensificarse en forma decidida los esfuerzos por captar y conocer mejor tales necesidades para que a través de su interpretación adecuada se establezcan los criterios básicos para el diseño de la vivienda.

C A P I T U L O I I I

CONSIDERACIONES GENERALES

ASPECTO SOCIO-ECONOMICO Y JURIDICO EN LA VIVIENDA

LA INVERSION DE LA VIVIENDA Y SU EFECTO EN LA ECONOMIA NACIONAL
CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS, SU EFECTO MULTIPLICADOR.

La construcción de vivienda debe ocupar un lugar prioritario - dentro de los activos del país pues, independientemente de sus implicaciones sociales cada peso invertido en vivienda tiene un considerable efecto multiplicador, ya que, una vez terminada, propicia la demanda por parte - del usuario, de una serie de productos tales como muebles, aparatos eléctricos, etc., que viene a fortificar el mercado interno.

Otra de las influencias favorables que tiene la construcción de vivienda es que es una herramienta para generar empleos. Ahora bien, si consideramos que el país enfrenta con uno de sus más grandes problemas - sociales, el desempleo, ya que anualmente se requiere mayor número de nuevos empleos y sabemos que hay cerca de 3'500,000 subempleos y que cada día este problema adquiere características más graves, debido no solo al enorme crecimiento de la población, sino que los censos nos señalan que cerca del 45% de esta población es menor de 15 años, lo que se traducirá en un - aumento considerable en la oferta de trabajo para los próximos 10 años, -- queda claro el interés de crear nuevas fuentes de trabajo.

La vivienda no solamente no es improductiva sino que incluso - puede generar capital. Efectivamente, las buenas condiciones de vivienda contribuyen a aumentar el rendimiento de la fuerza de trabajo; solo un hombre bien alojado es capaz de esfuerzos adicionales para cubrir otros gastos u otras necesidades igualmente importantes. Por otra parte la vivienda puede ser tan inadecuada y estar tan mal situada que impida que la fuerza de trabajo se desarrolle convenientemente. En las áreas de tugurios - los habitantes conocen su problema pero carecen de voluntad suficiente para resolverlo y son un elemento negativo en el progreso.

Las áreas de tugurios son una pesada carga social y económica - y una amenaza para la salubridad general.

Muchas enfermedades que tienen su origen en los tugurios se -- pueden propagar a otras zonas de mayor valor. Por todas estas razones el costo del mantenimiento de estas zonas deterioradas, sumando el valor de - la campaña contra la delincuencia, constituye para el estado una inversión

considerable destinada a una área improductiva y deteriorada, que con un capital a veces menor podría ser completamente erradicada.

En todo caso la buena vivienda no solo aumenta la productividad sino que eleva el nivel de vida y contribuye a la integración de la población marginada.

La construcción masiva de vivienda genera trabajo para muchas familias necesitadas, porque requiere un gran número de profesionales en ramas diversas, ingenieros, arquitectos, trabajadores sociales, economistas y otros. Una gran cantidad de obreros especializados en numerosas tareas es necesario para cumplir los lineamientos de un plan nacional de vivienda. Cuando se trata de familias que por su estrechez económica no pueden aportar dinero, se recurre al sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua, en el que el futuro propietario ayuda con su trabajo personal a construir la vivienda. A pesar de no ser obreros especializados el trabajo de los integrantes de un programa de esfuerzo propio consigue un ahorro en el presupuesto total, pero sobre todo han adquirido nuevas habilidades y orientaciones en la vida.

Cuando se intensifican los problemas de vivienda, obtienen una ganancia los fabricantes de materiales de construcción, los intermediarios y transportadores. Este nuevo flujo de circulante estimula los negocios y acrecienta el volumen de actividades bancarias; así la vivienda es uno de los mercados de más potencialidad de desarrollo debido a la deficiencia habitacional. Las industrias de materiales, técnicamente instaladas, pueden emplear su mercado no solo en los programas de vivienda, sino también en la construcción de otros edificios complementarios, mercados, iglesias, escuelas. La realización de estos proyectos implicaría el concurso de una gran cantidad de técnicos, el trabajo prolongado de muchos obreros, la implantación de fuentes de trabajo, las instalaciones de redes de servicio, las facilidades de transporte, y en general todas las obras necesarias para servir a una población de esa magnitud. A medida que los países avanzan en su desarrollo, la industria de materiales llegará a ser un requisito muy importante para que este desarrollo tenga lugar y consiga el doble efecto de producir artículos para la construcción y al mismo tiempo disminuir la demanda de importaciones.

En el caso de la vivienda realmente se da una actividad que produce

un producto de consumo duradero de una vida bastante larga que a su vez no genera actividad económica tal como otras industrias. Este es el argumento en que se basan muchas personas para decir que la vivienda no es importante en el desarrollo nacional, porque no genera una actividad productiva como por ejemplo; lo hace una refinería, una fábrica de ropa.

Quizá el efecto productivo de la vivienda pueda estar en el de otras actividades porque la vivienda es más que todo un bien que dá servicio en una población, pero la construcción de vivienda sí tiene un efecto de corto plazo que se hace cada vez más largo dependiendo del déficit que exista. Actualmente si el déficit es de 350,000 se podrá construir solamente determinada cantidad al año con lo que se lograría eliminar el déficit que existe hoy, pero se va acrecentando un déficit acumulado durante los siguientes años por el aumento de las necesidades de vivienda. Esta construcción produce una acción multiplicadora en ciertas industrias, por ejemplo: la que produce arena, clavos y otros insumos de producción. Igualmente tiene un efecto sobre la mano de obra y sobre el mercado de inversionistas que financia el desarrollo de la vivienda.

Ahora bien, es prudente observar también una consecuencia negativa que tiene a su vez la industria de la construcción y que en la actualidad, por la situación económica por la que atraviesa el país resulta particularmente grave, tal es la inflación que provoca esa actividad.

Si actualmente atravesamos por una época inflacionaria de gran presión sobre los precios, no hay duda que en buena medida ésta ha sido generada por la actividad constructiva de toda índole y dentro de la cual queda incluida la vivienda.

PODER ADQUISITIVO DE VIVIENDA FRENTE A LA OFERTA DE LA MISMA.

Todo plan específico de vivienda después de considerar las distintas necesidades de inversión deberá estar basado en la cuantificación de la demanda efectiva que estime las posibilidades financieras reales de contribución por parte del sector oficial y del sector privado, para lo cual la política fiscal tendrá que formularse de tal manera que sirva para orientar la inversión hacia construcciones nuevas y programas de mejoras a las que ya existen, destinadas a viviendas dadas, no solo en propiedad, sino también en arrendamiento, mediante un alquiler moderado.

Aún cuando existen distintos criterios respecto a lo que una familia puede destinar de sus ingresos totales a la vivienda, conforme a lo señalado por el F.O.V.I., una familia con ingresos de \$2,000.00 pesos, o menores, cuando más puede destinar hasta el 20% de dichos ingresos para resolver su problema de habitación.

La importancia de la consideración anterior resulta obvia ya que la solución al problema de la vivienda no está tan sólo en la mayor o menor cantidad de recursos disponibles para su construcción sino que también influye definitivamente la capacidad del ingreso familiar para adquirir o arrendar la casa-habitación.

Conforme a las cifras señaladas y de acuerdo con este criterio de nuestra población económicamente activa, sólo aquéllos que tienen ingresos superiores a \$2,000.00 podrían tener esperanza, en tanto que el resto que representa la mayoría, donde la necesidad de la vivienda presenta sus más crudas dimensiones, no tendría salida alguna. Dicho de otra manera, el problema no es sólo cuantas viviendas se pueden ofrecer, sino la capacidad o la incapacidad de nuestros sistemas para traducir en demanda efectiva las necesidades de vivienda de la población.

Otro aspecto que influye sobre el rendimiento o provecho final que se obtenga de los recursos financieros existentes es el gran desconocimiento de los mercados de los cuales habrán de desarrollarse los programas de vivienda, lo cual resulta no solo en que el producto que se fabrica no responde a las necesidades y a las costumbres de la población para el que fué planeado, sino que además no considera el potencial real en materiales y mano de obra de que se dispone, lo cual se traduce en un despilfarro de recursos.

Agustín F. Legorreta, al hacer un análisis de nuestras necesidades actuales de vivienda, parte de las siguientes bases:

"Un déficit acumulado, el cual está a su vez formado por una situación cuantitativa, cuyo efecto principal es el hacinamiento y otra cualitativa, cuyas características son insalubridad e inseguridad de las viviendas.

- Además de este déficit es de considerar el incremento anual de la necesidad, resultado de la explosión demográfica". (9)

....

Según la enunciación anterior, todos los años tendremos que construir un número suficiente de viviendas, para poder sustituir el déficit existente que según diversas fuentes de información es de aproximadamente 4'000,000 de viviendas en México actualmente.

El total de viviendas construidas en el país, de acuerdo a datos censales, es de aproximadamente 9'000,000 de viviendas, considerando por tal motivo que se requiere construir aproximadamente 350,000 viviendas anuales para lograr aliviar el problema.

Tenemos además que considerar que la necesidad de vivienda es tan grande, que las familias construirán de cualquier manera si no existe un programa de vivienda bien planeado.

Muchas veces se ha hecho la objeción de que la ayuda económica que puede destinarse a la vivienda en los países en desarrollo al compartir con otras necesidades la inversión, usa recursos que podrían ser empleados en actividades que faciliten el adelanto general, el cual a su vez producirá posteriormente mayor número de viviendas.

Pero en realidad, el deseo de obtener vivienda es una fuente de ahorros formando al mismo tiempo el ambiente propicio para fomentar el ahorro popular.

La descentralización y el desarrollo integral planificado del país traerá como consecuencia la elevación de salarios de los trabajadores urbanos y del campo, y ese mejoramiento en la remuneración económica será única fuente capaz de dar vivienda a las familias, pues una persona o padre de familia que gane \$1,000.00 mensuales jamás podrá tener vivienda propia; ¿cómo podría adquirirla?

Es menester entregarle al hombre todas las armas necesarias para su trabajo, para que su esfuerzo se transforme en riqueza y luego esa riqueza le dé satisfacciones y le permita obtener alimentación sana, vestido y vivienda confortable.

¿Qué podemos decir de vivienda mínima? ¿será el reflejo de la capacidad que tiene un hombre para su habitación? en aquellos casos en que un hombre no tiene recursos ni aún para su alimentación, ¿cómo pueda encontrar

habitación satisfactoria? ¿cuál es el deber del público?, de las instituciones y de todo ciudadano ante este problema? pues encontrar la fórmula para desarrollar la economía del país y dar al trabajador fuentes de trabajo para que, sin el obsequio, por su esfuerzo cubra las necesidades de alimentación, vestido, educación y vivienda para él y para su familia.

Es necesaria una orientación tal que cree fuentes de trabajo para que los mexicanos puedan desarrollar sus actividades y lo que es más importante para que la población marginada de la actividad económica de la nación, pueda incluirse en esa actividad, lo que significa levantar el nivel de vida de la población, entregando la oportunidad de un desarrollo social, educativo y económico a todos los mexicanos.

APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS HUMANOS.

Al igual que en otros sectores de nuestra economía, en el de la vivienda resulta frecuentemente perjudicial la ausencia de personal debidamente capacitado, capaz de captar, transformar y adaptar a nuestra realidad mexicana las tecnologías de países avanzados. Carecemos de métodos perfectamente sistematizados que, a través de formación y capacitación de la mano de obra nos proporcionen una dinámica que tienda a satisfacer la demanda de vivienda que requerimos para nuestro desarrollo con un mínimo de recursos.

Comprar tecnología a países altamente industrializados en forma indiscriminada, puede tener efectos que hagan más difícil la solución al problema -- pues por ejemplo: gran parte de dichas tecnologías han sido resultado de la búsqueda de una intervención mínima de la mano de obra por ser ésta costosa en dichos países o porque parten de la base de contar con mano de obra sumamente calificada, situación que no se da en México. Los efectos de la actividad constructora de viviendas en relación con el aprovechamiento de los recursos humanos pueden presentarse en dos formas: la primera de ellas por la absorción directa de mano de obra y la segunda por los beneficios directos derivados del hecho de que ciudades debidamente planificadas urbanísticamente evitan el crecimiento desequilibrado, al mismo tiempo que crean las condiciones ambientales necesarias para obtener mayores tasas de productividad de la población trabajadora.

El fenómeno de la migración produce una desocupación de tipo estructural en el sector moderno debido, tanto a la gran cantidad de mano de obra provi-

niente del campo en busca de nuevos niveles de vida, así como por la estructura productiva imperante que es utilizadora, en forma intensiva, del factor capital. En este sentido cabe destacar la importancia que asume el sector construcción como generador de fuentes de empleo no tanto por el volumen, sino -- porque no requiere mayormente de mano de obra calificada, lo que en buena cuenta significa que el sector construcción contribuye a entrenar trabajadores -- que posteriormente podrán ser absorbidos por otras ramas de actividad.

Por otro lado, el análisis sobre la situación habitacional señala -- que el crecimiento incontrolado de las ciudades origina pérdidas significativas respecto al costo en la movilización de los trabajadores e incluso en la actividad misma de producción de bienes y servicios; de continuar el crecimiento bajo este esquema de desorganización, serán mayores los obstáculos para lograr el desarrollo económico y social. Soluciones efectivas en el futuro dependerán, en gran medida de que pueda contarse con ciudades cuya estructura permita que el individuo y la sociedad en general se desenvuelvan en un medio físico sano y ordenado; bajo esta consideración el crecimiento de las ciudades y su formación no pueden dejarse al azar, resultando una condición básica de que este crecimiento sea convenientemente planeado y ejecutado. Aunque no disponemos de estudios de los recursos humanos en la edificación, en -- términos generales en la construcción de las viviendas en México se utiliza -- la mano de obra marginal considerada no diestra y actualmente desempleada.

Por tanto los recursos humanos pueden ser atendidos tanto como promotores del desarrollo económico; por una parte, y por la otra como beneficiarios de ese desarrollo.

FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA DENTRO DEL MARCO DE DESARROLLO DEL PAIS

LA VIVIENDA BASE DEL NUCLEO FAMILIAR.

La vivienda es la base del núcleo familiar y seguridad de la familia que constituye la cláusula fundamental de la Sociedad.

Promoviendo la vivienda digna se dignifica la familia, se eleva el nivel de la educación de un pueblo, porque se eliminan los motivos de resentimiento que desvían las aspiraciones y las sanas intenciones de servir a la sociedad.

Es evidente que la familia desde el momento que se crea con la constitución del matrimonio, va generando necesidades progresivas a medida que aumenta el número de sus integrantes.

Pero además de un problema numérico, se van produciendo necesidades en el hogar a medida que los hijos crecen y se educan o trabajan. Todo ese proceso sumado a muchos aspectos que se van agregando al problema de las necesidades familiares generan condiciones cambiantes de necesidades de viviendas crecientes, hasta que los hijos se casan y empiezan un proceso de reducción.

El proceso de crecimiento de la Unidad familiar culmina con el casamiento de los hijos, en ese momento el hogar paterno empieza a ser centro de vinculación de los nuevos hogares, pero también comienza la declinación de las necesidades de vivienda produciéndose un fenómeno de transferencia que hay que facilitar para lograr un aprovechamiento más racional de las unidades de vivienda disponibles, pero sin aplicar un mecanismo de imposición, pues se está tocando el aspecto que hace a una sana evolución de la sociedad como es el vínculo de familia y la transmisión de experiencias y afectos que no se miden en unidades económicas.

No cabe la menor duda, que dentro del contexto socio-político latinoamericano la vivienda es uno de los factores de mayor importancia por sus implicancias económicas, culturales y sociales. En efecto al trabajador le da seguridad, riqueza, bienestar y es la base para el crecimiento del patrimonio familiar.

Desde otro ángulo le permite constituir, mantener y desarrollar a su familia con altos estándares de protección, salud, higie-

ne y seguridad física. A la vez, desde que la vivienda está constituida en hogar se crea, desarrolla y acrecienta la cultura de la familia bajo un activo intercambio de los padres hacia los hijos y de estos a los padres.

" La vivienda deberá posibilitar la vida dinámica y creadora - del hombre y la familia, contribuyendo al desarrollo social de la comunidad. Para ello la vivienda, recinto de la vida familiar, evitará el hacinamiento y la promiscuidad no destinando más de una familia a una sola vivienda, la que deberá gozar de las características que permitan y protejan el íntimo desarrollo de sus habitantes y su correspondiente enlace con la sociedad ". (10)

No deberá luego, pretenderse adaptar a los habitantes a un marco que esté concebido sin pensar en ellos, en sus exigencias, en su estructura familiar, en su independencia, en su intimidad. Debemos supeditar la superficie al espacio funcional de vivienda.

Lo dicho implica un fortalecimiento de la investigación al respecto de ciertas normas básicas de habitabilidad. Investigar para programar, para diseñar con arreglo a la investigación.

La investigación deberá poseer una ordenada metodología dirigida hacia un proceso de recabamiento de información sociológica, que pueda tomar dos vertientes; una de conocimiento cualitativo de las necesidades habitacionales y otra de conocimiento de satisfacción en las unidades construidas y habitadas. La primera nos brindará elementos y pautas de diseño sobre organización y construcción familiar y la segunda sobre mobiliario y equipamiento de la vivienda e información sobre tendencia y costumbres de los grupos.

La evaluación y la formación nos conducirá a la obtención de índices sobre tamaño de las habitaciones y necesidades de espacio.

Otro objetivo muy importante que cabe analizar es el de la elasticidad de alojamiento, a los medios para amoldar la capacidad de una vivienda cuando a lo largo del tiempo, aumentan, los componentes de la familia. Soluciones de orden técnico podrían ser proyectos de vivienda duplex en los que cabe el desdoblamiento de una unidad, o readecuación de viviendas mediante el corrimiento de las divisiones.

Las dimensiones sociales de la vida en familia, son, defini-

tivamente más importantes que las dimensiones físicas de la vivienda. Es preciso producir la mejor vivienda posible al menor costo posible. Para ello el arquitecto requiere de la colaboración del investigador social. Y éste, debe analizar las tendencias en el uso de los espacios, según las funciones de orden familiar y la dinámica de las mismas, proporcionar al arquitecto el resultado de sus investigaciones respecto a la funcionalidad de diseños alternativos y suministrar el equipo de orientadores o educadores sociales en los proyectos, la información relativa al mejor uso posible de los espacios dentro de la vivienda.

Debemos tener presente que, si bien la vivienda ha podido someterse a la "standarización" obedeciendo a la necesidad de reducir los costos, la vida familiar no puede ajustarse a modelos uniformes y arbitrarios.

Es de considerarse además que las necesidades de espacios no se limitan a la vivienda y que la vida familiar e individual necesita proyectarse en la comunidad, puesto que en estas se establecen las comunicaciones y contactos necesarios para una interacción social satisfactoria. Cabe entonces, ante las limitaciones de espacio dentro de la vivienda, plantear una vez más las necesidades de espacios abiertos racionalizados y equipamiento social que permitan al individuo y su familia una vida comunitaria más plena, como complemento de las necesidades sociales de orden familiar.

La familia es el basamento sobre el cual se estructura el Estado, el mismo que tiene la obligación de dotarles de los medios indispensables para subsistir y uno de ellos es el de proporcionarles un ambiente saludable donde puedan crecer robustos mental y corporalmente. El proveer de habitación a una familia, no logra solucionar todo lo complejo que es este grupo, se ha comprobado que el dotar de viviendas a grupos familiares sin la preparación adecuada, en lugar de beneficiarlos contribuye a desmoralizarlos, a incentivar la delincuencia, etc., esto nos indica la necesidad de ubicar dentro de estos planes a la Trabajadora Social, quién contribuirá en forma eficiente a dar orientación a la familia y encausarla, para en el futuro coadyuvar en el desarrollo comunal y forjar un mejor porvenir. "En esencia, un Conjunto Habitacional es un reflejo, a escala, del tipo de

país que queremos para el porvenir. Un ambiente propicio para el desarrollo pleno del individuo y su capacidad de convivencia comunitaria. Un ámbito adecuado para la vida cotidiana, una posibilidad de reordenar y embellecer a nuestras ciudades. Una ocasión en suma, de medir el progreso social en términos de bienestar para sus moradores." (11)

Las profundas implicaciones sociales que se han hecho evidentes en la vivienda inadecuada hacen pensar en la superación del problema dentro de las características del progreso que deseamos para el país, construir la vivienda adecuada para los habitantes de una nación, es en términos sociales, construir esa nación.

Por otra parte la inquietud de poseer una vivienda o de mejorarla concita justamente las voluntades de las personas afectadas por los correspondientes problemas. Establecer las estructuras y mecanismo para que se expresen esas inquietudes e incentivarlos a que busquen solucionar los problemas con su activa y personal participación, debe constituir uno de los propósitos centrales de la función social de la vivienda dentro del marco del desarrollo. De tal modo que no existe desarrollo habitacional sin esa participación, porque el desarrollo habitacional es parte del desarrollo social. Este no puede conseguirse sin que la persona o la familia sean sujeto del desarrollo y no objeto de él.

LAS FUNCIONES DE LA FAMILIA EN RELACION A LA VIVIENDA.

La persona y la familia se incorporan a la comunidad territorial, a través de la vivienda que habitan, y desde ese ángulo la vivienda pasa a ser el motor del desarrollo de la comunidad y desde ella se proyecta la familia en todas sus actividades.

Una vez ejecutados los programas de viviendas, es decir, en el momento en que se encuentran terminadas las casas-habitación, aparecen probablemente las consecuencias sociales más importantes ligadas a la vivienda.

Modificar las condiciones de vivienda, es modificar los modos de vida y la manera de ser de determinados grupos de la población.

Un programa de vivienda es, fundamentalmente, un proceso di-

námico que constituye no sólo la posibilidad de satisfacer necesidades vitales del ser humano, sino además de manera muy trascendente, representa el elemento clave para el acceso a otras facilidades de carácter comunitario, tales como la escuela, los parques, los centros de salud, los comercios, las facilidades recreativas y culturales. Es, en síntesis, un elemento fundamental que condiciona la posición del individuo frente a la sociedad.

Cabe señalar, y como consecuencia de los avances tecnológicos experimentados por los medios de comunicación, fundamentalmente la radio y la televisión, que la vivienda se convierte en el centro de participación de la familia en los procesos culturales de masas o colectivos.

En efecto, no se puede desconocer la profunda influencia cultural, ya sea en forma positiva o negativa, que tales medios de comunicación producen constantemente en la familia; influencia que se lleva a cabo en la vivienda, realizándose un permanente debate interfamiliar sobre el mensaje cultural que le llega al hogar.

La vivienda debe satisfacer a todo un conjunto de aspiraciones y necesidades humanas elementales que se realizan en el plano de la vida familiar. No ignoramos las limitaciones, especialmente financieras, que dificultan la producción de unidades de vivienda que cumplan esas necesidades; no desconocemos la "super-estandarización" que las condiciones imponen a los proyectos de vivienda pública. Pero es ineludible la necesidad de humanizar las viviendas de interés social, tratando de profundizar algo más en los intereses y necesidades de los usuarios.

Es manifiesta la necesidad de que en la etapa previa de un programa se realicen investigaciones sociales de habitabilidad, que estudien la relación entre las preferencias y las funciones familiares y las características específicas de la construcción, y que sean la base de una arquitectura que se adecúe a la vida y relaciones familiares.

Es decir, que cuando en lugar de la dimensión física se tome en cuenta la dimensión social y se deje de aspirar indiscriminadamente a una superficie y cubierta máxima, se podrá con base al éxito de la vida familiar, dirigir la atención tanto hacia la calidad como hacia la

magnitud de espacio.

LA VIVIENDA COMO FACTOR DE DESARROLLO SOCIAL.

El problema de la vivienda es una de las expresiones de otros problemas vinculados al desarrollo del país y por lo tanto debe atenderse simultáneamente que los otros aspectos del desarrollo social como la nutrición, la educación, etc.

En cualquier grupo socialmente organizado desde las comunidades más primitivas hasta las más avanzadas la habitación cumple algunas funciones fundamentales.

La casa es en primer lugar, abrigo contra la intemperie, depósito de bienes de consumo esencial e inmediato, medio de defensa contra agresiones externas, ambiente para satisfacción de aspiraciones e -fectivas del ser humano, etc., significa seguridad, confortabilidad, higiene, intimidad y espacio útil.

Los programas de vivienda deben expresar en forma tangible y concreta, los objetivos de una política general de desarrollo del país, cuyo sentido social debe ser muy claro. En atención a ello dichos programas deben estar orientados al mejoramiento de las condiciones habitacionales de los grupos realmente afectados por el programa. Estos no sólo representan las grandes mayorías sino que son, al mismo tiempo los más acuciados por la gravedad del problema.

Los programas de la vivienda se frustran en su propósito y carecen de impacto si no responden a una política del desarrollo social que además de proporcionar condiciones más decorosas de vida, estimule la promoción y movilidad social. En este sentido, los programas de viviendas deben desempeñar el papel de motores del cambio social. Para ello, no basta con destinar al sector recursos ingentes y producir con ellos programas masivos que muchas veces deben absorber grupos de población que representan garantías y seguridad de pago, pero que no siempre son aquellos para los cuales fueron concebidos los programas.

En las acciones concretas dirigidas al mejoramiento de las

condiciones habitacionales, es preciso tener en cuenta que la vivienda es mucho más que la estructura-habitación. Es realmente todo el contexto en el que ha de desenvolverse la vida familiar y comunitaria, - construir viviendas, es construir comunidades. Y si la vivienda debe diseñarse para ser útil al adecuado desenvolvimiento de la vida familiar ella debe estar localizada en comunidades satisfactorias que favorezcan el desarrollo cívico y social de los moradores. En la medida en que los programas de vivienda y desarrollo urbano proporcionan satisfacción a estos requerimientos, estarán contribuyendo al logro de algunos de los objetivos de la política social.

Se ha dicho que el problema habitacional es un derivado de la estructura socio-económica del país, y como tal su solución es indisoluble del proceso de transformación de dicha estructura y es al mismo tiempo concomitante de la etapa de desarrollo.

Consideradas así las cosas, la vivienda dentro del proceso de desarrollo, cumple una función de apoyo al mismo, al ser un elemento de servicio que debe coadyuvar las acciones de los sectores más netamente productivos y básicos de la economía nacional. Esto implica que a nivel social una política de inversiones en vivienda tiene incidencia directa en la economía global, mediante los llamados "efectos multiplicadores" que genera la misma y que son cuantificables en términos de incremento del producto nacional.

En otras palabras la vivienda produce en el hombre, beneficios intangibles psicológica y socialmente hablando, que inciden en una mayor capacidad de producción del mismo, beneficios contra los que se atenta al disponer de una vivienda sub-normal.

Sin embargo para que la acción de la vivienda sea significativa en el proceso de desarrollo, es imperante que la necesidad de vivienda sea satisfecha, maximizando su producción.

Entonces, así concebida la problemática, la vivienda se convierte en un instrumento que coadyuve la acción global del desarrollo.

La vivienda presta su contribución para que el hogar, objeto del desarrollo, pueda realizar sus potencialidades; hacer uso racional de sus facultades físicas y mentales.

Un hombre con alimentación, con educación, con vivienda, con salud puede crear mejor, realizar acciones trascendentales. Es un elemento positivo para el desarrollo. Son factores que se unen para posibilitar el avance y el progreso.

El desarrollo económico debe considerarse como parte integral de un proceso más vasto y complejo que es el cambio social, siendo condición previa indispensable para que el se produzca, la de mejorar la integración social de la comunidad.

En esa integración, uno de los elementos que más constituye a consolidarla, es la ocupación de una vivienda adecuada.

"La vivienda es un bien de consumo que satisface una necesidad básica de todo ser humano, dando protección contra las inclemencias del tiempo y permitiendo llevar una vida familiar independiente. La vivienda es también uno de los bienes de inversión más duraderos, y puede considerarse que su calidad constituye una medida del grado de desarrollo económico del nivel de vida." (12)

En los programas de vivienda y en su ejecución, los aspectos sociales son las características dominantes y, a pesar de las implicaciones económicas de las actividades de la construcción, la aspiración a que obedezca el programa de vivienda, es la de mejorar los niveles de vida, el lograr las casas buenas, salubres y baratas que, en realidad, forman la parte esencial de todo programa encaminado al progreso y bienestar de la colectividad.

LEGISLACION HABITACIONAL

LEY CONSTITUCIONAL.

El artículo 27 Constitucional establece que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación.

En el precepto citado se establece que los Estados, el Distrito Federal y los Territorios, lo mismo que los Municipios de toda la República tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes materiales necesarios para los servicios públicos.

Las Leyes de la Federación y de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, señala la Constitución, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

Dentro del marco constitucional, se señala que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Como se ha expresado, puede estimarse que la propiedad privada se sujetará a limitaciones establecidas por normas de derecho privado o de derecho público.

En tanto que las normas de derecho privado tienen por objeto hacer compatible el derecho de cada propietario con los derechos e intereses de otros sujetos y principalmente con los de otros propietarios, las normas de derecho público se establecen para que el derecho de propiedad no resulte incompatible con los intereses públicos de orden social, econó

mico, cultural y militar, cada vez más importantes y complejos.

El artículo 27, además de lo indicado, señala que las expropiaciones sólo podrán ser causa de utilidad pública mediante la indemnización y que las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea utilidad pública la ocupación de la propiedad privada.

Por cuanto a la nacionalidad, menciona que solo los mexicanos -- por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y accesiones o para obtener concesiones y explotación de minas y aguas.

El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, -- siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones, en considerarse -- como nacionalidad respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos en lo que se refiere a aquellos; bajo la -- pena, en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación -- los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

La Constitución establece dentro de las facultades del Congreso (Artículo 73, Frac. XIX), las de fijar las reglas a las que deba sujetarse la ocupación y enajenación de terrenos baldíos y el precio de estos y asimismo que los bienes muebles e inmuebles se registrán por la Ley del lugar de su ubicación (Artículo 121, Frac. II).

LEY DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito y Territorios Federales que aboga la de 2 de Diciembre de 1954, inició su vigencia el 22 de Diciembre de 1972 modificando el concepto tradicional de la propiedad horizontal al citar en su Artículo 1o. que el régimen de propiedad en condominio puede constituirse, en construc-

ciones verticales, horizontales o mixtas, siempre que dichas construcciones se encuentren dentro de un inmueble en el cual se destinen partes de uso común, o que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales tengan salida propia a un elemento común del mencionado inmueble. La Ley actual determina la obligación que existe por parte de los propietarios - interesados en constituir el régimen de propiedad en condominio de obtener una declaración que expedirán las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal o de los Gobiernos de los Territorios, dicha declaración comprenderá la autorización por parte de las mencionadas autoridades en cuanto a que el proyecto cumpla con las previsiones o sistemas establecidos, y con las previsiones legales sobre: desarrollo urbano, planificación urbana y prestación de servicios públicos, independientemente se deben de gestionar las licencias y autorizaciones correspondientes. -- Asimismo se otorgarán licencias de construcción hasta por un máximo de -- 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aún cuando este y otros formen parte de una Unidad Habitacional.

Al igual que la Ley abrogada el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública para constituir el régimen en propiedad de condominio, pero la nueva Ley, establece la obligación de garantizar la ejecución de la construcción y los vicios ocultos de ésta, mediante el otorgamiento de una fianza cuyo monto se determinará por las autoridades que expidan las licencias de construcción.

Para el caso de la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se requiere el acuerdo mínimo del 75% de los Condóminos, y se deberán cumplir las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo y regeneración urbana así como las demás disposiciones jurídicas que fueren aplicables, cuando voluntariamente se realice la extinción del régimen de propiedad en Condominio y no se cumpla con las normas legales ya - referidas; La Ley restablece responsabilidades al Notario Público de la - Propiedad.

Se declara de utilidad pública la constitución del régimen de -

Propiedad en Condominio y la regeneración urbana en el Distrito y Territorios Federales, así mismo se declara que el Departamento del Distrito Federal o en su caso los Gobiernos de los Territorios podrán dictar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de Condominios, cuando se construyan en los predios ubicados en zonas de regeneración estarán exentos de los derechos de construcción y de cooperación que establecen las leyes respectivas.

Se estipula que las partes de los contratos para adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en Condominio de regeneración urbana estarán exentas de impuesto sobre transacción de dominio.

En lo que corresponde al derecho del tanto se determina, que --
As Instituciones oficiales que realicen financiamientos o construyan --
Condominios tendrán el mencionado derecho de preferencia; así también --
dichas instituciones podrán hacer valer el derecho de retracto cuando no
se haya respetado el correspondiente derecho del tanto.

Para evitar el acaparamiento de vivienda, en esta Ley, se establece la prohibición de que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los Condominios, financiados o construidos por instituciones oficiales, la violación de lo anterior origina la rescisión del contrato, o en su caso, se le obligará al Condómino a responder de los daños y perjuicios y se le podrá demandar para obligarlo a vender sus derechos en subasta pública.

Referente a la Administración de los Condominios; las asambleas de los condóminos, declara la Ley, serán el órgano supremo del Condominio y, podrá ser del grupo, para resolver los gastos especiales relativos al condominio previstos en el Artículo 36; las demás serán generales y se convocarán por lo menos una vez al año; pudiendo reunirse tanto estas, como las del grupo cuantas veces se requiera.

Los condóminos tendrán un porcentaje de votos de acuerdo con el valor total del Condominio. En el supuesto, de que exista crédito Hipote

carlo o compra-venta con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la porción del precio que hubiere pagado y corresponderá la otra proporción del porcentaje al acreedor; es importante hacer notar que esta prevención se aplicará en los casos en que los acreedores tengan interés en asistir a las asambleas, pero para intervenir con voz y voto, deberán obtener la constancia expedida por el Administrador previo registro que se haga en el libro correspondiente, mismo que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito o Territorios Federales.

La votación será personal, nominal y directa pero el reglamento del Condominio puede determinar otras normas y procedimientos.

Las resoluciones de las asambleas se tomarán por mayoría simple de votos, pero el reglamento del condominio puede determinar una mayoría especial.

Las Asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento pero fungirá como Secretario de ellas el Administrador.

El Secretario tendrá la obligación de llevar un libro de actas, mismo que deberá estar autorizado por el Gobierno del Distrito o de los Territorios Federales, en dichos libros se asentarán las actas correspondientes y estarán autorizadas con la fé del propio Secretario o de Notario Público, por el Presidente de la Asamblea y por el Comité de Vigilancia; asimismo, el Secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados el libro mencionado. Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 90% de votantes; cuando se realice por 2a. convocatoria el quórum será - cuando menos del 51% de votantes. Si la asamblea se efectuare a razón de tercera convocatoria las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes, y estas determinaciones obligarán a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o decidentes. La asamblea será convocada, - cuando menos con diez días de anticipación indicando: lugar, día, hora y la orden del día.

Corresponderá a la asamblea nombrar y remover libremente al Administrador, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser alguno de los condóminos y la asamblea fijará la remuneración correspondiente, pero esta podrá renunciarse cuando el condómino acepte servir gratuitamente.

En los mismos términos la Asamblea nombrará un Comité de Vigilancia que podrá constituirse con una o hasta tres personas. La Asamblea discutirá y, en su caso, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente; así también, deberá establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir fondos de administración y mantenimiento y el de reserva; el pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado y el monto corresponderá a la porción del valor de cada departamento, vivienda, casa o local.

Corresponde a la Asamblea, modificar la escritura constitutiva del Condominio y el reglamento del mismo y adoptar las medidas conducentes para resolver los asuntos de interés común.

"El Administrador.- Deberá llevar debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito o Territorios Federales un libro de registro de los acreedores que expresen su decisión de concurrir a las Asambleas. En dicho libro, se asentarán los saldos pendientes de cubrirse; se obligará a cuidar y vigilar los bienes del condominio y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad; recabará y conservará los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos, recaudará de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta pormenorizado de los gastos del mes anterior".

"Al Comité de Vigilancia.- Le corresponden las siguientes funciones:

- a).- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General

- b).- Estar pendiente de que el Administrador cumpla con las funciones que le fueron conferidas.
- c).- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.
- d).- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.
- e).- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones respecto de la administración del condominio y el incumplimiento de los condóminos.
- f).- Convocar a Asamblea de condóminos cuando el Administrador no lo haga e informar a ésta de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador."

"El Administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas; tratándose de facultades especiales y las que requieran cláusula especial, se necesitará el acuerdo de la Asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos.

Existirá un reglamento de condóminos que contendrá:

- 1.- Los derechos y obligaciones de los condóminos y las limitaciones a que se sujeta el derecho de usar los bienes comunes y los de propiedad exclusiva.
- 2.- las medidas que mejor convengan para la administración, mantenimiento y operación del condominio.
- 3.- la reglamentación que propicie la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- 4.- las formas de convocar la Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.

5.- La forma de designación y las facultades del Administrador.

6.- Requisitos que debe reunir el Administrador.

7.- Bases de remuneración del Administrador". (13)

Es de importancia señalar que la ley determina, que los condóminos que no cubran mensualmente las cuotas destinadas para los gastos comunes, al tipo legal o al que fije el reglamento de condominio, causarán intereses.

El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento de condominio trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil; ésta acción sólo podrá ejercerse -- cuando existan tres recibos pendientes de pago; la demanda deberá ser -- suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, anexando los correspondientes recibos pendientes de pago; así como la co pia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del ac ta de Asamblea o del reglamento del condominio, en su caso, en que se ha yan determinado las cuotas a cargo de los condóminos, para cubrir los fon dos de administración y mantenimiento, y de reserva.

Cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribui rá el importe del adeudo causado, entre los condóminos restantes en pro porción el valor de sus propiedades. Cuando se recupere el adeudo, el Ad ministrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades -- que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les co rresponda.

El condómino que en forma reiterada no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que causa a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto anteriormente citado.

Los procedimientos que se han mencionado tienen como finalidad -- el evitar que los condóminos adopten conductas irresponsables que lesio--

nen los intereses de la comunidad, ya que al no pagar con puntualidad sus cuotas de administración y mantenimiento las unidades habitacionales se ven impedidas de recibir, por parte de la administración, los diferentes servicios que les son indispensables para mantenerlas adecuadamente en beneficio de los grupos sociales que la habitan.

C A P I T U L O I V

PROBLEMÁTICA ESPECÍFICA

EL PROBLEMA DE LA ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES

SURGIMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

ORIGEN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES.

En capítulo anterior se hizo notar el intenso proceso de concentración urbana que se ha operado en el país, indicándose también que como consecuencia de eso existe un déficit habitacional - que sigue incrementando, debido a que las ciudades crecen con una rapidéz que excede sensiblemente a las posibilidades que existen - para que se satisfagan cabalmente las necesidades habitacionales y los servicios que requieren sus habitantes, hecho que demanda con urgencia la construcción masiva de viviendas.

Para tal efecto, la política financiera ha venido apoyando la creación de conjuntos habitacionales a fin de que con ellos se atienda la necesidad habitacional de un mayor número de personas, al hacerse factible abatir el costo de la construcción comparativamente con el costo que represente la construcción de la vivienda en forma individual y aislada. Una política que implique - la creación de conjuntos habitacionales, requiere de la implementación de instrumentos adecuados que permitan a los promotores contar con sistemas que les otorguen las suficientes garantías y procedimientos de cobranza para lograr reducción de los costos administrativos en beneficio de los adquirentes.

Fué el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de -- Trabajadores al Servicio del Estado, la primer Empresa que desde - 1925 ha construído y financiado viviendas para sus afiliados, iniciándose con esta institución la edificación de conjuntos habitacionales de vivienda popular. Posteriormente le siguieron el Departamento del Distrito Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., que a partir de 1947 comenzó a construir viviendas populares, ya fuera mediante el otorgamiento de crédito a grupos sociales organizados o a industriales que deseaban construir viviendas para sus trabajadores y desde luego, en inversio--

nes directas para la construcción de conjuntos habitacionales realizados por el propio banco.

A continuación dependencias del Ejecutivo Federal, Organismos descentralizados y Empresas de participación Estatal, se han venido significando en la construcción de unidades habitacionales, ya sea para dar cumplimiento a sus atribuciones legales, o en otros casos, con objeto de auxiliar a los pobladores más desamparados.

Los trabajos se intensificaron apreciablemente a partir de 1963, año en que fué puesto en marcha el programa financiero de vivienda como resultado de la coordinación de esfuerzos de banca privada y Gobierno Federal, que motivados por la insuficiencia de recursos financieros para satisfacer la demanda habitacional, se hicieron el propósito de construir vivienda de interés social para los sectores de escasos recursos mediante financiamientos y entre 1966 y 1968 sobre todo como consecuencia de la celebración de los Juegos Olímpicos, fué necesario construir diversos conjuntos, que una vez utilizados por los visitantes extranjeros, se destinaron a satisfacer la demanda de viviendas.

La experiencia ha venido a demostrar las grandes ventajas que representan la construcción de conjuntos habitacionales al reducirse considerablemente los costos y al aprovechar al máximo el terreno, de acuerdo con las leyes de fraccionamientos, lo que permite que se produzca un alto porcentaje de habitantes por kilómetro cuadrado que por medio de servicios comunes de distinta índole, satisface sus necesidades comunales, reduciendo también sus gastos. Sin embargo no debemos desconocer que el mismo número elevado de personas y el agrupamiento intenso de familias provoca numerosos problemas de convivencia al carecer las personas de las bases fundamentales de conducta y comportamiento dentro de un conglomerado social.

Por otra parte dentro de esa problemática habitacional, a pesar de los esfuerzos realizados por los sectores público y privado que construyen nuevas viviendas, estas evidentemente siguen -

siendo insuficientes al ser desproporcionalmente mayor el crecimiento de la población al ritmo con que se construyen dichas viviendas, no obstante el fuerte impulso que últimamente le ha venido a dar el INFONAVIT que está construyendo viviendas para los trabajadores en forma considerable.

NECESIDAD DE SER ADMINISTRADOS

Al finalizar la construcción de la vivienda y sea entregada a su morador como producto físico terminado, desaparece el problema de dotar de habitación a la persona, pero en ese momento se inicia un segundo problema que quizá sea más importante por su trascendencia social como lo es la adaptación al medio y la satisfacción de todas sus necesidades mediante los servicios comunitarios, es ahí cuando se hace necesaria e indispensable que exista una acertada dirección de la vivienda, sobre todo, una actualizada y experimentada administración que eduque y promueva, entre los residentes de dichas unidades el que se ajusten a la etapa y normas de desarrollo, especialmente considerando las condiciones mudables y dinámicas que existen cuando se dan las circunstancias de un cambio tanto social como económico en forma por demás sentida y precipitada; de otro modo, los métodos y procedimientos se tornan anacrónicos y dejan de responder a los nuevos requisitos.

La ausencia de una dirección de vivienda a través de la administración y de una promoción educativa a las comunidades residentes en tales conjuntos de habitación, ha dado como resultado el deterioro físico de dichos complejos de vivienda, con la consiguiente pérdida de capital, la ausencia de recolección de cuotas, dislocación de las funciones de la administración ocasionada por los adquirentes de vivienda, jefes de familia residentes y que por ello mismo se ha llegado al desorden y a la agitación social, hábitos insalubres e inconvenientes que tanto afectan incluso a ellos mismos.

Cuando en aquellas unidades de habitación que han sido diseñadas adecuadamente con todos sus servicios y normas propias urba

nas, llega a faltar lo esencial, que es la administración armónica y adecuada, se convierten en conjuntos habitacionales a los que - les faltó una planeación específica de organización y administración para cuando estuvieren terminados y listos a funcionar como-estructuras físicas y sociales, afectando así a los adquirentes o inquilinos, especialmente a aquéllos para los que el medio de una comunidad social organizada les resulta novedoso, pero que no tienen o han tenido una ayuda activa para ajustarse a esos nuevos requisitos y oportunidades que el reacomodo en sus nuevas viviendas-les ofrecía para mejorar sus niveles de vida familiar y de la comunidad. Los sistemas anticuados e ineficaces en la administración, la conservación y saneamiento tienen como resultado el aumentar la carga sobre los fondos de las instituciones o empresas encargadas- de construir viviendas, provocando, por lógica, un recelo de inver-sión por parte de la iniciativa privada y pública. La dirección - de vivienda socialmente organizada por conducto de una administra- ción actualizada y racionalmente operante, constituye el primer pa- so urbano sobre la senda de un desarrollo social y económico. Por lo mismo, la administración de unidades de habitación tiene un pa- pel fundamental dentro de la movilización y el desarrollo de las - capacidades humanas durante la presente y futura décadas. Las -- actuales unidades de habitación, los problemas humanos que ocupa - a la dirección de vivienda dentro de sus funciones educativas - -- implícitas en el suministro de vivienda a escala nacional, clara- mente dan a entender cuán importante y urgente es que se mejoren- aquéllos aspectos de la administración de la vivienda que atañen a los factores humanos, esto es, el bienestar, la satisfacción y el potencial de toda la población residente en dichos complejos habi- tacionales.

Es necesario establecer un sistema administrativo comple- to que asegure una buena dirección de la vivienda, pues lo que exis-te en este orden depende más de las circunstancias del país y es- tructura administrativa que de cualesquiera méritos especiales de

reconocida validéz, luego la vivienda debe actuar de lleno en los procesos de la planeación, construcción y renovación urbana y metropolitana y junto con otras instituciones, debe estar al frente de una nueva acción de importancia para resolver los problemas sociales, económicos y administrativos.

La administración como eje central, debe sostener siempre una política de integración a tales poblaciones para una participación activa a la solución de necesidades y problemas que le son comunes y más aún cuando tales complejos se consideran propiedades individuales agrupadas para obtener, con el menor costo, una serie de beneficios que de otra manera sería imposible de satisfacer.

Por todo esto se pretende que la administración en los conjuntos habitacionales, no sea aplicada específicamente, sino que se considere como una mera especialidad profesional o técnica que demande por sí sola un entendimiento absoluto e intervenga inclusive desde la planeación de dichos conjuntos habitacionales y pide que, paralelamente se realicen programas de desarrollo en ellas.

Actualizar en forma racional la administración de unidades de habitación, sistematizándolo y tipificándola, amen de mecanizarla, será la solución de todos los problemas que aquejan tanto a las instituciones de vivienda como a las mismas poblaciones que en ellas residen.

UNIDADES HABITACIONALES AUTOSUFICIENTES

La disposición adecuada de espacio para la recreación y ubicación de servicios, haciendo a las unidades autosuficientes en algunos aspectos, propiciarán mayor atención a las necesidades humanas; escuelas, mercados, campos deportivos, centros de desarrollo de la comunidad, centros de salud y de recreación y cultura, deben estar considerados en la planeación de la vivienda.

Estos aspectos exigen coordinación de alto nivel en las instituciones especializadas en cada caso a fin de lograr tanto la adecuada solución como la posibilidad de operación en forma integral.

Como núcleo de población, las unidades habitacionales presentan necesidades humanas que son más acentuadas cuanto menor sea el coeficiente económico y cultural de sus habitaciones.

Debe prevenirse la cercanía de algunos comercios esenciales que tengan artículos de primera necesidad, mercados, supermercdos, panaderías, farmacias, etc.

El transporte es otro renglón muy importante que no debe descuidarse, siendo necesario obtener para tal efecto rutas de -- transportes que permitan un desplazamiento adecuado a los puntos estratégicos de la ciudad.

Si la unidad lo amerita, por su tamaño, se buscará una -- terminal de autobuses con equipo suficiente y promoverá la instalación de uno o varios sitios de automóviles.

Por lo que corresponde al aspecto educativo se debe dar -- preferencia a la construcción de centros pedagógicos: primarias, secundarias, etc., en todas las unidades que por su tamaño vayan a tener una población infantil y juvenil que las hagan necesarias, junto con la población de los alrededores de la unidad. Con las autoridades correspondientes, se pueden planear la construcción simultá--nea de la escuela y la unidad, para que al habitarse ésta última, -- no exista ese problema.

Las unidades habitacionales en suma deben suministrar condiciones que sean satisfactorias para la vida de la familia y oportunidades para el autodesarrollo, aparte de proporcionar seguridad y estabilidad, no deben estar alejadas del suministro de los servicios municipales y sociales sobre todo de su administración.

TIPOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y SU ADMINISTRACION

DE REGIMENES BANCARIOS

Podemos distinguir actualmente cuatro tipos de conjuntos habitacionales en el Distrito Federal, éstos son: de Regimenes Bancarios, - en los que quedan incluidos los de Interés Social, de Arrendamiento, de Vivienda Popular y finalmente, de Sector exclusivamente Asalariado.

De Regimenes Bancarios.- Se trata de conjuntos habitacionales para quienes tienen un ingreso que les permite efectuar amortizaciones y pago de intereses de crédito hipotecarios.

Dentro de esta primera clasificación localizamos las unidades habitacionales del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. Institución que ha venido manejando indirectamente los conjuntos por ella construidos en el D. F., bajo el criterio de descentralización, mediante la formación de varias empresas filiales, las que con personalidad jurídica propia, atienden y resuelven los diferentes problemas que la administración y el mantenimiento de dichos conjuntos entrañan durante el período de amortización del certificado inmobiliario.

Son cuatro las Empresas Administradoras en el D. F., que se crearon para tal efecto, ellas son: Administradora Inmobiliaria Sotelo, S. A., Inmobiliaria Administradora Balbuena, S. A., Administradora Inmobiliaria Villa Coapa, S. A. y Administradora Inmobiliaria, S. A.

Estas empresas que cuentan con capital propio, operan con los recursos provenientes de la recaudación de las cuotas que los adquirentes cubren mensualmente para ese fin, con las que se hace frente a los aspectos de cobranza, Administración, Mantenimiento, Vigilancia, Contabilidad y Control de cuentas.

Las viviendas son adquiridas mediante títulos de crédito denominados Certificados de Participación Inmobiliaria no amortizables, cuya emisión ha facilitado al máximo el trámite y el costo inicial para el uso y disfrute de los inmuebles durante el tiempo de la amortización.

Existe también el Certificado de Tipo Amortizable que se ha constituido como un medio eficaz para captar el ahorro del público lográndose atraer al inversionista pequeño y mediano hacia un campo que anteriormente no tenía ningún atractivo para ellos.

Por lo que se refiere a unidades habitacionales de interés social tenemos las que maneja la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., en su calidad de Fiduciaria del Gobierno Federal, título que le fué conferido por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la adquisición de terrenos, urbanización de los mismos y construcción de conjuntos habitacionales.

Al quedar satisfechas las encomiendas anteriores, el Gobierno Federal constituyó en la propia Asociación Hipotecaria Mexicana, seis fideicomisos que corresponden a igual número de unidades habitacionales para el manejo de la Administración y el mantenimiento de las mismas.

La función Administradora de esas unidades es efectuada al contrario de la anterior, en forma centralizada, de tal manera que en el propio banco se encuentran localizadas las oficinas de Cobranzas, Legal, Administrativa, de Mantenimiento y Contabilidad, delegando en el Administrador solo funciones muy específicas que se pueden desarrollar directamente dentro del conjunto habitacional. Como en el caso anterior, las cuotas de Administración y Mantenimiento son cubiertas por las cuotas mensuales de los adquirentes con las cuales se cubren los gastos fijos como sueldos del personal administrativo, gastos de oficina, consumo de energía eléctrica, tanto en zonas exteriores como interiores de los edificios, mantenimiento y operación de los equipos de abastecimiento de agua, equipos eléctricos, etc.

Los documentos que rigen la adquisición de las viviendas son también títulos de crédito de dos tipos: Contratos de Promesa de Suscripción de Certificados de Vivienda y Contratos de Promesa de Compra-Venta, independientemente del valor de los departamentos y del tipo de amortización que normalmente es de 15 a 20 años. Son operaciones que simplifican trámites y reducen gastos para los adquirentes.

DE ARRENDAMIENTO.

Corresponde al Instituto del Seguro Social la Administración de las unidades habitacionales que son proporcionadas en renta, las cuales se rigen bajo un contrato de Fideicomiso de Administración que celebraron de una parte dicho Instituto, como fideicomitente y por la otra el Banco Nacional de Transportes, S.A. como fiduciario, por medio del cual se entregan en fideicomiso de Administración las unidades de vivienda del I.M.S.S.

Las unidades vivienda del I.M.S.S. se instituyeron como una prestación más para sus empleados afiliados a quienes se encarga de --- efectuar los cobros mensuales la sección de Cobranza de la Delegación - Fiduciaria.

La cobranza de éstas rentas no se efectúa de manera individual en cada vivienda, sino que se pugna para que la empresa a la cual pertenece el arrendatario, tome a su cargo el envío oportuno de las mis mas, lo que influye a que los gastos de operación sean mínimos y que -- los niveles de renta implantados, sean realmente bondadosos.

En esta forma el I.M.S.S., cumple con la política de dotar - de una habitación cómoda e higiénica al trabajador, que esté al alcance de sus recursos económicos y que sirva a la vez para evitarle enfermedades al darle oportunidad muchas veces de retirarlo de situaciones insalubres, motivadas por viviendas inadecuadas o ausencia de prácticas higiénicas.

A ese respecto el Reglamento de los Servicios de Habitación, Previsión Social y Prevención de Invalidez del Instituto, señala:

Artículo 1º El I.M.S.S., de acuerdo con los fondos legalmente disponibles de sus reservas construirá colonias obreras para casa habitación, que se destinará exclusivamente a ser arrendada.

Artículo 2º Los asegurados, los pensionistas y las personas que conserven vigentes sus derechos en los seguros de invalidez, vejez, muerte y de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, tendrán el derecho de arrendar una de las habitaciones populares que éste adquiera o construya.

Artículo 3º El Instituto fijará la renta que corresponda de acuerdo con las condiciones de rentabilidad que priven para este tipo de habitación, en el momento de ser firmado el contrato respectivo, teniendo en cuenta, superficie, calidad de construcción, instalaciones y lugar de ubicación.

Artículo 4º Se establece una prestación para los asegurados y pensionistas arrendatarios, consistente en el otorgamiento de un subsidio mensual a cargo del seguro de invalidéz, vejez y muerte, que será igual a la diferencia entre la renta fijada de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3º y una renta que se determinará tomando como base la amortización del inmueble en un plazo hasta de 50 años, más el porcentaje que corresponda a gastos de administración y mantenimiento y una tasa de rendimiento no mayor del 5%. (14)

El mantenimiento en todos sus renglones lo proporciona la Administración mediante el Centro de Saneamiento que existe para tal efecto.

DE VIVIENDA POPULAR

Se trata de conjuntos habitacionales que maneja el Departamento del D.F., para personas que no tienen la capacidad económica para pagar sin problemas su propia casa-habitación, en donde los problemas de capacidad de pago y de cobranza no están resueltos.

Es así, como por iniciativa del Ejecutivo Federal, el Congreso de la Unión introdujo reformas y adiciones a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, con la finalidad de dotar a la Administración de la Ciudad de México de los instrumentos legales para atender adecuadamente los requerimientos de su población, formándose, entre otros, la Dirección General de la Habitación Popular, dependencia especializada en la planeación y ejecución de vivienda popular.

De tal manera la política en materia de vivienda del Departamento del Distrito Federal, surge como un instrumento de ciudad, que permite resolver aquéllos problemas que traen consigo el incremento demográfico.

fico y la expansión urbana, como son: el reacomodo de las familias que resultan afectadas por obras públicas y proyectos de planificación; la erradicación de ciudades perdidas, los asentamientos urbanos en las barracas y en los cauces de los ríos, vecindades tuguriales, zonas decadentes de la ciudad, y fundamentalmente hacia aquéllos grupos clasificados como trabajadores no asalariados, que institucionalmente carecen de toda protección y entre los cuales se encuentran todos aquéllos que sobre llevan una vida en el mundo del subempleo, en el mercado de banquetas, en tianguis y talleres artesanales.

La Dirección General de la Habitación Popular, en cumplimiento de las atribuciones que le señala el Art. 49 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, y las que señalen Leyes, Reglamentos y otras disposiciones legales emitidas por el C. Jefe del Departamento, elabora programas de desarrollo y regeneración urbana mediante planes habitacionales; de construcciones de unidades habitacionales y fraccionamientos populares, ejecutando o promoviendo su realización con las instituciones del sector Público o Privado o con los particulares, para resolver el problema de la habitación popular.

En consecuencia, por instrucciones del Presidente Echeverría en el año de 1971, se delineó un amplio programa de construcción de viviendas populares y de regeneración urbana, que principalmente se sustenta en las siguientes acciones:

- I).- Construcción masiva de vivienda, organizada en unidades habitacionales.
- II).- Fraccionamientos populares, con la construcción de la unidad familiar de asentamiento tipo capanco comercio.
- III).- Obtención de predios para el reacomodo de familias.
- IV).- Construcción de vivienda temporal y
- V).- Políticas de sustitución del cuarto precario." (15)

El conjunto urbano popular, prototipo de la vivienda, para las gentes más humildes, plantea como objetivo urbanístico la optimización del suelo en beneficio del desarrollo de la comunidad, vigorizándose el espacio exterior con plazas y andadores, que delimitan los ba-

rios, rescatando a la familia y al individuo en adecuadas concentraciones humanas dotadas de los servicios que para convivencia, educación y comercio son necesarias para su desarrollo.

En los conjuntos urbanos populares se ofrecen cinco tipos de vivienda, tres de interés popular y dos de interés social, capaces de satisfacer las necesidades económicas y sociales de la familia mexicana.

La construcción de la primera etapa de asentamiento está a cargo del Departamento del Distrito Federal, las siguientes etapas, son construídas por las familias beneficiadas, mediante créditos resolventes en las tiendas de materiales, del propio departamento, y la asistencia Técnica de la Dirección General de la Habitación Popular.

Una vez establecidos los criterios de selección del beneficiario, el Departamento del Distrito Federal enajena las viviendas mediante contrato de compra venta con reserva de dominio, y derecho al tanto.

Asimismo la Dirección de Vivienda del Departamento del Distrito Federal administra esos conjuntos habitacionales en forma centralizada y promueve la convivencia armónica en los mismos, proponiendo los programas y llevando a cabo las acciones que correspondan a través de las oficinas de administración que dispone en cada conjunto.

Destaca la importancia que le dá al desarrollo de la comunidad que plantea a través de programas de salud pública, educación, política de empleo, cultura y deportes, auxiliado por comisiones de manzana y el Consejo Vecinal de la Comunidad de la Unidad, instrumentos creados por ella para lograr una verdadera convivencia.

SECTOR EXCLUSIVAMENTE ASALARIADO

Existe otro grupo de conjuntos habitacionales muy importante y que es exclusivamente para el sector de asalariados, llevados a cabo mediante mecanismos como el INFONAVIT, y otros fondos como el FOVISSSTE y el FOVIMI para los trabajadores al Servicio del Estado y para los -

miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Fuerza Armada respectivamente que generan sus propios fondos y tienen una cobranza garantizada mediante -- descuentos del salario.

Estos fondos que son de reciente creación, representan programas generadores de nuevos ahorros extrabancarios dedicados exclusivamente a apoyar la vivienda de los asalariados. Era necesario que dichos re cursos tuvieran la característica de servir de capital semilla revolven te, en donde los aportes del 5% del salario por los patrones en favor de los trabajadores, representan el capital semilla y las amortizaciones de ducidas del salario obrero acrecentaran el Ahorro Nacional e hicieran -- acumulativa la generación de crédito para la vivienda obrera.

Estas unidades por ser de reciente creación no tienen preciso todavía su sistema de administración y por lo mismo no lo tocaremos -- ahora.

LA ADMINISTRACION Y EL HABITANTE

ADECUACION DEL HABITANTE AL MEDIO

Uno de los objetivos esenciales de todo programa social ligado a la vivienda, debe consistir básicamente en facilitar la adaptación al cambio repentino. Por supuesto que la magnitud del problema varía considerablemente, ya que se encuentra ligada de modo directo a las condiciones anteriores de los nuevos habitantes.

Conviene también tener presente que un objetivo básico de los programas de vivienda es lograr un mayor arraigo social.

La dinámica del núcleo familiar parece contraponerse a las características de la vivienda, dadas las condiciones de estabilidad-permanencia de ésta, sin embargo, por el hecho de constituir un patrimonio y en razón a su calidad, se requiere la posibilidad de traslado de domicilio.

Los problemas de desadaptación a la vida social que han aparecido en algunas de las unidades de vivienda, creemos tienen su origen en el hecho de no haberse considerado previamente el diseño de éstas. Sin embargo, pensamos que la vida comunitaria propiciada por los conjuntos de vivienda, cuando tales conjuntos son planificados racionalmente, deben constituir un elemento de adaptación del individuo a la vida familiar y social.

Un programa de vivienda no puede ni debe terminarse con la adjudicación de la vivienda por el usuario; por el contrario, es en esta etapa cuando deben hacerse presente los factores que coadyuven la acción positiva del nuevo habitante.

La ingerencia de agentes externos, en un primer instante -- tendrá la finalidad de viabilizar la adaptación al ambiente diferente de que ahora dispone el usuario y centrarlo en la ubicación y disponibilidad de los diferentes servicios. Igualmente, será necesario concientizar la población en el mantenimiento y conservación de los servicios domiciliarios y comunales, así como en el cumplimiento oportuno

tuno de la deuda contraída.

Posteriormente, la acción deberá concentrarse en una organización y estructuración del grupo socialmente integrado y que como tal se integre de manera efectiva a la sociedad.

La presencia de estos agentes educador-promotor, etc., debe darse hasta el momento de que se genere una promoción autosostenida del grupo, producto de una eficiente adecuación al medio. No obstante, a fin de mantener actualizado el grado de adecuación de la relación vivienda-familia y de evitar en la medida de lo posible, la turgencia y el deterioro de la habitación, es necesario no dejar sin control los diversos programas de vivienda; política que debe estar implícita en un incremento y densificación sistemáticos de los centros poblados.

De lo expuesto anteriormente, se desprende que según el grado de adecuación que se logre en el nuevo habitat y el grupo social, merced a la eficiente o deficiente aplicación de la metodología explicitada; se tendrán consecuencias sociales a diferentes niveles positivas o negativas.

"Entre las consecuencias sociales positivas cabría destacar se:

- El desenvolvimiento pleno de la vida familiar.
- El efectivo proceso de socialización de la persona humana.
- La disminución de conductas sociales desviadas.
- La disminución de los riesgos de promiscuidad y hacinamiento.
- La integración social del grupo como producto de las interacciones.
- El mejoramiento del status y aceptación sociales del grupo
- La mayor capacidad de producción del hombre", (16)

En general la vivienda así planificada; promueve una serie de beneficios y gratificaciones que conducen a la eficiente integración del individuo en la familia y consecuentemente en la sociedad.

Las consecuencias sociales negativas, serían precisamente las contrapartes de los conceptos arriba citados.

Debe tenerse presente que de acuerdo al momento del ciclo vital en que se encuentre la familia, sus necesidades y funciones son diferentes y es aquí donde surge un escollo, difícil de salvar para el logro de la adecuación vivienda-familia, toda vez que la dinámica de una y otra son diferentes ocurriendo entonces un desfase en el que la vivienda queda generalmente a la zaga.

Sin embargo, un grado aceptable de adecuación vivienda-familia tiene implicancias positivas, fáciles de imaginar, la ausencia de adecuación genera un ambiente psicológico tenso y de fricciones que socialmente se traduce en un comportamiento desviante y anónimo, además de los más tangibles problemas de salud.

INTERPRETACION Y SATISFACCION DE CONDICIONES HABITACIONALES.

Se plantea, con repetida frecuencia, la necesidad de adaptación de la vivienda a las necesidades familiares o de trabajo, lo que se traduce en la generalidad de los casos en la ampliación de la casa, es por ello que la utilización de planos ampliables, de piezas o sistemas industrializados y/o prefabricados para llevar a cabo estas operaciones y los mecanismos financieros para lograr su materialización, son temas de enorme importancia, que merecen la atención de técnicos y profesionales con mayor acuciosidad, ya que por el empleo de procedimientos inadecuados se produce un enorme desperdicio de recursos materiales y financieros. No cabe la menor duda que la propiedad individual de las viviendas induce a la familia a su mejor manutención, como así mismo la buena organización colectiva para la administración de los espacios comunes.

Las autoridades no deberán cegarse por las frías cifras que exponen los cuadros de déficit, pues ante todo deben aceptar el hecho de que los hombres requieren algo más que simples refugios ordenados y servidos.

La política habitacional deberá tener como objetivo garantizar a la población del país viviendas que llenen las exigencias mínimas conforme a la composición y necesidades de las familias; pero, es evidente que, en nuestro país insuficientemente desarrollado, donde el volumen a satisfacer es indirectamente proporcional a los recursos disponibles, este concepto puede perder valor si es que no se le somete al meditado análisis que permite fusionar las metas de diseño, economía y técnica.

Un programa de vivienda tiene que sintetizar las aspiraciones del grupo social al que va a servir, atendiendo principalmente a sus características psíquicas y las peculiaridades del Conjunto humano puesto de manifiesto en el transcurso de su existencia.

Es indispensable crear organismos comunales que puedan desempeñarse para lograr responsabilidad en cada uno de ellos y convertirlos en elementos activos de la comunidad.

Generalmente se instruye a los adquirentes de viviendas sobre la forma de adquirir la vivienda, la localización de la misma y otros aspectos que poco o nada tienen que ver con la utilización del inmueble; la consecuencia es de una aparente limpieza exterior y un deterioro infame y deprimente del interior de las viviendas, los resultados inciden brutalmente en el individuo y su familia degradándolo en forma constante hasta marginarlo del proceso productivo y por ende de la sociedad.

Muchos son los factores que provocan la deficiente utilización de la vivienda, entre otros podemos apuntar, el nivel cultural y educativo, la formación moral, la salud mental y la fortaleza física de los componentes de la familia.

Por ende necesitamos, sin apartarnos de la planeación de -
Conjuntos habitacionales, programar detalladamente la orientación --
técnica a los adquirentes de viviendas en conjuntos habitacionales y
la instrucción básica sobre sus derechos y obligaciones.

Si además logramos que mejoren el confort de su vivienda,
podrá ser un hogar atractivo, estable y acogedor para integrar conve-
nientemente una familia.

La vivienda económica no es siempre la más barata por su -
costo inicial y a veces en dichos costos se ignoran las consecuencias
sociales que su mala planeación y ejecución provocan en grupos impor-
tantes de personas.

La preocupación por "absorber el déficit", ha restado el in-
terés que debió estarse dedicando a la investigación analítica del orí-
gen de éste. Dejemos de pensar que el problema habitacional se deri-
va exclusivamente de la escasez o la falta de un número determinado -
de viviendas que se incrementa vertiginosamente con el crecimiento de
mográfico, la obsolescencia y la formación de nuevos hogares. De lo
contrario estaremos construyendo casas y planificando comunidades para
meras abstracciones estadísticas, basadas en criterios importados de -
estándares de habitabilidad y extrañas al verdadero comportamiento de -
nuestra organización social y a las tendencias tanto biológicas como -
sociales de la familia mexicana.

"En los programas de vivienda, los objetivos fundamentales son
de dos tipos:

- a).- Aquéllos que podríamos interpretar como de orden físico -
los cuales se refieren al número de viviendas, condicio-
nes estructurales de las mismas, funcionamientos de las -
redes de servicio, etc.
- b).- Aquellos objetivos que aquí describimos como de orden so-
cial, a través de los cuales podremos estimar la medida -

en que las soluciones ofrecidas inciden en la satisfacción de ciertas necesidades de orden social que afectan a los grupos a quienes se dirigen los programas" (17)

Bajo este punto de vista, queda establecido que la meta a alcanzar no es sólo la producción de soluciones de viviendas sino también la satisfacción de necesidades que en materia de habitación presentan las familias.

Todo proceso de evaluación requiere de instrumentos de medida a través de los cuales se llegue a establecer el grado en que se ha logrado un propósito. En el caso de los aspectos físicos de un programa, podemos con relativa facilidad, conocer y comparar los costos finales de un proyecto, saber si el material utilizado resiste las condiciones ambientales, medir la efectividad de los sistemas de abastecimientos de agua y eliminación de desperdicios, etc.

Para estas tareas, se cuenta con instrumentos y procedimientos que permiten conocer con bastante exactitud la situación.

Sin embargo, para interpretar en que medida están los proyectos de vivienda proporcionando a sus ocupantes el ambiente propicio para el fomento de las relaciones familiares y comunitarias, nos encontramos con que dichas consideraciones pueden haber sido emitidas o fueron realizadas por una sola persona, basándose en sus apreciaciones particulares.

A este respecto, la opinión del técnico y la experiencia del usuario, podrán diferir.

El criterio del técnico estará condicionado por su formación y tendencias particulares de interpretación, el usuario opinará en función de los resultados que deriva de la utilización de los espacios.

Después de todo, la finalidad de la construcción reside en la

dimensión social: una vida familiar exenta de fricciones; en consecuencia es preciso tender siempre al mejor ajuste posible a la vivienda, aun que éste puede no lograrse en su totalidad.

INTERVENCION Y PARTICIPACION DE LOS USUARIOS.

La actividad de los usuarios en un programa habitacional, puede producirse antes de la realización del mismo, durante el desarrollo de éste y después de que el programa se ha terminado.

En todo caso, es básico destacar la representatividad que deben tener los usuarios en los órganos de decisión, para que los programas puedan llevarse a cabo en buena forma. Ejemplos relevantes de estas situaciones los constituyen las Asociaciones de colonos, cuando estas están dirigidas por personas preponderantemente en el carácter de usuarios sin perjuicio de su relación con otras actividades que puedan tener con los programas habitacionales. Otro tanto puede decirse de las cooperativas de viviendas en que la representatividad y participación de los usuarios es decisiva.

Antes de que los programas habitacionales se realicen o formulen es de gran importancia la actividad y opinión de Sindicatos, Cooperativas de Viviendas, Asociaciones de Colonos, Grupos de pobladores - agrupados en organizaciones, etc.

Después de realizado el programa habitacional todo lo relacionado con la mantención y la administración de los Conjuntos Habitacionales corre de lleno en manos de las organizaciones comunitarias funcionales, tales como cooperativas, juntas de vecinos o propietarios, etc., en directa relación con Organizaciones Municipales, Organismos de Desarrollo Urbano, etc.

Tradicionalmente las decisiones que se toman respecto a los proyectos de vivienda han sido ajenas a la opinión de la comunidad que ha de ser beneficiada por esos programas; es recomendable cambiar esta actitud y hacerle partícipe, las encuestas de opinión y medición de preferencias dan la clave para las acciones ejecutivas.

La participación de los pobladores en la fase ejecutiva de programas de vivienda da la posibilidad de identificación de éstos con su nueva vivienda y consecuentemente el cambio resulta gradual.

Para ser posible la unificación de criterios sobre estos aspectos, es necesario que técnicos y usuarios estén en contacto en algunas de las etapas de la programación. Por otra parte, no debe ignorarse que el usuario puede no ser consciente de sus verdaderas necesidades o por el contrario, sobrestimar algunas necesidades cuya satisfacción no es de orden primordial. Se impone pues, además un proceso de educación del usuario que lo oriente respecto al modo de utilizar los espacios en forma óptima y derivar de ellos la máxima satisfacción posible. De esta manera podrá ser factible compatibilizar necesidades y recursos, hacer evaluaciones de carácter integral y lograr los ajustes necesarios para que los futuros programas de vivienda cumplan con los objetivos propuestos.

En la determinación de las necesidades y el planteamiento de las soluciones, la participación de la población que se pretende beneficiar es limitada. Y pese a que se plantean objeciones de orden práctico para dicha participación, se hace necesario que arquitectos, planificadores y demás especialistas, compartan la responsabilidad de tomar decisiones, con quienes al fin de cuentas tendrán que sufrir las consecuencias o disfrutar de los logros que los programas de vivienda conllevan.

Es preciso que la participación popular sea consciente, constante, real y efectiva y que opere a nivel local. Ello es posible a través del impulso a dos aspectos claves: educación y organización. Educación, porque con ella se llega al reconocimiento y aceptación de que el problema habitacional es complejo y que por consiguiente, requiere la formulación de alternativas directas. Organización, para la participación altamente responsable del ciudadano en la búsqueda de soluciones y en las acciones para su ejecución. Los programas de vivienda, deben integrar los esfuerzos oficiales, las iniciativas populares debidamente organizadas. Probablemente sea nivel de municipios donde la integración de fuerzas opere con mayor eficiencia por su naturaleza local. No debe

soslayarse además que es a dicho nivel donde puede resultar más factible la incorporación del aporte de grupos organizados y de que, por otra parte, la centralización excesiva en organismos a nivel nacional, limita el conocimiento de la realidad, necesidades y aspiraciones de los grupos que requieren atención.

C A P I T U L O V

C A S O C O N C R E T O .

A D M I N I S T R A C I O N D E C O N J U N T O S H A B I T A C I O N A L E S

ADMINISTRACION DE CONJUNTOS HABITACIONALES

ORGANO ADMINISTRADOR

Con la adjudicación en venta de las viviendas a las familias, como ya quedó señalado anteriormente, se inicia una labor de gran contenido social mediante acciones encaminadas al desarrollo solidario de la comunidad, efectuada a través de la Administración del Conjunto Habitacional.

Efectivamente, una vez realizado el programa habitacional, todo lo relacionado con el mantenimiento y la administración de los conjuntos habitacionales queda a cargo de la organización inmobiliaria que tenga la responsabilidad de administradora.

La buena administración es tan esencial para el éxito de una unidad habitacional, como lo es un buen diseño de arquitectura o ingeniería en una buena construcción. La experiencia ha demostrado que hasta en proyecto bien concebido y bien edificado, el costo de una mala administración es la inestabilidad económica y el deterioro físico.

Independientemente del tipo de conjunto habitacional, -- existen dos formas de administraciones de esos conjuntos: Centralizada y Descentralizada.

En la primera de ellas la empresa que construyó el conjunto es a su vez administradora del mismo. Se trata de instituciones cuya función habitacional normalmente no es la única, sino que viene a ser una de entre otras varias de diversa índole que tiene encomendadas.

Resulta obvio que en esas condiciones aprovechen al máximo recursos materiales y humanos y eviten duplicidad de funciones, -- cuando estas pueden ser desempeñadas paralelamente por dos o más --

áreas, o bien, que por tratarse de instituciones que maneja a la vez varios conjuntos, es conveniente centralicen sus funciones en departamentos únicos, como sucede por ejemplo con los departamentos de Contabilidad, Administrativo, Jurídico, etc., tal es el caso de instituciones como el D.D.F., Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V.

Se establece entonces la Oficina de Administración dentro de los conjuntos habitacionales con el mínimo indispensable de personas y cosas para atender directamente los problemas cotidianos de la unidad, teniendo siempre como base y respaldo las oficinas centrales de donde se reciben las políticas y directrices a seguir.

La administración descentralizada de los conjuntos corre a cargo de instituciones que delegan sus funciones a empresas o bancos que son entidades autónomas, con personalidad jurídica y capital propios, que atienden y resuelven los diferentes problemas que la administración y el mantenimiento de las unidades habitacionales presentan.

Encontramos en este grupo las unidades habitacionales del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., cuya administración como ya se mencionó, se confiere a diferentes empresas inmobiliarias ubicadas por zonas, a las Unidades del I.M.S.S., que son administradoras por medio de un banco.

En este tipo de administración, los diferentes departamentos a que hacíamos referencia en las administraciones centralizadas se encuentran dentro de la propia unidad con todos los elementos necesarios a su inmediato alcance.

ESTRUCTURA ORGANICA

La estructura de organización de una administración de unidad (para ambos tipos de administraciones de unidades), responde a exigencias propias de los servicios y funciones que mínimamente se

deben proporcionar en todo conjunto habitacional, con el propósito de alcanzar los objetivos propuestos. Estas exigencias mínimas corresponden a todas aquellas actividades relacionadas con las áreas de Contabilidad y/o Cobranza, de Trabajo Social o Desarrollo de la Comunidad y de Conservación y Mantenimiento, que no deben faltar en una unidad.

La estructura de una administración puede variar de acuerdo a las necesidades específicas de cada lugar; sin embargo, debe iniciarse sobre la base de aportación de fondos que sean suficientes para asegurar que las construcciones y terrenos sean mantenidos en buenas condiciones y que a medida que los componentes de las construcciones y equipo se desgasten se irán reparando.

La clave para una administración está en asegurar desde el principio que habrá fondos regularmente para pagar gastos de administración y de mantenimiento y está en definir claramente la responsabilidad que asumirán las personas que la integran y las que vivirán en la unidad habitacional.

Será obligación de la institución que constituya el régimen de propiedad en condominio, el nombrar un Comité de Vigilancia para que actúe en su nombre y vigile se cumplan las políticas, así como vigilar las operaciones de su empresa. Nombrará también un administrador profesional para supervisar los problemas cotidianos de mantenimiento y administración de conformidad con la política establecida por la institución, después de un año esos nombramientos serán hechos por los propios usuarios constituidos en asamblea.

Cuando una sola institución administra varios condominios es recomendable desarrollar una organización central de servicios técnicos, para proporcionar Servicios Administrativos por Contrato. A menudo es posible proporcionar más económicamente: Servicios de Contabilidad, Legales, Asesorías Financieras y Administrativas por medio de una oficina central que cuando cada administración emplea su propio personal administrativo.

No todas las administraciones tendrán suficiente ingreso para emplear a un administrador o a un personal administrativo permanente; quizás porque es muy pequeño o porque el nivel de ingresos de la gente que vive en ella es muy reducido para pagar administración profesional, en estos casos, las responsabilidades administrativas deben ser asumidas por voluntarios o empleados pagados de media jornada actuando bajo la dirección del Comité de Vigilancia o de otros comités. Por ejemplo, a un usuario de la misma unidad se le puede pagar un salario pequeño para mantener los archivos de -- los pagos o en vez de emplear jardineros permanentes, se les puede pagar a los hijos de los usuarios a base de horas, para que mantengan las áreas verdes atendidas.

ORGANIGRAMAS

A continuación presentamos los organigramas de los dos tipos de administración mencionados: Estos organigramas tienen como característica principal el agrupamiento integral de las actividades a desarrollar, así como la línea jerárquica que debe existir entre las personas que harán las funciones que se desprenden de -- las actividades, a fin de que cada persona desempeñe su trabajo de acuerdo a su especialidad y con la responsabilidad que se fije. (Fig. 1 y 2)

Las actividades de mantenimiento pueden ser desarrolladas con recursos propios o contratados, de acuerdo con la incidencia de cada una de ellas. Esto es, las actividades de mayor incidencia se desarrollarán con recursos propios. Sin embargo, pueden en un momento dado, desempeñarse con recursos contratados se utilizarán en aquellas actividades que no son generalmente constantes y que no -- justifiquen la contratación permanente de personal ni la inversión en equipo y herramienta y además aquellas que requieren un servicio netamente especializado.

En el caso de los servicios se procederá en forma similar a los anteriores, pero cabe considerar la posibilidad de formar cua

drillas volantes que atenderán, mediante un programa establecido, - las necesidades de diferentes unidades.

DESCRIPCION DEL PUESTO DE ADMINISTRADOR

Identificación del Puesto .-

Nombre del Puesto: Administrador de Unidad Habitacional.
Dependencia: Gerencia de Habitación.

Localización Jerárquica.-

Puesto inmediato superior: Gerente de Habitación
Puesto inmediato inferior: Ayudante de Administrador y Personal Administrativo a su cargo.

Funciones Generales.-

Es responsable de prever, planear, organizar y dirigir las funciones del órgano a su cargo para proteger la integridad de los bienes que forman parte de la unidad habitacional que administra y - de coordinar y controlar los servicios que específicamente se presentan, así como de crear y sostener positivas relaciones con los usuarios y otros públicos. Debe vigilar el uso adecuado de los bienes y recursos disponibles dentro y fuera de la unidad para realizar los planes y programas tanto económicos, sociales y administrativos tendientes a la superación en general de la unidad en cuestión. Además comunicará las informaciones oportunas y operantes ante el gerente - general de la institución.

Funciones Específicas:

- Mantener estrecho contacto con los habitantes de la unidad a su cargo para conocer mejor las necesidades y problemas que le permitan prever y organizar las funciones del órgano a su cargo.

- Atender quejas, reportes y sugerencias de los usuarios a

fin de orientarlos y/o resolver sus problemas, así como comunicar-- les la política de la institución.

- Vigilar que la cobranza se conserve al día, cuidando que todos los usuarios cumplan con sus obligaciones, estimulándolos para que mantengan su cuenta al corriente y evitar al máximo que la cobranza se convierta en morosa para no recurrir al uso de sanciones,

- Supervisar que se efectúen los trabajos contratados con terceros (limpieza, jardinería, reparaciones, etc.), y revisar los resultados para corregir o reportar las irregularidades.

- Supervisar que el servicio de vigilancia cumpla eficazmente con su cometido y haga respetar a los usuarios el cumplimiento del reglamento cuyos incisos atañen al orden público.

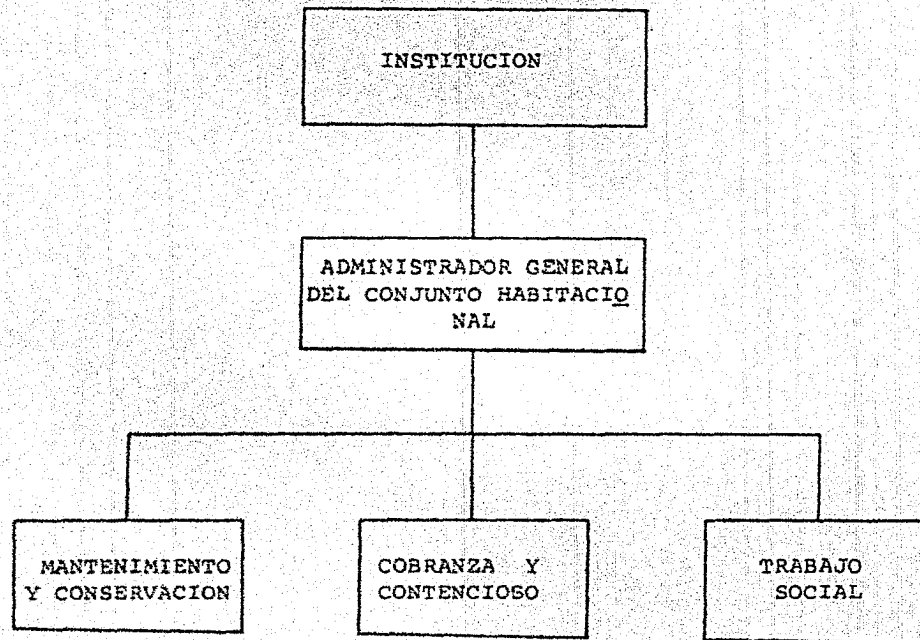
- Coordinar las labores del personal que trabaja a sus órdenes para que la administración cumpla eficientemente con su función.

- Controlar que cada empleado, bajo sus órdenes, ejecute su trabajo con eficiencia.

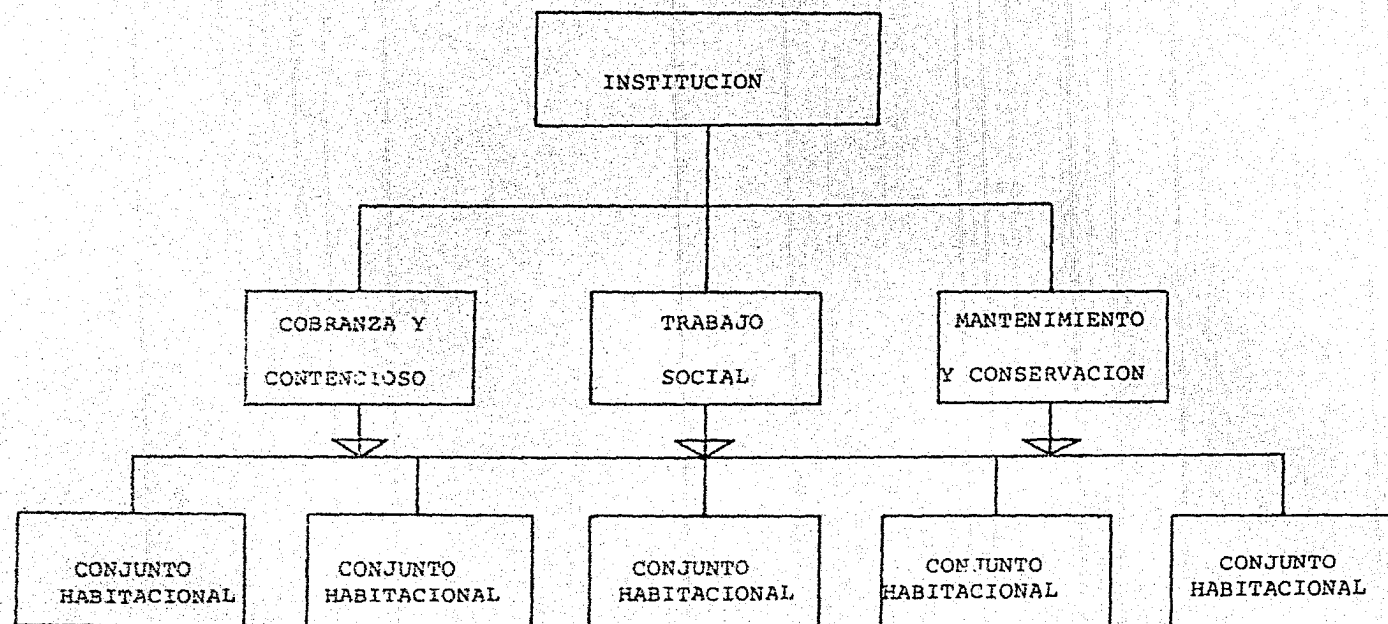
- Supervisar las instalaciones, los servicios, las áreas comunes y los bienes en general, asegurándose que siempre se encuentren en buen estado.

- Mantener constante comunicación y reportar a su jefe inmediato todos los asuntos de importancia, sobre todo aquellos cuya solución no se encuentre dentro de los límites de su autoridad o competencia.

ADMINISTRACION DESCENTRALIZADA



ADMINISTRACION CENTRALIZADA



MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

En un Conjunto Habitacional es indiscutible la importancia que tiene el mantenimiento de cualquier tipo, ya que gran parte de las actividades que se desarrollan en una Administración giran alrededor de esa función.

Es importante considerar que en un Conjunto Habitacional, donde sus residentes provienen de diferentes niveles económicos, sociales, culturales y de diversas Ciudades de la República, la mayoría de ellos, no tienen un sentido de responsabilidad, de cooperación para conservar y mantener un adecuado funcionamiento en los servicios y usos de todas las áreas comunes, por lo que es necesario no manejar el mantenimiento dentro de ellas como Conjunto de procedimientos técnicos fríos, sino relacionar éstos con las características antes anotadas de los residentes, - con la finalidad de sensibilizar a la población para crear un mayor sentido de responsabilidad, que coadyuve de una manera directa y constante en el uso de los bienes que se le entregan.

Con lo anterior se pretende planear y organizar el mantenimiento, en tal forma que se logre un equilibrio entre los residentes, Institución Promotora y la Administradora.

Existen varias definiciones del concepto mantenimiento, siendo a nuestro parecer la más completa la siguiente:

"Son todas las actividades que se desarrollan para conservar las propiedades físicas de una Empresa en condiciones de funcionamiento, seguro, eficiente y económico."

ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DE MANTENIMIENTO

Serán las necesidades, los recursos, el número de habitantes - el volumen de cada Unidad, etc., los factores que determinen el personal, los materiales, locales, etc. que deba manejar la Administración para las actividades de mantenimiento y conservación.

No existiendo pues una estructura definida para todos los casos,

nosotros consideramos que en términos generales el área de mantenimiento podría estar compuesta por: un Jefe de Departamento Técnico o Técnicos - profesionistas capacitados en materia constructiva adscritos a la Sección de Planeación y Programación, supervisores especializados en las distintas áreas de servicio, adscritos a la Sección de Control y el Personal operativo que desempeña las actividades propias del mantenimiento.

Suelen existir dos tipos de relaciones de trabajo con los empleados de mantenimiento, dependiendo en cada caso de la Institución de que se trate. Estos casos son:

- 1.- Que dichos empleados sean contratados por la propia Institución y por consecuencia pertenezcan a ella.
- 2.- Que los trabajadores pertenezcan a una Empresa contratista con quien la Institución celebre un contrato de obra a precio alzado o a precios unitarios.

- Al planear y programar las actividades necesarias para alcanzar los objetivos de mantenimiento y de servicio, conviene considerar los siguientes pasos:
- Vigilar la adecuada y rigurosa aplicación de los programas de mantenimiento.
- Establecer los medios de control general
- Cumplir y hacer cumplir las políticas generales de la Institución y las particulares a su organización y mantenimiento.
- Supervisar sistemáticamente el estado de uso y conservación de edificios, instalaciones, equipo y áreas de servicio de la Unidad.
- Presentar presupuestos.
- Coordinar y dirigir, desde el punto de vista técnico,-

las actividades de los órganos ejecutores del mantenimiento y de servicio.

- Realizar el correcto saneamiento de la Unidad Habitacional para preservar y conservar la salud de sus habitantes.

Los empleados y operarios de la Oficina de mantenimiento tienen frecuente contacto con los residentes, por lo que su intervención en la atención del servicio que presten debe ser muy cuidadoso y atinado, dejando a satisfacción del cliente los trabajos efectuados.

Es conveniente que esas personas estén uniformadas, pretendiendo con ello impactar a la gente en cuanto al convencimiento que se debe crear en ellos de que existe un equipo especializado que les proporciona servicio.

Se recomienda se de información al residente sobre el uso que debe dar a las diversas partes de su vivienda y sobre los servicios generales y áreas comunes, preferentemente desde el momento de la contratación y mediante un folleto o manual que explique amplia y claramente las partes que forman el departamento, los diversos usos que se le deben dar y los procedimientos a seguir, a fin de lograr un ahorro de problemas y molestias, así como muchos trabajos de mantenimiento innecesarios.

Se pretende que la Oficina de Mantenimiento trabaje, con rapidez en la ejecución de sus labores y con calidad en los trabajos que realiza y sobre eso la Institución pueda emprender una campaña de publicidad, para hacer resaltar la buena inversión o utilización adecuada de las cuantías de mantenimiento y administración.

Es importante tomar en consideración lo anterior, ya que en la medida en que se alcance, se logrará una mejor imagen y por consiguiente el residente cooperará en el buen desarrollo de la Unidad, no causando problemas, ayudando a resolver los que existan y algo muy importante, cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago.

José Salvador Lima Zuno señala ... "En las Unidades Habitacionales para la clase media, nos encontramos con un 80% a 90% de residentes

que por primera vez empiezan a ser dueños de una casa o departamento. Hasta esta fecha había pagado rentas y poco le preocupaba cuidar el in mueble , porque no lo sentía propio; cuando necesitaba alguna reparación acudía al arrendador exigiéndole el arreglo de su desperfecto, pero por lo regular nunca se había encargado de hacer una reparación con su propio dinero.

Al estar ahora adquiriendo su casa y estar pagando la cuota de su mantenimiento, tratará de seguir haciendo exactamente lo mismo -- que hacía antes y además lo siente justificado porque, ahora está pagando una cuota de mantenimiento.

Es muy difícil educar a este sujeto porque es un tipo de comprador que no tiene el sentido de responsabilidad sobre el cuidado de su vivienda, tal como está estipulado en el contrato. Si se logra que aprenda a no destruir su vivienda, habrá de convencerlo también de que "los daños causados a su casa tendrá la obligación de pagarlos". (18)

MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Existen básicamente dos tipos de mantenimiento que se deben proporcionar en un Conjunto Habitacional:

El mantenimiento correctivo consiste como su nombre lo indica en corregir los desperfectos cuando se presenten, ya sean estos, parcial o totales, justificando hasta entonces el gasto económico.

El citado mantenimiento se origina por el mal trato, negligencia, desgaste natural, etc., en los inmuebles o muebles del Conjunto Habitacional.

Este tipo de mantenimiento se utiliza en Instituciones que desconocen los beneficios de tener una buena programación de mantenimiento.

En esa virtud debemos considerar al mantenimiento correctivo exclusivamente cuando se presente una emergencia, ya que su alto costo tanto en materiales como en mano de obra a utilizar demuestra una falta

de programación en el mantenimiento preventivo que es más económico y menos conflictivo para la institución y propios residentes.

Mantenimiento Preventivo.- Este tipo de mantenimiento tiene como característica principal de preveer una anomalía y atenderla mediante un buen programa de trabajo establecido.

Al pretender elaborar un programa de mantenimiento tenemos que utilizar las preguntas clásicas de la Administración.

Que se va a hacer para mantener los inmuebles y equipo en óptimas condiciones de funcionamiento.

Cuando se va a hacer para evitar excesos en pagos de tiempo extra y materiales.

Cómo se va a mantener.

Con qué herramientas y equipos debe contarse.

El mantenimiento preventivo tiene sobre el mantenimiento correctivo una serie de ventajas que se deben considerar.

a).- Los inmuebles, muebles y en general todos los equipos de un Conjunto Habitacional deben integrarse a un programa de mantenimiento preventivo que no se prevee en un mantenimiento correctivo.

b).- El tiempo útil de cualquier componente de propiedades de Conjuntos Habitacionales es mayor cuando se tiene un programa de mantenimiento preventivo.

c).- La inversión en materiales o refacciones es menor, -- porque se determinan en forma precisa los consumos.

d).- El trabajo para el personal de mantenimiento es más constante, por lo que habrá menos tiempos muertos.

Algunos autores consideran otro tipo de mantenimiento llamado

predictivo que como su nombre lo indica, se realiza a través de instrumentos de diagnóstico por lo que se puede predecir cuando el componente de un equipo puede fallar.

Por las anteriores características nosotros consideramos el Mantenimiento Predictivo, dentro del Mantenimiento Preventivo al igual que algunos autores.

MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Este mantenimiento por naturaleza se presenta unas veces en forma continua como sería el caso de aseo, otras veces se presenta en forma periódica, desasolve de redes hidráulicas y sanitarias que programadas sus actividades y fijados sus presupuestos, en forma acertada producen a corto y largo plazo, óptimos resultados en servicios y economía.

Por su parte el mantenimiento eventual o complementario como sería una campaña de reforestación o el cambio masivo de calentadores semi-automáticos, ofrece una ventaja muy positiva, reduciendo problemas de filtraciones y mal aspecto en áreas verdes.

Si el mantenimiento en un Conjunto Habitacional significa la conservación y cuidado que debe programarse para evitar su destrucción de los inmuebles y sus instalaciones, será pues el mantenimiento preventivo el renglón de mayor importancia.

No hay que olvidar tampoco la necesidad que existe de contar con la mano de obra especializada en las diferentes ramas de la construcción y que cuenta con el equipo adecuado.

El servicio preventivo debe mantener en condiciones óptimas de uso y operación en forma eficiente, higiénica, segura y bella los inmuebles que integran el conjunto, las instalaciones, edificios, jardines, áreas de servicio comunes y recreativas, o sea prever una anomalía en su fase inicial y atenderla conforme a un programa de trabajo establecido.

El mantenimiento preventivo debe programarse en función de las

estaciones climatológicas, señalando a manera explicativa las siguientes actividades:

ACTIVIDADES	PERIODOS
Red general de agua	Abril a Julio
Pintura	Diciembre a Febrero
Cubos de escalera	Diciembre a Mayo
Impermeabilización de azoteas	Marzo a Junio
Resanes en fachadas de concreto	Abril a Julio

La realización de las actividades de mantenimiento, se desarrollan de acuerdo a sus funciones en las siguientes especialidades:

ALBAÑILERIA:	Para trabajos de mampostería, concretos, aplanados, recubrimientos, acabados, etc.
CARPINTERIA:	Construcción y conservación de instalaciones de madera como: puertas, cancelas, closets, etc.
CERRAJERIA:	Reparación de cerraduras, manufacturado de llaves, instalaciones de chapas y cerraduras, etc.
ELECTRICIDAD:	Instalaciones eléctricas, de televisión subestaciones, equipo eléctrico (electromecánico), alumbrado dentro y fuera de los edificios, etc.
HERRERIA:	Conservación y construcción de instalaciones a base de material metálico como: ventanas, puertas, rejas, etc.
GAS:	Instalaciones y equipo a base de gas como: estufas, calentadores, tanques-estacionarios, etc.
MECANICA:	Instalaciones hidráulicas, equipo mecánico (electro mecánica) como: bombas, cambiadores de calor, generadores de vapor, etc.
PINTURA:	Conservación y reparación de terminados a base de pintura.
PLOMERIA:	Para la conservación, ampliación o modificación en

las redes de abastecimiento de agua, gas e instalaciones, etc.

VIDRIERIA: Para los trabajos de colocación de vidrios en ventanas, cancelas, etc.

Las actividades de mantenimiento se efectuarán en los diferentes bienes clasificados en inmuebles, servicios generales y áreas libres.

A continuación se detalla:

INMUEBLES:

ESTRUCTURA: Infraestructura.- Cimentación general, control de niveles, contratraves, zapatas, muros de contención, etc.

Superaestructura.- Verticalidad de la estructura, horizontal de los pisos, juntas de construcción, escaleras, marquesinas, etc.

INSTALACIONES: Hidráulicas.- Tanque elevado, cisternas, ramaleos distribución de agua fría, agua caliente, muebles sanitarios, etc.

Sanitarias.- Drenaje aguas negras, drenaje aguas pluviales, coladeras, etc.

Eléctricas.- Alumbrado, apagadores, contactos, etc.

Especiales.- Sistema contra incendio, interfonos, antena, etc.

ACABADOS: Este aspecto comprenderá: Carpintería, como puertas, cancelas, barandales.

Herrería.- Como ventanas, rejas, mosquiteros.

Pintura.- En exteriores o interiores

Pisos de mosaico, cemento, madera, recubrimientos, como aplanados en muros, plafones y azoteas, etc.

MUEBLES:

De Oficina.- Máquina de escribir, sillones, escritorios, archiveros, etc.

Otros.- Mostradores, closet, sillones de descanso, muebles especiales, etc.

SERVICIOS GENERALES

SISTEMA HIDRAULICO:

Red de distribución de agua potable. Red de distribución de agua de riego.

Casa de máquinas. Bombeo de agua potable. Generación de vapor.

Sistema de presión.

Sistema de combustible

Tratamiento de agua

Sistema de agua caliente

SISTEMA SANITARIO:

Red de aguas negras

Red de aguas pluviales

Desagues, etc.

SISTEMA ELECTRICO:

Redes de distribución de alta y baja tensión

Alumbrado Público

Generadores de corriente alterna

Arrancadores e interruptores

Plantas de emergencia

Tableros y circuitos de distribución

Motores y Generadores, Subestaciones, etc.

SISTEMAS ESPECIALES: Equipos móviles, podadoras, barredoras,

Intercomunicación y Sonido
Teléfonos y Extensiones
Equipo de ventilación
Equipo de extracción
Extintores
Red de gas, etc.

La realización de las actividades de servicio se desarrollarán de acuerdo a sus funciones en las siguientes especialidades:

JARDINERIA Y LIMPIEZA.- Para el barrido de azoteas, pasillos, calles conservación y propagación de jardines, etc.

ELIMINACION DE EXCRETAS.- Para el saneamiento de la red de alcantarillado, fosas sépticas, etc.

ELIMINACION DE BASURA.- Para el alejamiento y/o eliminación del producto de la Unidad Habitacional.

CONTROL DE PLAGAS.- Para el combate o eliminación de plagas, extramuciliarias tales como: gusanos, moscas, cucarachas, chinches, etc.

CONTROL DE FAUNA TRANSMISORA: Para el combate o eliminación de perros, ratas, mosquitos, etc.

CONTROL DE AGUA POTABLE: Para el tratamiento y control de la potabilidad del agua, lavado de cisternas, etc.

PAVIMENTOS: Banquetas, avenidas, andadores, gradas, muros de contención, rampas, estacionamientos, explanadas.

AREAS DEPORTIVAS: Juegos infantiles, canchas de basquetbol, canchas de frontón, etc.

La aplicación de los procedimientos mencionados podrá desa-

rollarse eficientemente cuando los inmuebles, instalaciones y áreas libres se encuentran en condiciones ideales.

Asimismo, se considerarán las principales formas de: levantamiento de inventarios, revisión o inspección de las necesidades que por las clasificaciones de las propiedades así lo requieran en la Unidad Habitacional.

DESARROLLO DE LA COMUNIDAD O TRABAJO SOCIAL

ESTRUCTURA.

Desarrollo de la comunidad es el nombre común con el que normalmente se denomina a la función que engloba todas las actividades sociales realizadas en una unidad habitacional por la administración.

Esta tiene una importante labor social que desempeñar dentro de la unidad, encaminada a lograr una integración social de grupo.

El departamento u oficina de acción social no puede faltar en la administración de una Unidad Habitacional porque son muchas y muy variadas las actividades que se tienen que realizar para lograr un desarrollo íntegro de la comunidad. Lo más conveniente es que esta área tenga al frente un sociólogo o un psicólogo y sea auxiliado por trabajadores sociales, según las necesidades del Conjunto.

El fin que con esto persigue la Administración, es conseguir una verdadera convivencia social entre gentes que normalmente van a convivir y compartir juntos situaciones conflictivas, que la mayoría de las veces son provocadas por ellas mismas, ya que son muy normales en este tipo de viviendas en condominio de Unidades Habitacionales, donde por la concentración tan acentuada de personas en muy corto espacio, se propician roces y fricciones de todo tipo, viviendo esas personas, en consecuencia insatisfactoriamente.

Socialmente, la vivienda representa un factor de identificación y califica un status no solo reducido a los aspectos físicos, sino que supone una serie de patrones de conducta derivados que se reflejan en la decoración, el uso de espacios, e incluso en actitudes compartidas por los miembros de un grupo específico.

De esta manera, la vida familiar refleja a la vez que condiciona la vida comunal, por lo que los cambios que se introduzcan en el nivel familiar afectarán al nivel comunitario y viceversa.

Consecuentemente, introducir en una comunidad o en un núcleo

familiar un factor que modifique algo de los aspectos de su vida cotidiana, implica ejercer una acción de cambio social dirigido cuya importancia estará en relación directa con la del aspecto a modificar y que involucra cambios consecuentes en otras áreas de la vida familiar o comunitaria cuyo alcance es necesario evaluar.

Los miembros de una comunidad participan de intereses, valores, actitudes y hábitos comunes además de caracterizarse por un "sentimiento de pertenencia" que los identifica con el resto de los integrantes. Por esto, al ejercer cualquier acción tendiente al cambio, debe contarse con las resistencias de la comunidad a variar sus patrones de conducta.

Para lograr tales propósitos es necesario instrumentar y llevar a cabo un programa que de no aplicarse con un criterio de etapas - que considere todos estos factores, las familias trasladarán a sus nuevas habitaciones, sus viejos hábitos que en muchos casos no serán funcionales ni corresponderán a las nuevas condiciones de vivienda y sólo en este sentido serán calificadas como "desfavorables".

OBJETIVOS GENERALES DEL PROGRAMA.

Cuando en una comunidad existen deficiencias en cuanto a sus necesidades elementales, constituyen un factor de desequilibrio al que la comunidad puede estar reaccionando de muy diversas formas, pasiva o activamente, pero siempre generará tensiones y tendrá efectos secundarios sobre la dinámica de la vida comunal en general. Sin embargo, aún cuando las carencias puedan ser reconocidas como tales por el grupo social, pueden ser ignorados los cauces adecuados para resolverlas o carecerse también de los recursos necesarios para lograrlo. La solución se espera del exterior.

La intervención en estas circunstancias de un promotor social, especialmente si su trabajo tiene un carácter oficial, se enfrentará, por una parte con la resistencia al cambio y por otra con la conducta pasiva, dependiente, de la comunidad. Se le percibirá como proveedor de soluciones o como portador de imposiciones y en ambos casos sus acciones podrán modificarse por circunstancias externas.

Para asegurar el éxito de un programa de cambio es necesario que el promotor social se constituya en motivador, intérprete y - facilitador de modificaciones generales por la propia comunidad; que canalice y oriente los recursos humanos y provoque la participación - de los miembros del grupo.

El factor esencial que permite una mayor elasticidad para la adaptación de nuevas pautas de conducta, radica en la comprensión por parte de los usuarios, de la naturaleza del cambio, sus razones y ventajas, lo que condiciona la motivación adecuada para permitir el - movimiento.

Por otra parte, es necesario que las soluciones a un estado de carencia, o las vías hacia un mejoramiento general en las condiciones de vida de un grupo, sean propuestas por la propia comunidad, la - que en esta forma las reconoce como suyas, las asimila y las conserva con mucha mayor facilidad.

Será pues, indispensable promover la participación activa - del o los interesados como uno de los principales elementos para el - logro de los objetivos generales del programa.

Facilitar la adaptación al cambio.

Optimizar el uso de la vivienda y el aprovechamiento de los espacios.

Asegurar el adecuado mantenimiento de las unidades.

Promover la organización social que permita el desarrollo - autónomo de la comunidad.

El cumplimiento de estos objetivos, supone una serie de actividades dosificadas de acuerdo a un criterio de etapas, que de manera gradual y controlada, introduzcan las variables que operarán el cambio.

PROGRAMA DE ORIENTACION HABITACIONAL

Sensibilización y estudio.

En una primera etapa se cumple la sensibilización tanto del promotor en relación a las circunstancias reales de la comunidad, como por parte de ésta en relación al programa de desarrollo y el promotor mismo.

En este contacto inicial, el promotor tendrá como metas fundamentales, establecer una relación óptima con el grupo de futuros usuarios o residentes, obteniendo su confianza, identificándose con toda claridad los objetivos, métodos y alcances del programa a desarrollar.

Facilitar la comunicación con los usuarios y captar sus inquietudes, necesidades y sugerencias, sentará las bases para la óptima combinación de los esfuerzos del promotor y los usuarios.

El trabajo de manejo de las expectativas debe iniciarse desde la primera etapa, de acuerdo a la premisa de ajustarlas a las posibilidades reales. Se informa a los usuarios respecto a las condiciones y beneficios de su nueva posición, las repercusiones del cambio y el posible mejoramiento en sus condiciones de vida, y se inicia su motivación para participar activamente en la realización de los objetivos del programa.

Simultáneamente, es necesario cubrir un elemento indispensable para la operación de un programa de cambio social dirigido; el estudio e investigación de los factores que intervienen en la o las variables a modificar, lo que implica la observación directa y la investigación de campo.

El registro de las condiciones previas de vida de los usuarios, matizará las estrategias de operación de la etapa medular del programa, constituida por el servicio de orientación habitacional, -- pues señalará indicadores, particulares a cada grupo de usuarios, que permitirán evaluar las dificultades a resolver para la adaptación al

cambio, y los hábitos que habrán de modificarse para lograrlo.

De esta manera la primera etapa, sensibilización y estudio se dirige a los siguientes objetivos particulares:

Sensibilizar a los usuarios respecto a:

- a) Objetivos, políticas y procedimientos de la Institución
- b) Ventajas, derechos y obligaciones que se adquieren con la vivienda que les ha sido otorgada.
- c) Características de las nuevas viviendas que habitarán.
- d) Necesidad de modificar algunos patrones de conducta -- respecto a la vivienda.
- e) Objetivos, políticas y procedimientos del programa de orientación habitacional y papel del promotor en su -- operación.

Reunir a los usuarios a fin de que se conozcan entre sí y se inicie la formación de grupos dinámicos.

Calificar a los usuarios en relación a sus condiciones de vida actuales, para normar la selección de alternativas en la operación del servicio de orientación habitacional.

- a) Organización de visitas de futuros residentes a las casas que habitarán.
- b) Distribución del material audiovisual complementario a esta primera etapa.
- c) Reuniones del promotor con los usuarios y sus familiares para llevar a cabo la orientación necesaria en relación a esta primera etapa.
- d) Visitas domiciliarias a fin de calificar sus condiciones de vida actuales.

Esta etapa responde al objetivo de facilitar el cambio y optimizar el uso de la vivienda. Constituye el elemento modular -- del programa.

El cambio domiciliario, implica un proceso adaptativo cuya dificultad depende de la diferencia entre las condiciones habitacionales previas a la nueva vivienda. Requiere de quien lo realiza, -- una motivación específica que puede considerarse existente apriori y dirigida en particular a los núcleos de menores recursos económicos. Sin embargo, acarrea una serie de consecuencias de tipo social tales como el desarraigo de un ambiente conocido, el cambio brusco de estatus y por consiguiente la pérdida de identificación con el grupo de referencia previo, y la necesidad de ajustarse, dentro de la casa, a nuevos espacios y en muchas ocasiones al uso de servicios elementales de los que antes se carecía.

Un programa habitacional que no considere todos estos factores, tiene el riesgo de un fracaso traducido en la falta de poblamiento de las habitaciones, o bien en el desaprovechamiento de sus -- ventajas, el descuido de las viviendas y su consiguiente deterioro.

Enfocado a cubrir estos aspectos, el servicio de orientación habitacional parte de la premisa de canalizar los recursos adaptativos propios de cada familia, apoyándolos con los elementos de información y asesoría de manera que el cambio se vea facilitado, siempre a través de la participación activa de los interesados y mediante su comprensión cabal de la posibilidad de mejorar sus condiciones de vida generales haciendo pequeños ajustes en sus hábitos tradicionales.

No se trata de actuar con un criterio de enseñanza, con el que se refuerza la posible pasividad de la comunidad y la consiguiente falta de asimilación de nuevos hábitos. Por el contrario, se -- plantea un criterio de servicio, en el que el promotor orienta, informa y canaliza a una comunidad activa que comprende la necesidad -- del cambio, aporta iniciativas y acepta la adecuada asesoría de un -- promotor debidamente preparado.

Formar grupos dinámicos de usuarios a fín de llevar a cabo la orientación habitacional.

Identificar las actividades y hábitos que serán considerados "desfavorables" en relación a las nuevas condiciones, y modificarlos.

Seleccionar de acuerdo a la calificación del usuario realizada en la primera etapa, el material audiovisual complementario a esta Segunda Etapa.

Proporcionar toda la orientación necesaria para lograr - el ajuste al cambio.

Fortalecer el contacto entre los usuarios y el intercambio entre ellos.

El cumplimiento de estos objetivos, hace necesario el desarrollo de las siguientes actividades:

- a) Organización de grupos de usuarios y sus familiares - para la discusión de los hábitos identificados como - "desfavorables".
- b) Distribución, conforme sea tratado el tema correspondiente a cada parte de la casa, del material audiovisual complementario correspondiente a cada categoría de calificación del usuario.
- c) Organización de actividades de grupo.
- d) Asesoría del promotor en el cambio domiciliario concreto. (Ejemplo: cambio de escuelas de los hijos, localización de mercados, identificación de transportes, etc.)
- e) Charlas de orientación sobre la importancia e implementación del mantenimiento general de las unidades, - - creando una conciencia de grupo en la responsabilidad compartida. Con este paso se sientan las bases para la etapa de organización de la Comunidad.

ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD

El objetivo fundamental de esta etapa es el de proporcionar los medios que permitan convertir a cada miembro de la comunidad, en un promotor social para la misma. Esto es, canalizar sus recursos y organizar su participación a fin de que sean aprovechados al máximo, y debe realizarse permitiendo la espontaneidad en las aportaciones de sus integrantes, que de hecho resultan de gran utilidad para el promotor, pues nadie conoce mejor a la comunidad que sus propios miembros. De esta manera se establecen las bases para un trabajo conjunto, en el que el promotor aporta conocimientos técnicos, experiencia y recursos, y la comunidad su colaboración, conocimientos del medio y trabajo activo.

El trabajo realizado en las etapas previas, al fomentar el contacto entre los usuarios, y al promover la formación de un grupo social identificado por un interés común, la nueva vivienda, proporciona las bases que facilitarán la organización de la comunidad. En este momento, ya se han identificado líderes espontáneos se ha evaluado su ascendiente real sobre el grupo y se ha motivado y sensibilizado a los miembros en relación a la importancia y necesidad del esfuerzo y la responsabilidad compartidas en el funcionamiento autónomo de la Comunidad.

Al operar el programa, los miembros del grupo mejor informados adoptarán con mayor facilidad nuevas pautas de conducta en relación con el factor de modificación y será posible su trabajo organizado para extender este cambio al resto de la población. Es decir, se contará con agentes de cambio dentro de la propia comunidad como resultado del trabajo en las etapas previas y solo restará promover y asesorar la organización de los usuarios para cumplir los últimos objetivos generales: asegurar el mantenimiento de las unidades y fomentar el desarrollo de actividades autónomas de la comunidad.

Objetivos particulares finales.

Promover y asesorar la organización de los usuarios en asociación

ciones de colonos o juntas de vecinos.

Informar a los usuarios sobre el aprovechamiento de recursos locales para la organización de actividades comunes de tipo social, cultural, deportivo, etc.

Facilitar el contacto entre los usuarios como organización y la institución, así como las autoridades locales, dependencias oficiales y asociaciones civiles, sirviendo el promotor como enlace.

Asesorar a los usuarios organizados, en la reglamentación y control del mantenimiento general de las unidades y el uso y aprovechamiento de espacios colectivos.

Las actividades necesarias para cumplir estos objetivos son:

- a) Sensibilizar a los usuarios acerca de la necesidad -- ventajas y procedimientos para establecer una organización.
- b) Asesorar la formación de juntas de vecinos o asociaciones de colonos.
- c) Participar en la reglamentación de la organización, - asesorando en los aspectos legales y ejecutivos.
- d) Asesorar la reglamentación del mantenimiento.
- e) Informar a los usuarios sobre las posibilidades de desarrollo de actividades comunitarias (sociales, culturales, deportivas, etc.) a partir de la organización de la comunidad.
- f) Establecer el contacto para el óptimo aprovechamiento de los recursos locales en la organización de actividades comunitarias autónomas. (Ejemplo: cursos que ofrece el I.M.S.S., conferencias de la S.S.A., etc.)

El desarrollo de esta última etapa, implica por parte del promotor un papel activo en términos de asesoría exclusivamente, -- pues podrá considerarse completada con éxito cuando la comunidad -- cuente con todos los elementos de información, y la motivación adecuada, para continuar su desarrollo de manera autónoma.

COBRANZAS

A partir de la consideración de que una unidad habitacional representa siempre una apreciable inversión económica, lo primero que ha de buscarse por la administradora de la unidad o conjunto, es la recuperación de dicha inversión.

Por supuesto que tal recuperación debe estar prevista anticipadamente a la construcción misma de la unidad, pero en todo caso, la amortización de capitales sólo tendrá lugar y efecto a través de un bien planeado sistema de cobranza que normalmente estará a cargo de un Departamento de Cobranzas correctamente estructurado.

Por otra parte, resulta de gran interés recordar que no sólo ha de procurarse la recuperación de lo invertido en el conjunto, sino además tendrá que procederse al buen cobro de las cuotas que por concepto de administración y mantenimiento, han de pagar los adquirentes de viviendas.

Lo anterior de ninguna manera pretende señalar que, desde un punto de vista administrativo, sólo puede ser importante la cobranza, pues es bien sabido que, el mantenimiento, el desarrollo de la comunidad (acción social) y la contabilidad, integran un todo que debe desarrollarse armónica y cordialmente, puesto que cada una de esas áreas se complementan y se interrelacionan necesariamente.

Así por ejemplo, un mal servicio de mantenimiento tendrá como consecuencia una disminución en la recuperación de la inversión y el cobro de las cuotas de administración y mantenimiento; un control contable ineficaz igualmente viene a afectar negativamente a todas las áreas de administración, ya que de la correcta administración dependerá una acertada toma de decisiones; un mal programa de desarrollo de la comunidad, se traducirá igualmente en un sin fin de problemas para el área administrativa, y por último, si no se planea y es-

estructura un sistema de cobranzas, en el que se proyecten políticas -- bien fíncadas, la recuperación o amortización del capital invertido, -- así como la captación de cuotas de mantenimiento, serán de muy difícil cumplimiento.

Los anteriores razonamientos destacan, en nuestro concepto, la gran importancia de un Departamento de Cobranza dentro de los Conjuntos Habitacionales.

ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DE COBRANZAS

La estructura es la parte estática de un organismo, en tanto que las tareas a realizar por ese organismo, serán su parte dinámica.

Ambas partes se complementan o integran de tal suerte que no pueda concebirse la existencia de una de ellas, sin la de la otra.

Adelante, nos referimos primeramente a la estructura que -- debe tener un Departamento de Cobranzas de una Unidad Habitacional, y después, al enlistado y análisis de sus tareas, o sea, a sus funciones y actividades.

La estructura de dicho departamento es bastante compacta y sencilla; obedece, dentro de la técnica administrativa, a un sistema lineal staff que se considera satisface las necesidades básicas de -- orden y disciplina, que puede auxiliarse de un grupo de asesores encargados de la cobranza judicial, quienes quedan al nivel de Gerencia de Habitación y por ende, fuera del Departamento.

Dentro de la estructura general de la Administradora, este Departamento depende directamente de la Gerencia de Habitación y se establece a la misma altura o nivel del resto de los departamentos.

El Jefe de Cobranza, tiene como subalterno inmediato al Cajero General, quien a su vez será superior jerárquico de un Expedidor de recibos y una Secretaria Cajera.

En vía de aclaración, señalamos que la estructura descrita se establece sobre la base de un conjunto habitacional que tenga de tresmil y -- cuatromil viviendas, por lo que de considerarse un mayor número, habría la necesidad de fortalecer el Departamento aumentando el número de Expedidores y Secretarías Cajeras.

En cuanto a las funciones y actividades que se desarrollan para obtener los fines perseguidos, la teoría de la Administración, señala que, en términos generales, por ACTIVIDAD debe entenderse la acción física o intelectual que se desarrolla para el logro de un objetivo; y que FUNCION es el conjunto de actividades que por su analogía y complementación se les puede designar con un nombre propio.

Las funciones, o por mejor decir, su división, obedece tanto a la técnica administrativa, cuanto a la misma división natural del -- trabajo, o sea, a la naturaleza de las actividades que han de integrar la función, por lo que resulta obvia la manera de llevarlas a cabo.

FINCACION DE POLITICAS

De acuerdo con la moderna teoría de la administración, por -- políticas se han de entender todas aquellas normas o principios de -- orientación que dan base a las actividades y trabajos de una empresa.

Estas normas o principios deberán ser lo más preciso posible para evitar que quienes deban observarlos caigan en confusión; deberán igualmente ser flexibles, en atención a que siempre existe la posibilidad de que se presenten situaciones imprevisibles, y por último, dichos principios deberán tener unidad, es decir, estar debidamente armonizados.

Las políticas por otra parte, deben ajustarse a los objetivos generales de la empresa, así como a los particulares de cada departamento de la misma.

En líneas anteriores quedó expuesto reiteradamente que el -
objetivo primordial de la Administradora de Conjuntos Habitacionales,
es la recuperación de las inversiones, de aquí que las políticas que
han de fincarse con respecto al Departamento de Cobranzas, tendrán -
por fuerza que, dentro de la precisión, la flexibilidad y la unidad,-
orientarse hacia dicho objetivo esencial.

Para conseguir tal propósito conviene reflexionar sobre - -
aquellos factores que de un modo u otro problematizan la cobranza, pa
ra que con las medidas que se adopten para resolverlos se puedan fijar
las políticas a seguir:

HORARIO.-

La experiencia adquirida en las unidades habitaciona-
les sobre el particular, nos enseña que regularmente
la cobranza puede desarrollarse de lunes a viernes, -
de las 9:00 a las 14:00 horas, y los sábados de las -
9:00 a las 12:30 horas, admitiendo cierta flexibili-
dad en aquellos días en que usualmente se cargan los
pagos. Esta flexibilidad será mínima, ya que resulta
conveniente educar al público que, como es bien sabi-
do, en el medio mexicano, suele arrastrar el vicio de
de la impuntualidad que en el caso, lo hace tender ha
cia el abuso del servicio.

CAJAS.-

Igualmente, la experiencia nos indica que una caja re
ceptora puede atender satisfactoriamente a tresmil --
quinientas viviendas, por lo que en nuestra opinión -
deberá existir una caja receptora por cada tresmil --
quinientas viviendas, pero en los días en que efíca
mente se acentúa la cobranza, se deberá aumentar a --
dos cajas, y para hacer más ágil y expedito el servi
cio, se apoyará el funcionamiento de éstas en un - --
empleado expedidor de recibos.

En todo caso, para facilitar los pagos de los residentes, se
aceptará dinero en efectivo y pagos con cheques. No obstante, si se -
considera que el pago por medio de cheques siempre entraña una serie -

de riesgos ya conocidos, la política general sobre el particular, se fincará en los siguientes aspectos:

- a) Los cheques deberán ser expedidos a nombre de la Administradora;
- b) Se admitirán cheques endosados a la Administradora cuando estén a cargo de instituciones de reconocida solvencia -- económica, como son, ejemplificativamente, la Tesorería -- de la Nación, la Universidad Autónoma de México, etc. y,
- c) En forma excepcional, podrán aceptarse cheques girados a -- nombre del residente que endose a la Administradora, con -- base en la necesidad primaria de amortizar las inversiones pero sujetando esta recepción a las siguientes condiciones:
 - 1a. - La reconocida solvencia económica del endosante;
 - 2a. - La aceptación directa y bajo su estricta responsabilidad, del Jefe de Cobranzas, y
 - 3a. - En ningún caso, la recepción de pago con estos -- cheques nominativos endosados a la Administradora, que-dará sujeta al criterio del o de los cajeros.

SISTEMAS DE COBRANZA

COBRANZA DE APOYO

Servicio de buzón interno para recepción de cobranzas.- En el punto anterior se hizo alusión a la forma como deben operar las cajas receptoras y a los horarios que se deben acostumbrar, pero es insoslayable el hecho de que muchos residentes de conjuntos habitacionales retrasan sus pagos aduciendo que los horarios establecidos resultan durante los días de quincena insuficientes para propiciar una rápida y adecuada recepción de pagos.

Por tal razón, además de que deba planearse cuidadosamente el funcionamiento de un número suficiente de cajas receptoras y el establecimiento de horarios ajustados a las necesidades de la comunidad, hemos pensado en la posibilidad de obviar a los residentes, las dificultades que puedan tener para realizar sus pagos mediante un sistema más expedito y cómodo.

Tal sistema de ninguna manera pretenderá substituir al tradicional de pagos en ventanilla por medio de cajeros, sino simplemente agilizar la cobranza para alcanzar la principal meta que en el orden financiero debe tener una administradora: La recuperación oportuna de las inversiones derramadas en el conjunto habitacional.

Así el sistema que se sugiere buscará incrementar la cobranza mediante:

- 1ª Un aumento en la capacidad de recepción de pagos;
- 2ª El abatimiento de horarios restringidos para la recepción; ampliándolos virtualmente a las veinticuatro horas del día durante los siete días de la semana, o sea, establecer un servicio permanente e ininterrumpido de cobranza;
- 3ª La anulación de argumentos que sirvan como pretexto, por razón de horarios, para no efectuar en forma oportuna los pagos y,
- 4ª El fomento del crédito que recíprocamente, deben existir entre la Administradora y los residentes.

FUNCIONAMIENTO

Prevía encuesta practicada en el público adquirente y verificado el interés que pueda tener el servicio de buzón, se procederá a la elaboración de los sobres adecuados y a la instalación del buzón interno.

Los sobres podrán ser de los de ventanilla, a los que irá -
acompañado un aviso conteniendo los detalles del pago.

El buzón se instalará a semejanza de los empleados por el -
servicio de correos en las oficinas receptoras de correspondencia, es -
decir, tendrán una cara hacia el exterior de la oficina y la otra hacia
el interior con las vías de acceso para el depósito y para el retiro de
los sobres.

Como quiera que este sistema no tendría aplicación si no exis-
te una información clara para su funcionamiento, se procederá a reali-
zar una campaña publicitaria que sea conveniente y sugestiva.

Seguidamente se hará la entrega de los sobres de pago a las -
personas que directamente se encuentren interesadas en el servicio, cui-
dando de no hacer entregas exageradas de sobres que pudieran aumentar -
innecesariamente el costo del servicio.

Junto a la entrega de los sobres podrá ampliarse la instrucción
sobre su utilización como base de los siguientes requisitos mínimos:

- a) Sólo podrán recibirse pagos al corriente, durante el mes -
que se paga, y se aceptarán también pagos del mes anterior
ya atrasado, con un cargo del 1% por concepto de intereses
moratorios, o del porcentaje que por este mismo concepto -
se haya estipulado en el contrato celebrado por el adquiren-
te.
- b) El porcentaje por mora en el pago, será obligatorio a par-
tir del momento siguiente al vencimiento del mes que debió
pagarse en forma corriente.
- c) En ningún caso se admitirán cheques que no vengan a nombre
de la Administradora o de cuentas con más de dos meses de
vencimiento.
- d) La entrega del recibo pagado por este sistema, se hará con-
tra la exhibición de un talón desprendido por el adquiren-

te, del sobre de pago,

- e) Independientemente de que el interesado recoja o no el recibo que hubiera pagado, el personal de cajas deberá operar el pago de que se trata, en los registros correspondientes, por lo que la Administradora no podrá incurrir en ningún caso, en el error de duplicar algún pago.

COBRANZA POR CORREO

Otra forma de cobranza que consideramos como de "apoyo", - es la que se puede practicar por la vía de correo ordinario.

La necesidad de este tipo de cobranza se establece por virtud de la movilidad que puede tener el público de una unidad habitacional. En estos casos, es práctica constante que muchos de ellos se desplacen por muy diversas razones a puntos del interior de la República y aún del extranjero, por lo que no es extraño que sus pagos los realicen por la vía postal.

Los requisitos para este tipo de pago, podrán ser sustancialmente los mismos que señalamos en el servicio de buzón interno, con la sola diferencia de que se determine la política de que sea el Cajero General a quien deban dirigirse estos pagos y quien en forma oportuna turnará a los cajeros los cheques recibidos para que se opere la certificación del acuse que se enviará al adquirente por medio de este sistema.

CAMPAÑAS DE ESTIMULO Y PROMOCION DE LA COBRANZA

El mero funcionamiento mecánico de la Estructura del Departamento de Cobranza, no bastará por sí solo para cumplir con el objetivo central de este Departamento al que ya aludimos repetidamente, sino -- que será necesario establecer y llevar a cabo una serie de campañas de estímulo y promoción a la cobranza.

De estas campañas deberá obtenerse una optimización en los trabajos de cobranza que den como resultado la recuperación cabal de las inversiones.

Pero acaso sea necesario recordar que por campaña se entiende una actividad técnica encaminada a la obtención de objetivos -- concretos con la participación de la comunidad. A través de las -- campañas se busca siempre moldear grupos humanos heterogéneos, como lo son los que suelen integrar las unidades habitacionales.

Toda campaña obedecerá, por otra parte, a la práctica previa de encuestas y de análisis de los resultados obtenidos en ejercicios anteriores que nos permitan determinar en un momento dado, de -- que medios materiales y humanos convendrá auxiliarse.

C A P I T U L O VI

INSTRUMENTOS PROPUESTOS

INSTRUMENTOS DE SOLUCION DEL PROBLEMA
DE LA ADMINISTRACION HABITACIONAL

CREACION DE UN ORGANO CENTRAL DE LA VIVIENDA.

Compete al estado indeclinable responsabilidad en lo relativo a la coordinación, vigilancia, estudio y acción directa respecto al crecimiento de las ciudades y, en especial, sobre la regulación del uso, tenencia y aprovechamiento de la tierra.

La construcción de viviendas y el planeamiento urbanos, -- constituyen materias que, por su naturaleza y complejidad, y sin menoscabo de las funciones que competen a las autoridades locales, exigen ser reguladas por textos jurídicos de alcance nacional, que establezcan las directrices generales que han de regirlos, coordinen la intervención de las autoridades del orden central, estatal y municipal y definan las responsabilidades y las diferentes esferas de competencia, en lo tocante a su programación, ejecución y control.

La eficacia de los planes habitacionales está indisolublemente vinculada a la necesidad de institucionalizar las organizaciones a las cuales compete su ejecución y los instrumentos que para tal fin deben aplicarse.

La formulación, planificación, supervisión y constante revisión de la política habitacional, debe encomendarse a un Organismo Estatal, al más altorivel, con autoridad en escala nacional y atribuciones que le permitan recabar y obtener la colaboración de las distintas ramas de la administración pública para la coordinación de las medidas conducentes a una eficaz puesta en marcha de dicha política. Debe corresponder al citado organismo determinar las necesidades de viviendas para los distintos sectores de la población; estudiar y proponer medidas legislativas, tanto en la esfera nacional como en el ámbito local, para el mejor desarrollo regional y de las ciudades; promover el establecimiento de un régimen impositivo que estimule la inversión de capitales privados en programas de vivienda; preparar normas técnicas de urbanismo y construcción acordes con los distintos tipos de vivienda y con una estimación de los recursos, tanto del sector público como del privado, que en cada momento pueden destinarse a la solución del problema de la vivienda, debidamente ponderadas las necesidades de ésta y las de inversión, en otros aspectos del desarrollo del país; realizar programas de

formación de mano de obra especializada en los distintos oficios que intervienen en la construcción y, en fin, propender al establecimiento de una política de vivienda funcional y coherente, así como a la supervisión de las realizaciones de los distintos programas, tanto públicos como privados, para modificarlos, readaptarlos y actualizarlos. Debe existir un cuerpo consultivo, de alto nivel, cuyas funciones sean las de asesorar al Organismo mencionado, en todos los aspectos importantes referentes a la planificación y coordinación de la política nacional de la vivienda. En dicho cuerpo consultivo debe asegurarse una genuina participación del sector privado, mediante representantes del mismo, designados a propuesta de las instituciones y asociaciones representativas de las actividades industriales, de financiamiento, de servicios profesionales y laborales vinculadas al problema habitacional.

Debe concederse fundamental importancia al establecimiento de centros de investigación e información, dotados de suficientes recursos para promover y ejecutar estudios, que tiendan a la disminución del costo y al intercambio de información sobre este punto, entre los países de América y con los Organismos Internacionales competentes.

En razón de su idoneidad para contribuir a la solución del problema habitacional y a fin de obtener su definitivo arraigo en el país, es necesario el movimiento cooperativo y las corporaciones organizadas sin fines de lucro, para la dotación de viviendas a sus asociados, aportándoles los medios y facilidades que requieren para el cumplimiento de su cometido.

En resumen se plantea la creación de una entidad eminentemente técnica que debería funcionar a nivel Nacional. Este Organismo debería ocuparse de:

Establecer la política de Vivienda. Es necesario que un solo organismo luego de todos los estudios necesarios llegue a determinar cual es la política de Vivienda del país. No es posible que cada organismo planifique programas sin ver la realidad nacional, sin

determinar por lo menos un equilibrio entre la capacidad de los recursos mencionados tales como:

CAPITAL, RECURSOS NATURALES Y RECURSOS HUMANOS.

Antes de lanzar un programa tiene que asegurarse que haya el capital suficiente; aprovisionamiento de materiales suficientes y, ma no de obra calificada, con un organismo que estudie y califique a fon do la producción de vivienda; no deberíamos vernos desesperados ante una escasez tremenda de cemento, por ejemplo:

Tendrá que buscarse todos los recursos naturales para el apro visionamiento de los materiales de construcción en relación con los capitales indispensables y el aprovechamiento debido de los recursos humanos.

AUTOADMINISTRACION.

Ante el déficit acumulado de cuotas de mantenimiento, - por atrasos de los usuarios, al no cumplir puntualmente con sus obligaciones de pago y ante las actitudes de descontento observadas en algunos Conjuntos Habitacionales donde los adquirentes no están dispuestos a pagar sus cuotas que cubran los costos de mantenimiento, - existe peligro no sólo en el deterioro de las viviendas, sino que ante estas presiones se puede limitar seriamente la disponibilidad de recursos, este problema de indisciplina social en ocasiones proviene de la ineficiente administración del mantenimiento y acentúa una indisposición por parte de los habitantes a pagar las cuotas necesarias.

Para atacar los problemas mencionados, ha sido preciso y necesario buscar una fórmula que nos ofrezca una solución efectiva.

Tal es la autoadministración que como su nombre lo indica es la administración que como instrumento regulador es manejada por los propios usuarios para atender sus necesidades y resolver sus problemas dentro de la unidad habitacional.

Dicho de otro modo: en esta alternativa la comunidad residente asume la responsabilidad moral y material de administrarse, determinando ellos mismos los servicios y el mantenimiento necesarios para el Conjunto y la cuota que habrán de pagar por los mismos, representados mediante órganos administrativos que se constituyen por mandato legal en una asamblea de condóminos (órgano supremo), mismo que elige al administrador y al comité de vigilancia. En materia de Administración de Conjuntos Habitacionales no existe en el país una legislación unificada, sino que debe contemplarse el régimen de propiedad inmueble individual, copropiedad o condominio, además de que en muchos Conjuntos encontramos la aplicabilidad simultánea de los regímenes previstos por la Ley común y la especial de condominio.

Por lo tanto, de preferirse la autoadministración, sería necesario dictaminar el tipo de organización comunitaria a promoverse conforme a las leyes y ordenamientos locales.

En esta forma los residentes organizados en juntas de vecinos o asamblea de condóminos, habrán de decidir de qué actividades relativas a la conservación y mantenimiento se pueden encargar ellos -- mismos y cuales son necesarios contratar.

Conviene delegar a personas morales o físicas externas la cobranza porque realizada en forma separada asegura liquidez a las administraciones y evita conflictos entre vecinos.

Frente a este sistema de autoadministración, el organismo promotor tiene una alternativa bastante clara: actuar como inductor de una buena administración habitacional a través de asesorías proyectadas dentro de los marcos jurídicos y sociales existentes.

Se citó anteriormente que la clave de toda administración, está en asegurar desde el principio que haya fondos regularmente para pagar gastos de administración y de mantenimiento, pero la realidad es que todo movimiento inflacionario, al que eventualmente se ve sometida toda nación, así como cualquier incremento al salario mínimo que decreta el ejecutivo hace que esta cuota sea insuficiente y que de inmediato se refleje en una pérdida para la empresa administradora o en una disminución de los servicios, lo cual va en detrimento de la buena conservación de los inmuebles. El único camino para resolver este problema es el incremento extraordinario de la cuota de administración y mantenimiento, que deberá preverse en los contratos, pero ésto trae como consecuencia la desvirtualización del programa de vivienda, pues aún cuando se está haciendo un esfuerzo por dotar de vivienda barata al necesitado, las cuotas de administración y mantenimiento pueden llegar a ser tan altas que se pague más por este concepto que por la amortización del costo de la vivienda.

Lo anterior obliga a encauzar los esfuerzos hacia una meta:

LA AUTOADMINISTRACION.

Este instrumento permitirá que los adquirentes que protestan por el constante incremento de las cuotas y por los deficientes servicios que reciben, se organicen y coordinen para el manejo directo de -

la administración a través de la cual determinarán en que proporción - suministrarán a la unidad de los servicios tanto de administración como de mantenimiento que consideren como mínimos indispensables y que - cuota fijarán para el pago de tales servicios.

Sin embargo las instituciones conservan la reserva de dominio de los inmuebles, mientras éstos no queden totalmente liquidados y por lo tanto es conveniente organizar en asociaciones civiles y asesorar en la recepción de la administración, así como cuando la ejercen, a los usuarios de la Unidad.

Para iniciar esta organización es necesario programar y llevar a cabo juntas por edificio o por entradas de edificio, según su tamaño.

Sin perder de vista que estas unidades habitacionales fueron creadas para personas de escasos recursos, podemos estar seguros que entre ellos habrá elementos suficientemente capacitados para formar parte de la mesa directiva o del comité de vigilancia que lleven a buen término la autoadministración.

Las instituciones como co-dueños del inmueble, podrían nombrar un comité con empleados de su propia empresa para que auxilie al comité de vigilancia de los usuarios, revisando junto con ellos la buena aplicación que se diera a las cuotas recabadas y la calidad de los servicios de mantenimiento que se proporcionan.

El mantenimiento quedaría reducido al interior de cada edificio, a saber:

Limpieza de edificios.

Alumbrado interno de edificios.

Reparación, cuando sea necesario, de las redes comunes de alumbrado, agua y drenaje.

Impenetrabilización de azoteas, y

Pintura de fachadas y áreas comunes dentro del edificio.

Todas las áreas comunes fuera del edificio, deberán ser entregadas de inmediato al municipio o a la autoridad competente, para que realice su mantenimiento ya que este es pagado por medio del impuesto predial de cada usuario.

Para las obras de mantenimiento a largo plazo, como serían la impermeabilización de azoteas y la pintura de fachadas e interiores de áreas comunes, se deberá fijar una cantidad mensual dentro de la cuota general para crear un fondo de reserva, que deberá ser invertida, mientras no se usa, en alguna forma que produzca los mejores rendimientos y seguridad.

Las empresas constructoras de conjuntos habitacionales, pensando ya en la autoadministración, deberán proyectar éstos en tal forma que se evite al máximo el uso de las azoteas. Asimismo, los recubrimientos de fachadas deberán ser tales que requieran el mínimo de mantenimiento. Igualmente deberán evitar, en áreas comunes fuera de edificios, la proyección de grandes jardines, plazas cívicas, albercas, clubes, etc., pues si no los toma el municipio para hacerse cargo de su mantenimiento sería muy oneroso hacerlo para los usuarios de la unidad.

Es conveniente que en la programación de nuevas unidades se incluyan pláticas sobre autoadministración a cada usuario desde el momento de entregarle su vivienda, y pláticas por edificio cuando éste se encuentre ocupado en un 75%. Finalmente en asamblea general de condóminos se formalizará la autoadministración.

De aceptarse que el organismo no administre sino coadyuve - mediante asesorías permanentes a la integración y buen funcionamiento administrativo de los conjuntos habitacionales, será importante establecer los objetivos y políticas de la autoadministración, así como el programa de asesoramiento comunitario.

OBJETIVOS DE LA INSTITUCION PROMOTORA

- Asesorar a los residentes para la adecuada y racional ad-

administración de los Conjuntos Habitacionales.

- Estimar módicas cuotas de administración, mediante la participación activa de los habitantes.
- Determinar normas técnicas para que los Conjuntos Habitacionales se conserven y promuevan física y socialmente.

POLITICAS DE LA MISMA

- Que el organismo promotor entregue gradualmente los servicios administrativos de las unidades en la medida en que los vecinos-organizados sean operativamente autosuficientes.
- Promover construcciones que permitan dejar los bienes y servicios comunes a cargo de los vecinos o a cargo de las autoridades correspondientes y que permitan adaptarse al régimen de propiedad en condominio.
- Elaborar estatutos de asociaciones de colonos que sirvan de orientación a los vecinos en los conjuntos en que sea necesario -- que se organicen de alguna de estas formas para promover la administración y cuidado de los bienes y servicios colectivos.

C O N C L U S I O N E S

Resumiendo las consideraciones planteadas en este trabajo - encontramos que los problemas aún sin resolver que se presentan en el área de vivienda y que determinan la situación actual son muchos, por cuya razón se presentan a continuación algunas conclusiones finales.

El plan de vivienda deberá ser acorde con la realidad mexicana, por lo que tendrá que considerar las diferentes características geográficas, su ubicación, sus riquezas regionales, así como la tradición y costumbres de sus habitantes y la capacidad de ingreso familiar.

La planificación debe tender hacia un urbanismo humanitario jerarquizando debidamente la preocupación por el hombre, la familia y las comunidades.

Para establecer programas de vivienda debe definirse previamente la realidad nacional, la solución que se busca y las potencialidades aplicables, de manera que se utilicen las técnicas más perfeccionadas y se racionalicen todos los esfuerzos de la comunidad.

Ejercer control y establecer programas de orientación y políticas de carácter social, económicas y administrativas necesarias - para disminuir la migración de grupos de habitantes a las grandes ciudades.

Que se proyecten programas de construcción de viviendas que consideren invariablemente en su planificación las necesidades sociales de la población que las va a habitar, especialmente aquellos aspectos referentes a su comercialización, servicios comunitarios, condiciones higiénicas, estructura vial funcional, etc. de conformidad a las técnicas actuales.

Las unidades habitacionales deben estar localizadas de tal forma que por sí solas suministren condiciones que sean satisfactorias para la vida de la familia y oportunidades para el desarrollo - aparte de proporcionar seguridad y estabilidad.

Que se realice un censo que permita identificar la oferta - y la demanda en el mercado de vivienda y que se planifiquen adecuadamente los programas a ejecutarse por el Sector Público y la Iniciativa Privada.

Promover la construcción masiva de viviendas estructuradas en conjuntos habitacionales a fin de aliviar el problema habitacional a un mayor número de personas, al hacerse factible abatir el costo de la misma y beneficiar paralelamente en su economía a un sector de población al emplear un gran volumen de mano de obra no calificada.

Sin desatender las condiciones que imponen los proyectos de vivienda pública, es ineludible la necesidad de humanizar las viviendas, tratando de profundizar algo más en los intereses y necesidades de sus habitantes, previo programa de investigación social de habitabilidad que estudie la relación entre las funciones familiares y las características especiales de la construcción.

Proporcionar orientación técnica a los adquirentes de viviendas en los conjuntos habitacionales e instrucción básica sobre sus derechos y obligaciones, adaptarlos al medio ambiente y propiciar su arraigo a la vivienda y a la comunidad a la que pertenece y de la que forma parte.

Es necesario que los futuros ocupantes de las viviendas se integren antes y después de la construcción de las mismas, a la toma de decisiones y a la discusión de programas específicos, a través de la participación organizada en grupos de estudio, encuestas y censos previos, etc., para que conjuntamente con la Administración resuelvan sus problemas.

Es necesaria la elaboración y ejecución de programas educacionales intensivos y de contenido socioeconómico capaces de producir un impacto psicológico para sensibilizar a los adquirentes y lograr la actitud que permita su participación consciente, deliberada y organizada en la gestión de su propio desarrollo.

Al formular y ejecutar una política nacional de vivienda - se preverá la creación, perfeccionamiento y ampliación de los mecanismos y sistemas adecuados para administrar los conjuntos habitacionales.

Todo conjunto habitacional debe considerar en su diseño la implementación de una administración operante y adecuada con planeación específica de organización y administración para cuando estuvieren terminados y listos a funcionar.

Deberán establecerse los lineamientos de una dirección de la vivienda socialmente organizada por conducto de una administración actualizada y racionalmente operante que asegure una buena dirección de ésta y que actúe de lleno en la resolución de los problemas sociales y administrativos.

Que las autoridades le concedan la importancia que tiene la administración de las unidades de habitación en su papel fundamental que tienen que desarrollar dentro de la movilización y el desarrollo de las capacidades.

Que la administración en los conjuntos habitacionales, no sea aplicada específicamente, sino que se considere como una mera especialidad profesional o técnica que intervenga inclusive, desde la planeación de dichos conjuntos habitacionales.

Resulta necesario promover la formación de profesionales convenientemente preparados para el manejo de las unidades en sus aspectos administrativos y de conservación, tarea que hasta ahora ha sido improvisada, sin los fundamentos que requiere un programa de administración de conjuntos habitacionales.

Propiciar los sistemas de formación de administradores calificados con el concurso del Estado y del Sector Privado para programas de formación en la administración habitacional, ya que existe un déficit considerable de administradores profesionales con tendencias que pueden perjudicar los programas futuros si se tiene en cuenta que ni las necesidades actuales resultan satisfechas, pues la demanda cre

ce a un ritmo más rápido que los escasos programas de adiestramiento existentes y no se dá cumplimiento al requerimiento de administradores paralelamente a la construcción masiva de viviendas.

Se recomienda a las universidades que preparen profesionales con un contenido social que les permita participar activamente en la solución del problema de la vivienda a fin de lograr un mejor aprovechamiento de nuestros recursos humanos.

Se requiere que las distintas entidades del Sector Público, compartan la problemática de los aspectos habitacionales para que de acuerdo a sus características se logre obtener una coordinación adecuada de esfuerzos.

Propender a la formación de un organismo permanente que fomente la investigación socioeconómica, científica y tecnológica en todos los aspectos relacionados con la vivienda, constituido con representación de los sectores Públicos y Privados.

Integrar una Comisión a nivel nacional para reevaluar la política nacional de vivienda y delimitar claramente el ámbito de actuación de las diversas instituciones que trabajan en este campo.

Establecer, tanto a escala federal como estatal y municipal, mecanismos legales y administrativos tendientes a facilitar la administración de viviendas.

Para lograr lo expuesto anteriormente y desarrollar en el área habitacional una acción integral y mancomunada que enfrente realmente el problema habitacional, se hace necesario e imperioso unir los esfuerzos a manera de orientar y agilizar los campos de investigación, planificación y asistencia técnica, financiera y constructiva tanto en el área urbana como rural.

B I B L I O G R A F I A

1. Instituto de Crédito Territorial. Vivienda y Desarrollo Urbano, Bogotá, Colombia, 1969.
2. Investigaciones sobre Vivienda, Bogotá, Colombia, 1969.
3. Instituto Nacional de la Vivienda. Un Deber de la Revolución: La Habitación Rural, México, 1969.
4. Necesidades de Vivienda. Talleres Gráficos de la Nación, México, 1967.
5. Lesur, Luis y González de León, Teodoro. Investigación de Vivienda en Once Ciudades del País, IMSS, México, 1967.
6. López, Raymond. El Porvenir de las Ciudades, México, Siglo XXI, 1967.
7. Loyo, Gilberto, La Población de México, Estado Actual y Tendencias, Cultura TJ, S.A., México, 1969.
8. Oficina Internacional del Trabajo. La Vivienda de los Trabajadores, Conferencia Internacional del Trabajo, XLIV Reunión, Ginebra, 1960.
9. Financiación de la Vivienda y los Servicios de la Comunidad en los Países en Desarrollo, Nueva York, 1968.
10. Perinaud, André y otros. La Casa del Mañana, Siglo XXI, México, 1966.
11. Partido Revolucionario Institucional, Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular, IEPES, San Luis Potosí, D.L.P., IV Vols, Junio 15 de 1970.
12. Reunión para el Estudio de los Problemas del Distrito Federal, IEPES, México, D.F., Junio 29 de 1970.

13. Puentes Leyva, Jesús, "El Problema Habitacional de México: -- Situación Actual y Proyección a 1980", El Perfil de México en 1980, Siglo XXI, Vol. II, México, 1970.
14. Reichel Donatoff, Gerardo. El Marco Cultural en el Estudio de la Vivienda y Planeamiento, Colombia, 1951.
15. Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Programa Financiero - de Vivienda, México, 1964.
16. IX Censo general de población 1970, "Datos Preliminares", Dirección General de Estadística, México, 1970.
17. Proyecciones Demográficas de la República Mexicana, Dirección - General de Estadística, México, 1968.
18. Sociedad de Arquitectos Mexicanos y Colegio Nacional de Arquitectos de México, La Vivienda Popular en México, Offset Gama, México, 1960.
19. Unikel, Luis. "El Proceso de Urbanización" El Perfil de México-en 1980, Siglo XXI, Vol. II, México 1970.
20. Unión Panamericana. La formación de Capitales para la Vivienda en América Latina, Washington, D.C., 1963.
21. Villalobos, Baltasar, Evaluación Actual de la Necesidad de Vivienda en México, Imprenta Teotihuacan, México, 1968.
22. Pedregal, H. y Machado de Pedregal, H. Urbanismo y Planificación Regional.
23. Pinedo, Tulio. Valorización y Financiamiento de Unidades Habitacionales.
24. Medidas Encaminadas a la Solución de Problema Habitacional, Ministerio de Estado para la Vivienda.

25. Perera, Ambrosio. Relaciones entre Desarrollo Rural y Desarrollo Urbano.
26. Ravel, Carolina. El Proceso de Urbanización en Comunidades Rurales.
27. Ortiz, Arturo R. y González, Edgar. Financiamiento de Programas de Vivienda Rural. Ejemplo Venezuela.
28. Revista Internacional de Vivienda Rural, Edición No. 2
29. Institución para el Desarrollo de la Construcción y la Vivienda.- Proyecto.
30. IV Congreso Interamericano de Vivienda. Ponencias Preliminares,- México, 1973.
31. Vivienda Popular Programa Financiero. Tesis Profesional de Javier Aznar.
32. Valdes Ramón Roberto. Manual Operativo para la Administración de Unidades Habitacionales de Interés Social F.A.U.H. México, 1970.
33. José Salvador Lima, La Administración de una Unidad Habitacional,- México.
34. ISSSTE, La Revolución de la Vivienda, Revista México, 1973.
35. Ley Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
36. INFONAVIT, Disposiciones Legales, México, 1973.
37. Dirección de Pensiones Militares, Decreto que crea la Dirección de Pensiones Militares.
38. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Ley Orgánica, México 1969.

39. Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Revista Mexicana del Trabajo, Abr-Sept., 1972.
40. Ley Federal del Trabajo.
41. INFONAVIT, Manual del Trabajador Fondo de Ahorro, México, 1973.
42. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, - para el Distrito y Territorios Federales.
43. FOVI, Legislación, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
44. Asociación de Banqueros de México, La Vivienda Popular en el -- Contexto del Desarrollo Nacional, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
45. BANOPSA, El Problema de la Vivienda Marginal, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
46. INDECO, Vivienda Rural, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
47. INFONAVIT, Consecuencias Sociales de los Programas de Vivienda, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
48. CANACINTRA Estructura de la Planeación de los Problemas de Vivienda, IV Congreso Interamericano de Vivienda, México, 1973.
49. BANOPSA, Vivienda Popular, México.
50. IHSS, Operación de Unidades de Vivienda, México, 1964.
51. Centro de Capacitación para Ejecutivos en Administración Habitacional, Consideraciones sobre la Administración Habitacional en México, México 1973.

NOTAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- INVESTIGACIONES SOBRE VIVIENDA, BOGOTA, COLOMBIA 1969, pag. 45
- 2.- PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA, FOVI, 1970, pag. 40
- 3.- I B I D E M , FOVI, 1970, pag. 99
- 4.- I B I D E M , FOVI, 1970, pag. 100
- 5.- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, UN DEBER DE LA REVOLUCION: -
LA HABITACION RURAL, MEXICO, 1969, pag. 57.
- 6.- FONDO DE LA VIVIENDA DIRECCION DE PENSIONES MILITARES, RAMON -
RODRIGUEZ FAMILIAR, 1974, pag. 3
- 7.- I B I D E M , pag. 5
- 8.- RELACIONES ENTRE DESARROLLO RURAL Y DESARROLLO URBANO, AMBROSIO
PERERA, 1971, pag. 31.
- 9.- LA VIVIENDA POPULAR EN EL CONTEXTO DEL DESARROLLO NACIONAL, AGUS
TIN F. LEGORRETA, MEXICO, 1973, pag. 10
- 10.- CONSECUENCIAS SOCIALES DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA, JESUS SILVA
HERZOG, MEXICO, 1973, pag. 5
- 11.- I B I D E M , pag. 7
- 12.- I B I D E M , pag. 7
- 13.- LEY DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL -
DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES, MEXICO, 1972, pag. 6 y 7
- 14.- IMSS, OPERACION DE UNIDADES DE VIVIENDA, MEXICO, 1964, pag. 121
- 15.- PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL, REUNION NACIONAL DE ESTUDIO
PARA LA VIVIENDA POPULAR, IEPES, S.L.P.S.P. IV VOLS; 1970 pag. 13
- 16.- INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, -
BOGOTA, COLOMBIA, 1969, pag. 23
- 17.- I B I D E M , pag. 31
- 18.- JOSE SALVADOR LIMA, LA ADMINISTRACION DE UNA UNIDAD HABITACIONAL,
MEXICO, 1970, pag. 158.