



189
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE ESTUDIOS JURIDICO-ECONOMICOS

**LOS PROBLEMAS JURIDICO-ECONOMICOS DE LA VIVIENDA
EN MEXICO DESPUES DE LOS SISMOS DE LOS
DIAS 19 Y 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ALFONSO CRUZ GARCIA

MEXICO,

1987



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PÁg.No.
INTRODUCCION	III
CAPITULO I. LA VIVIENDA EN MEXICO	1
1. DESARROLLO DEMOGRAFICO Y VIVIENDA	17
2. LOS ASPECTOS SOCIALES Y ECONOMICOS DE LA VIVIENDA	25
CAPITULO II. MARCO JURIDICO DE LA VIVIENDA POPULAR	41
1. BASE CONSTITUCIONAL ARTICULO 4°, ARTICULO 123 APARTADO "A" FRACCIÓN XII, 123 "B" FRACCIÓN XI INCISO F) Y FRACCIÓN XIII.	41
2. LEGISLACION REGLAMENTARIA EN MATERIA DE VIVIENDA	45
A) LEY FEDERAL DEL TRABAJO	45
B) LEY FEDERAL DE VIVIENDA	47
C) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	64
D) LEY GENERAL DE POBLACIÓN	72
E) LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE	74
F) LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	77
G) LEY GENERAL DE SALUD	78
H) LEY DEL FOVISSSTE	80
I) LEY DEL ISTFAM	92
J) LEY DEL INFONAVIT	105

I N D I C E (CONT.)

	PÁGINA No.
CAPITULO III. EL DERECHO ECONOMICO COMO INSTRUMENTO PARA MEJORAR LA CALIDAD DE LA VIVIENDA POPULAR	124
1. VIVIENDOLOGÍA RENTA CON OPCIÓN A COMPRA	124
2. LA ECOLOGÍA DE LA VIVIENDA	133
3. TERREMOTO DEL 19 Y 20 DE SEPTIEMBRE EN MÉXICO Y LA VIVIENDA	136
4. VIVIENDA: PRIORIDAD EN EL GASTO PÚBLICO	156
5. VIVIENDA EN EL FUTURO	157
CONCLUSIONES	169
BIBLIOGRAFIA Y HEMEROGRAFIA	175

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

LA CIUDAD DE MÉXICO HA EXPERIMENTADO UN DESORBITADO CRECIMIENTO NATURAL E INCREMENTADO POR LA ADICIÓN DEL ÉXOTO DE LA PROVINCIA.

LA CONSECUENCIA INMEDIATA DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD FUE LA APARICIÓN DESORDENADA DE COLONIAS O AGRUPACIONES DE CASAS SIN NINGÚN PLAN, Y, CONSECUENTEMENTE SIN LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES.

ALGUNAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES Y DESCENTRALIZADAS TALES COMO EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, EL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.A., SE PREOCUPAN Y HAN CONTRIBUIDO EN PARTE A LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, CONSTRUYENDO CONJUNTOS DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES Y UNIDADES HABITACIONALES. POR ESTE MOTIVO LAS DEPENDENCIAS ANTES MENCIONADAS Y LAS INSTITUCIONES PRIVADAS, HAN UNIDO SUS ESFUERZOS PARA CONSTRUIR MODERNOS CONJUNTOS DE HABITACIÓN RESOLVIENDO EN PARTE LOS PROBLEMAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

LOS RESULTADOS DE DICHS ESFUERZOS CONJUNTOS HAN VENIDO A RESOLVER PARTE DEL PROBLEMA DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, PRINCIPALMENTE DE LAS DENOMINADAS DE INTERÉS SOCIAL Y TAMBIÉN LOS DE LA CLASE MEDIA.

CON MOTIVO DE LOS TERREMOTOS SURGIERON MUCHOS PROBLEMAS; ENTRE OTROS PODEMOS MENCIONAR LA MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN, QUE FUE UNO DE LOS FACTORES PRINCIPALES QUE SALIERON A RELUCIR, TAMBIÉN LA FALTA DE UNA BUENA LEGISLACIÓN EN CUANTO A CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, SU USO Y DESTINO QUE SE LES VAYA A DAR A ESTOS, FALTA DE UN BUEN PERITAJE ANTES DE CONOCER TALES PERMISOS. A PARTIR DE ESTOS SE DIJO QUE SE IBA A LEGISLAR SOBRE REFORMA URBANA DE CONSTRUCCIÓN; ESPEREMOS QUE ESTO SE HAGA PUES HASTA LA FECHA NADA SE HA HECHO TODAVÍA.

LA IMPERIOSA NECESIDAD DE HACER EFECTIVO EL DERECHO DEL HOMBRE A UNA VIVIENDA DIGNA Y DE SU PROPIEDAD, OCUPA HOY EN DÍA UN LUGAR PRIMARIO EN LA CONCIENCIA SOCIAL DE LOS PUEBLOS Y ES POR ELLO QUE LA MAYORÍA DE LOS GOBIERNOS INCLUYE DENTRO DE SUS OBJETIVOS, PROGRAMAS DE REALIZACIÓN EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA.

ESTA ACCIÓN REQUIERE DE UN PLANEAMIENTO ADECUADO, ENTENDIÉNDOSE COMO EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE PROYECTOS Y METAS PARA RESOLVER NECESIDADES, UTILIZANDO RACIONALMENTE LOS RECURSOS Y UN CONOCIMIENTO SISTEMÁTICO DE ESTAS. REQUIERE POR LO TANTO DE SISTEMATIZACIÓN, METODOLOGÍA Y ANÁLISIS, EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

DE LA METODOLOGÍA SE DESPRENDE UNA FORMA LÓGICA DE ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN DEL TRABAJO, A FIN DE UTILIZAR OPORTUNAMENTE LAS DIVERSAS DISCIPLINAS Y CONTROLAR EL DESARROLLO DEL PROGRAMA, EN UNA SECUENCIA EFICAZ.

ESTA METODOLOGÍA PARTE DE LA DISTRIBUCIÓN DE LA LABOR EN TRES ETAPAS FUNDAMENTALES: PLANEAMIENTO, REALIZACIÓN Y EVALUACIÓN. MIENTRAS QUE EL PLANEAMIENTO ES UNA PROYECCIÓN HACIA EL FUTURO, LA REALIZACIÓN ES LA EJECUCIÓN EN EL PRESENTE Y, LA EVALUACIÓN ES LA RETROSPECCIÓN AL PASADO.

EN LA PRIMERA ETAPA DE PLANEAMIENTO, SE CUMPLEN LAS SIGUIENTES FASES:

- A) DELIMITACIÓN DEL SECTOR POR INVESTIGAR
- B) INVENTARIO O INVESTIGACIÓN DE RECURSOS
- C) INVENTARIO O INVESTIGACIÓN DE NECESIDADES
- D) PROGRAMACIÓN
- E) PROYECTOS Y PLANES

EN ESTA PRIMERA ETAPA, SE TRATA DE OBTENER LA INVESTIGACIÓN RELACIONADA CON EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE SE NECESITAN Y EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE SE PUEDAN PROPORCIONAR Y AL MISMO TIEMPO, SU UBICACIÓN, SU TAMAÑO, SU RENTA Y LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD QUE DEBEN BRINDAR A LA FAMILIA.

EN CUANTO AL NÚMERO DE VIVIENDAS NECESARIAS, ES INDISPENSABLE INVESTIGAR LAS CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS Y EN ESPECIAL LAS INADECUADAS, ASÍ COMO AQUELLAS QUE NO SATISFAGAN LOS REQUERIMIENTOS DE LA FAMILIA EN CUANTO A CONDICIONES, DISTANCIA DE LOS CENTROS DE TRABAJO Y EL TAMAÑO EN RELACIÓN AL NÚMERO DE PER-

SONAS QUE INTEGRAN LA FAMILIA. (ESTO CONSTITUYE EL CÓMPUTO DEL DÉFICIT REAL ESTÁTICO; SIN EMBARGO, LA DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA EN UN MOMENTO DADO ES UN VALOR MUY LIMITADO SI CARECE DE PROYECCIÓN EN EL FUTURO.

ESTA ÚLTIMA PROYECCIÓN ES LA QUE PERMITE REALIZAR UN PLANEAMIENTO ADECUADO Y ANTICIPAR CON OPORTUNIDAD, LAS NECESIDADES MATEMÁTICAS QUE GOBIERNAN LA VARIACIÓN DEL DÉFICIT EN EL TIEMPO; ES DECIR, LA VARIACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS NECESARIO POR UBICACIONES, RENTAS, TAMAÑOS Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EL LAPSO DE TIEMPO FUTURO QUE SE DESEEN EN EL PROGRAMA.

EL CONOCIMIENTO DE LOS RECURSOS REVELARÁ LA MEDIDA EN QUE LAS NECESIDADES SEAN SUSCEPTIBLES DE SER RESUELTAS. LOS RECURSOS UTILIZABLES EN LA SOLUCIÓN DEL DÉFICIT DE VIVIENDAS, QUE DEBEN SER INVENTARIADOS, SON LOS SIGUIENTES:

- A) RECURSOS LEGALES
- B) RECURSOS FINANCIEROS
- C) RECURSOS URBANÍSTICOS
- D) MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
- E) RECURSOS DE ORGANIZACIÓN
- F) RECURSOS DE DIFUSIÓN Y EDUCACIÓN

ESTO SIGNIFICA LA NECESIDAD DE CONOCER EN FORMA SISTEMÁTICA LA DISPONIBILIDAD DE LEYES, CAPITAL, TRABAJO, EMPLAZAMIENTOS GEOGRÁFICOS ADECUADOS, MANO DE OBRA, PRODUCCIÓN, ORGANIZACIÓN, ETC.

ES NATURAL QUE SEA INDISPENSABLE CONOCER ESTOS RECURSOS EN SU PROYECCIÓN FUTURA CON SU TENDENCIA DE INCREMENTO O REDUCCIÓN CON RESPECTO A LAS ACTUALES, A FIN DE COORDINAR CON EL DÉFICIT DINÁMICO PROYECTADO EN UN LAPSO DETERMINADO.

UNA VEZ ESTIMADOS LOS INVENTARIOS DINÁMICOS DE NECESIDADES Y RECURSOS, ES NECESARIO ESTABLECER LOS PROGRAMAS QUE SIRVAN DE GUÍA PARA LA REALIZACIÓN DE LOS MISMOS. ESTOS PROGRAMAS CUYO OBJETIVO ES LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, DEBEN SER EXPUESTOS EN ORDEN DE SU SECUENCIA LÓGICA.

CAPITULO I. LA VIVIENDA EN MEXICO

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, SE HA VENIDO CONSIDERANDO LA IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA Y SU TRASCENDENCIA EN EL PRESENTE Y FUTURO DE MÉXICO. LOS ESTUDIOS SOBRE LA VIVIENDA HAN ADQUIRIDO UN LUGAR PREPONDERANTE EN LAS CIENCIAS SOCIALES Y EN ESPECIAL EN EL DERECHO.

PANORAMA DE LA VIVIENDA POPULAR

A) VIVIENDA POPULAR URBANA

SE ESTIMA QUE LA NECESIDAD DE HABITACIÓN, ESTÁ EN FUNCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN, DE LOS CAMBIOS ESTRUCTURALES EN LA COMPOSICIÓN FAMILIAR, DE LOS MOVIMIENTOS MIGRATORIOS Y DE LA CADUCIDAD DEL CAMPO O ESPACIO EXISTENTE, ETC.

EL FENÓMENO POBLACIONAL EN MÉXICO ES BIEN CONOCIDO, CON UNA TASA DE CRECIMIENTO QUE AFORTUNADAMENTE SE VA ABATIENDO DEL 3.5% AL 0.6% SEGÚN DATOS RECIENTES, NO OBSTANTE, LOS ESFUERZOS EVIDENTES DEL SECTOR PÚBLICO Y DE LA INICIATIVA PRIVADA EN PRO DE LA VIVIENDA PARA SATISFACER EN PARTE LAS NECESIDADES DE UNA DEMANDA MASIVA, SUBSISTE EL DÉFICIT HABITACIONAL Y LAS EXPECTATIVAS PARA ABATIRLO, POR LO MENOS A MEDIANO PLAZO, NO SON MUY SATISFACTORIAS.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR EN MÉXICO ES GRAVE: METRÓPOLI DE MILLONES DE HABITANTES, ES DECIR ALTA CONCENTRACIÓN EN NÚCLEOS URBANOS Y DISPERSIÓN EN MILES DE POBLACIONES, GRAN ÍNDICE DE NATALIDAD ANUAL, CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA EN RÁPIDO INCREMENTO, CERCA DE SIETE MILLONES DE HABITANTES VIVEN EN MALAS CONDICIONES SEGÚN LAS COSTUMBRES Y HÁBITOS OCCIDENTALES, EXISTEN DEFICIENCIAS EN EL SUMINISTRO DE SERVICIOS DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, (RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA INSUFICIENTE, LUZ, DRENAJE, ETC.) INUNDACIONES REGULARES EN CIERTAS COLONIAS EN ÉPOCA DE LLUVIAS, NUBES DE POLVO EN ÉPOCAS DE SEQUÍA,

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL GENERAL.

ESENCIALMENTE SE PUEDEN DISTINGUIR TRES SUBSISTENCIAS DE VIVIENDA POPULAR EN MÉXICO:

1) LAS "VECINDADES"

SON VIVIENDAS SITUADAS EN LAS ZONAS CENTRALES, EN GENERAL MUY VIEJAS Y SUCIAS, QUE FUERON CONSTRUIDAS PARA LAS CLASES MEDIAS. ESTE SUBSISTEMA ABRIGA ALREDEDOR DE SIETE MILLONES DE HABITANTES, INQUILINOS QUE PERTENECEN EN GENERAL A LA CLASE OBRERA.

2) LAS COLONIAS POPULARES O PROLETARIAS

SON LOS LOTES NUEVOS DESTINADOS A RECIBIR A LOS INMIGRANTES: FORMAN UN SISTEMA EVOLUTIVO CUYO PROCESO DE FORMACIÓN TEÓRICO ES NECESARIO DESCRIBIR PARA COMPRENDER LA REALIDAD. EL PROPIETARIO DE UN TERRENO URBANIZABLE, LO FRACCIONA EN LOTES RESPETANDO CIERTAS NORMAS, SE ABASTECE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES (AGUA, DRENAJE, LUZ, ETC.), SE RESERVA EL 15% DEL TERRENO PRINCIPALMENTE PARA LA ESCUELA PRIMARIA. YA VENDIDOS LOS LOTES, CADA NUEVO PROPIETARIO HACE REGISTRAR SU TÍTULO DE PROPIEDAD Y LE ES ABIERTA UNA "CUENTA PREDIAL". ESTO LE PERMITIRÁ A LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL, RECUPERAR SUS INVERSIONES HACIENDO PAGAR DIRECTAMENTE POR "COOPERACIÓN EXTRAORDINARIA" CADA SERVICIO PÚBLICO PRORRATEANDO EL COSTO SEGÚN EL NÚMERO DE LOS LOTES AFECTADOS, INDIRECTAMENTE POR LA CUOTA

PREDIAL CUYA TASA PERIÓDICAMENTE SE REVALÚA.

LAS COLONIAS PROLETARIAS QUE ABRIGAN UN TOTAL DE CINCO - MILLONES DE INDIVIDUOS, SIGUEN SOLAMENTE DE MUY LEJOS EL ESQUEMA TEÓRICO. POR SUPUESTO, EL NIVEL DE LOS SERVICIOS DEPENDE DE LA RIQUEZA DE LOS HABITANTES, PERO TAMBIÉN DE LA INFLUENCIA DEL CACIQUE LOCAL, DE LA BUENA VOLUNTAD DE LA BUROCRACIA, DE LA ANTIGÜEDAD DE LA COLONIA, ETC., PERO EN TODOS LOS CASOS PRESENTAN UNA TRAMA URBANA COHERENTE Y EVOLUTIVA.

3) LAS "CIUDADES PERDIDAS"

CERCA DE CINCO MILLONES DE MARGINADOS VIVEN EN LAS "CIUDADES PERDIDAS", COLONIAS DESPROVISTAS DE LA MAYOR PARTE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. UN SUELO TOTALMENTE INADECUADO PARA LA URBANIZACIÓN, (Y POR LO TANTO LIBRE), ES INVADIDO POR MARGINADOS, PAGANDO EN ALGUNAS OCASIONES UNA -- "AUTORIZACIÓN" A UN CACIQUE LOCAL. EN LOS LOTES LIMITADOS POR UN ACUERDO TÁCITO RESULTADO DE UNA RELACIÓN DE FUERZA CON LOS VECINOS, SE CONSTRUYEN LAS VIVIENDAS, EDIFICADAS CON DESPERDICIOS. EL ÚNICO CONFORT QUE EXISTE ES LA ELECTRICIDAD GENERALMENTE "ROBADA" CON LOS LLAMADOS "DIABLITOS".

LA BASURA SIRVE PARA LLENAR LAS BARRANCAS Y CUEVAS O SIMPLEMENTE ESTÁ TIRADA EN UN LUGAR ACEPTADO COMO DEPÓSITO. EL AGUA SE TOMA DE UNA LLAVE PÚBLICA O SE LE COMPRA A UN

VENDEDOR AMBULANTE, EN GENERAL ESTAS "CIUDADES PERDIDAS" SE ESTABLECEN EN LA PERIFERIA, PARTICIPANDO ASÍ EN LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DE LA METRÓPOLI, PERO TAMBIÉN SE ENCUENTRAN EN ZONAS CENTRALES, LLENANDO LOS HUECOS DEJADOS POR UNA URBANIZACIÓN EXTENSIVA". (1).

INDUSTRIALIZACION Y VIVIENDA

EL ACELERADO PROCESO DE INDUSTRIALIZACIÓN SE HA CARACTERIZADO FUNDAMENTALMENTE POR UNA ENORME CONCENTRACIÓN POBLACIONAL Y DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN UNOS CUANTOS CENTROS URBANOS, ESTA CONCENTRACIÓN, A SU VEZ, HA PROVOCADO QUE DENTRO DE LAS CIUDADES SE HAYA AGUDIZADO TODO UN CONJUNTO DE PROBLEMAS URBANOS - QUE HAN TENIDO MANIFESTACIONES MUY GRAVES. ENTRE OTROS SE PUEDEN MENCIONAR:

1. ALTOS COSTOS Y PRECIOS DE LOS MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.
2. PROMESAS DE SERVICIOS URBANOS NO SIEMPRE CUMPLIDAS.
3. CARENCIA TOTAL O PARCIAL DE RECREACIÓN, PARQUES, ESCUELAS O TRANSPORTES.
4. LA ESPECULACIÓN DE TIERRA Y VIVIENDAS.
5. UN CRECIENTE DÉFICIT DE ESTA ÚLTIMA.

EL PROBLEMA CENTRAL EN NUESTRAS CIUDADES PARECE ESTAR EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA A NIVEL POPULAR, ES DECIR LA NECESIDAD DE -

(1) ARAUD CHRISTIAN. "UNA EXPERIENCIA DE ADVOCACY PLANING EN MÉXICO", REVISTA MEXICANA DE SOCIOLOGÍA. No. 4. Pp. 773-779, MÉXICO, D. F.

PROVEER DE VIVIENDA CON UN MÍNIMO DE CAPACIDAD, A UNA CRECIENTE POBLACIÓN MAYORITARIA A LA QUE EL SISTEMA ECONÓMICO ESTÁ PROPORCIONANDO INGRESOS QUE CAEN CADA VEZ MÁS DENTRO DE LOS LÍMITES - DE LA POBREZA.

"LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA NO REPRESENTA UN NEGOCIO PARA EL CAPITAL PORQUE NO EXISTE UNA DEMANDA SOLVENTE PARA ESTE PRODUCTO, POR UN LADO, LA VIVIENDA TIENE UN PRECIO MUY ALTO DEBIDO A SUS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES EN CUANTO A SU INMOVILIDAD, COMPLEJIDAD Y TAMAÑO, Y POR OTRO LADO LA POBLACIÓN QUE NECESITA VIVIENDA SÓLO CUENTA CON UN SALARIO REDUCIDO QUE NO ES SUFICIENTE PARA PAGAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA. SE PUEDE UBICAR EL PROBLEMA HABITACIONAL EN LA BRECHA QUE EXISTE ENTRE EL PRECIO ELEVADO DE LA VIVIENDA Y LA BAJA CAPACIDAD DE LA POBLACIÓN TRABAJADORA PARA ADQUIRIRLA". (2)

EN MÉXICO APENAS EMPIEZAN A OPERAR MECANISMOS QUE PERMITEN LA - ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA POR MEDIO DE CRÉDITOS. YA DESDE 1963 HA VENIDO TRABAJANDO EL PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA MA-- NEJADO POR FOVI, ÉSTE OTORGA CRÉDITOS DE INTERÉS SOCIAL DEL 8% AL 10% A 15 AÑOS DE PLAZO, Y A PARTIR DE 1972, EL INFONAVIT, FOVISSSTE E ISSFAM NO SÓLO FINANCIA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIEN-- DAS SINO TAMBIÉN OTORGAN PRÉSTAMOS MUY BARATOS AL 4% ANUAL Y A 20 AÑOS DE PLAZO".

(2) JESÚS SILVA HERZOG. "LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS". BOLETÍN INFORMATIVO. INFONAVIT. NÚMERO 27, MAYO 1984, P. 143. MÉXICO.

PODEMOS ESTIMAR QUE ACTUALMENTE ALREDEDOR DEL 60% DE LA POBLACIÓN METROPOLITANA VIVE EN LAS COLONIAS POPULARES PERIFÉRICAS.

EL AUGUE DE ESTE FENÓMENO PUEDE EXPLICARSE EN TÉRMINOS DE CIERTOS FACTORES MUY FAVORABLES A SU PRODUCCIÓN. EN PRIMER LUGAR SE DESTACA EL FACTOR TIERRA, NO OBSTANTE, PARA UN USUARIO SIN TECHO QUE ESTUVIERA DISPUESTO A OCUPAR ILEGALMENTE SU LOTE - SIN SERVICIOS, (ES DECIR LOS LLAMADOS O CONOCIDOS COMO "PARACAIDISTAS") SIN INFRAESTRUCTURA, SIN TÍTULOS DE PROPIEDAD, LOS TERRENOS EJIDALES SI CONSIDERAN QUE LES OFRECEN UNA SOLUCIÓN DE ESTA MANERA SE FRACCIONARON Y SE VENDÍAN A PRECIOS BAJOS, EN UN PRINCIPIO SE HAN OCUPADO DE ESTA MANERA LOS TERRENOS - EJIDALES Y COMUNALES DEL DISTRITO FEDERAL Y LO MISMO SUCEDE - CON LOS MUNICIPIOS DE NAUCALPAN Y TLALNEPANTLA, FENÓMENO QUE SE SIGUE GENERALIZANDO.

LA OTRA CONDICIÓN QUE PERMITIÓ UNA DISPOSICIÓN DE TIERRA A BAJO PRECIO EN MÉXICO, FUE LA EXISTENCIA DE EXTENSOS TERRENOS SOBRE EL EX VASO DE TEXCOCO EN NETZAHUALCÓYOTL Y ECATEPEC.

POR ESTA RAZÓN, ESTA ZONA CONSTITUÍA UNA OFERTA DE TIERRA MÁS O MENOS BARATA PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN, AL MISMO TIEMPO, EL - FRACCIONAMIENTO Y VENTA DE LOS LOTES REPRESENTABA UN NEGOCIO - FABULOSO PARA LOS FRACCIONADORES.

AHORA BIEN, SE HA PLANTEADO POR ALGUNAS AUTORIDADES QUE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, LA FORMA DOMINANTE DE SOLUCIÓN HABITACIONAL DE BAJO COSTO, DEJÓ DE SER LA VIVIENDA ALQUILADA EN VECINDAD,

PARA DAR LUGAR A LA CASA AUTOCONSTRUIDA EN LAS COLONIAS POPULARES DE LA PERIFERIA.

POR TANTO SE PUEDE PENSAR QUE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER YA NO TIENE IMPORTANCIA DENTRO DE LA PERSPECTIVA HABITACIONAL EN MÉXICO.

SIN EMBARGO, SI SE EXAMINAN LOS DATOS CENSALES, ENCONTRAMOS QUE SI BIEN ES CIERTO QUE EL PORCENTAJE DE VIVIENDAS ALQUILADAS BAJA DESPUÉS DE 1950, EN NINGÚN MOMENTO LLEGA A REPRESENTAR MENOS DEL 50% DEL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS EN EL ÁREA METROPOLITANA. EN UN FUTURO CERCANO, LA FORMA DOMINANTE DE SOLUCIÓN HABITACIONAL PARA LAS NUEVAS FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS, DEL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO YA NO VA A SER LA CASA AUTOCONSTRUIDA, EN SU LUGAR, PODEMOS ESPERAR UNA CRECIENTE DENSIFICACIÓN DE LAS COLONIAS POPULARES EXISTENTES, EN FUNCIÓN DE UNA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE ALQUILER.

ES NECESARIO RECORDAR AL MISMO TIEMPO QUE LAS VECINDADES PERIFÉRICAS EXISTENTES PRESENTAN PEORES CONDICIONES DE HABITABILIDAD, PUES CASI TODAS LAS SOLUCIONES HABITACIONALES ACTUALES, COMBINAN LOS ALTOS NIVELES DE HACINAMIENTO QUE OFRECEN LAS VECINDADES CENTRALES CON LA CONSTRUCCIÓN PRECARIA Y FALTA DE SERVICIOS QUE PREVALECE EN LA PERIFERIA.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES INMINENTEMENTE ECONÓMICO Y TIENE IMPLICACIONES DIRECTAS EN EL ÁMBITO SOCIAL. ES UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DEL PAÍS, LA VIVIENDA NO ES TAN SOLO UN PROBLEMA DE CONSTRUCCIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA TÉCNICO.

NICO, DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, AUN CUANDO ESTOS Y OTROS ASPECTOS ESTÁN INVOLUCRADOS.

LOS ASENTAMIENTOS ESPONTANEOS EN EL MEDIO URBANO

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA URBANA SE AGRAVA, SOBRE TODO POR SU CRECIENTE MAGNITUD, LA MIGRACIÓN DEL CAMPO A LA CIUDAD, Y LA ELEVADA TASA DE CRECIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN POR ESTE ALTO CRECIMIENTO, SE ESTIMA QUE LAS CIUDADES SE DUPLICARÁN CADA 10 Ó 15 AÑOS EN SU POBLACIÓN.

LA FAMILIA QUE NO TIENE RECURSOS ECONÓMICOS SE ASIENTA EN EL LUGAR DONDE EL HABITANTE URBANO NO DESEA HABITAR, LOS FRACCIONADORES SELECCIONAN LOS MEJORES LUGARES EN LAS SUPERFICIES DE LA CIUDAD, Y DEJAN AQUELLAS ZONAS, INDESEABLES POR SUS CARACTERÍSTICAS: INUNDABLES, SALITROSAS, CON FUERTES PENDIENTES DE TERRENO, EN DONDE EL VALOR DE LA TIERRA ES BARATO, MÁS NO ECONÓMICO, ASÍ, EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SE COMPLICA EN ALTO GRADO DEBIDO AL ASENTAMIENTO INADECUADO QUE LA AUTORIDAD NO ENCAUZÓ CONVENIENTEMENTE HACIA OTRAS ÁREAS, LA AUSENCIA DE UNA POLÍTICA ESTABLECIDA A NIVEL FEDERAL Y ESTATAL PERMITE QUE LOS MIGRANTES MÁS DESVALIDOS SE ASIENTEN EN LOS LUGARES MENOS DESEABLES Y MENOS ECONÓMICOS.

LA SOBREPoblación Y EL HACINAMIENTO

LA POBLACIÓN DE ESTRATOS ECONÓMICOS DÉBILES NO ENCUENTRA YA ESPACIOS DE ALOJAMIENTO Y RECURRE, DE ACUERDO CON CIERTOS PATRONES DE AFINIDAD A BUSCAR FAMILIARES, PARA ARRENDAR PARTE DEL LOTE, DEL CUARTO O DE UNA BARRACA.

LA CONSTRUCCIÓN DE BARRACAS O CUARTOS REDONDOS EN LOS LOTES CREA COTIDIANAMENTE EL AUMENTO EN LA DENSIDAD DE POBLACIÓN, SIN QUE PUEDA DETENERSE HASTA LLEGAR A LA SOBREPoblación Y HACINAMIENTO.

LA ECONOMÍA URBANA

LA ECONOMÍA URBANA ESTÁ INTEGRADA POR LA DEMANDA DE SERVICIOS Y RECURSOS QUE PROVIENEN DE LOS DIVERSOS INGRESOS PÚBLICOS QUE SE OBTIENEN DE LA POBLACIÓN A LA QUE SIRVE.

"SI EXISTE UN 70% DE POBLACIÓN QUE ECONÓMICAMENTE NO ES CAPAZ DE PAGAR VIVIENDA DE ACUERDO CON LAS NORMAS ESTABLECIDAS, ES CLARO QUE ESTAS NORMAS NO SE AJUSTAN A LA REALIDAD. POR OTRA PARTE, LA REGULARIZACIÓN DE TENENCIA Y PROPIEDAD DE LA TIERRA INCORPORA A LOS HABITANTES AL RÉGIMEN DE CONTRIBUYENTES".

"EL PROCESO DE DESCONCENTRACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS CIUDADES ES UN FENÓMENO COMÚN DE ESTE SIGLO, Y LO MUESTRA LA CIUDAD DE MÉXICO EN ESPECIAL A PARTIR DE 1950, EL CRECIMIENTO URBANO SE HA REALIZADO HACIA LA PERIFERIA, PRIMERO DENTRO DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA AL SUR Y AL NORTE SOBRE TERRITORIO DEL ESTADO DE -

MÉXICO". (3)

FORMAS QUE ESTABLECEN LOS ASENTAMIENTOS ESPONTANEOS

SE PUEDEN CLASIFICAR EN LOS SIGUIENTES:

1. FRACCIONAMIENTO CLANDESTINO

SE UBICA CASI SIEMPRE EN ZONAS INDESEABLES DESDE EL PUNTO - DE VISTA GEOGRÁFICO, NO TIENEN SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA, TAMPOCO SE DISPONEN DE ESPACIOS PARA DONACIONES DE EQUIPAMIENTO URBANO, POR LO GENERAL SE OFRECEN LOS LOTES DELIMITADOS POR RAYAS DE CAL O ESTACAS, SIN QUE EXISTA VÍA PÚBLICA BIEN DEFINIDA.

EL SISTEMA DE PAGO GENERALIZADO EN ESTE TIPO DE FRACCIONAMIENTO SE HACE A TRAVÉS DE ABONOS QUINCENALES, ESTOS FRACCIONADORES CLANDESTINOS SE HAN ESTABLECIDO EN TODAS LAS CIUDADES DE MÁS DE 50,000 HABITANTES EN EL PAÍS, Y HAN HECHO UN "JUGOSO" NEGOCIO A COSTA DE LOS HUMILDES MEXICANOS QUE NECESITAN UN LUGAR DONDE VIVIR.

2. ZONA URBANA EJIDAL

SON ZONAS QUE HAN SIDO DISPUESTAS POR LA LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA DEL PAÍS, QUE SE DESTINAN A LA ZONA URBANA DEL EJIDO CUANDO LOS EJIDATARIOS NECESITAN LOTES URBANOS -

(3) INSTITUTO DE GEOGRAFÍA. "LA VIVIENDA EN MÉXICO". AGOSTO DE 1984. PÁG. 19. MÉXICO.

PARA UBICAR SUS VIVIENDAS; DEBIDO AL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD LLEGA A HACERLAS COLINDAR CON LOS EJIDOS.

3. INVASIONES DE TERRENO

LAS INVASIONES DE TERRENO POR LO GENERAL, HAN SIDO AC-TOS ORGANIZADOS EN LOS QUE ALGUNOS GRUPOS DE POBLACIÓN HACEN USO DE LA FUERZA PARA INVADIR PREDIOS PRESELECCIO-NADOS, LOS MOTIVOS PARA INVADIR SON VARIADOS, PERO PUE-DEN AGRUPARSE EN TRES:

- A) LAS ACCIONES PARA PRESIONAR AL O A LOS DUEÑOS,
- B) LAS EMINENTEMENTE COMERCIALES, PARA OBTENER BENEFI-CIOS ECONÓMICOS,
- C) LAS DIRIGIDAS POR LÍDERES DE PARTIDOS POLÍTICOS DE IZQUIERDA GENERALMENTE, O DEL PARTIDO OFICIAL.

B) VIVIENDA RURAL

LA VIVIENDA RURAL SEGÚN RECIENTES ESTUDIOS SE HA VISTO QUE GENE-RALMENTE CONSTAN DE UNA SOLA PIEZA; CON UNA SUPERFICIE NO MAYOR DE 25 m². LA PIEZA ÚNICA SIRVE DE HABITACIÓN PARA DIVERSOS ANI-MALES DOMÉSTICOS LO QUE DA POR RESULTADO PERMANENTE Y NOCIVA LA AGLOMERACIÓN Y EL HACINAMIENTO.

LA INFORMACIÓN DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS Y LAS CONDICIONES DE VIDA EN PEQUEÑAS CIUDADES Y ÁREAS RURALES ES AÚN MUCHO MÁS DIFÍ-CIL DE OBTENER, LA MAYORÍA DE LOS GOBIERNOS NO OTORGA PRIORIDAD A LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS MÁS PEQUEÑOS.

A PESAR DE QUE LOS DÉFICIT EN TÉRMINOS DEL NÚMERO DE UNIDADES CONSTRUIDAS ILEGALMENTE O LA CANTIDAD DE FAMILIAS EN UNA MISMA UNIDAD PUEDE SER BASTANTE MENOR, EL DÉFICIT POR HACINAMIENTO (NÚMERO PROMEDIO DE PERSONAS POR CUARTO) Y CARENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS Y DE PROTECCIÓN CONTRA LAS ENFERMEDADES ES HABITUALMENTE MUCHO MÁS ALTO QUE EN LAS ÁREAS URBANAS. LA MAYOR PARTE DE LOS CASOS DE POBREZA CRÓNICA ESTÁ LOCALIZADA EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES, Y ESTE HECHO SENCILLAMENTE SE REFLEJA EN EL HABITAT EN EL QUE VIVEN LOS RESIDENTES RURALES.

EL ACCESO A UNA VIDA ADECUADA, SERVICIOS ASISTENCIALES PRIMARIOS Y EDUCACIÓN ESTÁ GENERALMENTE MUCHO MENOS EXTENDIDO QUE EN LOS CENTROS URBANOS MAYORES. A LA VEZ, LA MORTALIDAD INFANTIL ES MUCHO MÁS ELEVADA EN LAS ÁREAS RURALES.

TODO PROGRAMA ENCAMINADO A BUSCAR EL MEJORAMIENTO O LA SOLUCIÓN DE LA VIVIENDA DE LA GRAN MASA O DEL GRAN NÚCLEO CAMPESINO DEBE BASARSE EN EL CONOCIMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE DE LA POBLACIÓN PARA: ARMONIZAR EL TIPO DE LA VIVIENDA CON LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS, EL APROVECHAMIENTO DE LOS MATERIALES EXISTENTES EN CADA REGIÓN, LAS CONDICIONES GEOLÓGICAS Y CLIMATOLÓGICAS Y, PRINCIPALMENTE, LOS HÁBITOS DE LOS POBLADORES YA QUE, EN EL ÚLTIMO CASO, ELLOS SERÁN LOS QUE DISFRUTEN DE SUS VIVIENDAS.

"EN RELACIÓN CON LA CLIMATOLOGÍA SE CONSIDERA, EN TÉRMINOS GENERALES, QUE EL SISTEMA O FORMA DE CONSTRUIR EN EL MEDIO RURAL ES EL SIGUIENTE:

- A) COSTAS DEL GOLFO, DEL PACÍFICO CON EXCEPCIÓN DEL ESTADO DE SONORA, DEL SUR Y SUROESTE DE LA REPÚBLICA Y EXTREMO SUR DE BAJA CALIFORNIA EN QUE PREDOMINA LA CHOZA CON PAREDES DE "BAJAREQUE" O LODO ARMADO Y TECHO DE -- PALMA O ZACATE.
- B) PARTE SUR DE LA MESA CENTRAL Y ZONAS MONTAÑOSAS DE CLIMA TEMPLADO EN QUE LAS CASAS TIENEN PAREDES DE ADOBE, TABIQUE O PIEDRA Y TECHOS DE TEJA DE UNA, DOS O CUATRO AGUAS, SIN QUE DEJE DE EXISTIR LA CHOZA DE PALMA O ZACATE.
- C) EN LAS REGIONES DEL NORTE Y CENTRO DEL PAÍS INCLUYENDO LOS ESTADOS DE SONORA, COAHUILA, CHIHUAHUA, NUEVO LEÓN Y NORTE DE LOS ESTADOS DE SINALOA, DURANGO, ZACATECAS Y SAN LUIS POTOSÍ, EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN MÁS FRECUENTE ES LA CASA RECTANGULAR CON PAREDES DE ADOBE, PIEDRA O TRONCOS DE MADERA Y TECHO CUBIERTO DE TIERRA.
- D) A LO LARGO DE LA LÍNEA FRONTERIZA DEL NORTE PREDOMINA LA IMITACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES RURALES RUDIMENTARIAS DE NORTEAMÉRICA: CASAS DE MADERA CON TECHOS DE LÁMINA O CARTÓN ASFALTADO, IMPROPIAS A TODAS LUCES POR LO EXTREMOSO DEL CLIMA DE ESAS REGIONES. LO MISMO SE OBSERVA EN CHETUMAL, QUINTANA ROO, EN DONDE SE HA IMITADO EL SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN USADO EN BELICE, A BASE DE MADERA Y LÁMINA DE ZINC A PESAR DE EXISTIR MATE-

RIALES PÉTREOS EN EL ÁREA". (4)

ESTAS FORMAS O SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN SE HAN CONSERVADO DE GENERACIÓN EN GENERACIÓN DE MODO QUE LAS CHOZAS ACTUALES DE -- LOS TIPOS A, B Y C, NO HAN VARIADO GRAN COSA DESDE LA ÉPOCA PRE HISPÁNICA.

EL APEGO A LO TRADICIONAL SE EJEMPLIFICA EN LAS COSTAS DEL PACÍFICO, DONDE SE CONSERVAN CHOZAS DE FORMA REDONDA AL ESTILO -- AFRICANO CONFORME AL TIPO USADO POR LOS NEGROS TRAÍDOS EN LA -- ÉPOCA COLONIAL.

ES EVIDENTE QUE LA MODIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONSTRUCCIÓN DEBEN TENDER, POR UNA PARTE, A LA MEJOR UTILIZACIÓN DE LOS MATERIALES QUE OFRECE CADA REGIÓN PERO, SOBRE TODO, AL BUEN APROVECHAMIENTO DE LAS VIVIENDAS SIN TRATAR DE IMPLANTAR CONSTRUCCIONES COSTOSAS E INADECUADAS.

INCONVENIENTES DE LA HABITACION RURAL

PISO. ES DE TIERRA Y NO PERMITE SU ASEO CORRECTO. EL PISO DE TIERRA ES UN MEDIO APROPIADO PARA EL DESARROLLO DE ALGUNOS ANIMALES QUE, COMO LA PULGA, ADEMÁS DE ORIGINAR MOLESTIAS, PUEDEN TRANSMITIR ALGUNAS ENFERMEDADES. EL -- POLVO SE LEVANTA CON LAS CORRIENTES DE AIRE Y PUEDE CONDUCIR ALGUNOS GÉRMENES.

(4) "CARTILLA DE SANEAMIENTO", VIVIENDA. MÉXICO 1982. PÁG. 243. S.S.A.

COMO GENERALMENTE EL PISO DE LA VIVIENDA SE ENCUENTRA AL MISMO NIVEL QUE EL PISO EXTERIOR, LAS LLUVIAS COPIOSAS HACEN QUE EL AGUA PENETRE AL INTERIOR DE LA MISMA, EN OCASIONES, CUANDO LAS PERSONAS ESTÁN ACOSTADAS, DETERMINANDO MOLESTIAS Y PELIGROS.

PAREDES. LAS PAREDES O MUROS QUE LIMITAN LA VIVIENDA, SEAN DE -- MAMPOSTERÍA O DE "BAJAREQUE", CARECEN GENERALMENTE DE REVOQUE O APLANADO. ESTÁN LLENAS DE GRIETAS, RENDIJAS O AGUJEROS, DONDE FÁCILMENTE SE ALBERGAN ANIMALES COMO LA CHINCHE, EL ALACRÁN, ETC., TAN FRECUENTES EN LA VIENDA RURAL.

TECHOS. LOS TECHOS, YA SEAN PLANOS O INCLINADOS, DE TERRADO, DE ZACATE O DE PALMA, ADEMÁS DE SER ALBERGUE DE PARÁSITOS ACUMULAN POLVO Y HUMO EN GRAN CANTIDAD.

UN PROGRAMA TIPO DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA RURAL, RACIONALMENTE EJECUTADO, QUE PRETENDE TRANSFORMAR LAS VIVIENDAS CAMPESINAS EN CÓMODAS, HIGIÉNICAS Y AGRADABLES ALOJAMIENTOS, ASÍ POR EJEMPLO EL PROGRAMA FUNDAMENTAL TIENDE A:

1. "CONSTRUIR DIVISIONES EN EL INTERIOR DE LA CHOZA QUE SEPAREN LAS DIVERSAS FUNCIONES DE LA HABITACIÓN, CREANDO LUGARES INDEPENDIENTES PARA DORMIR, COCINAR Y ESTAR DENTRO DE LA VIVIENDA MÍNIMA.
2. REVESTIR EL PISO, CUANDO MENOS, CON MATERIAL "TIERRA-CEMENTO", SUBIENDO SU NIVEL 15 CMS. SOBRE EL NIVEL DEL PISO EXTERIOR.

3. ARREGLAR LOS MUROS EXTERIORES, ASÍ COMO LOS TECHOS, DE MANERA QUE OFREZCAN NO SÓLO PROTECCIÓN CONTRA LAS INCLIMENCIAS DEL TIEMPO, TALES COMO CAMBIOS BRUSCOS DE TEMPERATURA O EL PASO DEL AGUA Y DE CORRIENTES DE AIRE, SINO PROCURANDO QUE TENGAN SUPERFICIE LISA, SIN GRIETAS.
4. PROVEER LOS TECHOS, AUN CUANDO SEAN DE PALMA O DE ZACATE, CON FORRO INTERIOR DE MADERA O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL.
5. ABRIR LOS VASOS QUE SEAN NECESARIOS, DOTÁNDOLOS DE VENTANAS A FIN DE QUE LA VIVIENDA DISPONGA DE BUENA ILUMINACIÓN NATURAL ASÍ COMO DE LA FACILIDAD DE RENOVAR EL AIRE EN EL INTERIOR DE LA MISMA.
6. CONSTRUIR UNA PEQUEÑA UNIDAD FUERA DE LA HABITACIÓN DE LAS PERSONAS, PARA ALOJAR Y ATENDER DEBIDAMENTE A LOS ANIMALES DOMÉSTICOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DE LA FAMILIA.
7. MODIFICAR EL HÁBITO NOCIVO DE DEFECAR SOBRE EL SUELO DOTANDO A LA VIVIENDA MÍNIMA CON UNA LETRINA SANITARIA.
8. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA BEBER, COCINAR Y LAVAR LOS UTENSILIOS DE COCINA, PUEDE PROVENIR DE UN RÍO, DE POZOS DE CUALQUIER TIPO, O BIEN DE AGUA DE LLUVIA QUE SE ALMACENE EN UNA CISTERNA. EN CUALQUIERA DE ESTOS CASOS DEBEN TOMARSE TODAS LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN SANITARIA NECESARIAS PARA ASEGURAR QUE LA FUENTE DE ABASTECIMIENTO ESTÁ DEBIDAMENTE PROTEGIDA Y QUE SU CONDUCCIÓN HASTA EL LUGAR EN QUE SE VA A USAR, ASEGURE LA POTABILIDAD"(5).

(5) "CARTILLA DE SANEAMIENTO" VIVIENDA. MÉXICO 1982. PÁG. 597. S.S.A.

1. DESARROLLO DEMOGRAFICO Y VIVIENDA

FRENTE A LOS GRANDES PROBLEMAS QUE ENSOMBRECEN EL FUTURO DE LA HUMANIDAD, SE DESTACAN LA INFLACIÓN ECONÓMICA Y LA EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA, PROBLEMAS DE NUESTROS DÍAS QUE JUSTIFICAN EL PESIMISMO ECONÓMICO Y SOCIAL REINANTES, TANTO EN LOS PAÍSES DESARROLLADOS O INDUSTRIALIZADOS, COMO EN LOS SUBDESARROLLADOS O EN VÍAS DE DESARROLLO.

PARECE UN CONTRASENTIDO HABLAR DE BIENESTAR SOCIAL COMO META, PARTICULARMENTE EN LAS ÁREAS DEL TERCER MUNDO; MIENTRAS NO SE RESUELVAN LOS PROBLEMAS SOCIOECONÓMICOS MÁ S LÓGICOS SUSTENTADOS A SU VEZ EN INSTRUMENTACIONES TÉCNICAS, FINANCIERAS, JURÍDICAS Y SOCIALES MÁ S ACORDES CON LAS PERSPECTIVAS FUTURAS QUE CON LA EXTRAPOLACIÓN DE UN PASADO CUYA EXPERIENCIA YA NO ES RECOMENDABLE, PUESTO QUE TALES ESQUEMAS NO CORRESPONDEN A LA REALIDAD SOCIAL IMPERANTE EN LOS PAÍSES DEL TERCER MUNDO.

EN EL ÁMBITO DE LAS ECONOMÍAS DE MERCADO LIBRE O CAPITALISTAS, SITUADAS EN LOS PAÍSES EN VÍAS DE DESARROLLO O SUBDESARROLLADOS, PRODUCIR VIVIENDAS PARA LAS GRANDES MASAS DE BAJOS INGRESOS ES UN PROBLEMA DE INSUFICIENCIA CRÓNICA DE RECURSOS ECONÓMICOS QUE SE AGUDIZA POR LA ACCIÓN DE LOS ELEMENTOS NEGATIVOS ANTES MENCIONADOS: INFLACIÓN Y ALTAS TASAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO.

"AL HABLAR DE LA ECONOMÍA DE MERCADO LIBRE, QUE COMPRENDE A LOS PAÍSES CAPITALISTAS, SE DEBEN SENTAR LAS PREMISAS DE SU CONSTITUCIÓN".

PRIMERO: LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO CONSAGRADO EN SUS CONSTITUCIONES POLÍTICAS COMO UN DERECHO DEL HOMBRE. TAL CONCEPTO ALCANZA A TODOS LOS BIENES ECONÓMICOS Y LLEGA A LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DE PRODUCCIÓN (TIERRA LABORABLE, FÁBRICAS, TRANSPORTES, ETC.). LA ECONOMÍA CAPITALISTA, SE RIGE POR EL LIBRE JUEGO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE BIENES Y ÉSTA ORIENTA A LAS UNIDADES DE PRODUCCIÓN, TANTO PARA ATRAER A LOS INVERSIONISTAS AL ESTABLECIMIENTO DE NEGOCIACIONES, COMO AL VOLUMEN MAYOR O MENOR DE LA PRODUCCIÓN DE ÉSTAS. LOS PRECIOS DE LOS BIENES, SE DETERMINAN PRINCIPALMENTE EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA. LA LIBERTAD ECONÓMICA NO ES ABSOLUTA, LA PROPIEDAD PRIVADA TIENE LIMITACIONES LEGALES Y TAMBIÉN LOS PRECIOS DE LAS MERCANCÍAS, AUNQUE SU CONTROL POR EL ESTADO ES DIFÍCIL.

SEGUNDO: HA SIDO CARACTERÍSTICA TANTO CONSTITUCIONAL COMO DE POLÍTICA ECONÓMICA, EN LAS PRIMERAS ETAPAS DEL CAPITALISMO, LA "NO INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA DIRECCIÓN DE LA ECONOMÍA", QUE CONOCEMOS EN LOS ESTUDIOS DE ECONOMÍA Y DE DERECHO, CON EL NOMBRE DE LIBERALISMO CLÁSICO. ES EL "DEJAR HACER, DEJAR PASAR" DE LOS FISIÓCRATAS. DICHO SISTEMA LO GENERALIZA EL LIBERALISMO INGLÉS. (6)

"EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO, EL DESARROLLO TECNOLÓGICO, LAS EXIGENCIAS CULTURALES, LOS REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIONES RÁPIDAS Y EFICACES, LA POSIBILIDAD DE UNA VIDA SIN AGLOMERA-

(6) PALACIOS LUNA, MANUEL, "EL DERECHO ECONÓMICO EN MÉXICO", PRIMERA EDICIÓN, P. 65, EDIT. PORRÚA. MÉXICO 1985.

CIONES, SON ALGUNAS DE LAS CUESTIONES QUE INCIDEN SOBRE LA ECONOMÍA DE LOS ESTADOS.

DEBEN BUSCARSE SOLUCIONES ADECUADAS PARA QUE LA EXISTENCIA HUMANA PUEDA MANTENER UN RITMO DE CRECIMIENTO ADECUADO PROPICIANDO UNA MEJOR CALIDAD DE LA MORADA.

LAS DIFICULTADES SE PERCIBEN CUANDO UNO PIENSA EN QUE DEBE DARSE ALOJAMIENTO A UNA POBLACIÓN CRECIENTE Y QUE LA GENTE NO ADMITE LA CONVIVENCIA EN SITIOS DE EXCESIVA CONCENTRACIÓN, YA QUE DEMANDA ESPACIOS LIBRES EN ZONAS CÓMODAS DEBIDAMENTE CONECTADAS CON LA RED URBANA, LO CUAL CREA CONTRADICCIONES QUE EN MUCHOS CASOS, HAN ENCERRADO A URBANISTAS Y ARQUITECTOS EN EL CÍRCULO VICIOSO DE SATISFACER NECESIDADES QUE NO SIEMPRE CONSIDERAN POSIBLE LA ALTERNATIVA DE VIVIR EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES METROPOLITANOS". (7).

CLARO QUE, POR OTRA PARTE, EXISTE EL RIESGO DE VER CRECER LAS ZONAS METROPOLITANAS HASTA LÍMITES EN LOS CUALES EL APROVISIONAMIENTO Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS RESULTEN COMPLICADOS Y LA EXISTENCIA SE DESPERSONALIZA, AFECTANDO VALORES Y TRADICIONES CULTURALES DEL PROPIO NÚCLEO FAMILIAR Y SOCIAL, CIRCUNSTANCIA QUE CADA DÍA RESULTA MÁS GRAVE, SOBRE TODO PARA AQUELLOS PAÍSES CON UNA ECONOMÍA EN VÍAS DE DESARROLLO PARA LOS CUALES SERÁ COMPLICADO MANTENER EN CONDICIONES HABITABLES UN EXPLOSIVO CONGLOMERADO URBANO DE COLOSALES DIMENSIONES, COMO

(7) "VIVIENDA SOCIAL PARA UNA EXISTENCIA PLENA" VIVIENDA, INFONAVIT, NÚMERO 7. VOL. 10. NOV-DIC. 1985, PP. 54-55. MÉXICO.

SUCEDE EN EL CASO DE MÉXICO. NUESTRO PAÍS, POR FORTUNA, DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO, HA TENIDO LA PREVISIÓN PARA CREAR ORGANISMOS QUE SON DESTINADOS A ATENDER LAS DEMANDAS DE VIVIENDA POPULAR; MISMOS QUE SE CONTREPLARON EN LA PERSPECTIVA HISTÓRICA YA DESDE LOS DEBATES DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1917, DONDE SE SENTARON LAS BASES PARA LO QUE SOCIALMENTE DEBÍA SER CONSIDERADO COMO SOLUCIÓN A LOS REQUERIMIENTOS HABITACIONALES DE LA POBLACIÓN TRABAJADORA, EN EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL.

FINANCIAMIENTO, SUBDESARROLLO Y VIVIENDA

¿QUÉ SOLUCIONES PUEDEN RECOMENDARSE A LOS PAÍSES SUBDESARROLLADOS?

CON EL ADVENIMIENTO DE LOS FONDOS INSTITUCIONALES DE AHORRO - FORZOSO PARA LA VIVIENDA, COMO NUEVA FUENTE GENERAL Y PERMANENTE DE FINANCIAMIENTO ESPECÍFICO PARA LA VIVIENDA CON RECURSOS NACIONALES, MEDIANTE LA AFECTACIÓN DE UN PORCENTAJE FIJO DEL SALARIO, SE MARCA EL FIN DE UNA ÉPOCA EN FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y EL PRINCIPIO DE OTRA, CON UNA PERSPECTIVA OPTIMISTA DE SOLUCIÓN POR VEZ PRIMERA EN LA HISTORIA DE LA VIVIENDA PARA LAS MAYORÍAS ECONÓMICAMENTE DÉBILES ANCESTRALMENTE MARGINADAS DE ESTE DERECHO SOCIAL.

"ESTOS FONDOS SON YA UNA REALIDAD, AUNQUE INCIPIENTE, EN AMÉRICA LATINA; REALIDAD QUE NO TARDARÁ EN EXTENDERSE COMO SUCEDIÓ CON LA SEGURIDAD SOCIAL A PRINCIPIOS DE SIGLO, A TODAS LAS NACIONES DEL MUNDO.

"RAZONES: EL CONJUNTO DE VENTAJAS QUE SU ESTABLECIMIENTO REPRESENTA.

1. SE GARANTIZA EN EL TIEMPO UNA FUENTE DE RECURSOS FINANCIEROS, LO QUE ESTÁ DE ACUERDO CON LA VIEJA TESIS DE QUE EL PROBLEMA HABITACIONAL ES, FUNDAMENTALMENTE, UN PROBLEMA FINANCIERO.
2. COMO ESTA FUENTE ESTÁ RELACIONADA CON LAS NÓMINAS (HASTA DE CIERTO MÚLTIPLO DEL SALARIO MÍNIMO) PUEDE AFIRMARSE QUE LA SOLUCIÓN ES A "PRUEBA DE INFLACIÓN". EN ESTE SENTIDO, POR LA GENERALIDAD DE LA SOLUCIÓN, NO SE REQUIEREN CORRECCIONES MONETARIAS PARA CONTRARRESTAR EL EFECTO INFLACIONARIO.
3. CON LA CERTIDUMBRE DE LOS INGRESOS FUTUROS, SE PUEDE PLANIFICAR ADECUADAMENTE UNA POLÍTICA DE INVERSIÓN EN RESERVA TERRITORIAL Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS QUE SATISFAGA EN FORMA JUSTA LA DEMANDA PRESENTE Y FUTURA.
4. LOS PLANES ANUALES DE INVERSIÓN PUEDEN JERARQUIZAR LA DEMANDA DE VIVIENDA FAVORECIENDO A PRESETATARIOS DE MUY BAJOS INGRESOS Y FAVORECIENDO TAMBIÉN UNA POLÍTICA RECOMENDABLE DE DESCENTRALIZACIÓN DE LOCALIDADES CON MAYORES NECESIDADES HABITACIONALES.
5. COMO LA RECAUDACIÓN TANTO DE LAS APORTACIONES PATRONNALES COMO LA RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS TIENEN (DE ACUERDO A LA LEGISLACIÓN MEXICANA) EL CARÁCTER DE FISCALES, LA COBRANZA ES SEGURA Y AUTOMÁTICA POR LO QUE NO REPRESENTA

PROBLEMAS DE COSTO NI DEMORA.

6. EL SISTEMA ES FINANCIERAMENTE INDEPENDIENTE POR LO QUE NO NECESITA SUSTENTARSE EN ENDEUDAMIENTO INTERIOR NI EXTERIOR.
7. COMO NO SE PAGAN INTERESES A LOS AHORROS, LAS OPERACIONES ACTIVAS (INVERSIÓN) NO SÓLO SON LAS MENOS COSTOSAS SINO QUE SE INDEPENDIZAN DE LAS FLUCTUACIONES DE LAS TASAS DE INTERÉS QUE, COMO SE HA OBSERVADO ÚLTIMAMENTE, TIENDEN A AUMENTAR COMO UNO DE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN. POR LO ANTERIOR, ES EL FINANCIAMIENTO MÁS BARATO Y SEGURO DEL MUNDO. TODO ESTO PERMITE APLICAR TÉCNICAS SEGURAS DE PLANEACIÓN POR EL HECHO DE ELIMINARSE PARÁMETROS CONTINGENTES.
8. POR EL PRINCIPIO REVOLVENTE QUE CARACTERIZA ESTOS FONDOS, POR CADA PESO RECIBIDO DE FINANCIAMIENTO EXTERNO SE PUEDE PRESTAR A LA LARGA UN PESO Y MEDIO PARA PLANES DE INVERSIÓN, POR LA CONTRIBUCIÓN FINANCIERA AUTOMÁTICA DE LA RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS. ESTE EFECTO MULTIPLICADOR PUEDE ACELERARSE SEGÚN DIVERSAS VARIABLES.
9. LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS EN PORCENTAJE FIJO DEL SALARIO PERMITE AMPLIAR EL VALOR DEL CRÉDITO MEDIANTE PROLONGACIÓN DEL PLAZO DE AMORTIZACIÓN, SIN AFECTAR EL PRESUPUESTO DEL TRABAJADOR PRESTATARIO.
10. LA COTIZACIÓN O APORTACIÓN SOBRE LAS NÓMINAS, COMO SUCEDE

CON LA SEGURIDAD SOCIAL, PUEDE SER TRIPARTITA (ESTADO, EMPLEADO, TRABAJADORES), BIPARTITA (ESTADO Y EMPLEADORES) O QUE LA COTIZACIÓN RECAIGA ÚNICAMENTE SOBRE LOS EMPLEADOS COMO SUCEDER ACTUALMENTE EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

11. LA MAGNITUD DE LA COTIZACIÓN EN PORCENTAJE DE LOS SALARIOS ES ELÁSTICA Y DEPENDE DEL NIVEL DE SOLUCIÓN DESEADA EN EL TIEMPO DE LA PROPORCIÓN DEL PORCENTAJE ADMISIBLE DE CADA PAÍS, DE SU CAPACIDAD PARA INCREMENTAR SU CARGA IMPOSITIVA, DEL NIVEL DE LA CAPACIDAD INSTALADA EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA MANO DE OBRA DISPONIBLE, DEL NIVEL SOPORTABLE EN PORCENTAJE DE SALARIOS PARA LA AMORTIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS Y DEL PLAZO PREVISTO PARA LA DEVOLUCIÓN DE HABERES ACUMULADOS EN DETERMINADO TIEMPO A LOS TRABAJADORES ASALARIADOS INSCRITOS EN EL SISTEMA.
12. SON FUNDAMENTALMENTE ESTRUCTURAS MASIVAS DE AHORRO Y DE CRÉDITO PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PUEDEN SERLO TAMBIÉN DE SEGUROS O SEA, PODEROSOS INSTRUMENTOS PARA PROMOVER, CON HECHOS, LA JUSTICIA SOCIAL". (8)

FRENTE A LA PERSPECTIVA INFLACIONARIA PARA LOS AÑOS FUTUROS Y ANTE LA NECESIDAD DE GARANTIZAR FUENTES FINANCIERAS SIEMPRE SUFICIENTES PARA ATENDER LA DEMANDA CRECIENTE DE NUEVAS VIVIENDAS, EL INSTRUMENTO FINANCIERO RECOMENDABLE ES EL ESTABLECIMIENTO DE FONDOS INSTITUCIONALES DE AHORRO FORZOSO. ESTA ES

(8) "DESARROLLO DEMOGRÁFICO Y VIVIENDA" BOLETÍN INFORMATIVO. INFONAVIT. NOVIEMBRE 1984. PP. 52-54. MÉXICO.

LA ÚNICA MANERA DE PODER RESOLVER RACIONAL Y AUTOMÁTICAMENTE LOS EFECTOS DE LA INFLACIÓN.

"EN CUANTO AL PROBLEMA QUE SE DERIVA DE LAS FUERTES TASAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO QUE PADECEN LOS PAÍSES SUBDESARROLLADOS, HAY UN CONSENSO MUNDIAL EN LA RECOMENDACIÓN DE PROMOVER, POR DIVERSAS VÍAS, UNA REDUCCIÓN EN LAS ALTAS TASAS DE NATALIDAD". (9)

EL PROPÓSITO DE ESTE ANÁLISIS, EN RELACIÓN A LAS VARIABLES DEMOGRÁFICAS Y SU PROBABLE COMPORTAMIENTO FUTURO, ES EL DE SEÑALAR LOS EFECTOS DE UNA PAULATINA REDUCCIÓN DE LA TASA DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO EN UN PAÍS EN EL LARGO PLAZO (25 Ó 35 -- AÑOS) CON LA ECONOMÍA EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS QUE ESTA REDUCCIÓN PERMITE.

(9) DESARROLLO DEMOGRÁFICO Y VIVIENDA, OP.CIT. P. 56.

2. LOS ASPECTOS SOCIALES Y ECONÓMICOS DE LA VIVIENDA

ASPECTOS SOCIALES

AUNQUE VARIEN LAS DIFERENCIAS CLIMÁTICAS EN EL MUNDO, LA VIVIENDA CONSTITUYE UNA DE LAS FORMAS MÁS UNIVERSALES DE LA CULTURA MATERIAL, YA QUE SE ENCUENTRA EN TODAS LAS SOCIEDADES, EXCEPTO EN LAS NÓMADAS. LA VIVIENDA REPRESENTA ADEMÁS UN IMPORTANTE ELEMENTO EN TODA FORMACIÓN DE CAPITAL. Y EL COMPONENTE DE MAYOR MAGNITUD EN EL ESFUERZO TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EN CUALQUIER NACIÓN.

DESDE UN PUNTO DE VISTA SOCIOLOGICO LA VIVIENDA TIENE UN IMPORTANTE PAPEL EN CUANTO CONTRIBUYE SEÑALADAMENTE A LA CONTINUIDAD DE LA VIDA COMUNITARIA. EXISTE UNA ÍNTIMA RELACIÓN ENTRE LA VIVIENDA Y LA ORGANIZACIÓN DE LA FAMILIA, EN TODAS LAS CULTURAS Y ÉPOCAS, DEL TIPO DE VIVIENDA HA CORRESPONDIDO EN ALGÚN ASPECTO, A LA ORGANIZACIÓN DE LA FAMILIA, AL TIEMPO QUE MANTENÍA Y REFORZABA LAS FORMAS EXISTENTES DE ORGANIZACIÓN FAMILIAR, EN MUCHAS PARTES DEL MUNDO, EL SISTEMA DE FAMILIA EXTENSA SE REFLEJA EN DIVERSOS CONJUNTO DE HABITACIONES, QUE CONSTITUYEN SECCIONES RESERVADAS A LAS UNIDADES BÁSICAS.

"LA CASA ALARGADA SE ENCUENTRA, EN CULTURAS MUY DIVERSAS, DESDE LOS IROQUESES DE AMÉRICA DEL NORTE HASTA LA DE LOS PUEBLOS

DEL SUDESTE ASIÁTICO. POR EL CONTRARIO, LA ESTRUCTURA DE LA FAMILIA POLÍGAMA QUE AÚN SE ENCUENTRA EN MUCHAS PARTES DE ÁFRICA REQUIERE UNA SERIE DE CABAÑAS, UNA PARA EL MARIDO Y OTRA PARA CADA MUJER Y SUS RESPECTIVOS HIJOS, DISPUESTAS EN UN ORDEN JERÁRQUICO.

"EL HOGAR ES UNA UNIDAD DE PRODUCCIÓN, ASÍ COMO DE CONSUMO, Y PUEDE POR TANTO, REFLEJAR TAMBIÉN CIERTOS RASGOS DE LA ORGANIZACIÓN ECONÓMICA. POR EJEMPLO, EN EL SIGLO XVIII, EN LOS CENTROS LANEROS DE INGLATERRA, MUCHAS CASAS INCLUÍAN EN EL PISO SUPERIOR UNA HABITACIÓN EN LA QUE TRABAJABAN LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA; Y, EN TODO EL MUNDO, EN LAS CASAS RURALES LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS Y LA DEL GANADO TIENDEN A CONFUNDIRSE". (10)

LA MAYOR SISTEMATIZACIÓN DE LA VIDA MODERNA EN OCCIDENTE HA ELIMINADO CASI POR COMPLETO ESTAS FORMAS DE DISPOSICIÓN, AL MENOS EN LAS COMUNIDADES URBANAS, AUNQUE TODAVÍA A LAS NUEVAS VIVIENDAS SE INCORPOREN LOS CONSULTORIOS DE LOS MÉDICOS, LOS ESTUDIOS DE LOS ARTISTAS, O LAS BIBLIOTECAS DE LOS ERUDITOS, Y LAS NUEVAS TIENDAS INCLUÍAN A MENUDO UNA VIVIENDA PARA EL

(10) "VIVIENDA", ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES, TOMO VII, PÁG. 675.

PROPIETARIO O DIRECTOR.

LA FAMILIA Y EL HOGAR

EN LOS PAÍSES DESARROLLADOS, EL INCREMENTO GENERAL DE ESPACIO HASTA EL NIVEL ANTERIORMENTE RESERVADO A LAS VIVIENDAS DE LA CLASE MEDIA HA COINCIDIDO CON EL DE LA INDIVIDUALIZACIÓN EN EL HOGAR Y QUIZÁ HAYA CONTRIBUIDO A ESTIMULARLO. MIENTRAS QUE LA VIDA FAMILIAR DE LOS HOGARES TRADICIONALES DE LA CLASE TRABAJADORAS SE DESARROLLABA COLECTIVAMENTE EN LA "COCINA-COMEDOR-RECAMARA", HOY SE INSISTE MÁS EN LA INTIMIDAD INDIVIDUAL Y SE DA UNA MAYOR TENDENCIA A QUE LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA SIGAN SUS PROPIOS CAMINOS. SE TIENDE POR CONSIGUIENTE, A COMBINAR EL DORMITORIO CON EL CUARTO DE ESTUDIO Y SE ESTÁ MÁS DISPUESTO A RECONOCER LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DE LOS NIÑOS EN EL HOGAR.

COMO YA SE HA DICHO, LA PRINCIPAL TENDENCIA DE LOS PAÍSES INDUSTRIALIZADOS, EN LOS ÚLTIMOS 50 AÑOS, HA SIDO LA CONVERGENCIA DE LAS CASAS DE LA CLASE MEDIA Y BAJA POR LO QUE RESPECTA A LAS CONDICIONES DE ESPACIO Y DE OTROS TIPOS.

A PESAR DE LA CONVERGENCIA PRODUCIDA ENTRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS CLASES SOCIALES, EXISTEN EVIDENTES DIFERENCIAS DE CLASE EN LA IDEOLOGÍA Y EL COMPORTAMIENTO QUE TRASCIENDEN LAS DIFERENCIAS DE RIQUEZAS Y QUE PUEDEN SER FÁCILMENTE DETECTADAS MEDIANTE COMPARACIONES OBJETIVAS: LAS DOS DIFERENCIAS PRINCIPA-

LES ENTRE LAS IDEOLOGÍAS DE LA CLASE MEDIA Y DE LA CLASE TRABAJADORA QUE SE REFLEJAN EN LOS HOGARES SON EL MAYOR RELIEVE DEL INDIVIDUALISMO EN LA PRIMERA, LO CUAL EXIGE UN HOGAR QUE DÉ CIERTO MARGEN A LA INTIMIDAD Y A LA AUTOEXPRESIÓN DE CADA UNO DE SUS MIEMBROS, Y EL MAYOR HINCAPIÉ DE LA SEGUNDA EN EL AHORRO Y LA REPARACIÓN FRENTE AL GASTO Y LA ELIMINACIÓN, LO CUAL REQUIERE MAYOR ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO.

A PESAR DE DIVERSAS ANOMALÍAS ES EVIDENTE QUE LA IMPORTANCIA DEL ESPACIO Y DE LAS POSESIONES MATERIALES PARA LA FAMILIA INDIVIDUAL ASÍ COMO EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CASA, PUEDAN CONTRIBUIR A FACILITAR LA ETERNA BÚSQUEDA DE UN ÍNDICE OBJETIVO DE LA CLASE SOCIAL.

NORMAS DE ESPACIO

HAY MÁS PRUEBAS DE QUE LA VIDA FAMILIAR PUEDE DESORGANIZARSE POR LA FALTA DE ESPACIO ADECUADO.

"EN LOS PAÍSES EUROPEOS LOS EXPERTOS SUELEN COINCIDIR EN QUE EL ESPACIO MÍNIMO NECESARIO PARA QUE NO PELIGRE LA SALUD MENTAL CORRESPONDE A UNOS 16 METROS CUADRADOS POR PERSONA, MIENTRAS QUE LA AMERICAN PUBLIC HEALTH ASSOCIATION (ASOCIACIÓN DE SALUD PÚBLICA NORTEAMERICANA), HA INDICADO COMO DESEABLE EL DOBLE DE ESA CIFRA. PERO ESTOS SON ESTÁNDARES PARA LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES Y PROBABLEMENTE MUCHAS FAMILIAS EUROPEAS Y ESTADOUNIDENSES VIVEN EN ESPACIOS INFERIORES A LOS OCHO METROS CUADRADOS POR PERSONA, MIENTRAS QUE, CON SEGURIDAD HAY FAMILIAS

QUE TIENEN MENOS DE 2 METROS CUADRADOS POR PERSONA.

"EXISTEN PRUEBAS TAMBIÉN DE QUE ES IGUALMENTE IMPORTANTE EL -- CRITERIO DEL NÚMERO DE HABITACIONES QUE POSEÉ LA VIVIENDA, UNA MINUCIOSA INVESTIGACIÓN LLEVADA A CABO UTILIZANDO GRUPOS EQUIPARABLES DE FAMILIAS "BIEN ADAPTADAS" Y "DESORGANIZADAS", DEMOSTRÓ QUE DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS RESPONDEN AL NÚMERO DE -- HABITACIONES DISPONIBLES, AL ESPACIO EN METROS CUADRADOS Y AL AMBIENTE EN GENERAL, PERO NO A OTROS FACTORES SUPUESTAMENTE -- SIGNIFICATIVOS, TALES COMO LA POSESIÓN DE UN BAÑO O LAS CONDICIONES FÍSICAS DE LA VIVIENDA". (1)

A PESAR DEL ENORME NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES QUE NO REÚ-- NEN LAS CONDICIONES ADECUADAS, SE ESPERA QUE LAS NUEVAS CONS-- TRUCCIONES SIGAN MEJORANDO LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABI-- LIDAD Y ESPACIO Y DE SER POSIBLE QUE LAS CONDICIONES ESPACIA-- LES MÍNIMAS EN LAS NUEVAS VIVIENDAS SE PUDIERAN DUPLICAR EN LOS PRÓXIMOS 20 AÑOS; PERO AUNQUE SÓLO AUMENTARAN A LA MITAD DE ES-- TA CIFRA, SE GENERALIZARÍA EL ESTÁNDAR DE 20 A 25 METROS CUA-- DRADOS POR PERSONA PARA LOS COMIENZOS DEL SIGLO XXI.

POLÍTICA SOCIAL

A NIVEL MUNDIAL EXISTEN DIVERSOS GRADOS EN CUANTO A QUE LOS -- GOBIERNOS ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE LA VIVIENDA DE SUS RES--

(1) "VIVIENDA" ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SO-- CIALES. OP.CIT. TOMO VIII, PÁG. 676.

PECTIVAS POBLACIONES. SIEMPRE QUE SE PRODUCE LA URBANIZACIÓN, SE HACE NECESARIA CIERTA INTERVENCIÓN DEL ESTADO. EN MATERIA DE VIVIENDA YA SEA PARA IMPEDIR EL BROTE DE EPIDEMIAS Y OTRAS ENFERMEDADES CAUSADAS POR CONDICIONES INSALUBRES O POR HACINAMIENTO, O LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES, POR OTRA PARTE, SI EL GOBIERNO PROMUEVE EL DESARROLLO INDUSTRIAL SE VERÁ SOMETIDO A PRESIONES PARA PROPORCIONAR O ESTIMULAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES CERCA DE LAS FÁBRICAS. EL INCENTIVO DE UNA BUENA CASA ES UN FACTOR IMPORTANTE PARA ATRAER A LAS CIUDADES A FAMILIAS PROCEDENTES DE ZONAS RURALES, ADEMÁS DE ESTOS MOTIVOS DE AUTOINTERÉS ILUSTRADO, LOS GOBIERNOS PUEDEN ESTAR IMPULSADOS POR PREOCUPACIONES RELATIVAS AL BIENESTAR SOCIAL, Y TRATAR DE AYUDAR A SUS CIUDADANOS MENOS FAVORECIDOS -- CONSTRUYENDO, POR EJEMPLO, CASAS PARA GRUPOS ESPECIALES TALES COMO LAS PERSONAS DE EDAD, CREANDO NUEVAS VECINDADES O FINANCIANDO LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS CASAS PARA ELEVAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

"EXISTE EN LA ACTUALIDAD TANTO EN MÉXICO COMO EN ALGUNOS OTROS PAÍSES UNA COMPRESIÓN BASTANTE CLARA DE LAS NECESIDADES HUMANAS POR LO QUE RESPECTA A LAS VIVIENDAS, ASÍ COMO DE LOS MEDIOS REQUERIDOS PARA SATISFACER DICHAS NECESIDADES. ESTO TENDRÁ -- QUE EXTENDERSE A OTRAS ZONAS, Y MANTENERSE AL DÍA A LA MEDIDA EN QUE SE CREEN NUEVAS FORMAS DE VIVIENDA. LO QUE AHORA SE NECESITA ADEMÁS, ES UN CONOCIMIENTO MÁS AMPLIO DE LAS CONDICIONES MÁS FAVORABLES PARA UNA ORGANIZACIÓN SOCIAL SATISFACTORIA Y, EN ESPECIAL, DE LOS TIPOS DE PLANIFICACIÓN QUE DEBERÍAN ACOM

PAÑAR A LOS PROGRAMAS DE REDISTRIBUCIÓN MASIVA Y RENOVACIÓN URBANA QUE HABRÁ QUE EMPRENDER EN LOS PRÓXIMOS AÑOS". (12)

EN OTRAS PALABRAS, EL PESO DE LOS ESFUERZOS DEBERÍA DESPLAZARSE DE LOS ESTUDIOS ESTÁTICOS Y LOS DINÁMICOS, DE LA INVESTIGACIÓN SOCIAL A LA PARTICIPACIÓN Y LAS ACCIONES SOCIALES.

ASPECTOS ECONOMICOS

LOS PROBLEMAS SOBRE LAS POLÍTICAS ECONÓMICAS REFERENTES A LA VIVIENDA DIFIEREN CONSIDERABLEMENTE SEGÚN LOS TIPOS DE ECONOMÍAS NACIONALES. SI COMPARAMOS LAS ECONOMÍAS DESARROLLADAS CON LAS EMERGENTES, VEMOS QUE EN SUS NECESIDADES SON DIFERENTES Y TAMBIÉN LAS SOLUCIONES SUGERIDAS.

"LOS ECONOMISTAS HAN ENFOCADO LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA DESDE TRES PUNTOS DE VISTA BASTANTE DISPARES: EL DE LA INVERSIÓN REAL EL DEL CONSUMO Y EL DE LA TECNOLOGÍA. LA MAYORÍA DE LOS ANÁLISIS SE HAN OCUPADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA COMO PROBLEMAS DE INVERSIÓN. EL PRINCIPAL INTERÉS SE HA CENTRADO EN EL HECHO DE QUE LA CONSTRUCCIÓN ES UNA INDUSTRIA AMPLIA Y SIGNIFICATIVA, CON UNA DE LAS MAYORES VARIACIONES DE AÑO EN AÑO. SIN EMBARGO, EN LOS ÚLTIMOS AÑOS HAN RECIBIDO MAYOR ATENCIÓN OTRAS CUESTIONES DE INVERSIÓN, COMO LA INVESTIGACIÓN DE LAS TASAS ÓPTIMAS DE CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LA EXPANSIÓN

(12) "VIVIENDA". ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES". OP. CIT. TOMO VIII. PÁG. 677.

ACTUAL Y PLANEADA DE CAPITAL Y LOS NIVELES ACTUALES Y ESPERADOS DE CONSUMO". (13)

DURANTE MÁS DE 100 AÑOS, LA VIVIENDA HA REPRESENTADO TAMBIÉN UN PAPEL DESTACADO EN LA TEORÍA DEL CONSUMO Y DE LA REFORMA SOCIAL, LA VIVIENDA ABSORBE UNA GRAN PARTE DE LOS PRESUPUESTOS DE CONSUMO, LOS NIVELES INDIVIDUALES DE VIDA SON MUY INFLUENCIADOS POR EL NIVEL DE VIVIENDA Y POR LO QUE SE PAGA POR ELLA.

SON CORRIENTES LAS CRÍTICAS DEL NIVEL DE VIVIENDA LOGRADO Y LOS ECONOMISTAS HAN BUSCADO LAS RAZONES POR LAS QUE NO PREVALECN NIVELES MEJORES DE VIVIENDA.

LOS MÉTODOS DE PRODUCCIÓN PLANTEAN OTROS PROBLEMAS MÁS ECONÓMICOS, LAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS HAN EVOLUCIONADO DURANTE MILES DE AÑOS, PERO MUCHOS CREEN QUE SUS TASAS DE MEJORAS ES INFERIOR A LA QUE SE DA EN OTROS CAMPOS. LOS ESTUDIOS DE PRODUCCIÓN HAN TRATADO DE ENCONTRAR LA JUSTIFICACIÓN RACIONAL DE LAS TÉCNICAS ACTUALES, A LA VEZ QUE DE ENCONTRAR MÉTODOS PARA MEJORAR EL PROCESO DE PRODUCCIÓN.

INVERSIÓN NUEVA EN VIVIENDA

IMPORTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA EN DIFERENTES ECONOMÍAS. EL GASTO TOTAL EN CONSTRUCCIÓN OSCILA DEL 3.5 A ALREDEDOR DEL 15% DEL PRODUCTO NACIONAL BRUTO(PNB) Y DEL 40% AL 70%

(13) "VIVIENDA". ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. Op. CIT. TOMO VII. PÁG. 678.

DE LA INVERSIÓN FIJA BRUTA. SEGÚN LA ECONOMÍA, LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS VARÍA DEL 2% AL 5% DEL PNB. EN TODO CASO LA MAGNITUD DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS ES LO BASTANTE GRANDE PARA QUE SUS MOVIMIENTOS CAUSEN REPERCUSIONES EN TODA LA ECONOMÍA. EL IMPACTO SE REFUERZA PORQUE LA CONSTRUCCIÓN EN GENERAL, Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN PARTICULAR, ES UNA DE LAS MÁS INESTABLES DE LAS INDUSTRIAS PRINCIPALES.

"LOS ECONOMISTAS HAN DISCUTIDO SI EL PATRÓN FLUCTUANTE DE LA CONSTRUCCIÓN DIFIERE BÁSICAMENTE DEL QUE SIGUE EL RESTO DE LA ECONOMÍA. LOS DATOS NO SON CONCLUYENTES, PERO LA MAYORÍA DE LOS OBSERVADORES SEÑALAN QUE PARECE SER QUE AMPLIAS OSCILACIONES O CICLOS DE 18 A 20 AÑOS DISTINGUEN LOS ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. PARTE DE LA LITERATURA SOBRE EL TEMA DA EL NOMBRE DE "CICLO DE LA CONSTRUCCIÓN" A ESTOS MOVIMIENTOS OBSERVADOS. (14)

CAUSAS DE LAS FLUCTUACIONES

MUCHOS HAN INTENTADO DESCRIBIR LOS FACTORES PARTICULARES QUE PODRÍAN HACER QUE LAS FLUCTUACIONES DE LA VIVIENDA DIFIERAN DEL RESTO DE LA ECONOMÍA. AL IGUAL QUE EN OTROS CAMPOS DE LA TEORÍA DEL CICLO, ALGUNOS HAN TRATADO DE OBTENER MODELOS SIMPLES Y CONSTANTES PARA TODOS LOS MOVIMIENTOS PASADOS; SIN EMBARGO, LA MAYOR PARTE DE LAS TEORÍAS SON ECLÉCTICAS. SOSTIENE QUE AUN CUANDO LAS FLUCTUACIONES DE LA VIVIENDA ADOPTAN UNA FORMA

(14) "VIVIENDA". ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. TOMO VII, P. 679.

SINGULAR POR LA NATURALEZA DE SU INDUSTRIA, LA CAUSA, O CAUSAS PRÓXIMAS DE LOS MOVIMIENTOS PASADOS SON DIFERENTES.

"LA TEORÍA ATRIBUYE INTERACCIONES SINGULARES DE DEMANDA, OFERTA Y MERCADO AL MERCADO DE LA VIVIENDA. LA SINGULARIDAD NACE DE FACTORES ESPECIALES DE DEMANDA, DEL TAMAÑO Y DURABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, DE LAS POCAS VECES QUE LA FAMILIA MEDIA INTERVIENE EN EL MERCADO Y DE LA IGNORANCIA RELATIVA DE LA FAMILIA, DE LA IMPORTANCIA DEL CRÉDITO PARA FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN Y COMPRA, DE LA PEQUEÑA DIMENSIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y DE SU FALTA DE CAPITAL Y DE LAS DIFICULTADES DE ADAPTACIÓN - DEL MERCADO". (15)

UN ELEVADO PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN ES EL EXIGIDO POR LAS ADICIONES NETAS DE VIVIENDAS O SERVICIOS A LAS ECONOMÍAS FAMILIARES, UNA POBLACIÓN PROGRESIVA, SEA POR CRECIMIENTO NATURAL AL SUPERAR LOS NACIMIENTOS A LOS FALLECIMIENTOS O POR MIGRACIONES, EXIGE MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS. OTRA IMPORTANTE FUERZA DEMOGRÁFICA ES LA DIVISIÓN DE LAS FAMILIAS EXTENSAS EN ECONOMÍAS FAMILIARES SEPARADAS. LAS PAREJAS JÓVENES PUEDEN DESEAR UNA VIVIENDA PROPIA, EN LUGAR DE COMPARTIRLA CON SUS PADRES.

OTRO FACTOR DE DEMANDA ES LA NECESIDAD DE REPONER LAS UNIDADES EXISTENTES. LAS REPOSICIONES NETAS HAN OSCILADO DE CERO A UN TERCIO O MÁS DE LA DEMANDA TOTAL.

(15) "VIVIENDA" ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. TOMO VII P. 680.

"ALGUNAS TEORÍAS POSTULAN UN CICLO DE REPOSICIÓN. LAS REPOSICIONES PODRÍAN FLUCTUAR COMO UN ECO DE CONSTRUCCIÓN AGLOMERADA DE VIVIENDAS EN EL PASADO. SIN EMBARGO, LOS DATOS NO EVIDENCIAN CICLOS DE REPOSICIÓN. COMO EL STOCK DE VIVIENDAS HA ESTADO AUMENTANDO RÁPIDAMENTE, EL PORCENTAJE DEL STOCK LO BASTANTE ANTIGUO PARA EXIGIR REPOSICIÓN, ES POCO IMPORTANTE. (16)"

PARA PERÍODOS COMO UN DECENIO, LA MAYOR PARTE DE LA DEMANDA DE NUEVAS CONSTRUCCIONES GUARDA RELACIÓN DIRECTA CON EL NÚMERO DE ADICIONES NETAS AL NÚMERO DE FAMILIAS EN UNA LOCALIDAD, MÁS LA CIFRA NETA DE UNIDADES DERRIBADAS, REPUESTAS O ELIMINADAS. LOS MOVIMIENTOS DE UNIDADES NO OCUPADAS (VIVIENDAS VACÍAS) SON SIGNIFICATIVOS PARA PERÍODOS BREVES, PERO SU IMPORTANCIA DISMINUYE SEGÚN AUMENTA EL PERÍODO EN CUESTIÓN.

"LOS MOVIMIENTOS A CORTO PLAZO DE LA DEMANDA TIENEN CAUSAS PARECIDAS A LAS DE LAS FLUCTUACIONES EN OTRAS ESFERAS. LAS VARIACIONES DEL EMPLEO, DE LOS ACTIVOS (PARTICULARMENTE PARTICIPACIONES EN VIVIENDAS EXISTENTES), DE LOS PRECIOS, DE LOS COSTES Y DEL CRÉDITO ALTERAN LA DEMANDA DE NUEVAS UNIDADES. EN CUANTO ESTAS VARIABLES VARÍAN A LA VEZ QUE LA COYUNTURA, LAS FLUCTUACIONES RESULTANTES DE LA VIVIENDA SE PARECEN A LAS DE OTRAS ESFERAS.

HAY TAMBIÉN RAZONES PARA ESPERAR QUE LA CONSTRUCCIÓN FLUCTÚE A VECES SEGÚN UN PATRÓN DIFERENTE DEL RESTO DE LA ECONOMÍA. --

(16) "VIVIENDA", ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. TOMO VII. PÁG. 681.

MUCHOS AUTORES ATRIBUYEN UNA IMPORTANCIA PARTICULAR AL CRÉDITO. A CAUSA DEL TAMAÑO Y COSTE DE LOS EDIFICIOS, LA CONSTRUCCIÓN DEPENDE MUCHO DE LA EXISTENCIA Y CONDICIONES DE LA FINANCIACIÓN - CON CRÉDITO, LOS PAGOS INICIALES, EL PERÍODO DE AMORTIZACIÓN Y EL TIPO DE INTERÉS PUEDEN FORZAR A LOS PROPIETARIOS Y CONSTRUCTORES A ENTRAR O SALIR DEL MERCADO. LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO PUEDEN VARIAR CON INDEPENDENCIA DE OTRAS VARIABLES ECONÓMICAS. LA DURACIÓN DEL DESFASE ENTRE LAS VARIACIONES DE LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO Y SU IMPACTO EN EL MERCADO DE LA CONSTRUCCIÓN ES DIFERENTE DE LA DE OTRAS INDUSTRIAS. MUCHOS AUTORES -- OPINAN QUE LA EXPERIENCIA DE DESPUÉS DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL, TANTO EN ESTADOS UNIDOS COMO EN EUROPA OCCIDENTAL, HA DEMOSTRADO QUE EL CRÉDITO FUE CAUSA DE FLUCTUACIONES ESPECIALES.

"LA DEMANDA DE VIVIENDAS TIENE DOS DIMENSIONES: UNA CONSISTE EN EL NÚMERO EXIGIDO DE VIVIENDAS SEPARADAS; LA SEGUNDA MIDE LA CANTIDAD GASTADA POR VIVIENDA. ESTA CANTIDAD VARÍA CON EL TAMAÑO, CALIDAD Y ASPECTOS INCLUIDOS EN UNA VIVIENDA. LAS VARIABLES ECONÓMICAS PARECEN TENER UN IMPACTO MUCHO MAYOR EN LA CANTIDAD GASTADA POR VIVIENDA QUE SOBRE EL NÚMERO DE VIVIENDAS DEMANDADAS.

CUANDO LA DEMANDA DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDAS VARÍA, SE PRODUCEN FLUCTUACIONES AÚN MÁS ACENTUADAS DE LA NUEVA INVERSIÓN REQUERIDA. ESTO DA LUGAR A UNA MAYOR AMPLITUD DE LAS VARIACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN. ESTÁ FUNCIONANDO EL PRINCIPIO DE ACCELERACIÓN: UN 2% DE AUMENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PUEDE HACER -

QUE SE DUPLIQUE LA DEMANDA DE NUEVAS CONSTRUCCIONES MIENTRAS QUE EN RESPUESTA A UNA DISMINUCIÓN ANÁLOGA, LA NUEVA CONSTRUCCIÓN - PUEDE DESCENDER CASI HASTA ANULARSE.

OTRAS DIFERENCIAS DE REACCIÓN SE DEBEN A FACTORES PECULIARES DEL MERCADO Y DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA. LA OFERTA SE ADAPTA LENTAMENTE. A CAUSA DE LA FALTA DE INFORMACIÓN, MUCHOS EDIFICIOS, PARTICULARMENTE LAS VIVIENDAS POR PISOS, PUEDEN CONSTRUIRSE DESPUÉS DE EXISTIR EXCEDENTE DE OFERTA. EL "PERÍODO DE GESTACIÓN" DE ESTRUCTURAS GRANDES ES LARGO. AUMENTOS APARENTES DE LA DEMANDA PUEDEN MULTIPLICARSE FÁCILMENTE A CAUSA DEL AUMENTO DE LAS EXPECTATIVAS, DE LA FACILIDAD DEL CRÉDITO Y DEL GRAN NÚMERO DE PEQUEÑAS EMPRESAS. ADEMÁS, LOS CONSTRUCTORES O PROMOTORES QUE VENDEN A OTROS PUEDEN CON FRECUENCIA OBTENER BENEFICIOS SIMPLEMENTE A TRAVÉS DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, INCLUSO AUNQUE NO SE NECESITEN LAS UNIDADES TERMINADAS.

CUANDO LLEGA AL MERCADO LA NUEVA OFERTA EXCEDENTE, SE PRODUCE ABUNDANCIA DE VIVIENDAS NO OCUPADAS. AL AUMENTAR EL NÚMERO DE ÉSTAS, SE RETRAE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN. SI SE PRODUCE UNA BAJA DE LA DEMANDA EN UNA SITUACIÓN EN LA QUE YA EXISTEN MUCHAS VIVIENDAS DESOCUPADAS, TAL COMO OCURRIÓ DESPUÉS DE 1929, SE REFUERZA LA DISLOCACIÓN DEL MERCADO. COMO EL NÚMERO DE UNIDADES EXIGIDO TIENE UNA BAJA ELASTICIDAD CON RESPECTO AL PRECIO, NINGUNA BAJA DE LOS PRECIOS CONSIGUE LLENAR EL ESPACIO VACANTE.

POLÍTICA DE ESTABILIZACIÓN. COMO LA ESTRUCTURA DE LA INDUSTRIA HACE QUE SEAN PROBABLES FLUCTUACIONES EN GRAN ESCALA, SE HA --

ATRIBUIDO UNA IMPORTANCIA GRANDE A LA POLÍTICA PÚBLICA PARA -- AMORTIGUAR ALGUNOS CICLOS. ENTRE LAS MEDIDAS SUGERIDAS PUE-- DEN CITARSE UNA MEJOR INFORMACIÓN SOBRE EL MERCADO, CONTROLES DEL CRÉDITO, SUBVENCIONES DIFERENCIADAS Y ACCIÓN PÚBLICA DIRECTA, SEA PARA ELIMINAR DEL STOCK LAS UNIDADES ANTIGUAS, SEA PARA ADQUIRIR OTRAS NUEVAS.

LOS PROGRAMAS DE ESTABILIZACIÓN PUEDEN TRATAR DE INCREMENTAR LA DEMANDA BÁSICA A LARGO PLAZO O DE CONCENTRAR MÁS LA DEMANDA EN DETERMINADOS PERÍODOS. LOS INTENTOS DE COMPENSAR LOS MOVIMIENTOS A CORTO PLAZO TROPIEZAN CON DIFICULTADES. LOS PROBLEMAS DE PREVISIÓN, LA SITUACIÓN COMPLICADA DE DESFASE Y LENTO PROCESO DE REACCIÓN HACEN MUY DIFÍCIL INYECTAR DEMANDA ESTABILIZADORA EN EL MERCADO EN EL MOMENTO OPORTUNO. (17)

OTROS PROBLEMAS DE INVERSIÓN. LOS PAÍSES DESARROLLADOS HAN ESTUDIADO LA VIVIENDA A CAUSA DE SUS FLUCTUACIONES. EN LAS ECONOMÍAS EN DESARROLLO LA INVERSIÓN EN VIVIENDA HA SIDO ESTUDIADA PRINCIPALMENTE COMO UN DRENAJE IMPORTANTE DE FONDOS LIMITADOS. LA INDUSTRIALIZACIÓN Y LA URBANIZACIÓN VAN DE LA MANO; LOS INDIVIDUOS Y FAMILIAS ABANDONAN LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA PARA TRABAJAR EN LA CIUDAD, DONDE HAN DE ENCONTRAR VIVIENDA. CADA PUESTO INDUSTRIAL DE TRABAJO EXIGE UNA INVERSIÓN -- ADICIONAL EN INFRAESTRUCTURA URBANA. LOS ANALISTAS NO PUEDEN CONSIDERAR SIMPLEMENTE LAS NECESIDADES DE INVERSIÓN DIRECTA Y LA RENTABILIDAD DE UNA TRANSFERENCIA DE EMPLEO DEL CAMPO A LA

(17) "VIVIENDA" ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. TOMO VII. PAG. 682.

FÁBRICA. HAN DE TENER EN CUENTA MUCHOS COSTES ADICIONALES, DE LOS QUE UNO DE LOS MÁS IMPORTANTES ES EL DE LA VIVIENDA. LAS INVERSIONES EN VIVIENDA SUELEN SER CARAS Y LENTAS. EN LAS ECONOMÍAS EN DESARROLLO, BARRIOS BAJOS Y CRECIMIENTO URBANO SUELEN SER VIRTUALMENTE SINÓNIMOS. LAS DECISIONES SOBRE CÓMO HACER FRENTE A ESAS NECESIDADES ADICIONALES SON DIFÍCILES Y COMPLEJAS: SE PRODUCEN IMPORTANTES COSTES SOCIALES CUANDO LA INVERSIÓN SE CANALIZA HACIA LA VIVIENDA EN LUGAR DE A OTROS SECTORES AL PARECER MÁS PRODUCTIVOS. POR OTRA PARTE, LOS BARRIOS BAJOS Y LA ESCASEZ DE VIVIENDAS CREAN COSTES SOCIALES QUE PUEDEN A SU VEZ REDUCIR EL ESFUERZO PRODUCTIVO.

DENTRO DE LAS ECONOMÍAS DESARROLLADAS, SE HA DISCUTIDO MUCHO SOBRE LA CANTIDAD DE INVERSIÓN QUE DEBE DEDICARSE A VIVIENDA CUANDO LA ECONOMÍA SE HALLA EN PLENO EMPLEO. ALGUNOS OPINAN QUE A LA VIVIENDA SE LE HA CONCEDIDO UNA BAJA PRIORIDAD AL TRATAR EUROPA OCCIDENTAL DE LUCHAR CONTRA LA INFLACIÓN EN EL PERÍODO SIGUIENTE A LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL. DURANTE CIERTO TIEMPO SE RACIONÓ EL ESPACIO PARA NUEVAS VIVIENDAS CUANDO OTROS SECTORES DE LA ECONOMÍA SE HALLABAN EN PLENO AUGE.

EL PROBLEMA DE POR QUÉ NO SE PONEN A DISPOSICIÓN DE TODOS LOS GRUPOS DE RENTA VIVIENDAS ADECUADAS HA SIDO OBJETO DE MUCHOS ESTUDIOS, PERO NO HAY RESPUESTAS GENERALMENTE ACEPTADAS".

LOS ESTUDIOS DE PRODUCCIÓN HAN TRATADO DE ENCONTRAR LA JUSTIFICACIÓN RACIONAL DE LAS TÉCNICAS ACTUALES, A LA VEZ QUE DE ENCONTRAR MÉTODOS O SISTEMAS PARA MEJORAR EL PROCESO DE PRODUCCIÓN.

LOS ESTÁNDARES DE VIVIENDA VARÍAN NOTABLEMENTE DE UN PAÍS A OTRO, E INCLUSO DENTRO DE CADA PAÍS SE DAN VARIACIONES AÚN -- MÁS AMPLIAS DE ESTÁNDARES DE CONSUMO.

CASI EN TODAS PARTES ALGUNAS PERSONAS VIVEN EN TUGURIOS, MIENTRAS QUE OTRAS VIVEN EN GRANDES MANSIONES. NUMEROSAS FAMILIAS OCUPARÍAN MÁS ESPACIO DE MEJOR CALIDAD SI AUMENTARA SU RENTA O SI DISMINUYERAN LOS COSTOS DE LA VIVIENDA.

CAPITULO II
MARCO JURIDICO DE LA VIVIENDA POPULAR

1. BASES CONSTITUCIONALES ARTICULO 4°

ENTRE LAS REIVINDICACIONES QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS GARANTIZA A LOS TRABAJADORES, FIGURA EL DERECHO A LA VIVIENDA CÓMODA E HIGIÉNICA. TAL COMO LO SEÑALA EL ARTÍCULO 4° CONSTITUCIONAL EN SU PÁRRAFO CUARTO:

"TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA"(1)

TAL PROYECTO SOCIAL FUE POSIBLE CON EL ESTABLECIMIENTO DE ORGANISMOS ENCARGADOS DE HACER EFECTIVAS LAS ASPIRACIONES POPULARES A QUE LOS SUCESIVOS GOBIERNOS REVOLUCIONARIOS SE HAN AVOCADO.

SIN EMBARGO, EL OBJETIVO DEL ESTADO EN CUANTO A PROPORCIONAR CASAS DIGNAS A LA POBLACIÓN, SITIOS EN DONDE PUEDAN RECUPERAR LAS ENERGÍAS GASTADAS EN SUS LABORES, SE HAN IDO ALCANZANDO PAULATINAMENTE A LO LARGO DE NUESTRO PROCESO DE DESARROLLO.

EN CONSECUENCIA, CON TALES PROPÓSITOS, EL RÉGIMEN ACTUAL HA ESTABLECIDO LOS MECANISMOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS PARA ATENDER ADECUADAMENTE LA SATISFACCIÓN DE LAS DEMANDAS DE VIVIENDA.

(1) "CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS". ARTÍCULO 4° CONSTITUCIONAL, CUARTO PÁRRAFO.

ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, APARTADO "A", FRACCIÓN XII

EL ARTÍCULO 123, APARTADO "A" FRACCIÓN XII, DICE:

"TODA EMPRESA AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA, SEGÚN LO DETERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS, A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS. ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLIRÁ MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN A UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES. SE CONSIDERA DE UTILIDAD SOCIAL LA EXPEDICIÓN DE UNA LEY PARA LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO INTEGRADO POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES QUE ADMINISTRE LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA. DICHA LEY REGULARÁ LAS FORMAS Y PROCEDIMIENTOS CONFORME A LOS CUALES LOS TRABAJADORES PODRÁN ADQUIRIR EN PROPIEDAD LAS HABITACIONES ANTES MENCIONADAS".(2)

AL REDACTAR EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y ESPECIALMENTE EN SU FRACCIÓN XII, LOS CONSTITUYENTES DE QUERÉTARO ACREDITARON UN SAGAZ SENTIDO DE LA PREVISIÓN Y UN PROFUNDO CONOCIMIENTO DE LAS NECESIDADES, Y LAS ASPIRACIONES DE NUESTRO PUEBLO.

LA INICIATIVA DE LEY TENDIENTE A ASEGURAR A LOS TRABAJADORES VIVIENDA PROPIA, COMPLEMENTA Y SUPERA LOS PRECEPTOS CONSTITUCIONALES AL RESPECTO. EXTIENDE IGUALES DERECHOS E IDÉNTICOS BENEFICIOS A LOS CAMPESINOS ASALARIADOS Y A LOS QUE HAN VENIDO CONSTITUYENDO EL MÁS BAJO E INDEFENSO ESTRATO DEL PROLETARIADO Y A DETERMINAR DOS GRUPOS DEL SERVICIO DOMÉSTICO.

(2) ART. 123, APARTADO "A", FRACCIÓN XII.

PARA EL SECTOR OBRERO HA SIDO UNA GRAN SATISFACCIÓN EL QUE EL CONGRESO DE LA UNIÓN HAYA APROBADO LAS REFORMAS A LA FRACCIÓN XII APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, PUES AHORA TODOS LOS TRABAJADORES TIENEN LA OPORTUNIDAD DE CONSTRUIR SUS VIVIENDAS DE ACUERDO CON EL SALARIO QUE DEVENGUEN.

ESTÁN PLENAMENTE CONVENCIDOS DEL GRAN BENEFICIO QUE PARA LA CLASE TRABAJADORA CONSTITUYE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) Y SÓLO SE ESPERA QUE ÉSTE SE TORNE UNA REALIDAD EN EL TAN BREVE TIEMPO COMO LO REQUIEREN LAS NECESIDADES DE TODOS LOS TRABAJADORES MEXICANOS.

ARTÍCULO 123 APARTADO "B" FRACCIÓN XI, INCISO F) Y FRACCIÓN XIII

EL ARTÍCULO 123, APARTADO "B", FRACCIÓN XI, INCISO F) DICE:

"SE PROPORCIONARÁN A LOS TRABAJADORES HABITACIONES BARATAS, EN ARRENDAMIENTO O VENTA, CONFORME A LOS PROGRAMAS PREVIAMENTE APROBADOS. ADEMÁS, EL ESTADO, MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE HAGA, ESTABLECERÁ UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE DICHS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS; O BIEN PARA CONSTRUIRLAS, REPARARLAS, MEJORARLAS O PAGAR PASIVOS ADQUIRIDOS POR ÉSTOS CONCEPTOS".(3)

AL SER REFORMADO Y ADICIONADO EL APARTADO "B" DE ESTE ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL EN LAS FRACCIONES XI, INCISO F) Y XIII EN LAS QUE SE CONSIGNA EL DERECHO DE LOS TRABAJADORES PARA OBTENER HABI-

(3) INCISO F) Y FRACCIÓN XIII,

TACIONES Y LA OBLIGACIÓN DEL ESTADO DE HACER APORTACIONES A UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS BURÓCRATAS Y ESTABLECER SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO QUE LES PERMITA REALMENTE ADQUIRIR SU CASA-HABITACIÓN, MEDIANTE PRÉSTAMOS QUE SE LES OTORGUEN A UN INTERÉS NO MAYOR DEL 4% ANUAL.

LAS GARANTÍAS SOCIALES MÍNIMAS DE LOS EMPLEADOS PÚBLICOS SON LOS DERECHOS SOCIALES ESTABLECIDOS EN SU FAVOR POR EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN. POR EL SÓLO HECHO DE ESTAR REGLAMENTADAS LAS RELACIONES JURÍDICAS ENTRE EL ESTADO Y SUS SERVIDORES EN EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL DENTRO DEL TÍTULO DENOMINADO "DEL TRABAJO Y DE LA PREVISIÓN SOCIAL", LA RELACIÓN ENTRE EL ESTADO Y SUS TRABAJADORES CONSTITUYE UNA RELACIÓN DE DERECHO LABORAL.

ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL APARTADO "B" FRACCIÓN XIII

EL ARTÍCULO 123, APARTADO "B", FRACCIÓN XIII DICE:

"LOS MILITARES, MARINOS Y MIEMBROS DE LOS CUERPOS DE SEGURIDAD PÚBLICA, ASÍ COMO EL PERSONAL DE SERVICIO EXTERIOR SE REGISTRARÁN POR SUS PROPIAS LEYES.

EL ESTADO PROPORCIONARÁ A LOS MIEMBROS EN EL ACTIVO DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA, LAS PRESTACIONES A QUE SE REFIERE EL INCISO "E" DE LA FRACCIÓN XI DE ESTE APARTADO, EN TÉRMINOS SIMILARES Y A TRAVÉS DEL ORGANISMO ENCARGADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL DE LOS COMPONENTES DE DICHAS INSTITUCIONES".(4)

(4) ART. 123 CONSTITUCIONAL, APARTADO "B", FRACCIÓN XIII,

EN EFECTO TRATÁNDOSE DE LOS TRABAJADORES SUJETOS A RÉGIMEN MILITAR TENDRÁN LOS MISMOS DERECHOS QUE SEÑALA EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 Y A SUS LEYES REGLAMENTARIAS TALEX COMO LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO Y LEY DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS. A MAYOR ABUNDAMIENTO, CON BASE EN EL INCISO F) DE LA FRACCIÓN XI Y EN LA FRACCIÓN XIII DEL APARTADO "B" SE HAN MODIFICADO LAS LEYES ANTES CITADAS PARA CREAR FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA ESPECÍFICAMENTE DESTINADOS A LOS TRABAJADORES DE LA FEDERACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LAS FUERZAS ARMADAS.

2. LEGISLACION REGLAMENTARIA EN MATERIA DE VIVIENDA

A. LEY FEDERAL DEL TRABAJO

EN EL CASO DEL DERECHO DEL TRABAJO Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL, EXISTE UN CARÁCTER DINÁMICO QUE SE UNE A UNA NATURALEZA EXPANSIVA. EN EFECTO, SI BIEN EL DERECHO LABORAL SURTIÓ EN PRINCIPIO PARA PROTECCIÓN DE LOS TRABAJADORES INDUSTRIALES, PAULATINAMENTE SUS BENEFICIOS SE HAN IDO EXTENDIENDO A TODOS LOS TRABAJADORES. ELLO ES EXPLICABLE Y JUSTO PUES TODA PERSONA QUE PARA SUBSISTIR DEPENDE DE SU TRABAJO, YA SEA SUJETA A UN PATRÓN, AL ESTADO O ACTUANDO EN FORMA INDEPENDIENTE, TIENE DERECHO A PROTECCIÓN JURÍDICA, TANTO DURANTE LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS COMO CUANDO CIERTOS ACONTECIMIENTOS AFECTEN SU CAPACIDAD PARA GANARSE LA VIDA; DICHA PROTECCIÓN DEBE EXTENDERSE A LOS

FAMILIARES DEL TRABAJADOR.

HABITACIONES PARA LOS TRABAJADORES

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO SEÑALA QUE:

"TODA EMPRESA AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTÁ OBLIGADA A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, PARA DAR CUMPLIMIENTO A ESTA OBLIGACIÓN, LAS EMPRESAS DEBERÁN APORTAR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EL CINCO POR CIENTO SOBRE LOS SALARIOS DE LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO". (5)

"LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970 Y REFORMADA EL 1º DE MAYO DE 1980, ESTA ÚLTIMA REFERIDA AL PROCEDIMIENTO LABORAL EN GENERAL, REITERA LOS PRINCIPIOS DE LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y FIJA COMO APORTACIÓN DE LOS PATRONOS PARA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EL 5% SOBRE LOS SALARIOS ORDINARIOS DE SUS TRABAJADORES". (6).

"EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO DEBE TENER POR OBJETO PERMITIR A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS; PARA LA CONSTRUCCIÓN; PARA LA REPARACIÓN DE SUS CASAS-HABITACIÓN O PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS". (ARTÍCULO 137).

"EL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LOS CRÉDITOS RESPECTIVOS A SEGUIR, LO FIJA LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO TRIPARTITA INSTITUTO PARA EL FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES" (INFONAVIT). (ARTÍCULO 139).

"ESTE PROCEDIMIENTO ES RELATIVO A LAS FUNCIONES DEL ORGANISMO, ASÍ COMO, LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TRABAJADORES Y NORMAS ESPECÍFICAS QUE CORRESPONDEN A LA MATERIA LABORAL". (ARTÍCULOS 140 A 153). (7)

-
- (5) LEY FEDERAL DEL TRABAJO, 16A. EDICIÓN, 1986, MÉXICO, D. F. PÁG. 35. PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL 30 DE DICIEMBRE DE 1983.
- (6) PALACIOS LUNA MANUEL. OP.CIT. PÁGS. 250,251.
- (7) IBID.

"LA IDEA DE LA JUSTICIA SOCIAL, BASE DEL DERECHO DEL TRABAJO, ALCANZÓ UNA PRIMERA META AL EXTENDERSE A TODOS LOS MIEMBROS DE LA CLASE TRABAJADORA, PERO SU FUERZA EXPANSIVA NO PODÍA DETENERSE Y PARTICULARMENTE DESPUÉS DE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL, ESTÁ ROMPIENDO LOS MOLDES DEL DERECHO DEL TRABAJO PARA PROYECTARSE, COMO DIRÍA GEORGES RIPERT, A TODOS LOS ECONÓMICAMENTE DÉBILES, O BIEN, A TODOS AQUELLOS CUYA FUENTE PRINCIPAL O ÚNICA DE INGRESOS ES SU TRABAJO". (8)

EN FIN, EL DERECHO LABORAL Y EL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, HAN VENIDO EVOLUCIONANDO PARA LLEGAR AL CONCEPTO MÁS AMPLIO Y GENEROSO DE LA PREVISIÓN SOCIAL, EN EL CUAL QUEDAN COMPRENDIDAS LAS DISPOSICIONES SOBRE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, SEGURIDAD SOCIAL, HABITACIONES ECONÓMICAS, OCUPACIÓN Y ADIESTRAMIENTO DE MANO DE OBRA, ENTRE OTRAS.

B. LEY FEDERAL DE VIVIENDA (9)

EN EL ARTÍCULO 1° DE ESTA LEY SE SEÑALA QUE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA MISMA SON REGLEMENTARIAS DEL ARTÍCULO 4°, PÁRRAFO CUARTO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y SUS DISPOSICIONES SON DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL; POR LO TANTO SUS OBJETIVOS BÁSICOS QUE PERSIGUE SON:

- A) ESTABLECER Y REGULAR LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS PARA QUE TODA FAMILIA PUEDA DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA REAFIRMANDO LO EXPRESADO EN EL ARTÍCULO 4° CONSTITUCIONAL.

EL CONJUNTO DE INSTRUMENTOS Y APOYOS QUE SE SEÑALAN EN ESTE ORDENAMIENTO, CONDUCIRÁN AL DESARROLLO Y PROMOCIÓN EN LAS ACTIVIDADES DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MATERIA DE VIVIENDA, Y SU COORDINACIÓN CON LAS

(8) MARIO DE LA CUEVA. DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO. TOMO I. EDITORIAL PORRÚA, S.A. MÉXICO 1961. REIMPRESIÓN DE LA SEXTA EDICIÓN. PÁG. 250.

(9) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 7 DE FEBRERO DE 1984.

ORGANIZACIONES DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, CONFORME A LOS LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA GENERAL DE VIVIENDA.

EN CUANTO A LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA, SON LOS SIGUIENTES:

- A) AMPLIACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA QUE ESTO PERMITA BENEFICIAR A LA GRAN MAYORÍA QUE INTEGRAN TANTO LA POBLACIÓN URBANA, LA RURAL Y LA DE MÁS BAJOS INGRESOS.
 ESTO SERÍA LLEVANDO UN SISTEMA MÁS DINÁMICO Y ÁGIL YA QUE LOS SISTEMAS ACTUALES, EN CUANTO A VIVIENDA SE REFIEREN SON MUY COMPLEJOS Y LENTOS.
- B) CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES Y ESTABLECIMIENTO DE OFERTA PÚBLICA DE SUELOS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE MÁS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, PROMOVIENDO LOS MEDIOS Y FORMAS NECESARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS Y ASÍ DE ESTE MODO EVITAR LA ESPECULACIÓN.
- C) AMPLIACIÓN EN LA COBERTURA SOCIAL DE TODOS LOS MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA, PARA MAYOR CANALIZACIÓN Y VOLUMEN DE RECURSOS, A TRABAJADORES NO ASALARIADOS, LOS MARGINADOS DE ZONAS URBANAS, LOS CAMPESINOS Y LA POBLACIÓN DE INGRESOS MEDIOS.

ESTO ES QUE TODAS Y CADA UNA DE LAS DEPENDENCIAS QUE INTEGRAN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL SE COORDINARÁN CON LAS DE LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES, ASÍ COMO LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL PARA QUE ASÍ SE INTEGRE "REALMENTE" UN SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA PARA DE ESTA MANERA PODER ESTAR EN POSIBILIDADES DE SATISFACER LAS NECESIDADES GENERALES HABITACIONALES DE TODO EL PAÍS.

POR OTRO LADO, EN LO QUE SE REFIERE AL ESTÍMULO DE LA CONSTRUCCIÓN

DE VIVIENDA DE RENTA, DANDO PREFERENCIA A LA DE INTERÉS SOCIAL, ESTÍMULO TAMBIÉN A LA PRODUCCIÓN, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE TIPO URBANA Y RURAL Y LA DE SUS MATERIALES BÁSICOS, MEJORAMIENTO DE LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA Y LA PROMOCIÓN DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SOCIALMENTE APROPIADOS. AGREGANDO A TODO ESTO UN BUEN SISTEMA DE REVISIÓN SOBRE TODO, EN CUANTO A CALIDAD Y RESISTENCIA DE LOS SUELOS Y MATERIALES QUE SERÁN USADOS EN LAS CONSTRUCCIONES DE NUEVAS VIVIENDAS, PARA ASÍ IR FORTALECIENDO UN POCO MÁS LA CALIDAD Y CANTIDAD DE VIVIENDA NUEVA Y BIEN HECHA, EN BENEFICIO DE TODA LA GRAN POBLACIÓN DE MÉXICO. (ART. 2 FRACCIONES III A VII).

IMPULSAR LA FUNCIÓN DE LA VIVIENDA COMO UN FACTOR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y A LA VEZ ESTRUCTURAR INTERNAMENTE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, PARA MEJORAR LA POBLACIÓN RURAL EN TODO SU MEDIO.

ORGANIZAR A LA COMUNIDAD PARA OBTENER DE ESTA MANERA MAYOR APOYO EN LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA DE ESTA MANERA REDUCIR SUS COSTOS, TAMBIÉN INTEGRACIÓN DE LA VIVIENDA A SU ENTORNO ECOLÓGICO Y PRESERVACIÓN DE TODOS LOS RECURSOS Y CAPACIDADES DEL MEDIO AMBIENTE, IMPULSAR TAMBIÉN LA AUTOCONSTRUCCIÓN ORGANIZADA, DEL MOVIMIENTO SOCIAL Y COOPERATIVISTA DE VIVIENDA, ASÍ COMO LA INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN DE PROGRAMAS PÚBLICOS HABITACIONALES CON EL FIN DE QUE LOS BENEFICIARIOS, O SEA LA POBLACIÓN, TENGA MAYOR CONOCIMIENTO DE LOS MISMOS (ART. 2 FRACS. VIII A XIII).

SE ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA, QUE ES EL CONJUNTO DE RELACIONES JURÍDICAS, ECONÓMICAS QUE INTEGRAN LAS ACCIONES Y PROCESOS DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL, ENCAMINADOS A LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA.

EN ESTE MISMO ARTÍCULO SE DA EL CONCEPTO DE LO QUE SE DEBE ENTENDER POR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, "AQUELLA CUYO VALOR, AL TÉRMINO DE SU EDIFICACIÓN NO EXCEDA DE LA SUMA QUE RESULTE DE MULTIPLICAR POR DIEZ EL SALARIO MÍNIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO, VIGENTE EN LA ZONA DE QUE SE TRATE. (ART. 3).

CORRESPONDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA:

FORMULAR, DIRIGIR, CONDUCIR Y EVALUAR LAS POLÍTICAS GENERALES DE VIVIENDA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES SEÑALADAS EN ESTA LEY, Y CON LAS QUE DICTAMINE AL RESPECTO EL EJECUTIVO FEDERAL, ASÍ COMO COORDINAR TANTO PLANES Y PROGRAMAS QUE SEAN REALIZADAS POR LAS ENTIDADES PERTENECIENTES A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

ASÍ TAMBIÉN COORDINAR Y REALIZAR LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE SEAN DETERMINADOS POR EL EJECUTIVO FEDERAL, EN LOS QUE SE ESTIMULE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PARA ARRENDAMIENTO.

INTERVENCIÓN EN PRESENTACIÓN ANTE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO DE LOS PROYECTOS DE PRESUPUESTO ANUALES DE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, FUNCIONANDO

COMO COORDINADOR DE SECTOR.

COORDINAR EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA EN LA FORMA MÁS SATISFACTORIA Y CONVENIENTE CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y LOS MUNICIPIOS, DE ACUERDO CON LOS PROCEDIMIENTOS QUE AL EFECTO SEAN ESTABLECIDOS. VIGILAR EL CUMPLIMIENTO QUE CADA SECTOR COORDINA DE ACUERDO A LAS ACTIVIDADES Y DISPOSICIONES DE ESTA LEY.

INTERVIENEN EN LA REGULACIÓN DE MERCADO DE TIERRA PARA VIVIENDA, SELECCIONANDO LAS POLÍTICAS A SEGUIR POR LAS DEMÁS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN LO RELACIONADO A ADQUIRIR Y ENAJENAR EL SUELO, DE ACUERDO A COMO LO ESTABLECE EL CAPÍTULO TERCERO DE ESTE ORDENAMIENTO, DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES Y TODAS LAS DEMÁS APLICABLES.

FORMULACIÓN E INTEGRACIÓN DE DISEÑOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y ASÍ MEJORAR EL DESARROLLO Y BIENESTAR FAMILIAR CON EL USO DE TECNOLOGÍAS MÁS ADECUADAS A LAS MISMAS.

DETERMINAR LOS LINEAMIENTOS DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA EN RELACIÓN A LA VIVIENDA SUJETO DE LA LEY DE PLANEACIÓN Y A LA LEY DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y GEOGRÁFICA QUE EMITA LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO (ART. 6 FRACCIÓN V).

PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VIVIENDA

LAS ACCIONES PÚBLICAS FEDERALES DE VIVIENDA SE PROGRAMARÁN A TRAVÉS DE:

- A) PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA;
- B) LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE LLEVEN A CABO PLANES O ACCIONES HABITACIONALES; Y
- C) LOS PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA SERÁ FORMULADO ESTABLECIENDO LA CONCURRENCIA DE LA FEDERACIÓN, ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS, DE IGUAL MANERA SE HARÁ CON LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES. DICHO PROGRAMA SECTORIAL DEBERÁ FIJAR LOS REQUISITOS BÁSICOS PARA UN MEJOR DESARROLLO Y FUNDACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO LOS LINEAMIENTOS BÁSICOS A TRAVÉS DE LOS CUALES DEBERÁ REGIRSE DICHO PROGRAMA.

TAMBIÉN SE MENCIONA QUE DICHS PROGRAMAS SERÁN EVALUADOS ANUALMENTE CON EL FIN DE VERIFICAR SI SE HA CUMPLIDO CON LOS OBJETIVOS PRINCIPALES Y CONOCER DIVERSAS ACCIONES HABITACIONALES QUE SE HAYAN REALIZADO (ARTÍCULOS 7 A 18).

PROGRAMACIÓN DEL SUELO PARA LA VIVIENDA

ARTÍCULOS 19 AL 29 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA

EN ESTOS ARTÍCULOS SE SEÑALA QUE SE CONSIDERA DE UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL O LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES DESTINADAS A FINES HABITACIONALES.

SE ESTABLECE LA PARTICIPACIÓN EN MERCADOS INMOBILIARIOS CON EL FIN DE GENERAR OFERTA PÚBLICA DE SUELO PARA DESARROLLAR FRACCIONAMIENTOS POPULARES QUE SERÁN DESTINADOS A TODA LA POBLACIÓN DE BAJOS RECURSOS.

ESTABLECE TAMBIÉN LA CONCURRENCIA DE LA FEDERACIÓN, ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE SUELO PARA ACCIONES HABITACIONALES DE ESTOS ORGANISMOS MENCIONADOS.

FIJAN TAMBIÉN LOS REQUISITOS BÁSICOS LA ENAJENACIÓN DE LOS SUELOS FEDERALES PARA CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES, COMO SON LOS SIGUIENTES:

- I. "DIRIGIRSE A LA POBLACIÓN CON INGRESO MÁXIMO DE HASTA 4 VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DE LA ZONA DE QUE SE TRATE ATENDIENDO PREFERENTEMENTE A LOS DE MÁS BAJOS INGRESOS.
- II. "EL TAMAÑO DE LOS LOTES PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEBE DE CORRESPONDER A LAS NORMAS DE HABITABILIDAD QUE SE EXPIDAN AL EFECTO.
- III. "EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE SUS LOTES, NO EXCEDERÁ DEL QUE SEÑALE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA".

TAMBIÉN SEÑALA QUE PARA PODER REALIZAR LA ADQUISICIÓN O ENAJENACIÓN, CUANDO ESTÉ PREVISTA EN EL MENCIONADO PROGRAMA ANUAL AUTORIZADO, DEBERÁ SER COMPATIBLE CON LO PREVISTO EN LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y ECOLOGÍA Y QUE SE OBSERVE TAMBIÉN LAS DISPOSICIONES LOCALES QUE REGULEN EL SUELO, EVALUAR LOS EQUIPOS DISPONIBLES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS EN LOS PREDIOS O CENTROS DE QUE SE TRATE Y QUE SE VERIFIQUE LA EXISTENCIA DEL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO PRESUPUESTAL RESPECTIVO.

TAMBIÉN SE DEBERÁN FIJAR MECANISMOS DE INFORMACIÓN, CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN CON EL OBJETO DE REGULAR TÉCNICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALMENTE SU APROVECHAMIENTO DOTÁNDOLOS DE TODOS LOS SERVICIOS COMO SON, AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y ELECTRICIDAD AL MENOR COSTO POSIBLE.

LOS ADQUIRENTES DE BIENES INMUEBLES QUE PROVENGAN DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN, SE OBLIGARÁN A TRANSMITIRLOS, A SU VEZ, EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SEÑALADOS EN LOS PROGRAMAS QUE SE LES APRUEBEN, DEBIENDO CUMPLIR ADEMÁS CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

"LOS BENEFICIARIOS Y FORMA DE PAGO SE DETERMINARÁN CONFORMA A SU NIVEL DE INGRESOS Y CAPACIDAD ADQUISITIVA, DANDO PREFERENCIA A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS. LOS PROPIETARIOS DE OTRO BIEN INMUEBLE, NO PODRÁN SER BENEFICIARIOS; Y LOS DEMÁS QUE SEÑALE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

TAMBIÉN SEÑALA QUE:

"LOS SERVIDORES PÚBLICOS QUE PARA OBTENER UN BENEFICIO PARA SÍ O EN FAVOR DE TERCEROS AUTORICEN LA ENAJENACIÓN O ENAJENEN INMUEBLES DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN".

EN CONTRA DE LO ESTABLECIDO POR LAS FRACCIONES I Y III DEL ARTÍCULO 21 DE ESTA MISMA LEY, Y LOS PARTICULARES QUE ADQUIERAN PARA FRACCIONAMIENTOS POPULARES DICHS BIENES CON VIOLACIÓN DE LOS PRECEPTOS CITADOS, ASÍ COMO LOS PARTICULARES QUE ADQUIERAN EN CONTRAVENCIÓN DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 27, SERÁN SANCIONADOS CON PRISIÓN DE 2 A 12 AÑOS Y MULTA DE 300 A 500 VECES EL SALARIO MÍNIMO DIARIO VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL EN EL MOMENTO DE COMETERSE EL DELITO.

EN CASO DE SERVIDORES PÚBLICOS APARTE DE LA DESTITUCIÓN E INHABILITACIÓN DE 2 A 12 AÑOS PARA DESEMPEÑAR OTRO CARGO O COMISIÓN PÚBLICOS. (ARTS. 19 A 29).

PROGRAMACIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA

ARTÍCULOS 30 A 137 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA

LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, ES DE INTERÉS SOCIAL, POR LO QUE SE IMPULSARÁ, BAJO CRITERIOS DE EQUIDAD SOCIAL Y PRODUCTIVIDAD Y SUJETA A LAS MODALIDADES QUE DICTE EL INTERÉS PÚBLICO, LA CONCURRENCIA DE LOS SECTORES PÚBLICO, SOCIAL Y PRIVADO EN

ESTOS PROCESOS PARA EL EFECTO DE REDUCIR COSTOS Y ASEGURAR UN ABASTO SUFICIENTE Y OPORTUNO.

SE DETERMINAN TAMBIÉN LAS ACCIONES PÚBLICAS DESTINADAS AL FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS BÁSICOS PARA LAS CONSTRUCCIONES DE INTERÉS SOCIAL, DÁNDOLE PREFERENCIA A LAS SOLICITUDES O DEMANDAS DE LOS GRUPOS COOPERATIVOS, ORGANIZACIONES SOCIALES Y COMUNITARIAS; A PERSONAS DE BAJOS RECURSOS PARA ACCIONES DE AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, A LAS POBLACIONES RURALES PARA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE SUS VIVIENDAS.

ASIMISMO, LA YA MENCIONADA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN CONCURRENCIA CON LAS DEMÁS AUTORIDADES COMPETENTES PROMOVERÁ LA EXPLOTACIÓN DE BANCOS Y MATERIALES BÁSICOS PARA CONSTRUCCIÓN QUE SEAN LOCALIZADOS EN LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL, CLARO ESTÁ SUJETO A LO QUE SEÑALE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, SALVO LO QUE DISPONGAN OTRAS LEYES.

ESTABLECERÁ EN CONCURRENCIA CON LAS ENTIDADES FEDERATIVAS, FEDERACIÓN Y MUNICIPIOS OTORGAR APOYO Y ASESORÍA PARA UN MEJOR ESTUDIO Y APROVECHAMIENTO, EXPLOTACIÓN DE BANCOS DE MATERIALES BÁSICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA; SIMPLIFICARÁ TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA EXPEDIR PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEAN NECESARIOS; ASÍMISMO EL EJECUTIVO

FEDERAL PROMOVERÁ LA CREACIÓN DE MECANISMOS DE DISTRIBUCIÓN Y ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE Y SERVICIOS DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

TAMBIÉN LA SECRETARÍA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL Y LA DE ENERGÍA, MINAS E INDUSTRIA PARAESTATAL Y OTRAS DEPENDENCIAS EN SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, VIGILARÁN QUE LAS AUTORIZACIONES, CONCESIONES, PERMISOS RELACIONADOS CON LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS ELEMENTOS BÁSICOS PARA CONSTRUIR VIVIENDAS SE OTORGUEN CON BASE EN LO SEÑALADO EN ESTOS ARTÍCULOS.

SEÑALA ADEMÁS QUE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, DISPONDRÁ LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA QUE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y DE CRÉDITO APOYEN FINANCIANDO LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS DE CONSTRUCCIÓN AL MÁS BAJO COSTO EN CONCORDANCIA CON LA LEY.

PROGRAMACIÓN DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA

ESTAS NORMAS DEBERÁN PROPICIAR LA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LA POBLACIÓN BENEFICIADA EN CUANTO A LA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA TENIENDO POR OBJETO MEJORAR LA CALIDAD Y DE LAS EDIFICACIONES, SERÁN ESTABLECIDAS POR LOS COMITÉS DE NORMAS Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA A QUE SE REFIEREN LAS DISPOSICIONES DEL CAPÍTULO VII DE ESTA LEY, GUARDANDO CONGRUENCIA CON LO SEÑALADO EN LOS ORDENAMIENTOS LOCALES APLICABLES.

CRÉDITOS PARA VIVIENDAS PRODUCIDAS CON RECURSOS FEDERALES.

LOS ORGANISMOS QUE FINANCIAN VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES, EN CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, SE REGISTRARÁN POR LO ESTABLECIDO EN SUS RESPECTIVAS LEYES ORGÁNICAS.

PARA BENEFICIO DEL MAYOR NÚMERO DE PERSONAS, LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, CONCEDERÁN CRÉDITOS A UNA SOLA PERSONA PARA ADQUIRIR O CONSTRUIR, MEJORAR SU VIVIENDA (UNA SOLA) PRODUCIDAS CON LA APLICACIÓN DE BIENES INMUEBLES O RECURSOS FEDERALES. TENDRÁN LOS MISMOS DERECHOS TODOS LOS POSIBLES BENEFICIARIOS, DÁNDOSE PREFERENCIA A PERSONAS DE MÁS BAJOS RECURSOS Y A LAS QUE SEAN SOSTÉN DE SUS FAMILIAS.

LOS ORGANISMOS PÚBLICOS FEDERALES DE VIVIENDA INCLUIRÁN EN LAS CLÁUSULAS DE LOS CONTRATOS QUE CELEBREN PARA LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA, LA ESTIPULACIÓN DE QUE LA PERSONA QUE ADQUIERE DICHA VIVIENDA, SÓLO PODRÁ TRANSMITIR SUS DERECHOS DE PROPIEDAD A OTRA Y QUE CUENTE CON EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE DICHO ORGANISMO NULIFICÁNDOSE TODO TIPO DE TRANSMISIÓN QUE NO SE HAGA DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN RENGLONES ANTERIORES, SIENDO LOS ENCARGADOS DE VIGILANCIA LOS NOTARIOS Y OTROS FEDATARIOS PÚBLICOS (ART. 45 A 48) LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA

"SON SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA AQUELLAS QUE SE CONSTITUYAN CON OBJETO DE CONSTRUIR, ADQUIRIR, MEJORAR Y MANTENER O ADMINISTRAR VIVIENDAS, O DE PRODUCIR, OBTENER O DISTRIBUIR MATERIALES BÁSICOS DE CONSTRUCCIÓN PARA SUS SOCIOS"

LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA PODRÁN SER DE LOS SIGUIENTES TIPOS:

- A) DE PRODUCCIÓN, ADQUISICIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA;
- B) DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE UN SOLO PROYECTO HABITACIONAL;
- C) DE PROMOCIÓN CONTINUA Y PERMANENTE, DE PROYECTOS HABITACIONALES QUE ATIENDAN LAS NECESIDADES DE SUS SOCIOS;
- D) DE CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA VIVIENDAS MULTIFAMILIARES O CONJUNTOS HABITACIONALES.

PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SUS MODIFICACIONES BASTARÁ CON LA CELEBRACIÓN DE UNA ASAMBLEA GENERAL QUE CELEBREN LOS INTERESADOS PARA SEÑALAR O ESTABLECER LAS BASES CONSTITUTIVAS O SUS MODIFICACIONES, ASAMBLEA EN LA CUAL LEVANTARÁN ACTA CIRCUNSTARIADA QUE DEBERÁN REMITIR A LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL.

UNA VEZ RECIBIDAS EN DICHA DEPENDENCIA HARÁ LAS INSCRIPCIONES CORRESPONDIENTES EN EL SISTEMA DE REGISTRO COOPERATIVO NACIONAL.

TAMBIÉN LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL TENDRÁ A SU CARGO REGULAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SEÑALADAS EN ESTE CAPÍTULO (ARTÍCULO 49 AL 56 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

SE ESTABLECERÁ LA COORDINACIÓN CON LA CONCURRENCIA DE LA FEDERACIÓN, ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, PARA TAL EFECTO, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, CELEBRARÁ LOS ACUERDOS Y CONVENIOS DE COORDINACIÓN CONVENIENTES EN LOS QUE SE ESTABLECERÁN LAS BASES PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y APOYO A LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA ESTATALES Y MUNICIPALES.

DICHOS CONVENIOS SE REFERIRÁN, ENTRE OTROS, A LOS SIGUIENTES ASPECTOS.

ARTICULACIÓN Y CONGRUENCIA DE LAS POLÍTICAS Y DE LOS PROGRAMAS FEDERALES DE VIVIENDA CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS.

APLICACIÓN DE RECURSOS PARA EJECUCIÓN DE ACCIONES PREVISTAS EN LOS PROGRAMAS .

TRANSMISIÓN DE SUELO URBANO O RESERVAS TERRITORIALES PARA DESARROLLAR FRACCIONAMIENTOS POPULARES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA.

ORGANIZACIÓN Y PROMOCIÓN, DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

OTORGAMIENTO DE ESTÍMULOS Y APOYOS A LA PRODUCCIÓN Y MEJORA-
MIENTO DE LA VIVIENDA EN RENTA. (ART. 57 A 63 DE LA LEY FEDERAL
DE VIVIENDA).

TAMBIÉN SE HACE MENCIÓN A QUE LOS PARTICULARES INCONFORMES
CON LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS QUE SE DICTEN DISPONDRÁN
DEL RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN. EL CUAL DEBE INTER-
PONERSE ANTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DENTRO DEL TÉRMINO DE 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA NOTIFI-
CACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE QUE SE TRATE.

EN ÉSTE DEBERÁ PRECISARSE NOMBRE, DOMICILIO DEL PROMOVENTE Y
LOS AGRAVIOS QUE CONSIDERA CAUSA LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.

EN SÍNTESIS, ENCONTRAMOS LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS DE
LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

- OBJETO:** ESTABLECER Y REGULAR TODO LO RELACIONADO
CON LA CONSTRUCCIÓN, PLANEACIÓN Y FOMENTO
DE LA VIVIENDA POPULAR Y DE INTERÉS SO-
CIAL.
- SUJETO:** FEDERACIÓN, ENTIDADES FEDERATIVAS, MUNICIPIOS,
GRUPOS COOPERATIVOS, GRUPOS COMUNITARIOS
ORGANIZADOS, PERSONAS FÍSICAS Y MORALES.
- AUTORIDADES:** SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLO-
GÍA, SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESU-
PUESTO, SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO
PÚBLICO, SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVI-
SIÓN SOCIAL, SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN,
ENTRE OTRAS.
- PROCEDIMIENTOS:** CONTRA LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS LOS
PARTICULARES PUEDEN Oponer EL RECURSO DE
REVISIÓN.

AHORA BIEN, SE HAN EXPEDIDO ADEMÁS VARIOS ACUERDOS Y DECRETOS QUE COMPLEMENTAN A LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA COMO POR EJEMPLO:

1. ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA CREACIÓN DEL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES (10)
2. ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES. (11)
3. DECRETO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL DONE O PONGA A DISPOSICIÓN DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO PARA QUE APORTE SEGÚN CASO EN FAVOR DE LOS GOBIERNOS ESTATALES LOS ORGANISMOS Y FIDEICOMISOS PÚBLICOS QUE ASÍ LO REQUIERAN Y QUE TENGAN POR FINALIDAD LA EJECUCIÓN DE ACCIONES DE VIVIENDA (12).
4. ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO PARA PROMOVER Y REALIZAR PROGRAMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL Y URBANO DESTINADOS A SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN DE INGRESOS MÍNIMOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO (13)

(10) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 2 DE ABRIL DE 1981.

(11) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 23 DE ENERO DE 1985.

(12) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 4 DE MAYO DE 1984.

(13) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 5 DE DICIEMBRE DE 1983.

C. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (14)

EN EL ARTÍCULO 1° DE ESTA LEY SE SEÑALA QUE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA MISMA, SON DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL; POR LO TANTO LOS OBJETIVOS BÁSICOS QUE PERSIGUE SON:

- A) ESTABLECER LA CONCURRENCIA DE LA FEDERACIÓN, ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS PARA LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL TERRITORIO NACIONAL.
- B) FIJAR LAS NORMAS BÁSICAS PARA PLANEAR LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.
- C) DEFINIR LOS PRINCIPIOS CONFORME A LOS CUALES EL ESTADO EJERCERÁ SUS ATRIBUCIONES PARA DETERMINAR LAS CORRESPONDIENTES PROVISIONES, USOS Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS. (15)

EN ESTA MISMA LEY SE SEÑALA TAMBIÉN LO QUE DEBERÁ ENTENDERSE POR ASENTAMIENTOS HUMANOS, LA RADICACIÓN DE UN DETERMINADO CONGLOMERADO DEMOGRÁFICO, CON EL CONJUNTO DE SUS SISTEMAS DE CONVIVENCIAS, EN UN LUGAR FÍSICO DETERMINADO, ENCONTRÁNDOSE DENTRO DE ESTE MISMO LOS ELEMENTOS NATURALES Y OBRAS MATERIALES QUE LA FORMAN.

(14) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 26 DE MAYO DE 1976

(15) PALACIOS LUNA, MANUEL R. OP.CIT. PÁGS. 252 Y 253.

CENTROS DE POBLACIÓN

TODAS LAS ÁREAS URBANAS OCUPADAS POR LAS INSTALACIONES ADECUADAS PARA UNA VIDA NORMAL, TAMBIÉN LAS RESERVAS A UNA FUTURA EXPANSIÓN, LAS QUE CONSTITUYEN ELEMENTOS NATURALES QUE CUMPLEN UNA FUNCIÓN DE PRESERVACIÓN EN LAS CONDICIONES ECOLÓGICAS DE ALGUNOS CENTROS, Y LAS QUE POR RESOLUCIÓN LEGAL SE DIRIJAN A LA FORMACIÓN DE LOS MISMOS.

EL FIN PRINCIPAL DE LAS LEYES ES MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL AL APROVECHAMIENTO POR PARTE DE LA POBLACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS NATURALES; LOGRAR UN BUEN DESARROLLO DEL PAÍS EN ARMONÍA CON LAS ACTIVIDADES DE LA CIUDAD Y DEL CAMPO; LOGRAR LA DISTRIBUCIÓN EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN; PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS COMO SON LOS INMUEBLES DESTINADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR.

ARTÍCULOS 8 AL 17

EN RELACIÓN CON LA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN DE AUTORIDADES A CUYO CARGO TENDRÁN LA APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LA MENCIONADA LEY, LO HARÁN EN COORDINACIÓN CON LA FEDERACIÓN, LOS MUNICIPIOS, ASÍ COMO TAMBIÉN CON LAS ENTIDADES FEDERATIVAS EN SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES.

ÉSTAS TENDRÁN LA FACULTAD DE ESTABLECER Y FORMULAR LAS DISPOSICI-

CIONES QUE REGLAMENTEN O REGULEN TODO LO RELACIONADO A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, ASÍ COMO FORMULAR PLANES Y PROGRAMAS, MEDIDAS SOBRE DISPOSICIÓN DE TERRENOS DEDICADOS AL DESARROLLO URBANO Y TODO LO RELACIONADO A LA VIVIENDA POPULAR.

ADEMÁS SE SEÑALA TAMBIÉN QUE:

"LA CONURBACIÓN SE DA CUANDO DOS O MÁS CENTROS URBANOS FORMEN O TIENDEN A FORMAR UNA POBLACIÓN O ASENTAMIENTO HUMANO QUE AFECTE A VARIAS ENTIDADES FEDERATIVAS.

LA CONURBACIÓN REQUIERE LA SATISFACCIÓN DE FORMALIDADES COMO LA DECLARATORIA Y PUBLICACIÓN OFICIAL DE SU EXISTENCIA, LA CUAL COMPETE AL EJECUTIVO FEDERAL Y SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. LA REGULACIÓN DE LA ZONA RESPECTIVA CORRESPONDERÁ A LAS AUTORIDADES DE LAS ZONAS CONURBADAS". (16)

DE IGUAL FORMA PODRÁN CELEBRARSE CONVENIOS ENTRE LAS CORRESPONDIENTES AUTORIDADES, EN EL CASO DE LOS MUNICIPIOS DE ACUERDO CON LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL.

CUANDO EL EJECUTIVO FEDERAL HAYA DECLARADO UNA CONURBACIÓN, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN CONVOCARÁ A LOS GOBIERNOS Y PRESIDENTES MUNICIPALES PARTICIPANTES A NOMBRAR REPRESENTANTES PARA INTEGRAR UNA COMISIÓN A CUYO CARGO CORRESPONDE DETERMINAR LA PARTICIPACIÓN DE CADA AUTORIDAD. ESTA COMISIÓN TIENE AMPLIAS FUNCIONES PARA FORMULAR PLANES Y PROGRAMAS QUE DEFINI-

NAN LA ORDENACIÓN DE LA ZONA CONURBADA. (ARTÍCULOS 24 A 17).

POR LO QUE SE REFIERE A LA REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN LOS FINES ESTABLECIDOS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, EL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN DICHS CENTROS, ESTARÁN SUJETOS A LO SEÑALADO EN LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO QUE LES CORRESPONDAN O EN SU DEFECTO EN LAS DECLARATORIAS DE USOS, RESERVAS O DESTINOS.

TANTO LOS PLANES Y PROGRAMAS DECLARATORIOS QUE SE SEÑALAN ANTERIORMENTE, SE REGISTRARÁN POR LAS DISPOSICIONES DE LA PRESENTE LEY, POR LAS LEYES ESTATALES DE DESARROLLO URBANO Y LAS DEMÁS LEYES Y REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES APLICABLES.

DE ESTA FORMA LO SEÑALA EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

SEGÚN EL MAESTRO MANUEL R. PALACIOS, DEBERÍA DECIR:

"DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS INDIVIDUALES QUE LA CONSTITUCIÓN ESTABLEZCA"

LA FUNDACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN REQUIERE HACERSE POR DECRETO DE LA LEGISLATURA DE LA ENTIDAD FEDERATIVA CORRESPONDIENTE DE ACUERDO CON LOS PLANES Y PROGRAMAS APROBADOS. ESTOS PLANES Y PROGRAMAS SEÑALARÁN LAS MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN. (ARTS. 28 A 31).

A TRAVÉS DE LAS LEYES LOCALES SE SEÑALARÁN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LOS ALCANCES A QUE ESTARÁN SUJETAS TODAS LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN POR MEDIO TAMBIÉN DE LA INTERVENCIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS MUNICIPIOS, LOS CUALES TENDRÁN A SU CARGO FORMULAR Y APROBAR LA ZONIFICACIÓN DE DICHS CENTROS DE POBLACIÓN, UBICADOS DENTRO DE SU JURISDICCIÓN. TAMBIÉN SEÑALA LAS SIGUIENTES DEFINICIONES QUE SE REFIEREN A LOS DIVERSOS TIPOS DE TIERRAS DESTINADAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

- PROVISIONALES: AREAS DESTINADAS PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE POBLACIÓN.
- USOS: SON LOS FINES PARTICULARES A QUE PODRÁN DEDICAR SE DETERMINADAS ZONAS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN.
- RESERVAS: TODAS AQUÉLLAS ÁREAS DE UN DETERMINADO CENTRO DE POBLACIÓN QUE PODRÁN SER UTILIZADAS PARA UN FUTURO CRECIMIENTO.
- DESTINOS: SON LOS FINES PÚBLICOS QUE SE PREVÉN REALIZAR EN DETERMINADAS ZONAS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN. (ARTS. 34 A 37).
- LAS DECLARATORIAS DE USOS SON LOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS QUE SEÑALAN LAS NORMAS DE APROVECHAMIENTO DE PREDIOS, DE DETERMINADAS ZONAS DE UN CENTRO DE POBLACIÓN QUE INDIQUEN LOS PLANES Y PROGRAMAS CORRESPONDIENTES, SEÑALANDO LOS SIGUIENTES REQUISITOS ENTRE OTROS.

USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS, LAS NORMAS APLICABLES A LOS USOS CONDICIONADOS, COMPATIBILIDAD ENTRE LOS USOS PERMITIDOS, EL NÚMERO DE CONSTRUCCIONES.

LAS DECLARATORIAS DE DESTINO

ADEMÁS PUEDEN SEÑALAR LA DELIMITACIÓN DE ZONAS O TAMBIÉN LA DESCRIPCIÓN DEL APROVECHAMIENTO PÚBLICO A QUE PREVEAN DEDICARSE, UNA VEZ PUBLICADA E INSCRITA LA MENCIONADA DECLARATORIA, LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES QUE ESTÉN COMPRENDIDAS DENTRO DE ESTAS UTILIZARÁN LOS PREDIOS DE TAL FORMA QUE NO PRESENTE OBSTÁCULO AL FUTURO APROVECHAMIENTO PREVISTO.

TAMBIÉN SEÑALA QUE QUEDARÁN SIN EFECTO ALGUNO LAS DECLARATORIAS MENCIONADAS SI DENTRO DEL PLAZO DE 5 AÑOS A PARTIR DE SU PUBLICACIÓN ESTAS ZONAS NO SON UTILIZADAS CONFORME A SU DESTINO.

LAS DECLARATORIAS DE RESERVAS

SEÑALAN LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN FUTURA DEL CENTRO DE POBLACIÓN, COMPRENDIENDO TERRENO QUE NO SEAN DE PROPIEDAD EJIDAL O COMUNAL.

EN CASO DE ÁREAS COMUNALES O EJIDALES SE HARÁN LAS EXPROPIACIONES DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA. (ART. 38 A 40).

EN LAS YA CITADAS DECLARATORIAS DE RESERVAS, EN EL MOMENTO QUE ESTOS SEAN PUESTOS A LA VENTA POR MEDIO DE CUALQUIER ACTO JURÍDICO, LO MISMO SUCEDERÁ PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN CASO DE REMATE JUDICIAL O ADMINISTRATIVO.

TANTO LOS PLANES O PROGRAMAS Y DECLARATORIAS QUE SEÑALEN PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS, ENTRARÁN EN VIGOR DESDE EL MOMENTO DE SU PUBLICACIÓN EN LOS PERIÓDICOS OFICIALES Y SER INSCRITOS EN LOS VEINTE DÍAS SIGUIENTES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EN LOS DEMÁS REGISTROS QUE SEAN NECESARIOS EN RAZÓN DE LA MATERIA. TAMBIÉN NOS SEÑALA QUIÉNES SERÁN LOS RESPONSABLES DEL INCUMPLIMIENTO DE ESTAS INDICACIONES:

- 1) LAS AUTORIDADES QUE LAS EXPIDAN Y NO REALICEN SU INSCRIPCIÓN.
- 2) LOS JEFES DE OFICINA DE REGISTRO QUE NO LA LLEVEN A CABO, O LO HAGAN CON DEFICIENCIA.

POR LO QUE SE REFIERE A NO DAR EL USO ADECUADO, DEL SUELO, TALES COMO FRACCIONAMIENTOS, APROVECHAMIENTO DE INMUEBLES, CONSTRUCCIONES, ETC., QUE VAYAN EN CONTRA DE LEYES, REGLAMENTOS, PLANES O PROGRAMAS Y CAUSEN DETERIORO TANTO A LA CALIDAD DE LA VIDA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, LOS RESIDENTES QUE RESULTEN AFECTADOS, PODRÁN SOLICITAR TANTO LA SUSPENSIÓN, DEMOLICIONES O MODIFICACIONES NECESARIAS PARA CUMPLIR LOS MENCIONADOS ORDENAMIENTOS.

TAMBIÉN SERÁN NULAS TODAS LAS AUTORIZACIONES Y LICENCIAS QUE

CONTRAVENGAN A LAS LEYES, PLANES O PROGRAMAS, REGLAMENTOS Y NO PRODUCIRÁN EFECTO LEGAL ALGUNO, SANCIONÁNDOSE A LOS FUNCIONARIOS QUE LAS EXPIDAN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LAS LEYES DE LA MATERIA. (ARTÍCULOS 40 A 47).

EN RELACIÓN A LA TIERRA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA, LOS PREDIOS DE UN DETERMINADO CENTRO DE POBLACIÓN, CUALQUIERA QUE SEA SU RÉGIMEN JURÍDICO, SE SUJETARÁN A LO DISPUESTO EN MATERIA URBANA ESTABLECIDO EN LA LEY.

LOS PREDIOS QUE ESTÁN EN EXPLOTACIÓN MINERA, AGRÍCOLA O FORESTAL, Y QUE SEAN APTOS PARA EXPLOTARLOS DE ESTA MANERA DEBERÁN SER UTILIZABLES DE ESTA FORMA. TAMBIÉN SE INDICA QUE ES DE UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS PARA RESERVAS TERRITORIALES DE FUNDACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS YA MENCIONADOS CENTROS DE POBLACIÓN, ESTO ES UN TANTO REPETITIVO YA QUE ESTÁ DEBIDAMENTE SEÑALADO EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY, ENCONTRÁNDOSE TAMBIÉN LA REITERACIÓN DE LA ANTES ATADA VIGILANCIA Y COORDINACIÓN Y CUMPLIMIENTO POR PARTE DE TODAS LAS AUTORIDADES QUE TENGAN COMPETENCIA PARA ACTUAR EN TODO LO RELACIONADO A LA VIVIENDA TALES COMO EL GOBIERNO FEDERAL POR MEDIO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN CONCORDANCIA CON LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS POR MEDIO DEL ESTABLECIMIENTO DE LOS PLANES ANTES CITADOS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO. (ARTS. 48 A 56) REITERÁNDOSE Y CONFIRMANDO LO SEÑALADO EN LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

POR LO QUE SE REFIERE A LOS SUELOS Y RESERVAS TERRITORIALES CUYO OBJETO SEA EL DESARROLLO DE ACCIONES HABITACIONALES QUE PROVENGAN DEL DOMINIO DE LA FEDERACIÓN, DEBERÁ SUJETARSE A:

NO SER PROPIETARIOS DE CASA-HABITACIÓN EN NINGUNA LOCALIDAD. TIENE DERECHO A ADQUIRIR SOLAMENTE UN LOTE CUYA SUPERFICIE NUNCA PODRÁ EXCEDER DE LA EXTENSIÓN SEÑALADA EN LAS LEYES Y PROGRAMAS RESPECTIVOS. (ARTS. 37, 58 Y 59).

D) LEY GENERAL DE POBLACIÓN (17)

LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY SON DE ORDEN PÚBLICO Y DE OBSERVANCIA GENERAL EN TODA LA REPÚBLICA. SU OBJETO CONSISTE EN REGULAR TODOS LOS FENÓMENOS QUE AFECTAN A LA POBLACIÓN, EN LO RELACIONADO A VOLUMEN, DISTRIBUCIÓN EN EL TERRITORIO NACIONAL, PARA LOGRAR UNA PARTICIPACIÓN JUSTA Y EQUITATIVA EN TODOS LOS BENEFICIOS DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL.

EL EJECUTIVO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN, PROMOVERÁ LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SANCIONAR LOS PROGRAMAS DEMOGRÁFICOS NACIONALES; SEÑALA TAMBIÉN QUE DICHA SECRETARÍA PROMOVERÁ ANTE LOS ORGANISMOS COMPETENTES LAS MEDIDAS QUE SEAN NECESARIAS PARA:

- A) LA ADECUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL PARA TODAS LAS NECESIDADES QUE SURJAN CON RESPECTO

(17) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 31 DE DICIEMBRE DE 1981.

A LA ESTRUCTURA Y DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

- B) LA REALIZACIÓN DE PROGRAMAS DE PLANEACIÓN FAMILIAR POR MEDIO DE SERVICIOS EDUCATIVOS Y DE SALUD PÚBLICA, VIGILAR ADEMÁS QUE ESTOS SE LLEVEN A CABO CON EL OBJETO DE REGULAR RACIONALMENTE Y TRATAR DE ESTABILIZAR EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.
- C) PROCURAR LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN URBANOS Y ESTIMULAR EL ESTABLECIMIENTO DE ESTOS EN ZONAS FRONTERIZAS QUE ESTÉN ESCASAMENTE POBLADAS CON EL FIN DE ADECUAR SU DISTRIBUCIÓN, CON BASE A LOS PROGRAMAS ESPECIALES DE ASENTAMIENTOS EN DICHAS POBLACIONES (ARTS. 1,2,3, FRACCS. I, II, IX, X Y XI).

SE CREA TAMBIÉN EL CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN, QUIEN SERÁ EL ORGANISMO ENCARGADO DE LLEVAR A CABO LA PLANEACIÓN DEMOGRÁFICA DEL PAÍS, MISMO QUE ESTÁ INTEGRADO POR UN REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN QUIEN SERÁ EL TITULAR Y PRESIDENTE DEL MISMO, UN REPRESENTANTE DE LAS SECRETARÍAS DE EDUCACIÓN PÚBLICA, SALUBRIDAD Y ASISTENCIA, HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, RELACIONES EXTERIORES, TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, DE LA PRESIDENCIA Y DE LA REFORMA AGRARIA, TENIENDO EL AUXILIO Y ASESORAMIENTO DE ESPECIALISTAS EN DESARROLLO Y DEMOGRAFÍA ASÍ COMO DE OTRAS CONSULTORÍAS TÉCNICAS. (ARTÍCULOS 5 Y 6).

E. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE (18)

EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS, SE PROHIBE LA DESCARGA O DEPÓSITO DE CONTAMINANTES EN LOS SUELOS SIN CUMPLIR CON LAS LEYES REGLAMENTARIAS.

EN IGUALDAD DE CIRCUNSTANCIAS LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES, PRIVADAS O PÚBLICAS QUE LLEVEN A CABO ACTIVIDADES, ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE DE RESIDUOS DE NATURALEZA PELIGROSA, DEBEN DE SUJETARSE A LAS NORMAS QUE SEÑALE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA PARA LA PREVENCIÓN DE:

- A) CONTAMINACIÓN DE LOS SUELOS O SUBSUELOS,
- B) ALTERACIONES QUE SEAN NOCIVAS EN LOS PROCESOS BIOLÓGICOS DE LOS SUELOS ASÍ COMO LOS TRASTORNOS EN EL APROVECHAMIENTO O EXPLOTACIÓN DEL SUELO,
- C) CONTAMINACIÓN DE RÍOS, LAGOS, AGUAS MARINAS, AGUAS SUBTERRÁNEAS, ETC.

ASIMISMO PROPICIARÁ QUE LOS EMPAQUES Y ENVASES DE PRODUCTOS DE CUALQUIER TIPO SEA DE TAL NATURALEZA QUE REDUZCA LA PROPAGACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

EL EJECUTIVO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS COMPETENTES ELABORARÁN LOS ESTUDIOS NECESARIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE

DE LOS ESTÍMULOS QUE DEBAN APLICARSE PARA LA UTILIZACIÓN DE EMPAQUES QUE AYUDEN A REDUCIR LA GENERACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

TODOS LOS PROYECTOS DE OBRAS E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA UTILIZACIÓN O EXPLOTACIÓN DE LOS SUELOS PARA FINES URBANOS, INDUSTRIALES, ESTARÁN SOMETIDOS A LA QUE AL RESPECTO DICTAMINE Y AUTORICE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA EN COORDINACIÓN CON LO QUE DICTAMINEN LAS DEMÁS DEPENDENCIAS COMPETENTES.

LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA PODRÁ SOLICITAR LA CANCELACIÓN O SUSPENSIÓN DE LAS CONCESIONES DE PERMISOS FORESTALES QUE DURANTE SU EXPLOTACIÓN CAUSEN DAÑOS AL ECOSISTEMA. CUALQUIER CIUDADANO PODRÁ HACER LA DENUNCIA ANTE ESTA SECRETARÍA. (ARTÍCULOS 34 A 38).

POR LO QUE RESPECTA A LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE POR EFECTOS DE ENERGÍA TÉRMICA, RUIDO Y VIBRACIONES, SEÑALA LA PROHIBICIÓN DE PRODUCIR EMISIONES CONTAMINANTES DE ENERGÍA TÉRMICA, RUIDO Y VIBRACIONES QUE PERJUDIQUEN EL AMBIENTE O LA SALUD PÚBLICA EN CONTRAVENCIÓN A LAS DISPOSICIONES LEGALES.

EN CONSTRUCCIONES DE OBRAS QUE GENEREN ENERGÍA TÉRMICA, ASÍ COMO EN LA OPERACIÓN DE LAS YA EXISTENTES, SE DEBERÁN TOMAR TODAS LAS MEDIDAS TÉCNICAS DE PREVENCIÓN Y EVITAR ASÍ LOS EFECTOS NOCIVOS DE DICHS CONTAMINANTES.

LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SERÁ LA QUE TENGA FACULTADES PARA SEÑALAR Y ESTABLECER LOS DIVERSOS PROCEDIMIENTOS A SEGUIR PARA LA PREVENCIÓN O EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN Y FIJAR LOS LÍMITES DE TOLERANCIA DE DICHOS CONTAMINANTES, LA MISMA SECRETARÍA LLEVARÁ A CABO ESTUDIOS, INVESTIGACIONES Y VIGILANCIA CON EL OBJETO DE LOCALIZAR EL ORIGEN, GRADO, ETC., DE LAS EMISIONES DE ENERGÍA TÉRMICA O VIBRACIONES PARA EVITAR DAÑOS A LA SALUD EN COORDINACIÓN CON ORGANISMOS PÚBLICOS O PRIVADOS, NACIONALES O INTERNACIONALES PARA INTERCAMBIAR INFORMACIÓN, MÉTODOS Y TECNOLOGÍA DE CONTROL EN RELACIÓN A ESTE TIPO DE CONTAMINACIÓN (ARTS. 39 A 41).

"LAS DISPOSICIONES CONTRA LA CONTAMINACIÓN Y PARA EL MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE, NO TIENEN UN CARÁCTER CLASISTA, LOS EFECTOS NOCIVOS AFECTAN A TODA LAS CLASES SOCIALES, A TODAS LAS EDADES Y A TODOS LOS SEXOS. ES, INDUDABLEMENTE, LA CARACTERÍSTICA BIEN DEFINIDA DE LO QUE ES EL DERECHO ECONÓMICO Y SOCIAL COMO UN NUEVO DERECHO". (19).

RECURSO DE INCONFORMIDAD

ESTE RECURSO LO SEÑALA EL ARTÍCULO 64, INDICANDO QUE DEBE SER RECURRIDO EN EL TÉRMINO DE 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE NOTIFICACIÓN, POR ESCRITO Y ANTE EL TITULAR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE LA SEDUE QUE HAYA EMITIDO LA RESOLUCIÓN QUE SE IMPONGA.

TAMBIÉN LA LEY CONCEDE ACCIÓN POPULAR PARA DENUNCIAR TODO HE-

CHO, ACTO U OMISIÓN QUE GENERE CONTAMINACIÓN. SI EN LA REGIÓN NO EXISTE REPRESENTANTE DE LAS AUTORIDADES, LA DENUNCIA SE PUEDE HACER ANTE LA AUTORIDAD MUNICIPAL QUIEN REMITIRÁ PARA SU ATENCIÓN Y TRÁMITE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA (ARTS. 64 Y 71).

F. LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (20)

ES UNA LEY DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL DE OBSERVANCIA EN TODA LA REPÚBLICA.

LOS SUJETOS OBLIGADOS SON LOS COMERCIANTES, LOS INDUSTRIALES, LOS PRESTADORES DE SERVICIOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL. TAMBIÉN LOS ORGANISMOS DEL ESTADO CUANDO DESARROLLEN ACTIVIDADES DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN DE BIENES O PRESTACIÓN DE SERVICIOS A CONSUMIDORES. ASIMISMO QUEDAN OBLIGADOS LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS DE BIENES DESTINADOS PARA HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL. PARA TAL EFECTO LA LEY ES APLICACIÓN LOCAL EN EL D.F. EN RELACIÓN DE PROTECCIÓN AL INQUILINO EN ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN. (ARTS. 1, 2 Y 57BIS).

CON RELACIÓN A LOS PAGOS HECHOS EN EXCESO DE LA RECTA PACTADA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTOS PARA LA HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL, ESTOS SON RECUPERABLES EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN ESTA LEY. (ART. 30).

LAS PERSONAS QUE RESULTEN AFECTADAS POR LAS RESOLUCIONES DICTA-

(20) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 5 DE FEBRERO DE 1976.

DAS CON FUNDAMENTO EN ESTA LEY Y DEMÁS DISPOSICIONES QUE DE LA MISMA SE DERIVEN, PODRÁN RECURRIRLAS EN REVISIÓN, POR ESCRITO, QUE DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA AUTORIDAD INMEDIATA SUPERIOR DE LA RESPONSABLE, EN LOS QUINCE DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN, SALVO QUE EL ACTO QUE LA MOTIVÓ SE ENCUENTRE REGIDO POR OTRA LEY, CASO EN EL CUAL SE ESTARÁ EN LO DISPUESTO EN LA LEY QUE LA ORIGINÓ. (ART. 91).

G. LEY GENERAL DE SALUD (21)

EFFECTOS DEL AMBIENTE EN LA SALUD

LAS AUTORIDADES SANITARIAS ESTABLECERÁN LAS NORMAS, TOMARÁN LAS MEDIDAS Y REALIZARÁN LAS ACTIVIDADES A QUE, SE REFIERE ESTA LEY EN RELACIÓN A LA PROTECCIÓN DE LA SALUD HUMANA ANTE LOS RIESGOS Y DAÑOS DEPENDIENTES DE LAS CONDICIONES DEL MEDIO AMBIENTE.

ESTA CONDUCCIÓN EN POLÍTICA DE SANEAMIENTO DEL AMBIENTE CORRESPONDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA (SEDUE) EN COORDINACIÓN CON LA SECRETARÍA DE SALUD. CORRESPONDE A ESTA ÚLTIMA SECRETARÍA:

ASESORAR EN CRITERIOS DE INGENIERÍA SANITARIA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS PARA CUALQUIER USO.

(21) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 1° DE JULIO DE 1984.

EJERCER EL CONTROL SANITARIO EN VÍAS GENERALES DE COMUNICACIÓN INCLUYENDO OBRAS, CONSTRUCCIONES Y TODO LO RELACIONADO CON ELLAS.

SUPERVISAR QUE LAS CONSTRUCCIONES DE OBRAS E INSTALACIONES, ASÍ COMO LA OPERACIÓN O FUNCIONAMIENTO DE LAS YA EXISTENTES, DONDE SE USEN PARA FINES INDUSTRIALES, MÉDICOS O DE INVESTIGACIÓN FUENTES DE RADIACIÓN, DEBEN OBSERVAR LAS NORMAS TÉCNICAS DE SEGURIDAD QUE AL EFECTO DICTEN EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LA SECRETARÍA DE SALUD Y LA COMISIÓN NACIONAL DE SEGURIDAD NUCLEAR Y SALVAGUARDIAS (ARTS. 116, 117, 118 Y 126).

RECURSO DE INCONFORMIDAD

CONTRA ACTOS Y RESOLUCIONES DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS QUE CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DE ESTA LEY DEN FIN A UNA INSTANCIA O RESULEVAN UN CASO, LOS INTERESADOS PODRÁN INTERPONER ESTE RECURSO EN UN PLAZO DE 15 DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA POSTERIOR A AQUÉL EN QUE SE HAYA NOTIFICADO O LA RESOLUCIÓN O ACTO QUE SE RECURRA. DEBERÁ PRESENTARSE ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA QUE HUBIERE DICTADO TAL RESOLUCIÓN, PRECISANDO NOMBRE, DOMICILIO DEL PROMOVENTE, LOS HECHOS OBJETO DEL RECURSO, FECHA EN QUE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, MANIFIESTE QUE TUVO CONOCIMIENTO DEL ACTO RECURRIDO, LOS AGRAVIOS QUE LE CAUSE Y MENCIÓN DE LA AUTORIDAD QUE LA HAYA EMITIDO. (ARTÍCULOS 438 Y 441).

H. LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (22)

LA PRESENTE LEY ES DE ORDEN PÚBLICO, DE INTERÉS SOCIAL Y OBSERVANCIA EN TODA LA REPÚBLICA Y SE APLICARÁ A:

1. TRABAJADORES AL SERVICIO CIVIL DE LAS DEPENDENCIAS Y DE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Y DE LOS PODERES DE LA UNIÓN, DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS QUE POR LEY O POR ACUERDO DEL EJECUTIVO FEDERAL SE INCORPOREN A SU RÉGIMEN ASÍ COMO A LOS PENSIONISTAS Y LOS FAMILIARES DEECHOHABIENTES.
2. DIPUTADOS Y SENADORES QUE DURANTE SU MANDATO CONSTITUCIONAL SE INCORPOREN INDIVIDUAL Y VOLUNTARIAMENTE AL RÉGIMEN DE ESTA LEY, Y
3. AGRUPACIONES O ENTIDADES QUE POR ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA SE INCORPOREN AL RÉGIMEN DE ESTA LEY. (ART. 1).

LA SEGURIDAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES COMPRENDE: RÉGIMEN OBLIGATORIO Y RÉGIMEN VOLUNTARIO.

SE ESTABLECEN CON CARÁCTER OBLIGATORIO LOS SIGUIENTES SEGUROS, PRESTACIONES Y SERVICIOS.

ARRENDAMIENTO O VENTA DE HABITACIONES ECONÓMICAS PERTENECIENTES AL INSTITUTO. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y FINANCIAMIENTO EN GENERAL PARA VIVIENDA, EN SUS MODALIDADES DE ADQUISICIÓN

(22) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 26 DE NOVIEMBRE DE 1986

EN PROPIEDAD DE TERRENOS Y/O CASAS HABITACIÓN, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORA DE LAS MISMAS. (ARTS. 2, 3 FRACCIONES XIII Y XIV).

TAMBIÉN SE MENCIONA QUE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES PÚBLICAS QUE ESTÉN SUJETAS AL RÉGIMEN DE ESTA LEY, CUBRIRÁN AL INSTITUTO COMO APORTACIONES EL EQUIVALENTE AL 17.75% DEL SUELDO BÁSICO DE LOS TRABAJADORES. ESTE PORCENTAJE SE APLICARÁ EN UN 0.50% PARA CUBRIR LA PRESTACIÓN SEÑALADA EN LA FRACCIÓN XIV DEL ARTÍCULO 3° DE ESTA LEY Y 5% PARA CONSTITUIR EL FONDO DE LA VIVIENDA. (ART. 16, 21, FRACS. II Y VI).

EN RELACIÓN AL CRÉDITO PARA LA VIVIENDA

PARA LOS FINES A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES XII INCISO F) DEL APARTADO B DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL; INCISO H) DE LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO Y LAS FRACCIONES XIII Y XIV DEL ARTÍCULO 3° DE LA LEY DE LA VIVIENDA LA CUAL TIENE POR OBJETO:

- I. FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES PARA SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR TODOS AQUELLOS TRABAJADORES QUE CAREZCAN DE ELLAS.
- II. ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES, OBTENER CREDITO BARATO Y SUFICIENTE POR MEDIO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

DICHO FONDO SE INTEGRARÁ:

CON APORTACIONES DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES ENTREGUEN AL INSTITUTO POR EL EQUIVALENTE A UN 5% SOBRE EL SALARIO BÁSICO DE SUS TRABAJADORES, COMO LO SEÑALA LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 21 DE ESTA MISMA LEY.

CON BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS CON CUALQUIER TÍTULO.

CON EL 0.50% QUE SE DEDUZCA DEL SALARIO BÁSICO DE LOS TRABAJADORES COMO LO SEÑALA LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 16 Y 0.50% DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES, SEGÚN LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 21 FRACCIÓN II DE ESTA MISMA LEY.

CON LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS DE LAS INVERSIONES DE LOS RECURSOS A QUE HACEN MENCIÓN LAS FRACCIONES ANTERIORES.

LA JUNTA DIRECTIVA SERÁ QUIEN DETERMINE EL PORCENTAJE QUE DE ESTOS RECURSOS SEAN DESTINADOS ANUALMENTE PARA FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS, PROGRAMAS DE CASA-HABITACIÓN, PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ASÍ COMO A LA REPARACIÓN Y MEJORA DE DICHAS CASAS.

LOS RECURSOS DEL FONDO SERÁN DESTINADOS A OTORGAR CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR POR MÁS DE 18 MESES EN EL INSTITUTO. DICHO PORCENTAJE SERÁ APLICADO EN FORMA SIGUIENTE:

- A) ADQUIRIR TERRENOS PARA CONSTRUIR VIVIENDAS O CONJUNTOS HABITACIONALES

- B) ADQUIRIR HABITACIÓN CÓMODA E HIGIÉNICA, INCLUYENDO LAS SUJETAS AL RÉGIMEN EN CONDOMINIO, CONSTRUCCIÓN Y MEJORA DE LAS MISMAS.
- C) PAGO DE ENGANCHE, EN EL PORCENTAJE QUE DETERMINE LA JUNTA DIRECTIVA A PROPUESTA DE LA COMISIÓN EJECUTIVA, GASTOS DE ESCRITURACIÓN AL OBTENER VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

FINANCIAR CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA SER ADQUIRIDAS A TRAVÉS DE CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO, YA SEA DIRECTAMENTE O POR MEDIO DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS Ó PRIVADAS.

ESTOS FINANCIAMIENTOS SERÁN CONCEDIDOS POR MEDIO DE CONCURSOS APROBADOS POR EL INSTITUTO Y QUE SE AJUSTEN A LO SEÑALADO EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN. TAMBIÉN ESTABLECERÁ LA OBLIGACIÓN PARA QUIENES CONSTRUYAN, DE ADQUIRIR MATERIALES PROVENIENTES DE EMPRESAS EJIDALES, SIEMPRE Y CUANDO ESTÉN EN IGUALDAD DE CALIDAD Y PRECIO DE LOS QUE OFREZCAN OTROS PROVEEDORES.

LOS TRABAJADORES TIENEN DERECHO A EJERCER EL CRÉDITO QUE SE LES OTORQUE, EN EL LUGAR QUE ELLOS DESIGNEN. EL PRECIO DE VENTA FIJADO POR EL INSTITUTO SE TENDRÁ COMO VALOR DE AVALÚO DE LAS HABITACIONES PARA EFECTOS FISCALES. ARTS. 100 A 105.

LAS APORTACIONES AL FONDO DE LA VIVIENDA SEÑALADOS EN LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 21 DE ESTA LEY, SERÁN APLICADOS EN SU TOTALIDAD A CONSTRUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES, LOS

CUALES NO CAUSARÁN INTERESES Y SE SUJETARÁN A LO SIGUIENTE:

1. CUANDO EL TRABAJADOR RECIBA FINANCIAMIENTO DEL FONDO, EL 40% DEL IMPORTE DE LOS DEPÓSITOS A SU FAVOR QUE SE HAYAN ACUMULADO HASTA ESA FECHA, SERÁ APLICADO COMO PAGO INICIAL DEL CRÉDITO CONCEDIDO.
2. DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, SE SEGUIRÁ APLICANDO EL 40% DE LA APORTACIÓN AL PAGO DE ABONOS DEL TRABAJADOR.
3. PARA LA CORRECTA APLICACIÓN DEL 40% A QUE SE REFIEREN ESTOS INCISOS, EL FONDO ESTÁ OBLIGADO A CONSTITUIR RESERVA ACTUARIAL EN LOS TÉRMINOS INDICADOS EN EL ARTÍCULO 182 DE ESTA MISMA LEY.
4. UNA VEZ LIQUIDADO EL CRÉDITO, SE CONTINUARÁ APLICANDO EL TOTAL DE LAS APORTACIONES, A INTEGRAR UN NUEVO DEPÓSITO EN FAVOR DEL TRABAJADOR.
5. EN CASO DE JUBILACIÓN, INCAPACIDAD TOTAL O PERMANENTE O MUERTE EL TRABAJADOR O SUS BENEFICIARIOS TIENEN DERECHO A LA ENTREGA DE UN TANTO MÁS DEL SALDO DE LOS DEPÓSITOS QUE SE HAYAN CONSTITUIDO EN SU FAVOR.
6. ÉSTA DEVOLUCIÓN SE HARÁ CON DEDUCCIÓN DE LA CANTIDAD APLICADA AL PAGO DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LOS TÉRMINOS INDICADOS EN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTÍCULO 106 DE ESTA LEY, POR LO QUE LA CANTIDAD ADICIONAL QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 112, SERÁ IGUAL AL MONTO DEL FONDO RESULTANTE.

PARA LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS DE ESTE FONDO SE CONSIDERARÁ ENTRE OTRAS CIRCUNSTANCIAS, LAS SIGUIENTES:

1. LA DEMANDA DE HABITACIÓN Y LA NECESIDAD DE VIVIENDA, PREFIRIENDO A LOS TRABAJADORES DE BAJOS SUELDOS EN LAS DIVERSAS REGIONES DEL PAÍS.
2. LAS POSIBILIDADES REALES DE LLEVAR A CABO CONSTRUCCIONES HABITACIONALES.
3. EL MONTO DE LAS APORTACIONES AL FONDO QUE PROVENGAN DE DIVERSAS LOCALIDADES DEL PAÍS ASÍ COMO EL NÚMERO DE TRABAJADORES EN DICHAS LOCALIDADES.

PARA OTORGAR ESTOS CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES EN CADA REGIÓN SE DEBE TOMAR EN CUENTA EL NÚMERO DE MIEMBROS DE LA FAMILIA, LA ANTIGÜEDAD, EL SUELDO, LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS HABITACIONES DISPONIBLES, ETC. A ESTE EFECTO, EL INSTITUTO ESTABLECERÁ UN RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN. SI HAY VARIOS TRABAJADORES CON EL MISMO DERECHO LOS CRÉDITOS LES SERÁN ASIGNADOS MEDIANTE UN SORTEO ANTE UN NOTARIO PÚBLICO.

LOS CRÉDITOS OTORGADOS CON CARGO AL FONDO SE DARÁN POR VENCIDOS ANTICIPADAMENTE SI LOS DEUDORES SIN CONSENTIMIENTO DEL INSTITUTO ENAJENAN LAS VIVIENDAS, GRAVAS LOS INMUEBLES QUE GARANTICEN EL PAGO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS O INCURREN EN LAS CAUSALES DE RESCISIÓN CONSIGNADAS EN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

LOS CRÉDITOS OTORGADOS ESTARÁN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL O PERMANENTE O MUERTE, QUE LIBERE AL TRABAJADOR JUBILADO O A SUS BENEFICIARIOS DE LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DE LOS MISMOS. EL COSTO DEL SEGURO SERÁ A CARGO

DEL INSTITUTO.

LOS TRABAJADORES JUBILADOS PENSIONISTAS PUEDEN EXPRESAR SU VOLUNTAD POR ESCRITO ANTE EL INSTITUTO, POR MEDIO DEL FONDO DE LA VIVIENDA, EN EL ACTO DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO O DESPUÉS, PARA QUE EN CASO DE MUERTE LA ADJUDICACIÓN DEL INMUEBLE SE HAGA A QUIEN DESIGNE COMO BENEFICIARIO. PARA QUE ESTE CAMBIO PROCEDA DEBERÁ PRESENTARLO POR ESCRITO ACOMPAÑADO DE DOS TESTIGOS. EL FONDO DE LA VIVIENDA A SU VEZ DEBE COMUNICAR AL TRABAJADOR SU CONSENTIMIENTO Y EL REGISTRO DE LOS NUEVOS BENEFICIARIOS EN UN PLAZO NO MAYOR DE 45 DÍAS.

A FALTA DE BENEFICIARIOS LA ADJUDICACIÓN DEL INMUEBLE SE HARÁ SEGÚN LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 112 DE ESTA LEY.

EL FONDO SOLICITARÁ AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE CORRESPONDA HACER LA INSCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS, CANCELANDO LA QUE HUBIERE A NOMBRE DEL TRABAJADOR JUBILADO O PENSIONISTA, CON LOS GRAVÁMENES QUE HUBIERE. EN CASO DE MUERTE DEL TRABAJADOR LA ENTREGA DE LOS DEPÓSITOS MÁS UN TANTO MÁS DEL SALDO SE HARÁ EN EL ORDEN SIGUIENTE A SUS BENEFICIARIOS.

1. LOS QUE ÉSTE HAYA DESIGNADO ANTE EL INSTITUTO;
2. LA VIUDA, VIUDO E HIJOS QUE DEPENDAN ECONÓMICAMENTE DE ESTE EN EL MOMENTO DE SU MUERTE.
3. A FALTA DE VIUDA O VIUDO EL SUPERSTITE CON QUIEN EL DERECHO-HABIENTE VIVIÓ COMO SI FUERA SU CÓNGUYE DURANTE LOS 5 AÑOS ANTERIORES A SU MUERTE, SIEMPRE Y CUANDO HAYAN PERMANECIDO LIBRES DE MATRIMONIO DURANTE EL CONCUBINATO.

4. LOS HIJOS QUE NO DEPENDAN ECONÓMICA DE ÉSTE.
5. LOS COLATERALES HASTA EL SEGUNDO GRADO.

LOS CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES SEÑALADOS EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 103 DEVENGARÁN INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS, DEBIÉNDOSE RECUPERAR EN UNA CANTIDAD POR LO MENOS EL 25% DEL SALARIO BÁSICO; DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES BASES:

- A) TRATÁNDOSE DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, EL INTERÉS ANUAL SERÁ DEL 40% SOBRE SALDOS INSOLUTOS; Y
- B) EN CASO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA, SE PAGARÁ UN INTERÉS DEL 4% ANUAL POR LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL MONTO MÁXIMO PARA EL CRÉDITO HIPOTECARIO.

TRATÁNDOSE DE CRÉDITOS PARA ADQUIRIR O CONSTRUIR HABITACIONES, SU PLAZO NO SERÁ MENOR, PUDIÉNDOSE OTORGAR UN PLAZO MÁXIMO DE 20 AÑOS.

PARA LO SEÑALADO EN LA FRACCIÓN II DEL MISMO ARTÍCULO, SERÁ DE ACUERDO A LOS INTERESES QUE FIJE LA JUNTA DIRECTIVA, TOMANDO COMO REFERENCIA LAS QUE PARA CRÉDITOS SIMILARES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ESTABLEZCA EL BANCO DE MÉXICO A UN PLAZO MÁXIMO DE 18 MESES.

TODOS LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS POR LOS TRABAJADORES PARA SU HABITACIÓN, CON RECURSOS DEL FONDO PARA LA VIVIENDA, QUEDARÁN EXENTOS DESDE LA FECHA DE SU ADQUISICIÓN DE TODOS LOS IMPUESTOS FEDERALES Y DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR EL DOBLE DEL

CRÉDITO Y HASTA POR LA SUMA DE DIEZ VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL DISTRITO FEDERAL ELEVADO AL AÑO, DURANTE EL TÉRMINO QUE EL CRÉDITO PERMANEZCA INSOLUTO.

GOZARÁN TAMBIÉN DE EXENCIÓN LOS CONVENIOS, CONTRATOS O ACTOS EN LOS CUALES SE SEÑALEN LAS OPERACIONES CORRESPONDIENTES, LOS CUALES TENDRÁN EL CARÁCTER DE ESCRITURA PÚBLICA. ESTAS EXENCIONES QUEDARÁN NULAS SI LOS INMUEBLES SON ENAJENADOS O DESTINADOS A OTROS FINES.

LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS EN EL FONDO O DE SUS BENEFICIARIOS, PRESCRIBIRÁN EN UN PLAZO DE CINCO AÑOS.

EL INSTITUTO NO PODRÁ INTERVENIR EN LA ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTITUIDOS CON RECURSOS DEL FONDO. ARTS. 106 A 121. ASIMISMO DEBERÁ MANTENER EN EFECTIVO O EN DEPÓSITOS BANCARIOS A LA VISTA LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA SUS OPERACIONES DIARIAS EN RELACIÓN CON EL FONDO DE LA VIVIENDA.

LOS RECURSOS DE ESTE FONDO DEBERÁN MANTENERSE EN EL BANCO DE MÉXICO, INVERTIDOS EN VALORES GUBERNAMENTALES DE INMEDIATA REALIZACIÓN. TAMBIÉN EN CASO DE ADJUDICACIÓN O DE RECEPCIÓN EN PAGO DE BIENES INMUEBLES, EL INSTITUTO DEBERÁ VENDERLOS EN EL TÉRMINO DE SEIS MESES.

EL INSTITUTO DEBE CUIDAR QUE SUS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL FONDO SEAN REALIZADAS DENTRO DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO EN CUMPLIMIENTO A LOS PLANES, PROGRAMAS Y POLÍTICAS QUE ESTABLEZCA EL EJECUTIVO FEDERAL.

EL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO Y DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN, CONTROLARÁN Y EVALUARÁN LAS INVERSIONES DE LOS RECURSOS DEL FONDO Y QUE ESTOS SEAN REALIZADOS Y APLICADOS DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN LA PRESENTE LEY. ARTÍCULOS 122 A 126.

ARRENDAMIENTO Y VENTA DE VIVIENDA

EL INSTITUTO PROPORCIONARÁ HABITACIONES EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE VENTA, EN RELACIÓN A LO SEÑALADO EN EL INCISO B) FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 103, DE ACUERDO CON LOS PROGRAMAS APROBADOS POR LA JUNTA DIRECTIVA.

LOS CRÉDITOS NO EXCEDERÁN DEL 85% DEL AVALÚO FIJADO AL INMUEBLE A MENOS QUE EL INTERESADO DE AL INSTITUTO OTRAS GARANTÍAS QUE SEAN SUFICIENTES PARA GARANTIZAR EL EXCEDENTE. LAS VIVIENDAS QUE ESTÉN RENTADAS PUEDEN SER ENAJENADAS A SUS ARRENDATARIOS A TÍTULO ONEROSO, SIEMPRE QUE SEAN TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO O PENSIONISTAS.

LOS CONTRATOS SEÑALADOS SE SUJETARÁN A LAS CONDICIONES Y FACILIDADES QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 135 DE ESTA LEY Y LOS PAGOS SERÁN QUINCENALES INCLUYENDO CAPITAL E INTERÉS. ASIMISMO, EL INS-

TITUTO FORMULARÁ TABLAS INDICADORAS PARA DETERMINAR LAS CANTIDADES MÁXIMAS QUE SE CONCEDAN A LOS TRABAJADORES EN CALIDAD DE CRÉDITO HIPOTECARIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN SU SUELDO Y SIN QUE SE REBASE EL 50% DE ÉSTE.

SI EL TRABAJADOR HUBIERA PAGADO SUS ABONOS CON REGULARIDAD DURANTE CINCO AÑOS O MÁS Y SE IMPOSIBILITARA DE CONTINUAR PAGÁNDOLOS, EL INSTITUTO REMATARÁ EL INMUEBLE EN SUBASTA PÚBLICA TENIENDO DERECHO A QUE, CON LO OBTENIDO Y UNA VEZ PAGADO EL CRÉDITO INSOLUTO, SE LE ENTREGUE EL REMANENTE. SI ESTA IMPOSIBILIDAD SUCEDE EN LOS 5 PRIMEROS AÑOS, EL INMUEBLE SE DEVOLVERÁ AL INSTITUTO, RESCINDIÉNDOSE EL CONTRATO Y SÓLO SE COBRARÁ AL TRABAJADOR EL IMPORTE DE LAS RENTAS DURANTE EL PERÍODO DE OCUPACIÓN, DEVOLVIÉNDOSELE LA DIFERENCIA. A TAL FIN SE FIJARÁ DESDE LA ESCRITURACIÓN LA RENTA MENSUAL QUE SE LE ASIGNE.

ESTOS ARRENDAMIENTOS PODRÍAN RESCINDIRSE ANTICIPADAMENTE SI LOS DEUDORES CAEN EN LAS CAUSALES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 110 DE ESTA MISMA LEY. ASIMISMO, LOS INMUEBLES QUE SEAN DEVUELTOS AL INSTITUTO Y LOS QUE SEAN RECUPERADOS POR ALGÚN OTRO CONCEPTO, PUEDEN SER NUEVAMENTE ENAJENADOS DENTRO DE UN TÉRMINO DE DOS AÑOS CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE EL INSTITUTO TENGA POSESIÓN DE LOS MISMOS. DESPUÉS DE ESTE PLAZO PASAN A FORMAR PARTE DE SU ACTIVO FIJO.

LAS ENAJENACIONES MENCIONADAS PODRÁN HACERSE A TRAVÉS DE VENTA A PLAZOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA O CON RESERVA DE DOMINIO BAJO LAS BASES SIGUIENTES:

1. EL TRABAJADOR ENTRARÁ EN POSESIÓN DE LA HABITACIÓN CON LA FIRMA DEL CONTRATO RESPECTIVO.
2. UNA VEZ PAGADOS EL CAPITAL, INTERESES Y ACCESORIOS, SE OTORGARÁ EL CONTRATO QUE PROCEDA O SE DARÁ EL FINIQUITO CORRESPONDIENTE EN LOS CASOS EN QUE SE OTORQUE CONTRATO SUJETO A CONDICIÓN RESOLUTORIA.
3. EL PLAZO PARA CUBRIR EL PRECIO NO DEBE EXCEDER DE 15 AÑOS.

EN RELACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y GASTOS DEL INMUEBLE, SE SUJETARÁN A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 120 DE ESTA LEY.

TAMBIÉN LOS CONTRATOS EN QUE CONSTE LAS CORRESPONDIENTES OPERACIONES SE SUJETARÁN A LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 118 PÁRRAFO SEGUNDO DE ESTA MISMA LEY.

LOS ARRENDAMIENTOS, CON OPCIÓN DE VENTA, DE HABITACIONES PARA LOS TRABAJADORES Y PENSIONISTAS SE REGISTRARÁN POR LO QUE DETERMINE LA JUNTA DIRECTIVA, LAS CUALES TENDRÁN POR OBJETO SOCIAL EL BENEFICIO DE LOS MISMOS. (ARTS. 127 A 136).

I. LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS (23)

LA PRESENTE LEY TIENE CARÁCTER DE ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO Y DOMICILIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

ESTE INSTITUTO TENDRÁ COMO FUNCIONES:

1. ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA PARA EL ACTIVO DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA DE MÉXICO, ESTABLECIENDO UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PARA QUE OBTENGAN CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA:
 - ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, INCLUYENDO LAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO;
 - CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN Y MEJORA DE SUS HABITACIONES;
 - COORDINAR Y FINANCIAR CON RECURSOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA, PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES QUE PUEDAN SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS MIEMBROS DEL EJÉRCITO FUERZA AÉREA Y ARMADA DE MÉXICO.

LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DEL INSTITUTO SON LA JUNTA DIRECTIVA Y EL DIRECTOR GENERAL. LAS FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA SON:

DICTAR LAS NORMAS GENERALES PARA DETERMINAR LAS CANTIDADES QUE SE VAN A ASIGNAR A LAS DIFERENTES REGIONES DEL PAÍS, RESPECTO A

(23) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 11 DE ENERO DE 1982.

LOS CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTOS CON CARGO AL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS MIEMBROS DEL ACTIVO DEL EJERCITO, FUERZA AÁREA Y ARMADA.

FIJAR PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE LAS HABITACIONES CUYA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN SEA OBJETO DE LOS CRÉDITOS QUE SE OTORGUEN CON CARGO AL FONDO DE LA VIVIENDA.

AUTORIZAR CRÉDITOS A PLAZO MAYOR DE 10 Y 20 AÑOS CON CARGO AL FONDO DE LA VIVIENDA CUANDO SE DESTINEN A ADQUISICIÓN DE CASA-HABITACIÓN.

AUTORIZAR CRÉDITOS A UN PLAZO MENOR DE 10 AÑOS CUANDO ÉSTE SEA DESTINADO A REPARAR Y AMPLIAR LA CASA-HABITACIÓN. (ARTS. 1, 2, 4 Y 10).

VIVIENDA

EL INSTITUTO ATENDIENDO LAS NECESIDADES DE LA HABITACIÓN FAMILIAR DEBERÁ O TENDRÁ LAS FUNCIONES DE:

- ADMINISTRAR EL FONDO DE LA VIVIENDA
- ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PARA OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA
 - ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES
 - CONSTRUIR, REPARAR Y AMPLIAR SUS HABITACIONES
 - PAGO PASIVO POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.
- COORDINAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES QUE SEAN ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD ASÍ COMO CASAS ADICIONALES AMPLIANDO LAS UNIDADES HABITACIONALES.

- ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE CASAS HABITACIÓN PARA SER VENDIDAS A PRECIOS MÓDICOS A LOS MILITARES EN SITUACIÓN DE RETIRO.

TAMBIÉN SE CONTEMPLA LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITACIONES EN LAS PLAZAS MÁ S IMPORTANTES DEL PAÍS Y OTRAS EN LUGARES CERCANOS A LOS CAMPOS MILITARES, BASES NAVALES, AÉREAS Y CUARTELES PARA SER RENTADAS A GENERALES, JEFES Y OFICIALES EN SITUACIÓN DE RETIRO Y OTRAS DE TIPO ECONÓMICO PARA INDIVIDUOS DE TROPA EN LAS MISMAS SITUACIONES.

LOS RECURSOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA SE INTEGRARÁN

1. CON APORTACIONES DEL 5% SOBRE HABERES Y ASIGNACIONES DE TÉCNICO, TÉCNICO ESPECIAL Y DE VUELO DE LOS MILITARES EN ACTIVO QUE PROPORCIONE EL EJECUTIVO FEDERAL;
2. BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIER TÍTULO Y, CON LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS DE ESTOS INCISOS.

Y SE DESTINARÁN A:

1. OTORGAR CRÉDITOS A MILITARES EN ACTIVO QUE PERCIBAN HABERES Y SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS A SU FAVOR EN EL INSTITUTO;
2. ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES;
3. CONSTRUIR, REPARAR Y/O MEJORAMIENTO DE ÉSTAS.

AL FINANCIAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA LOS MILITARES EN ACTIVO, QUE PERCIBAN HABERES, POR MEDIO DE CRÉDITOS QUE LES OTORQUE EL INSTITUTO CON CARGO AL FONDO.

ESTOS FINANCIAMIENTOS SÓLO SE CONCEDERÁN POR CONCURSO, APROBADOS POR EL INSTITUTO Y SEAN AJUSTABLES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN.

TAMBIÉN ESTABLECE LA OBLIGACIÓN, PARA QUIENES LOS CONSTRUYAN, DE ADQUIRIR CON PREFERENCIA MATERIALES QUE PROVENGAN DE EMPRESAS EJIDALES SIEMPRE QUE ESTÉN EN IGUALDAD DE CALIDAD Y PRECIO DE LAS QUE OFREZCAN OTROS PROVEEDORES; TENIENDO DERECHO DE EJERCER EL CRÉDITO EN LA LOCALIDAD QUE DESIGNEN.

4. CUBRIR GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA DEL FONDO Y QUE NO EXCEDAN DEL UNO Y MEDIO POR CIENTO DEL TOTAL QUE SE ADMINISTRE.

ESTAS APORTACIONES SE APLICARÁN EN SU TOTALIDAD A CONSTITUIR DEPÓSITOS A FAVOR DE LOS MILITARES QUE NO DEVENGARÁN INTERESES Y SE SUJETARÁN A:

1. CUANDO UN MILITAR RECIBA FINANCIAMIENTO EL 40% DEL IMPORTE DE LOS DEPÓSITOS QUE EN SU FAVOR SE HAYAN ACUMULADO HASTA ESA FECHA, SE APLICARÁ DE INMEDIATO COMO PAGO INICIAL DEL CRÉDITO CONCEDIDO.
2. DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, SE CONTINUARÁ APLICANDO EL 40% DE LA APORTACIÓN GUBERNAMENTAL AL PAGO DE ABONOS SUBSECUENTES.
3. UNA VEZ LIQUIDADO EL CRÉDITO OTORGADO, SE CONTINUARÁ APLICANDO EL TOTAL DE LAS APORTACIONES PARA INTEGRAR UN NUEVO DEPÓSITO.

4. TENIENDO DERECHO A LA ENTREGA PERIÓDICA DEL SALDO DE LOS DEPÓSITOS HECHOS A SU FAVOR CON 10 AÑOS DE ANTERIORIDAD.
5. SI EL MILITAR QUEDA SEPARADO DEL ACTIVO, DISFRUTE DE LICENCIA ILIMITADA O EN CASO DE MUERTE, SE ENTREGARÁ EL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS AL MILITAR O SUS BENEFICIARIOS.
6. EN AQUÉLLOS CASOS QUE HUBIEREN RECIBIDO CRÉDITO HIPOTECARIO CON RECURSOS DEL FONDO DE LA VIVIENDA, LA DEVOLUCIÓN SE HARÁ CON DEDUCCIÓN DE LO APLICADO AL PAGO DEL CRÉDITO DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LAS FRACCIONES I Y II DE ESTE ARTÍCULO (ARTS. 99 A 105).

LA ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTOS CON CARGO AL FONDO, SE HARÁ EQUITATIVAMENTE DE ACUERDO A CRITERIOS PARA LA ADECUADA DISTRIBUCIÓN ENTRE LAS DISTINTAS REGIONES DEL PAÍS Y A LAS NORMAS QUE ESTABLEZCA LA JUNTA DIRECTIVA, SE VAN A DETERMINAR LAS CANTIDADES GLOBALES QUE SEAN ASIGNADAS A LAS DIFERENTES REGIONES Y DENTRO DE ESTA ASIGNACIÓN AL FINANCIAMIENTO DE:

- I) ADQUISICIÓN DE HABITACIÓN CÓMODA E HIGIÉNICA;
- II) CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO DE LAS MISMAS;
- III) ADQUIRIR TERRENOS PARA CONSTRUIR VIVIENDA O CONJUNTOS HABITACIONALES.

EN LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO SE DEBEN CONSIDERAR ENTRE OTRAS LAS CIRCUNSTANCIAS SIGUIENTES:

1. LA DEMANDA DE HABITACIÓN Y NECESIDAD DE VIVIENDA, PREFIRIENDO A LOS MILITARES DE BAJOS HABERES EN LAS DIFERENTES REGIONES DEL PAÍS.

2. LAS POSIBILIDADES REALES DE LLEVAR A CABO CONSTRUCCIONES HABITACIONALES;
3. EL MONTO DE LAS APORTACIONES AL FONDO QUE PROVENGAN DE LAS DIVERSAS REGIONES DEL PAÍS;
4. EL NÚMERO DE MILITARES EN ACTIVO EN ESTAS REGIONES.

PARA OTORGAR LOS CRÉDITOS SE TOMARÁN EN CUENTA:

- A) EL NÚMERO DE MIEMBROS DE LA FAMILIA,
- B) EL HABER DE TÉCNICO QUE PERCIBAN O EL INGRESO CONYUGAL,
- C) LAS CARACTERÍSTICAS Y PRECIO DE LAS HABITACIONES

ESTABLECIÉNDOSE UN RÉGIMEN PARA RELACIONAR DICHS CRÉDITOS.

DENTRO DE CADA GRUPO DE MILITARES EN UNA CLASIFICACIÓN SEMEJANTE, SI HAY VARIOS CON EL MISMO DERECHO, SE ASIGNARÁ ENTRE ÉSTOS LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES POR MEDIO DE UN SORTEO ANTE NOTARIO PÚBLICO.

LOS CRÉDITOS OTORGADOS CON CARGO AL FONDO DEBEN DARSE POR VENCIDOS ANTICIPADAMENTE SI LOS DEUDORES SIN CONSENTIMIENTO DEL INSTITUTO ENAJENAN LAS VIVIENDAS QUE GARANTICEN EL PAGO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS O INCURREN EN LAS CAUSAS DE RESCISIÓN CONSIGNADAS EN LOS CONTRATOS RESPECTIVOS.

ESTOS CRÉDITOS ESTARÁN CUBIERTOS POR UN SEGURO QUE LIBERE AL MILITAR O SUS BENEFICIARIOS DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CRÉDITO PARA LOS CASOS DE INUTILIZACIÓN PERMANENTE O TOTAL PARA EL SERVICIO ACTIVO, O MUERTE. EL IMPORTE DE LAS PRIMAS DEL

SEGURO ESTARÁN CUBIERTAS CON LOS INTERESES QUE DEVENGUEN LOS CRÉDITOS OTORGADOS.

EN CASO DE RETIRO DEL ACTIVO Y DE LICENCIA ILIMITADA, SE ENTREGARÁ AL MILITAR EL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS QUE TENGA A SU FAVOR EN EL FONDO. EN CASO DE MUERTE LA ENTREGA SE HARÁ A SUS BENEFICIARIOS O CAUSAHABIENTES EN EL ORDEN SIGUIENTE:

- I. LOS QUE EL MILITAR HAYA DESIGNADO EN EL INSTITUTO.
- II. LA VIUDA, EL VIUDO Y LOS HIJOS MENORES DE EDAD O IMPOSIBILITADOS FÍSICAMENTE PARA TRABAJAR E INCAPACITADOS LEGALMENTE.
- III. A FALTA DE VIUDA O VIUDO, CONCURRIRÁN CON LAS PERSONAS SEÑALADAS ANTERIORMENTE, EL SUPÉRSTITE CON QUIEN VIVIÓ COMO SI FUERA SU CÓNYUGE DURANTE LOS 5 AÑOS ANTES DE SU MUERTE O CON EL QUE TUVO HIJOS, SIEMPRE QUE EL MILITAR HAYA HECHO DESIGNACIÓN DEL SUPÉRSTITE ANTE LA SECRETARÍA DE LA DEFENSA NACIONAL O DE MARINA Y ADEMÁS QUE AMBOS HAYAN PERMANECIDO LIBRES DE MATRIMONIO DURANTE EL CONCUBINATO.
- IV. LOS HIJOS SEA CUAL FUERE SU EDAD O SITUACIÓN AL IGUAL QUE LOS ASCENDIENTES.

LOS CRÉDITOS A QUE HACEN MENCIÓN LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTÍCULO 101 DE ESTA LEY, DEVENGARÁN UN INTERÉS DEL 4% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS. TRATÁNDOSE DE CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES SU PLAZO NO SERÁ MENOR DE 10 AÑOS, PUDIENDO OTORGARSE HASTA UN MÁXIMO DE 20 AÑOS. LA JUNTA DIRECTIVA PUEDE AUTORIZAR CRÉDITOS A PLAZO MENOR DE 10 AÑOS CUANDO SE DESTINEN A REPARAR O MEJORAR LAS HABITACIONES O AL PAGO DE PASIVOS EN LOS

TÉRMINOS DEL INCISO C) DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 101 DE ESTA LEY.

LOS DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS MILITARES EN ACTIVO QUE ESTÉN PERCIBIENDO HABERES, ASIGNACIÓN DE TÉCNICO O TÉCNICO ESPECIAL Y DE VUELO ESTARÁN EXENTOS DE IMPUESTO. TAMBIÉN LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A FAVOR DE LOS MILITARES PARA INTEGRAR EL FONDO, NO PUEDEN SER OBJETO DE CESIÓN O EMBARGO, EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE CRÉDITOS OTORGADOS CON CARGO AL FONDO.

LOS DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LAS FUERZAS ARMADAS QUE SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS EN EL FONDO, SUS CAUSAHABIENTES O BENEFICIARIOS, PRESCRIBIRÁN EN UN PLAZO DE 5 AÑOS.

EL INSTITUTO DEBERÁ MANTENER EN EL BANCO NACIONAL DEL EJÉRCITO Y LA ARMADA, S.A. DE C.V., EN DEPÓSITO A LA VISTA, LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA SUS OPERACIONES DIARIAS, RELACIONADAS CON EL FONDO DE LA VIVIENDA.

LOS DEMÁS RECURSOS DEL FONDO DEBERÁN MANTENERSE EN EL BANCO DE MÉXICO, S. A. INVERTIDOS EN VALORES GUBERNAMENTALES DE REALIZACIÓN INMEDIATA. (ARTS. 106 A 117).

EL INSTITUTO SÓLO PUEDE REALIZAR CON CARGO AL FONDO LAS INVERSIONES EN LOS BIENES MUEBLES O INMUEBLES NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL MISMO FONDO. EN CASO DE ADJUDICACIÓN O DE RECEPCIÓN EN PAGO DE BIENES INMUEBLES, DEBERÁ VENDERLOS EN EL TÉRMINO DE 6 MESES.

EL INSTITUTO CUIDARÁ QUE SUS ACTIVIDADES EN RELACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE LA VIVIENDA SE LLEVEN A CABO DENTRO DE UNA POLÍTICA INTEGRADA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.

CON EL FIN DE QUE LOS RECURSOS DEL FONDO SE INVIRTAN DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN ESTA LEY, EL GOBIERNO FEDERAL TIENE LAS SIGUIENTES FACULTADES:

1. LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO VIGILARÁ QUE LOS PROGRAMAS FINANCIEROS ANUALES CON RECURSOS DEL FONDO NO EXCEDAN A LOS PRESUPUESTOS DE INGRESO CORRIENTES Y DE LOS FINANCIAMIENTOS QUE RECIBA EL INSTITUTO. DICHOS FINANCIAMIENTOS DEBERÁN SER APROBADOS POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.
2. LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS APROBARÁ LOS SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN Y CONTABILIDAD DEL FONDO Y VIGILARÁ QUE LAS OPERACIONES DE ESTE SE AJUSTEN A LAS NORMAS ESTABLECIDAS INFORMANDO AL INSTITUTO Y A LA SECRETARÍA DE HACIENDA CUALQUIER IRREGULARIDAD QUE ENCUENTRE PARA QUE SE CORRIJA.

EN VISTA DE LO ANTERIOR, NO SON APLICABLES AL FONDO DE LA VIVIENDA LAS DISPOSICIONES DE LA LEY PARA EL CONTROL POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL.

EN RELACIÓN A LA VENTA DE CASAS HABITACIÓN CONSTRUIDAS CON PATRI-

MONIO DEL INSTITUTO, PUEDE HACERSE A PLAZOS, CON GARANTÍA HIPO-
TECARIA O CON RESERVA DE DOMINIO. PUEDE TAMBIÉN CELEBRAR CON-
TRATOS DE PROMESA DE VENTA, ENTRANDO EN POSESIÓN DE ÉSTA SIN
MÁS FORMALIDAD QUE LA FIRMA DEL CONTRATO Y CUBRIENDO EL PAGO
INICIAL.

ESTAS OPERACIONES ESTARÁN SUJETAS A:

1. UN PLAZO QUE PARA CUBRIR EL PRECIO DEL INMUEBLE NO DEBE EXCEDER DE 15 AÑOS.
2. LA TASA DE INTERÉS LA FIJARÁ LA JUNTA DIRECTIVA, NO EXCE-
DIENDO DEL 8% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS.
3. QUE SI EL MILITAR HUBIERA PAGADO SUS ABONOS CON REGULARIDAD DURANTE CINCO AÑOS O MÁS Y ESTUVIERE IMPOSIBILITADO DE CON-
TINUAR PAGANDO, TIENE DERECHO A QUE EL INSTITUTO REMATE EN SUBASTA PÚBLICA EL INMUEBLE Y DEL PRODUCTO, UNA VEZ PAGADO EL SALDO INSOLUTO Y ACCESORIOS, SE LE ENTREGUE EL REMANENTE. SI ESTA IMPOSIBILIDAD SUCEDE EN LOS 5 PRIMEROS AÑOS, EL IN-
MUEBLE SE DEVOLVERÁ AL INSTITUTO; SE RESCINDE EL CONTRATO COBRÁNDOSE AL MILITAR LAS RENTAS CAUSADAS DURANTE EL PERÍODO DE OCUPACIÓN, DEVOLVIÉNDOSELE LA DIFERENCIA ENTRE ÉSTAS Y LO ABONADO A CUENTA DEL PRECIO.

LOS HONORARIOS NOTARIALES, POR CONCEPTO DE ESCRITURAS, SERÁN CU-
BIERTOS POR MITAD ENTRE EL INSTITUTO Y LOS MILITARES.

LOS MILITARES EN SERVICIO ACTIVO QUE RENTEN LAS CASAS DEL INSTI-

DEBEN PAGAR UN PORCIENTO DEL TOTAL DE LA QUE OBTENGA EN LA PAGADURÍA POR SU ADSCRIPCIÓN, ESTE PORCIENTO SERÁ FIJADO POR LA JUNTA DIRECTIVA Y LO REVISARÁ CADA DOS AÑOS. DEL PRODUCTO DESCONTADO, SE APLICARÁ UN 50% PARA AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL INVERTIDO EN CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES Y EL OTRO 50% PARA GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ÉSTAS.

EN CASO DE FALLECER EL MILITAR ARRENDATARIO DE UNA CASA, LA JUNTA DIRECTIVA PUEDE AUTORIZAR QUE SIGAN VIVIENDO EN LA MISMA LAS PERSONAS QUE HABITABAN CON ESTE, HASTA POR UN PERÍODO DE 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA MUERTE DEL MILITAR, PAGANDO LA RENTA QUE FIJE LA MISMA JUNTA DIRECTIVA. DICHA RENTA NO DEBE EXCEDER DE LA QUE PAGABA EL ARRENDATARIO. (ARTS. 118 A 126).

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A CORTO PLAZO

LOS MILITARES RETIRADOS PUEDEN OBTENER CONFORME A LA LEY ORGÁNICA DEL BANCO NACIONAL DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA, S. A., PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA, SOBRE INMUEBLES URBANOS. ESTOS PRÉSTAMOS SE SUJETARÁN A LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 122 DE ESTA MISMA LEY, Y SE CUBRIRÁN POR MEDIO DE AMORTIZACIONES QUINCENALES, INCLUYENDO CAPITAL E INTERESES.

EL BANCO FORMULARÁ TABLAS PARA DETERMINAR LAS CANTIDADES MÁXIMAS QUE PUEDAN SER PRESTADAS A CADA MILITAR SEGÚN EL HABER DE RETIRO QUE PERCIBA, NO PODRÁ SOBREPASAR EL 50% DEL HABER

AMORTIZACIONES.

SI EL MILITAR JUSTIFICA TENER OTROS INGRESOS QUE PUEDAN COMPUTARSE PARA LA AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO, ÉSTE PUEDE SOBREPASAR EL MÁXIMO FIJADO PARA SU HABER DE RETIRO EN FORMA PROPORCIONAL. EL LÍMITE MÁXIMO PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS SERÁ DE \$200,000.00

EL PRÉSTAMO NO DEBE EXCEDER DEL 85% DEL VALOR FIJADO AL INMUEBLE POR EL BANCO. ESTE VALOR SERÁ EL QUE RESULTE DE PROMEDIAR LOS VALORES FÍSICO Y DE CAPITALIZACIÓN.

TANTO EN COMPRAS DE CASAS HABITACIÓN CON GARANTÍA HIPOTECARIA, COMO EN PRÉSTAMOS, LOS MILITARES DEBEN TOMAR UN SEGURO DE VIDA A FAVOR DEL INSTITUTO O DEL BANCO CON EL FIN DE QUE EN CASO DE FALLECIMIENTO QUEDEN LIQUIDADOS LOS SALDOS INSOLUTOS DEL VALOR DEL INMUEBLE O EL MONTO DEL PRÉSTAMO.

SI EL MILITAR CAUSA BAJA O POR CAUSA GRAVE, A JUICIO DE LA JUNTA DIRECTIVA, NO PUDIERA CUBRIR LOS ABONOS DEL ADEUDO COMPRA DE LA CASA O DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO, SE LE PUEDE CONCEDER UN PLAZO DE ESPERA DE 6 MESES. ESTE ADEUDO LO PAGARÁ EN LAS CONDICIONES QUE FIJE LA JUNTA.

LAS CASAS ADQUIRIDAS O CONSTRUIDAS PARA HABITACIÓN FAMILIAR CON FONDOS DEL INSTITUTO, QUEDAN EXENTAS DE TODOS LOS IMPUESTOS FEDERALES Y DE LOS IMPUESTOS DEL DISTRITO FEDERAL DURANTE EL TÉRMINO QUE EL CRÉDITO PERMANEZCA INSOLUTO. ESTE BENEFICIO CESARÁ SI LOS INMUEBLES SON DESTINADOS A OTROS FINES. (ARTS. 127 A 133).

EL BANCO NACIONAL DEL EJÉRCITO, FUERZA AÉREA Y ARMADA, S.A., PUEDE OTORGAR PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO A MILITARES CON HABER Y PENSIONISTAS DE ACUERDO CON LOS RECURSOS DISPONIBLES PARA ESTE FIN. EL IMPORTE DE ESTOS QUE SE OTORQUE A GENERALES, JEFES Y OFICIALES NO PUEDE EXCEDER AL EQUIVALENTE DE CUATRO MESES DE SU HABER O DEL 50% DE SU PERCEPCIÓN EN CASO DE PENSIONISTA.

TAMBIÉN EL PERSONAL DE TROPA PUEDE OBTENER ESTOS PRÉSTAMOS CON IMPOTE DE UN MES DE HABER, SI TIENE DE 6 MESES A 2 AÑOS DE SERVICIOS; HASTA 4 MESES DE HABER SI TIENE DOS AÑOS DE SERVICIOS EN ADELANTE.

ESTOS PRÉSTAMOS SE HARÁN CONFORME A LO SIGUIENTE:

- I. EL MONTO LO CONSTITUIRÁ EL CAPITAL Y LOS INTERESES CALCULADOS DURANTE EL PLAZO DEL MISMO.
- II. EL PRÉSTAMO QUEDA GARANTIZADO CON EL FONDO DE AHORRO EN CASO DE GENERALES, JEFES Y OFICIALES QUE DISFRUTEN DE HABER Y CON UN FONDO DE TRABAJO TRATÁNDOSE DE PERSONAL DE TROPA.
- III. DEBEN APORTAR UNA CUOTA DEL 1.5% SOBRE EL MONTO DEL PRÉSTAMO, EL CUAL CONSTITUIRÁ UN FONDO DESTINADO A LA AMORTIZACIÓN DE LOS SALDOS INSOLUTOS, EN CASO DE FALLECIMIENTO O PÉRDIDA DE DERECHOS.
- IV. EL PLAZO PARA PAGO DE ÉSTE NO SERÁ MAYOR DE 18 MESES.
- V. LA TASA DE INTERÉS NO SERÁ MAYOR DEL 9% ANUAL.

VI. EL PAGO SE HARÁ POR MEDIO DE ABONOS QUINCENALES.

LOS ADEUDOS POR CONCEPTO DE PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO QUE NO SEAN CUBIERTOS DESPUÉS DE UN AÑO DE SU VENCIMIENTO, SE CARGARÁN A SUS FONDOS DE AHORRO O DE TRABAJO. (ARTÍCULOS 127 A 139).

J. LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (24)

LA LEY SE CONSIDERA DE UTILIDAD SOCIAL Y OBSERVANCIA GENERAL EN TODA LA REPÚBLICA MEXICANA.

SUS RECURSOS ECONÓMICOS SON ADMINISTRADOS POR UN ORGANISMO DE COMPOSICIÓN TRIPARTITA QUE ESTARÁ INTEGRADO POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES.

SE DEFINE DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO COMO ORGANISMO DESCENTRALIZADO CON CLARO CARÁCTER DE INTERÉS SOCIAL Y TIPIFICADO COMO ORGANISMO FISCAL AUTÓNOMO.

FINALIDADES Y FUNCIONES

SERÁN LAS DE ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA Y/O PREPARAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA

(24) PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 13 DE ENERO DE 1986.

A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS Y LIBERAR CRÉDITOS CONTRAÍDOS CON ANTERIORIDAD POR LOS CONCEPTOS MENCIONADOS, TAMBIÉN SEÑALA LA RESPONSABILIDAD DE COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES PARA LA CLASE TRABAJADORA DEL PAÍS.

EL PATRIMONIO DEL INSTITUTO ESTÁ INTEGRADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- A) CON EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA CONSTITUIDO CON APORTACIONES PATRONALES DE ACUERDO A LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 123, APARTADO A, FRACCIÓN XII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Y EL TÍTULO CUARTO, CAPÍTULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO;
- B) CON APORTACIONES EN SERVICIOS Y SUBSIDIOS QUE PROPORCIONE EL GOBIERNO FEDERAL;
- C) CON LOS BIENES Y DERECHOS OBTENIDOS POR CUALQUIER TÍTULO.

EN RELACIÓN A SU ORGANIZACIÓN, EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT) SE COMPONE DE UN CONJUNTO DE MECANISMOS REPRESENTATIVOS DEL GOBIERNO FEDERAL Y DE LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES Y PATRONES. ASÍ SE CONFORMAN LA ASAMBLEA GENERAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LA COMISIÓN DE VIGILANCIA Y LA COMISIÓN DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACIÓN DEL INSTITUTO.

LA ASAMBLEA GENERAL ES LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL INSTITUTO Y ESTÁ

INTEGRADA DE MANERA TRIPARTITA CON 45 MIEMBROS. SON DESIGNADOS 15 POR EL EJECUTIVO FEDERAL, 15 POR LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES Y 15 POR LAS ORGANIZACIONES NACIONALES PATRONALES. CADA UNO DURA 6 AÑOS EN SU CARGO Y SON REMOVIDOS LIBREMENTE POR QUIEN LOS DESIGNE.

LA DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA LA HARÁ EL EJECUTIVO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, QUIEN DICTARÁ LAS BASES PARA DETERMINAR QUE ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES Y PATRONES INTERVIENEN EN ESTA DESIGNACIÓN. LA ASAMBLEA SE REUNIRÁ POR LO MENOS DOS VECES AL AÑO Y SUS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES SERÁN:

- A) EXAMINAR O APROBAR EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO EL PRESUPUESTO DE EGRESOS E INGRESOS, PLANES DE LABORES Y FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO PARA EL AÑO SIGUIENTE.
- B) EXAMINAR O APROBAR LOS ESTADOS FINANCIEROS QUE RESULTEN DE LA OPERACIÓN DEL ÚLTIMO EJERCICIO ASÍ COMO DE LOS DICTÁMENES DE LA COMISIÓN DE VIGILANCIA Y DEL INFORME DE ACTIVIDADES DEL INSTITUTO. ESTO SE DEBERÁ LLEVAR A CABO DURANTE LOS PRIMEROS CUATRO MESES DEL AÑO.
- C) DECIDIR LA MODIFICACIÓN DE LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES, SEÑALANDO SU JURISDICCIÓN.
- E) EXPEDIR LOS REGLAMENTOS DEL INSTITUTO.
- F) FIJAR LAS REGLAS EN TODO LO RELACIONADO A CRÉDITOS Y DEPÓSITOS.
- G) EXAMINAR Y, EN SU CASO APROBAR, EL PRESUPUESTO ANUAL DE

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN, VIGILANCIA DEL INSTITUTO NO EXCEDIENDO ESTOS DEL 1.5% DEL TOTAL QUE MANEJE.

NOS SEÑALA TAMBIÉN LA INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, FORMADO POR 15 MIEMBROS LOS QUE SERÁN DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE LA SIGUIENTE MANERA: 5 PROPUESTOS POR EL GOBIERNO FEDERAL, 5 POR LA REPRESENTACIÓN DE TRABAJADORES Y 5 POR LA REPRESENTACIÓN PATRONAL. LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NO PODRÁN FORMAR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL PERMANECIENDO EN SU CARGO 6 AÑOS Y PUDIENDO SER REMOVIDOS POR LA MISMA ASAMBLEA A PETICIÓN DE LA REPRESENTACIÓN QUE LOS HAYA PROPUESTO. DICHA PETICIÓN SE HACE A TRAVÉS DEL DIRECTOR GENERAL SESIONANDO TAMBIÉN POR LO MENOS 2 VECES AL AÑO. SUS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES SON:

- A) DECIDIR, A PROPUESTA DEL DIRECTOR GENERAL, SOBRE INVERSIONES DE LOS FONDOS Y FINANCIAMIENTOS DEL INSTITUTO DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 66, FRACCIÓN II.
- B) RESOLVER SOBRE OPERACIONES DEL INSTITUTO, EXCEPTUANDO AQUELLAS EN QUE A JUICIO DE ALGUNO DE LOS SECTORES O DEL MISMO DIRECTOR GENERAL, AMERITE ACUERDO EXPRESO DE LA ASAMBLEA CELEBRÁNDOSE DENTRO DE LOS 15 DÍAS SIGUIENTES A LA PETICIÓN CORRESPONDIENTE.
- C) PROPONER A LA ASAMBLEA EL ESTABLECIMIENTO, SUSPENSIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES.
- D) EXAMINAR Y APROBAR LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS.

LOS PLANES DE LABORES Y FINANCIAMIENTO ASÍ COMO LOS ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE ACTIVIDADES FORMULADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL.

- E) PRESENTACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DEL INSTITUTO A LA ASAMBLEA GENERAL PARA SU EXAMEN Y APROBACIÓN.
- F) EVALUAR LOS NOMBRAMIENTOS DEL PERSONAL DIRECTIVO Y DELEGADOS REGIONALES.
- G) PRESENTAR PARA SU APROBACIÓN EL PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA DEL INSTITUTO.
- H) DE IGUAL MANERA LO HARÁ CON LOS TABULADORES Y PRESTACIONES AL PERSONAL DEL INSTITUTO. PROPONER LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, DESIGNAR A LOS MIEMBROS DE LA COMISIÓN DE INCONFORMIDADES Y VALUACIÓN A PROPUESTA DE LOS REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL DE REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES. (ARTS. 1 AL 17).

LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE VIGILANCIA ESTARÁ COMPUESTA DE 9 MIEMBROS DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL. CADA REPRESENTACIÓN PROPONDRÁ A 3 MIEMBROS, LOS CUALES NO PODRÁN SER DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN NI DE LA ASAMBLEA GENERAL. SU CARGO TAMBIÉN DURA 6 AÑOS Y ÚNICAMENTE PODRÁN SER REMOVIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL. SUS FUNCIONES SON:

- A) VIGILAR LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS Y GASTOS.
- B) PRACTICAR AUDITORÍAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y COMPROBAR LOS AVALÚOS DE LOS BIENES DEL INSTITUTO.

- C) HACER LAS PROPOSICIONES QUE ESTIME CONVENIENTES PARA EL MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO.
- D) CITAR A ASAMBLEA GENERAL.

ESTA COMISIÓN DESIGNARÁ A UN AUDITOR EXTERNO QUIEN SERÁ CONTADOR PÚBLICO EN EJERCICIO DE SU PROFESIÓN PARA CERTIFICAR Y AUDITAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL INSTITUTO. PUEDE TAMBIÉN HACER SUGERENCIAS A LA COMISIÓN SOBRE MODIFICACIONES Y REFORMAS QUE ESTIME NECESARIAS.

LA COMISIÓN DE VIGILANCIA DEBERÁ HACER LA PRESENTACIÓN, ANTE LA ASAMBLEA GENERAL, DE UN DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CADA EJERCICIO FISCAL ANEXANDO EL DICTAMEN PRACTICADO POR EL AUDITOR EXTERNO.

EL BALANCE ANUAL DEL INSTITUTO SE PUBLICARÁ EN DOS DIARIOS DE MAYOR CIRCULACIÓN A LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE SU APROBACIÓN.

EL DIRECTOR GENERAL SERÁ NOMBRADO POR LA ASAMBLEA GENERAL A PROPUESTA DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SUS FUNCIONES SON:

- A) REPRESENTAR LEGALMENTE AL INSTITUTO, CON TODAS LAS FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO Y LAS QUE REQUIERAN CLÁUSULA ESPECIAL, DE ACUERDO CON LOS TRES PRIMEROS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 2554 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. ESTO LO EJERCERÁ DE ACUERDO CON EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. TIENE TAM-

BIÉN LA FACULTAD EXPRESA PARA CONCILIAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES, EN CASO DE PERSONAS AJENAS AL INSTITUTO, PREVIO ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

B) LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL INSTITUTO COMO ORGANISMO FISCAL AUTÓNOMO, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 30 DE ESTA MISMA LEY, LAS EJERCERÁ EL DIRECTOR GENERAL, EL SUBDIRECTOR JURÍDICO O LOS DELEGADOS REGIONALES DE ACUERDO CON LO FIJADO POR EL REGLAMENTO INTERIOR DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, ASIMISMO, ASISTIRÁ A LAS SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ASAMBLEA GENERAL TENIENDO VOZ Y NO VOTO.

C) EJECUTAR ACUERDOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. PRESENTAR ANTE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN LOS DOS PRIMEROS MESES DEL AÑO SIGUIENTE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO ANTERIOR, PRESENTAR AL MENCIONADO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A MÁS TARDAR EL ÚLTIMO DÍA DE OCTUBRE DE CADA AÑO LOS PRESUPUESTOS DE EGRESOS E INGRESOS, PROYECTO DE GASTOS PARA EL SIGUIENTE AÑO, PRESENTAR INFORME MENSUAL DE ACTIVIDADES DEL INSTITUTO ANTE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

TANTO EL DIRECTOR GENERAL COMO LOS DIRECTORES SECTORIALES NO PODRÁN SER MIEMBROS DE LA ASAMBLEA GENERAL, COMISIÓN DE VIGILANCIA O EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. (ARTS. 17 A 24).

LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE INCONFORMIDADES Y DE VALUACIÓN TAMBIÉN SE HARÁ EN FORMA TRIPARTITA 1 MIEMBRO POR CADA REPRESENTANTE

TACIÓN DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 16 FRACCIÓN X DE LA PRESENTE LEY, LA COMISIÓN CONOCERÁ Y RESOLVERÁ LOS RECURSOS PROMOVIDOS POR LOS PATRONES, TRABAJADORES CAUSA-HABIENTES, BENEFICIARIOS ANTE EL INSTITUTO DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LOS REGLAMENTOS CORRESPONDIENTES Y SEGÚN LOS CRITERIOS QUE ESTABLEZCA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONOCERÁ TAMBIÉN SOBRE CONTROVERSIAS SOBRE VALOR DE LAS PRESTACIONES QUE LAS EMPRESAS OTORGUEN A LOS TRABAJADORES EN LO RELACIONADO A LA HABITACIÓN, DICHIENDO SI ESTÁN CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 136 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, PRESENTANDO DICTAMEN SOBRE ESTAS ANTE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN QUIEN SERÁ LA AUTORIDAD QUE RESUELVAN.

LAS COMISIONES CONSULTIVAS REGIONALES SE INTEGRARÁN EN FORMA TRIPARTITA, ACTUANDO EN ÁREAS TERRITORIALES QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL, TENIENDO LAS FUNCIONES SIGUIENTES:

SUGERIR LA LOCALIZACIÓN MÁS ADECUADA DE LAS ÁREAS Y CARACTERÍSTICAS DE HABITACIONES DE LA REGIÓN, QUE PUEDAN SER FINANCIADAS, LO QUE SEÑALE EL REGLAMENTO DE LAS DELEGACIONES REGIONALES.

SEÑALA TAMBIÉN LAS OBLIGACIONES DE LOS PATRONES, ESTOS TENDRÁN QUE INSCRIBIR A SUS TRABAJADORES EN EL INSTITUTO DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 31 DE ESTA MISMA LEY. ASÍ COMO TAMBIÉN HACER LAS APORTACIONES AL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS EN ESTA LEY, EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

EFFECTUAR LOS DESCUENTOS A LOS TRABAJADORES EN SU SALARIO DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LOS ARTÍCULOS 97 Y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DESTINADOS A CUBRIR PRÉSTAMOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO ASÍ COMO ENTERAR DEL IMPORTE DE DICHS DESCUENTOS EN LOS TÉRMINOS QUE SEÑALA ESTA LEY SUS REGLAMENTOS (ARTS. 25 A 29).

LAS ANTERIORES INDICACIONES TIENEN EL CARÁCTER DE FISCALES. EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN SU CARÁCTER DE ORGANISMO FISCAL AUTÓNOMO, TIENE LA FACULTAD EN TÉRMINOS DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN PARA DETERMINAR, EN SU CASO DE INCUMPLIMIENTO, EL IMPORTE DE LAS APORTACIONES PATRONALES Y SEÑALAR LOS RECARGOS CORRESPONDIENTES. LOS PAGOS SE HARÁN EN LAS OFICINAS DEL INSTITUTO O EN LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO QUE AUTORICE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PATRÓN TANTO DE INSCRIBIR A SUS TRABAJADORES COMO DE HACER LAS APORTACIONES, LOS TRABAJADORES TIENEN DERECHO DE ACUDIR AL INSTITUTO CON LOS DATOS CORRESPONDIENTES, SIN QUE ESTO EXIMA AL PATRÓN DE CUMPLIR CON DICHA OBLIGACIÓN Y DE LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES. EL INSTITUTO PUEDE INSCRIBIR A LOS TRABAJADORES SIN PREVIO TRÁMITE DE ESTOS O SUS PATRONES.

LAS APORTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN II DEBEN HACERSE CADA 2 MESES, ÉSTAS APORTACIONES CONSTITUYEN DEPÓSITOS DE DINERO SIN CAUSA DE INTERESES EN FAVOR DE LOS TRA-

BAJADORES. SU ENTREGA SE HARÁ DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 141 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. TAMBIÉN NOS SEÑALA QUE TANTO LAS APORTACIONES O DEPÓSITOS, COMO LA CANTIDAD ADICIONAL A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 141 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, ESTÁN EXENTOS DE TODA CLASE DE IMPUESTOS.

LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES Y DE SUS CAUSA-HABIENTES PRESCRIBEN EN 5 AÑOS, Y LAS APORTACIONES EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES SE ACREDITAN EN LA FORMA QUE SEÑALE EL INSTRUCTIVO QUE EXPIDA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, TENIENDO EL DERECHO ESTOS DE QUE SUS PATRONES EXHIBAN ANTE EL INSTITUTO LOS COMPROBANTES RESPECTIVOS.

TANTO LAS APORTACIONES Y ENTREGAS DE LOS DESCUENTOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 29 DE LA PRESENTE LEY DEBERÁN HACERSE POR CONDUCTO DE LAS OFICINAS RECEPTORAS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, ESTA DEBE DE ENTREGAR AL INSTITUTO EL IMPORTE TOTAL DE LAS RECAUDACIONES EFECTUADAS EN UN PLAZO NO MAYOR DE 15 DÍAS. (ART. 30 A 39).

EN CASOS DE JUBILACIÓN, INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE CUANDO ESTA SEA DEL 50% O MÁS, DE INVALIDEZ DEFINITIVA, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL SEGURO SOCIAL SE ENTREGARÁ AL TRABAJADOR EL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS QUE TENGA EN EL INSTITUTO. EN CASO DE MUERTE DEL TRABAJADOR ESTO SE HARÁ CON SUS BENEFICIARIOS EN EL SIGUIENTE ORDEN:

- A) A QUIEN EL TRABAJADOR HAYA DESIGNADO ANTE EL INSTITUTO.
- B) LA VIUDA, VIUDO, HIJOS QUE DEPENDIERAN ECONÓMICAMENTE DE ÉL.
- C) LOS ASCENDIENTES IRÁN CON LOS MENCIONADOS EN EL INCISO ANTERIOR.
- D) A FALTA DE VIUDA O VIUDO, CONCURRIRÁN CON LAS PERSONAS INDICADAS EN LOS INCISOS ANTERIORES, SI DEPENDEN ECONÓMICAMENTE DE ESTE, EL SUPÉRSTITE CON QUIEN EL DERECHOHABIENTE VIVIÓ COMO SI FUERA SU CÓNUGE DURANTE LOS CINCO AÑOS ANTES DE SU MUERTE, O CON EL QUE HUBIERE TENIDO HIJOS, SIEMPRE Y CUANDO HUBIERAN PERMANECIDO LIBRES DE MATRIMONIO DURANTE EL CONCUBINATO; PERO SI TUVO VARIAS RELACIONES DE ESTA ÍNDOLE, NINGUNA PERSONA CON QUIEN LAS TUVO TENDRÍA DERECHO.
- E) LOS HIJOS QUE NO DEPENDAN ECONÓMICAMENTE DE ESTE AL IGUAL QUE LOS ASCENDIENTES. TAMBIÉN EN ESTE CASO, TANTO LOS TRABAJADORES COMO SUS BENEFICIARIOS TIENEN DERECHO A RECIBIR UNA DETERMINADA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL A LO QUE TENGAN DEPOSITADO EN EL INSTITUTO.

DE IGUAL MANERA SI LOS TRABAJADORES HUBIESEN RECIBIDO ALGÚN CRÉDITO DEL INSTITUTO LA CANTIDAD A QUE TUVIERON DERECHO A RECIBIR SE HARÁ CONFORME LO ESTABLECE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 141 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

NOS SEÑALA TAMBIÉN LO QUE DEBE ENTENDERSE CUANDO UN TRABAJADOR DEJA DE ESTAR SUJETO A UNA RELACIÓN DE TRABAJO, ESTO ES CUANDO

DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS POR UN PERÍODO DE 12 MESES A UN PATRÓN, SALVO QUE EXISTA LITIGIO PENDIENTE SOBRE LA SUBSISTENCIA (ARTS. 40 Y 41).

EL INSTITUTO COMO MECANISMO FINANCIERO DE MOVILIZACIÓN DE RECURSOS AL PROBLEMA HABITACIONAL, OTORGA CRÉDITOS PARA ADQUIRIR, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, ASÍ COMO PARA REDOCUMENTAR PASIVOS QUE GRAVITEN SOBRE ELLA.

ESTOS FINANCIAMIENTOS SÓLO SE PODRÁN CONCEDER MEDIANTE CONCURSO, ADEMÁS DE ESTABLECER LA OBLIGACIÓN DE ADQUIRIR CON PREFERENCIA LOS MATERIALES PROVENIENTES DE EMPRESAS EJIDALES SIEMPRE QUE ESTÉN EN IGUALDAD DE CALIDAD Y PRECIO A LO QUE OFREZCAN OTROS PROVEEDORES.

LOS TRABAJADORES TIENEN DERECHO A DESTINAR EL CRÉDITO OTORGADO EN LA REGIÓN QUE DESEEN, CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VIGILANCIA DEL INSTITUTO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 10 FRACCIÓN VI DE ESTA MISMA LEY.

A TODO LO RELACIONADO CON ESTE OBJETO, Y QUE SE LLEVE A CABO CON FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO, ESTARÁN EXENTOS DEL PAGO DE TODA CLASE DE IMPUESTOS, DERECHOS O CONTRIBUCIONES DE LA FEDERACIÓN DE LOS ESTADOS O DEL DISTRITO FEDERAL.

DEBE TAMBIÉN EL INSTITUTO MANTENER EN EFECTIVO O DEPÓSITOS BANCARIOS A LA VISTA LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR

SUS OPERACIONES DIARIAS. LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL, DEBERÁN MANTENERSE EN EL BANCO DE MÉXICO, S.A.

EL INVONAVIT OTORGA CRÉDITOS A UN TIPO DE INTERÉS DEL 4% ANUAL Y A PLAZOS HASTA DE 20 AÑOS Y COMO PARTE DE SU POLÍTICA CREDITICIA, DA TRATAMIENTO PREFERENCIAL A LOS SECTORES DE MÁS BAJOS INGRESOS. LA ASIGNACIÓN DE LOS CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTOS DEL INSTITUTO SE HARÁ DE ACUERDO A LOS CRITERIOS YA SEA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O BIEN DE LA ASAMBLEA GENERAL, TOMANDO EN CUENTA LA EQUIDAD EN LA APLICACIÓN DE ESTOS, Y SU DISTRIBUCIÓN ADECUADA ENTRE LAS DISTINTAS LOCALIDADES DEL PAÍS, DETERMINARÁN LAS CANTIDADES GLOBALES QUE SE LES ASIGNEN. ÉSTO ES EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 149 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

PARA OTORGAR LOS CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES EN CADA REGIÓN, SE DEBE TOMAR EN CUENTA LOS SIGUIENTES REQUISITOS ENTRE OTROS:

- A) NÚMERO DE MIEMBROS EN LA FAMILIA DEL TRABAJADOR
- B) SU SALARIO O INGRESO CONYUGAL
- C) PRECIO DE VENTA DE LAS HABITACIONES DISPONIBLES.

SI HAY VARIOS GRUPOS CON CLASIFICACIÓN IGUAL SE LES ASEGURARÁN LOS CRÉDITOS MEDIANTE SORTEO ANTE NOTARIO PÚBLICO.

EN RELACIÓN A LOS REQUISITOS QUE SEÑALE LA ASAMBLEA GENERAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DETERMINARÁ LOS MONTOS MÁXIMOS SOBRE LOS CRÉDITOS QUE VAYA A OTORGAR EL INSTITUTO ASÍ COMO

LA PROTECCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS Y PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE HABITACIONES.

LOS CRÉDITOS QUE SEAN OTORGADOS POR EL INSTITUTO SE DARÁN POR VENCIDOS ANTICIPADAMENTE CUANDO SIN CONTAR CON EL CONSENTIMIENTO DE ÉSTE, LOS DEUDORES ENAJENEN LAS VIVIENDAS EN FAVOR DE PERSONAS QUE NO SEAN DERECHOHABIENTES, EN CASO DE QUE SEAN ARRENDADAS LAS VIVIENDAS. TAMBIÉN SERÁ MOTIVO DE RESCISIÓN Y DEBERÁ DESOCUPAR LA VIVIENDA EN UN PLAZO DE 45 DÍAS NATURALES A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE RECIBA EL AVISO RESPECTIVO.

EL TRABAJADOR ESTÁ PROTEGIDO, ADEMÁS, POR UN SEGURO, CUYO COSTO ABSORBE EL INSTITUTO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL O MUERTE.

PARA ESTOS CASOS SE DEBE ENTENDER POR INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE LA PÉRDIDA DE LAS APTITUDES DE UNA PERSONA QUE LA IMPOSIBILITE PARA DESARROLLAR CUALQUIER TRABAJO POR EL RESTO DE SU VIDA.

EN CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE, CUANDO SEA DEL 50% O MÁS, O INVALIDEZ DEFINITIVA, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, SE LIBERARÁ AL TRABAJADOR DEL ADEUDO LOS GRAVÁMENES DE DOMINIO A FAVOR DEL INSTITUTO, SIEMPRE QUE NO ESTÉ SUJETO A UNA NUEVA RELACIÓN DE TRABAJO POR UN PERÍODO MÍNIMO DE DOS AÑOS, TIEMPO DURANTE EL CUAL GOZARÁ DE UNA PRÓRROGA QUE NO LE CAUSE INTERESES, PARA EL PAGO DE SU CRÉDITO. (ARTS. 42 A 51).

SEÑALA TAMBIÉN QUE TANTO TRABAJADORES, BENEFICIARIOS O PATRONES TIENEN EL DERECHO DE PROMOVER ANTE EL PROPIO INSTITUTO EL RECURSO DE INCONFORMIDAD. LAS CONTROVERSIAS ENTRE TRABAJADORES O SUS BENEFICIARIOS Y EL INSTITUTO SERÁN RESULETAS POR LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE. UNA VEZ AGOTADO ESTE RECURSO, SE TRAMITARÁ ANTE LAS TRIBUNALES COMPETENTES. ES ADEMÁS OPTATIVO TANTO PARA LOS TRABAJADORES, CAUSA-HABIEN- TES AGOTAR ESTE RECURSO DE INCONFORMIDAD O ACUDIR DIRECTAMEN- TE A LA JUNTA DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE.

LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS PATRONES Y EL INSTITUTO, UNA VEZ AGOTADO EL RECURSO, SE RESOLVERÁ POR EL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACIÓN SIENDO ÉSTE TAMBIÉN OPTATIVO, YA SEA AGOTAR EL MEN- CIONADO RECURSO O IR DIRECTAMENTE ANTE EL TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

INDEPENDIEMENTE DE LAS MENCIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY, LAS INFRACCIONES A LA MISMA QUE EN CONTRA DE LOS TRABAJADORES O EL INSTITUTO COMETAN LOS PATRONES, SE LES IMPONDRÁ MULTA DE 15 A 315 VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL. ESTO SERÁ TOMANDO COMO BASE DE CÁLCULO LA CUOTA DIARIA DEL SALARIO MÍNIMO GENE- RAL VIGENTE, EN TIEMPO Y LUGAR QUE SE COMETA LA VIOLACIÓN.

SI LOS PATRONES NO CUMPLEN DE ENTERAR LAS APORTACIONES Y DES- CUENTOS A TIEMPO SEGÚN LO SEÑALA EL ARTÍCULO 29 DE ESTA MIS- MA LEY, ESTO, CAUSARÁ RECARGOS Y GASTOS DE EJECUCIÓN DE ACUER- DO A LO SEÑALADO EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

TAMBIÉN NOS SEÑALA LA LEY LO QUE SE EQUIPARA A DEFRAUDACIÓN FISCAL EN TÉRMINOS DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, QUIEN HAGA USO DE ENGAÑO, SE APROVECHE DEL ERROR, O SIMULE UN ACTO JURÍDICO PARA OMITIR TOTAL O PARCIAMENTE EL PAGO DE LAS APORTACIONES REALIZADAS. SANCIONÁNDOSE CON LAS PENAS SEÑALADAS POR DICHO DELITO.

TAMBIÉN SE REPUTARÁ COMO FRAUDE Y SE SANCIONARÁ COMO TAL, EN TÉRMINOS SEÑALADOS EN EL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE FUERO COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FUERO FEDERAL, EL OBTENER CRÉDITOS O RECIBIR DEPÓSITOS SIN TENER DERECHO A ELLO, POR MEDIO DE ENGAÑO O SUSTITUCIÓN DE PERSONA.

AQUELLOS TRABAJADORES QUE TENGAN 50 AÑOS DE EDAD O MÁS Y QUE DEJEN DE ESTAR SUJETOS A UNA RELACIÓN DE TRABAJO, DE ACUERDO A LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 41 DE ESTA MISMA LEY, Y QUE LOS PATRONES HAYAN HECHO APORTACIONES POR ESTOS, TIENEN EL DERECHO DE OPTAR POR LA DEVOLUCIÓN DE SUS DEPÓSITOS O CONTINUAR CON SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES CON EL INSTITUTO. ESTO MISMO SUCEDERÁ CON AQUELLOS TRABAJADORES QUE SE JUBILEN A ESTOS MISMOS SE APLICARÁN LO QUE SEÑALE EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE Y LO SEÑALADO EN LOS ARTÍCULOS 59 Y 60 DE ESTA MISMA LEY.

LOS TRABAJADORES QUE NO REUNAN EL REQUISITO DE EDAD TIENEN DERECHO A:

- A) DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS A PARTIR DE CUMPLIR 50 AÑOS Y QUE COMPROBEN QUE HAN DEJADO DE ESTAR SUJETOS A UNA RELACIÓN DE TRABAJO, Y QUE NO ESTÁN COMPRENDIDOS EN EL RÉGIMEN DE CONTINUACIÓN VOLUNTARIA.
- B) CONTINUAR VOLUNTARIAMENTE DENTRO DEL INSTITUTO.

ESTE DERECHO SE PIERDE SI NO SE EJERCITA POR MEDIO DE SOLICITUD POR ESCRITO DENTRO DEL PLAZO DE 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE CONSIDERE QUE YA DEJÓ DE EXISTIR LA RELACIÓN DE TRABAJO.

LA CONTINUACIÓN VOLUNTARIA TERMINA:

- A) EXISTIR UNA RELACIÓN DE TRABAJO NUEVA
- B) DECLARACIÓN EXPRESA AL INSTITUTO FIRMADA POR EL TRABAJADOR
- C) DEJAR DE CONSTITUIR DEPÓSITOS POR UN TIEMPO DE 6 MESES.

LAS RELACIONES DE TRABAJO ENTRE EL INSTITUTO Y SU PERSONAL ESTARÁN REGIDAS POR LO SEÑALADO EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

EN RELACIÓN A LOS REMANENTES OBTENIDOS POR EL INSTITUTO EN LA CELEBRACIÓN DE SUS OPERACIONES, NO ESTARÁN SUJETOS AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA NI A LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LAS EMPRESAS.

EL INSTITUTO NO PODRÁ INTERVENIR EN LA ADMINISTRACIÓN O MANTE-

NIMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES. SIN EMBARGO ACTUARÁ COMO UN RECEPTOR DEL DESCUENTO DEL 1% DEL SALARIO SEGÚN LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 97 Y 110 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y 29 FRACCIÓN III DE ESTA MISMA LEY. ESTO SERÁ DESTINADO A ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE DICHS CONJUNTOS HABITACIONALES DE ACUERDO A LO QUE FIJEN LOS REGLAMENTOS QUE LES CORRESPONDAN PONIENDO A DISPOSICIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES LAS CANTIDADES RECAUDADAS.

EN CASO DE ADJUDICACIÓN O RECEPCIÓN DE PAGOS DE BIENES INMUEBLES, EL INSTITUTO DEBE VENDERLOS EN UN PLAZO DE 6 MESES.

PARA QUE LOS RECURSOS DEL INSTITUTO SEAN INVERTIDOS DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LA PRESENTE LEY, EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS TENDRÁN LAS SIGUIENTES FACULTADES:

- A) LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO TENDRÁ A SU CARGO LA VIGILANCIA SOBRE LOS PROGRAMAS FINANCIEROS ANUALES DEL INSTITUTO, NO EXCEDAN A LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS CORRIENTES Y FINANCIAMIENTOS QUE ESTE RECIBA.
- B) LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS APROBARÁ LOS SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN DE LA CONTABILIDAD Y AUDITORÍA INTERNA DE ESTE, VIGILANDO QUE LAS OPERACIONES DEL INSTITUTO SE AJUSTEN A LAS NORMAS SEÑALADAS, INFORMANDO TANTO AL INSTITUTO COMO A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO

PÚBLICO DE LAS IRREGULARIDADES QUE LLEGARA A ENCONTRAR.

EN VISTA DE LO ANTERIOR NO SON APLICABLES AL INSTITUTO, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY PARA EL CONTROL POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL.

EN RELACIÓN A LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A FAVOR DE LOS TRABAJADORES EN TÉRMINOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 123 APARTADO A FRACCIÓN XII, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ASÍ COMO DE LO SEÑALADO EN EL CAPÍTULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, NO PODRÁN SER OBJETO DE CESIONES O EMBARGOS EXCEPTO QUE SE TRATE DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR EL INSTITUTO A SUS TRABAJADORES.

SE CONSIDERA AL INSTITUTO DE ACREDITADA SOLVENCIA Y POR LO TANTO NO ESTÁ OBLIGADO A DEPOSITAR FIANZAS LEGALES (ARTS. 52 A 68).

CAPITULO III

EL DERECHO ECONOMICO COMO INSTRUMENTO PARA MEJORAR LA CALIDAD DE LA VIVIENDA POPULAR

I. VIVIENDOLOGÍA: RENTA CON OPCIÓN A COMPRA

EN MATERIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL LAS ACCIONES DE LOS GOBIERNOS EN MÉXICO, SE HAN ORIENTADO, PARTICULARMENTE EN LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS, A PROMOVER LA VIVIENDA EN PROPIEDAD COMO ÓPTIMA SOLUCIÓN RECOMENDABLE EN FAVOR DE SECTORES TRADICIONALMENTE DESATENDIDOS POR SUS BAJOS INGRESOS.

"CON EL INICIO DE LA CRISIS PETROLERA EN 1973, EMPEZARON A SOPLAR VIENTOS INFLACIONARIOS CON EL NATURAL DESEQUILIBRIO FINANCIERO QUE PUSO A PRUEBA MUCHOS ESQUEMAS TRADICIONALES QUE PARECÍAN ETERNOS E INAMOVIBLES. ESTOS ESQUEMAS SE BASABAN EN SUPUESTOS ESTÁTICOS EN CUANTO A LA ESTABILIDAD RELATIVA DE PRECIOS Y SALARIOS, CON INFLACIÓN CONTROLADA DE UN DÍGITO, REDUCIDAS TASAS DE INTERÉS Y DE CRECIMIENTO DE LA TIERRA URBANA.

TODO ESTO HACÍA POSIBLE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN CONDICIONES MÁS O MENOS NORMALES AL ALCANCE DE COMPRADORES DE MEDIANOS INGRESOS.

ESA ÉPOCA DE DESARROLLO ESTABILIZADOR QUE RECHAZABA TODA INNOVACIÓN FINANCIERA SIMPLEMENTE POR CONSIDERARLA INNECESARIA, HA TERMINADO Y LAS REGLAS DEL JUEGO ECONÓMICO Y SOCIAL SON OTRAS, ACOMPAÑADOS DE UNA INFLACIÓN DE DOS DÍGITOS.

LOS SISTEMAS CONVENCIONALES PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS, SEAN DEL SECTOR PÚBLICO O DEL PRIVADO TENDRÍAN QUE SER REVISADOS Y ACTUALIZADOS A FIN DE ESTIMULAR UN AUMENTO SIGNIFICATIVO EN LA OFERTA DE MANERA A QUE ESTÉ AL ALCANCE DE LOS GRUPOS MAYORITARIOS DE POBLACIÓN CON INGRESOS BAJOS Y MEDIOS EN EL RANGO

DE DOS A CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO REGIONAL, EL PROGRESIVO DESALIENTO EN LA INVERSIÓN EN EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS O VIVIENDAS PARA DAR EN ARRENDAMIENTO, SE DEBE A LA FALTA DE RECURSOS, EXCESO DE CARGAS FISCALES Y OTRAS RAZONES. ADEMÁS, A LA PERPETUACIÓN DE LA POLÍTICA GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE RENTAS CONGELADAS QUE HA GENERADO SITUACIONES DE PRIVILEGIO EN FAVOR DE UN GRAN NÚMERO DE INQUILINOS, LO QUE HA CONTRIBUIDO A FOMENTAR EL PAULATINO Y CRECIENTE DESESTÍMULO EN LA INVERSIÓN MOBILIARIA. POR OTRA PARTE, LA IMAGEN DEL CASERO Y DEL VIEJO INVERSIONISTA EN CASAS O EDIFICIOS PARA RENTA QUE CONLLEVA EN NO POCOS CASOS LA COMISIÓN DE ABUSOS, DEBE SER DEFINITIVAMENTE SUPERADA". (1)

DE LA GRAVEDAD DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO Y LA IMPORTANCIA QUE REPRESENTA, PARA PERSONAS DE BAJOS RECURSOS, DE TIEMPO ATRÁS SE HA DESESTIMULADO LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS PARA RENTA Y AHORA APARECEN LAS CONSECUENCIAS DEL ABANDONO Y DESCUIDO, INCLUSO COMO UNO DE LOS RENGLONES DE MAYOR SIGNIFICACIÓN EN LOS ÍNDICES INFLACIONARIOS. SE TIENE QUE REVISAR TODA LA POLÍTICA INQUILINARIA, CONTEMPLANDO TANTO LA OFERTA COMO LA DEMANDA PARA ESTAR ÍNTIMAMENTE VINCULADOS, ESTAS INQUIETUDES Y OTRAS QUE SE HAN VENIDO PLANTEANDO DESDE TIEMPO ATRÁS EN RELACIÓN AL ARRENDAMIENTO, LOS PROBLEMAS DE TIPO INQUILINARIO QUE TRAE APAREJADO Y LA AUSENCIA TOTAL DE FINANCIAMIENTO ORGANIZADO HAN SIDO RECOGIDOS EN EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA.

(1) "OBRAS" NÚMERO ESPECIAL. JUNIO 1981. PÁG. 12. HORACIO BUELINK, MÉXICO, D. F.

EN UN RECIENTE ESTUDIO PRESENTADO AL FONDO NACIONAL DE ESTUDIOS Y PROYECTOS (FONEP) DE NACIONAL FINANCIERA, S.A., SE PROPONE: "UN PLAN DE COFINANCIAMIENTO DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA", CUYOS LINEAMIENTOS BÁSICOS SE DAN A CONOCER EN ENTREVISTA REALIZADA CON SU AUTOR. EL ASESOR ACTUARIAL, HORACIO BUELINK:

"EL PLAN -DICE BUELINK-, INTENTA CORREGIR SUSTANCIALMENTE ESTE ESTADO DE COSAS, EMPEZANDO POR SUPLANTAR EL VIEJO CONCEPTO DE LA INVERSIÓN EN CASAS Y EDIFICIOS PARA RENTA -EL PRESTAMISTA ES EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, SIMULTÁNEAMENTE COMPRADOR DEL TERRENO, CONSTRUCTOR Y ADMINISTRADOR- POR UN SISTEMA RACIONAL, EL QUE MERECE MÉXICO EN LA ACTUALIDAD Y QUE IMPLICA UN CAMBIO FUNDAMENTAL EN LA CONCEPCIÓN DEL PROBLEMA A CORTO Y LARGO PLAZO".

EN ESTE PROYECTO SE PROPONE UN NUEVO TIPO O CONCEPTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN QUE LOS FINANCIAMIENTOS SON REDIMIBLES A CORTO PLAZO, CON RENTABILIDAD IGUAL O SUPERIOR A LA QUE PUEDE OTORGAR LA BANCA, EN CUALQUIER FECHA FUTURA, AUNADO A LA SEGURIDAD QUE REPRESENTA EL MANEJO DE DINERO POR VÍA DE FIDEICOMISO BANCARIO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

- P. ¿EN QUE CONSISTE SU PLAN DE VIVIENDA EN RENTA CON OPCIÓN A COMPRA?
- R. EL PLAN, CONCEBIDO A NIVEL NACIONAL, INTEGRADO EN FORMA SISTEMÁTICA A CUATRO INSTRUMENTOS OPERATIVOS: DOS FINANCIEROS, LA BANCA E INVERSIONISTAS PRIVADOS SEAN PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS, UNO PROMOCIONAL, LA EMPRESA PROMOTORA INMOBILIARIA Y, UNO ADMINISTRATIVO Y DE CONTROL, LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

HE AQUÍ LOS PASOS DEL PROCESO:

- 1) LA EMPRESA PROMOTORA LOCALIZA UN TERRENO VIVIENDA O EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS SOBRE EL QUE PREPARA UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN SEGÚN EL CASO

Y UN PRESUPUESTO DE OBRA CON ESPECIFICACIONES Y CALENDARIO.

- 2) OBTENIDA UNA OFERTA EN FIRME POR PARTE DEL VENDEDOR, LO PRESENTA A LA CONSIDERACIÓN DE UN BANCO, COMPAÑÍA DE SEGUROS O FONDOS DE PENSIÓN PRIVADOS O PÚBLICOS, QUE EXAMINARÁN EL PROYECTO Y DICTAMINARÁN SI PROCEDE.
- 3) SI EL DICTAMEN ES AFIRMATIVO EL BANCO POR EJEMPLO EXTENDERÁ UN "RESGUARDO" NUMERADO DE FINANCIAMIENTO A NOMBRE DE LA EMPRESA PROMOTORA CON DETERMINADO VENCIMIENTO, RESGUARDO QUE SERVIRÁ DE BASE A LA CITADA EMPRESA PARA PROCEDER A LA EMISIÓN Y OFERTA PÚBLICA DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS (SERIE A) A INVERSIONISTAS, DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO A CASAS DE BOLSAS Y, A LA VENTA DE LAS OBLIGACIONES (SERIE B) AL BANCO.

ESTAS ACCIONES SE DIFERENCIAN POR EL TIPO DE INTERÉS QUE PAGAN: LA SERIE A RECIBIRÁ EL INTERÉS BANCARIO VIGENTE MÁS UN COMPLEMENTO ADICIONAL PARA HACERLAS MÁS ATRACTIVAS Y, LA SERIE B, LA TASA OFICIAL PARA PRÉSTAMOS DE INTERÉS SOCIAL VIGENTE.

- 4) LA SUMA TOTAL DE LAS OBLIGACIONES SERIES A Y B, CONSTITUYEN LA UNIDAD DE FINANCIAMIENTO (UF) DEL PROYECTO APROBADO, PARA UNA DETERMINADA PROPORCIÓN QUE GUARDE LA PARTICIPACIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS ENTRE LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS Y LA BANCA (EJEMPLO: 1/2 Y 1/2; 2/3 Y 1/3).
- 5) LA EMPRESA PROMOTORA, CON EL IMPORTE DE LAS ACCIONES SERIE A Y B, CONSTITUYE EN EL BANCO, EN DETERMINADO PLAZO LÍMITE, UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN QUE SE ENCARGARÁ DE LO SIGUIENTE:
 - * INICIAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.
 - * OBTENER EL MÁXIMO RENDIMIENTO DE LOS RECURSOS RESTANTES ENTRE LA UNIDAD DE FINANCIAMIENTO Y LA INVERSIÓN EN EDIFICACIÓN.
 - * ADMINISTRAR LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS EN UN FONDO DE INVERSIÓN EN EL MISMO BANCO.
- 6) TERMINADAS LAS OBRAS, LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS O REHABILITADAS SERÁN OCUPADAS POR INQUILINOS PREVIA FIRMA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA. EL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO CRECERÁ ANUALMENTE EN CANTIDAD NO SUPERIOR AL INCREMENTO DEL SALARIO MÍNIMO DE LA LOCALIDAD DONDE SE HA HECHO LA INVERSIÓN.

P. ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS TIENE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

R. EL CONTRATO SERÁ DE CARÁCTER GENERAL Y UNIFORME PARA ESTE TIPO DE OPERACIONES, CON UNA VIGENCIA IGUAL AL DEL PLAZO DE REDENCIÓN DE LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS, TRES AÑOS.

LA RENTA O ARRENDAMIENTO MENSUAL SE DETERMINARÁ POR METRO CUADRADO DE ÁREA CUBIERTA Y ESTARÁ ADECUADO A LOS TIPOS DE CALIDAD A DESCRIBIRSE EN LAS "NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA" CONDICIÓN ESTA ÚLTIMA, QUE SERÁ MOTIVO DE UNA CLÁUSULA ESPECIAL EN EL CONTRATO QUE FIRMARÁ EL INQUILINO CON EL FIDUCIARIO QUE MANEJA EL FONDO DE INVERSIÓN.

- P. ¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS NUEVOS QUE INTRODUCE ESTE PLAN?
- R. EN SU CONTEXTO FINANCIERO, ESTE PLAN INTRODUCE UN NUEVO CONCEPTO DE CONFINANCIAMIENTO "INVERSIÓN PRIVADA-BANCA", QUE PERMITE MULTIPLICAR LA OFERTA QUE PUEDE REALIZAR UN BANCO, GRACIAS A LA CONCURRENCIA MANCOMUNADA DE CAPITAL PRIVADO, COMO FINANCIAMIENTO PRIORITARIO O DE BASE.

EL PAPEL QUE JUEGAN LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS AQUÍ, PUEDE SER TAN O MÁS IMPORTANTE QUE EL DE LA BANCA MISMA; PORQUE HACE POSIBLE DIVERSIFICAR UNA PARTE DE LA INVERSIÓN ENTRE MUCHOS INVERSIONISTAS, LO QUE PERMITE MULTIPLICAR LOS ACTUALES RECURSOS FINANCIEROS QUE PUEDE DESTINAR LA BANCA A OPERACIONES ACTIVAS EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

PODRÁN SER CUALQUIER PERSONA FÍSICAL NACIONAL O EXTRANJERA -ÉSTA; CON LA CORRESPONDIENTE AUTORIZACIÓN PARA INVERSIÓN DE ACUERDO A LOS REGLAMENTOS VIGENTES EN LA MATERIA- DISPUESTA A COMPRAR "OBLIGACIONES HIPOTECARIAS" EMITIDAS POR LAS EMPRESAS PROMOTORAS, EN LOS TÉRMINOS LEGALES PREVISTOS EN LAS LEYES SOBRE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

POR OTRA PARTE SE CREA UNA NUEVA FIGURA JURÍDICA QUE INTERVIENE EN FORMA RELEVANTE EN EL PROCESO: LA "EMPRESA PROMOTORA INMOBILIARIA", QUE PUEDE SER CUALQUIER PERSONA JURÍDICA, UNA VEZ CUMPLIDOS LOS REQUISITOS QUE FIJEN LAS DISPOSICIONES PERTINENTES.

- P. ¿EN QUÉ MOMENTO LOS INQUILINOS SE TRANSFORMAN EN PROPIETARIOS?
- R. LOS INQUILINOS PODRÁN TRANSFORMARSE EN PROPIETARIOS POR EL SOLO HECHO DE HABERSE CUMPLIDO LA CONDICIÓN TIEMPO, SIN PERJUICIO DE OTRAS A ESTIPULARSE O SEA QUE HAYA TRANSCURRIDO UN DETERMINADO NÚMERO DE AÑOS DE ALQUILER EN LA MISMA VIVIENDA, EN CUYO CASO TENDRÁ LA FACILIDAD DE AMORTIZAR SU DEUDA A LARGO PLAZO, A INTERESES SUBSIDIADOS Y GOZAR DE SEGURO GRATUITO QUE GARANTICE LIBERACIÓN DE TODO ADEUDO EN CASO DE MUERTE O INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE.

CUMPLIDO EL PLAZO DE ARRENDAMIENTO CONVENIDO, EL BANCO HIPOTECARÁ LA VIVIENDA -INDIVIDUAL O DEPARTAMENTO COMO PARTE DE UN EDIFICIO O CONJUNTO HORIZONTAL- POR EL VALOR DE LA "UNIDAD DE FINANCIAMIENTO" (UF) MENOS EL VALOR DEL "FONDO DE INVERSIÓN" (FI) AL FIN DEL PLAZO DE ARRENDAMIENTO DIGAMOS TRES AÑOS.

CON ESTA HIPOTECA, INFERIOR AL VALOR DEL AVALÚO DE LA VIVIENDA,

POR RAZÓN DE LA PLUSVALÍA ORIGINADA EN EL PERÍODO DE ALQUILER, REDIMIRÁ A LOS INVERSIONISTAS Y AL BANCO SUS APORTACIONES EN EL COFINANCIAMIENTO.

EL INQUILINO, EN TAL FECHA, SE TRANSFORMARÁ EN PROPIETARIO Y EL BANCO, EN ACREEDOR HIPOTECARIO DE UNA HIPOTECA A LARGO PLAZO -HASTA 15 AÑOS- A UNA TASA DE INTERÉS SUPERIOR A LA QUE ACTUALMENTE COBRAN LOS BANCOS SOBRE PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MEDIANTE PAGOS LIGADOS A LA TASA DE INCREMENTO DEL SALARIO MÍNIMO DE LA ZONA DONDE LA VIVIENDA HAYA SIDO CONSTRUIDA.

- P. ¿EL MODELO FINANCIERO INVERSIONISTA-BANCA, SERÁ ATRACTIVO PARA ÉSTA?
- R. AL ACEPTAR A INVERSIONISTAS PRIVADOS COMO COFINANCIADORES DE UNA "UNIDAD DE FINANCIAMIENTO" (UF), LA BANCA AUMENTARÁ LA PRODUCTIVIDAD DE SUS RECURSOS DISPONIBLES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

LA CONFIGURACIÓN DEL MODELO DE COFINANCIAMIENTO SI ES POR EJEMPLO EN PARTICIPACIONES IGUALES DEL INVERSIONISTA Y LA BANCA, PARA PRODUCIR UN METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, DIGAMOS DE \$8,000 PESOS PRECIO DE VENTA, ES LA SIGUIENTE: BANCA \$4,000 + INVERSIONISTAS \$4,000 = \$8,000 DE LA UF. SI SE DESTINA TOTALMENTE A EDIFICACIÓN, EL FONDO DE INVERSIÓN (FI) ES CERO Y COMIENZA A FORMARSE CUANDO LA CONSTRUCCIÓN NO ABSORBE TOTALMENTE ESOS RECURSOS. EN ESTE EJEMPLO, EL BANCO DUPLICARÁ SUS RECURSOS DISPONIBLES PORQUE SE LIGA O CONDICIONA A UN FINANCIAMIENTO EXÓGENO POR IGUAL CANTIDAD.

EL FI GENERARÁ INTERÉS AL QUE SE AGREGARÁN, TERMINADA LA CONSTRUCCIÓN, LOS ALQUILERES, MISMOS QUE CRECERÁN ANUALMENTE A UNA TASA IGUAL A LA DEL INCREMENTO DEL SALARIO MÍNIMO REGIONAL, A CUYO INGRESO SE LE DEDUCIRÁ EL GASTO CORRIENTE -IMPUESTOS FEDERALES Y PREDIALES, MANTENIMIENTO, SEGUROS, GASTOS JUDICIALES, GASTOS EVENTUALES, VALORES, ETC.-. EL FONDO SE DECREMENTARÁ CON LOS RENDIMIENTOS A PAGAR A LOS INVERSIONISTAS Y A LA BANCA EN SU CALIDAD DE TENEDORES DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS.

- P. ¿CUÁL ES EL GRADO DE SEGURIDAD DEL PLAN, EN CUANTO A LA INVERSIÓN Y CUÁLES SON LAS FUENTES DE UTILIDAD?
- R. EL COFINANCIAMIENTO "INVERSIONISTA-BANCA" ES UNA INVERSIÓN SEGURA, DE ALTO RENDIMIENTO Y A RELATIVO CORTO PLAZO, YA QUE ESTÁ GARANTIZADA POR LA PROPIEDAD INMUEBLE MÁS LA SERIEDAD, HONRADEZ Y CONFIANZA QUE LE IMPRIME A LA PROMOCIÓN EL FIDEICOMISO BANCARIO EN CUANTO AL MANEJO DE LOS RECURSOS.

CON RESPECTO A LA UTILIDAD, EL PLAN SE SUSTENTA EN DOS FUENTES: RENDIMIENTO A TASAS FLUCTUANTES, IGUALES O SUPERIORES

QUE LAS QUE ABONA EL BANCO EN DEPÓSITOS A PLAZO FIJO DE DOS O TRES AÑOS, Y UNA PARTICIPACIÓN EQUIVALENTE A UNA PARTE DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA INVERSIÓN HECHA TRES AÑOS ANTES, LO QUE EQUIVALE A UN SIGNIFICATIVO SOBREINTERÉS.

A TÍTULO DE EJEMPLO, UNA VIVIENDA DE VALOR 100, TRES AÑOS DESPUÉS, A UNA TASA DE PLUSVALÍA DEL 25% ANUAL, VALDRÁ 195, CASI EL DOBLE. SI EL INVERSIONISTA CONTRIBUYÓ CON LA MITAD DE LA INVERSIÓN DE LA OBRA Y SI UNA TERCERA PARTE DE LA UTILIDAD (31.6) SE DIERA COMO DIVIDENDO, EQUIVALE A UN AUMENTO DEL 50% DE LA TASA DE INTERÉS.

DESDE OTRO PUNTO DE VISTA, EN MATERIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, SE SUPERA LA ACTUAL RIGIDEZ DEL PAPEL EXCLUSIVAMENTE PRESTAMISTA DE LA BANCA, AL HACERLO MÁS ÁGIL Y PRODUCTIVO, LO QUE EQUIVALE A MODERNIZAR SU ESTRUCTURA FINANCIERA E INCREMENTAR SU RENTABILIDAD Y PRODUCTIVIDAD.

- P. ¿CUÁL ES EL CAMBIO QUE INTRODUCE LA EMPRESA PROMOTORA INMOBILIARIA EN EL MERCADO DE BIENES RAÍCES?
- R. EN GENERAL, LA EMPRESA PROMOTORA, SI BIEN CREA Y ARTICULA UNA NUEVA FIGURA EN EL ESCENARIO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESEA SIGNIFICAR UN CAMBIO, QUE CONSISTE EN LA SELECCIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE LAS ACTUALES SOCIEDADES MERCANTILES QUE VIENEN OPERANDO EN EL MERCADO DE BIENES RAÍCES, EN SOCIEDADES ANÓNIMAS CUYAS OPERACIONES SERÍAN REGISTRADAS Y CONTROLADAS EN FORMA SIMILAR A LAS INSTITUCIONES AUXILIARES DE CRÉDITO.

DEBERÁN SATISFACER LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- * SER EMPRESA INMOBILIARIA Y/O CONSTRUCTORA CON UN CAPITAL PAGADO Y ANTIGÜEDAD MÍNIMOS.
- * ESTAR REGISTRADA EN LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS, EN LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Y EN LA BOLSA DE VALORES.
- * ESTAR AUTORIZADA PARA PODER EMITIR OBLIGACIONES HIPOTECARIAS DE ACUERDO A LO QUE PRECISAMENTE DISPONEN LAS LEYES SOBRE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO.

- P. ¿SU PLAN PREVÉ ESTÍMULOS FISCALES?
- R. SI EL GOBIERNO ESTÁ REALMENTE INTERESADO EN FOMENTAR EL INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA POR VÍA PRIVADA, BASTARÍA CON AUTORIZAR A LA BANCA PARA QUE PUEDA PARTICIPAR, CONJUNTA Y SIMULTÁNEAMENTE CON INVERSIONISTAS PRIVADOS, EN UN COFINANCIAMIENTO PARA CADA PROGRAMA CONCRETO DE VIVIENDA QUE UNA EMPRESA PROMOTORA INMOBILIARIA PROPONGA.

UNA VEZ ESTRUCTURADO EL SISTEMA, EL GOBIERNO, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, PODRÍA PARTICIPAR ENTRE GANDO A LOS INQUILINOS, A LA FECHA EN QUE ESTOS EJECUTEN SU DERECHO DE OPCIÓN PARA SER PROPIETARIOS, CERTIFICADOS DE PROMOCIÓN FISCAL (CEPROFIS), POR UN DETERMINADO VALOR DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO DE VIVIENDA A LA FECHA DE ESCRITURACIÓN, DE ACUERDO A UNA TARIFA CALCULADA EN FUNCIÓN DEL ÁREA CUBIERTA DE LA VIVIENDA, PARA CIERTA CALIDAD DE OBRA Y OTRAS CONDICIONES.

ESTA INTERVENCIÓN FISCAL DEL ESTADO DEBIE-
RA ESTAR LIMITADA A FAVORECER ÚNICAMENTE
A LOS INQUILINOS CON RANGO DE INGRESO EN-
TRE DOS A CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO.

LO IMPORTANTE ES DESTACAR QUE LA ACCIÓN
DEL GOBIERNO EN MATERIA DE ESTÍMULOS FIS-
CALES ACTÚE A MODO DE AMORTIGUADOR FINAN-
CIERO DE MODO QUE SEA POSIBLE ASEGURAR EN
CUALQUIER TIEMPO, QUE ESTA VIVIENDA PUEDA
SER SIEMPRE ACCESIBLE A LAS MAYORÍAS NO
ASALARIADAS DE BAJOS INGRESOS, CON EL RAN-
GO MENCIONADO.

P. ¿CUÁLES SON LAS VENTAJAS, DE ESTE PLAN?

R. EN LO GENERAL, AMPLÍA Y FLEXIBILIZA LA
ACCIÓN DE APOYO FINANCIERO DE LA BANCA,
DÁNDOLE UNA NUEVA OPCIÓN PARA LA INVER-
SIÓN HIPOTECARIA. ES UN ESQUEMA FINAN-
CIERO TOTALMENTE DINÁMICO, LIGADO A TA-
SAS FLUCTUANTES DE INTERESES BANCARIOS,
TASAS VARIABLES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN
Y CON ALQUILERES VARIABLES.

SE GENERA UNA INFRAESTRUCTURA QUE PERMITE
UNA OPORTUNA Y RECOMENDABLE INTERVENCIÓN
DEL ESTADO EN MATERIA INQUILINARIA, AL
RACIONALIZAR EL PROBLEMA EN SUS MÚLTIPLES
FACETAS, PERMITIENDO UNA BASE DE CONTRA-
TACIÓN INQUILINARIA JUSTA, CIERTA Y EQUI-
TATIVA PARA LAS PARTES.

GENERA UNA OFERTA PERMANENTE DE VIVIENDAS
EN ALQUILER CON EL DERECHO OPTATIVO, PARA
EL INQUILINO DE TRANSFORMARSE EN PROPIE-
TARIO, LO QUE NO OCURRE CON LAS ACTUALES
INVERSIONES EN CASAS Y EDIFICIOS EXCLUSI-
VAMENTE PARA RENTAS.

DEMUESTRA LA FACTIBILIDAD DE HACER RENTABLE LA INVERSIÓN PRIVADA EN CASAS O EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS EN ARRENDAMIENTO.

ES UN PRINCIPIO SÓLIDO DE SOLUCIÓN A LA DEMANDA DE VIVIENDA DE LOS NO ASALARIADOS DE INGRESOS BAJOS Y MEDIOS QUE COMO PRESUNTOS PROPIETARIOS PODRÍAN ACOGERSE A LOS BENEFICIOS FISCALES DE REBAJA EN EL PRECIO DE VENTA.

SE CREA UN NUEVO INSTRUMENTO DE CAPTACIÓN DE AHORRO INMOBILIARIO, MULTIPLICANDO LAS ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO DE CAPITALES, CON LA INTERVENCIÓN DE LA BOLSA DE VALORES Y CASAS DE BOLSA."(2)

VIENDO TODO ESTO CABRÍA LA POSIBILIDAD DE DETERMINAR CUALES SON O SERÍAN LAS VENTAJAS O PROS QUE INTEGRAN ESTE PLAN.

PARA LA EMPRESA PROMOTORA: PARTICIPAR EN EL MERCADO INMOBILIARIO, POR MEDIO DEL APOYO AUTOMÁTICO DE LA BANCA.

SE PROFESIONALIZARÍA LA ACCIÓN ESPECIALIZADA DE COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS.

PARTICIPARÍA CONJUNTAMENTE CON LOS INQUILINOS Y LOS INVERSIONISTAS CON UNA PARTE DE LA PLUSVALÍA DE LOS PROGRAMAS COFINANCIADOS PARA LA BANCA.

GARANTIZA LA CONTINUIDAD DE SUS INVERSIONES EN VIVIENDA DE INVERSIONES, EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, ACTUANDO EN SU PAPEL DE BANQUERO Y NO DE CONSTRUCTOR.

SEGUIR OBTENIENDO LAS MISMAS TASAS DE INTERÉS QUE RECIBE EN LOS CAJONES DE INVERSIÓN OBLIGATORIA QUE FIJA EL BANCO CENTRAL PARA

(2) OP.CIT. PP. 13, 15, 16 Y 17.

ESTE TIPO DE INVERSIONES HIPOTECARIAS. OBTENER UN INTERÉS SUPERIOR AL ANTERIOR Y EVENTUALMENTE PODRÍA PARTICIPAR EN LA PLUSVALÍA DE LOS PROGRAMAS COFINANCIADOS.

EN SUS DEPARTAMENTOS FIDUCIARIOS MANEJAR LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

PARA LOS INVERSIONISTAS: MEDIANTE LA PARTICIPACIÓN DE LOS MISMOS EN VALORES INMOBILIARIOS, OBTIENEN RENDIMIENTOS DOS O TRES PUNTOS SUPERIORES A LOS DEL MERCADO DE VALORES DE RENTA FIJA Y EN LOS DEPÓSITOS BANCARIOS A MÁS DE DOS AÑOS.

PARTICIPAR TAMBIÉN EN UNA PARTE DE LA PLUSVALÍA QUE GENERA LA PROPIEDAD COFINANCIADA.

EN LOS CASOS EN QUE LOS INQUILINOS NO EJERZAN SU OPCIÓN A COMPRA, LOS INVERSIONISTAS SEGUIRÁN OBTENIENDO LOS MISMOS ALTOS RENDIMIENTOS.

MEDIANTE EL REGISTRO DE LA BOLSA, LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS ADQUIRIRÁN LA NECESARIA BURSATILIDAD, DOTÁNDOLAS, ADEMÁS DEL ALTO RENDIMIENTO Y SEGURIDAD, DE ALTA LIQUIDEZ.

PARA LOS INQUILINOS: PUEDEN ACCEDER A UNA VIVIENDA, PRIMERO EN ALQUILER Y POSTERIORMENTE EN PROPIEDAD, NO OBSTANTE SU MEDIANO INGRESO.

SE AHORRAN EL ENGANCHE Y LOS GASTOS DE CRÉDITO, ESCRITURAS, REGISTRO Y LOS DE MANTENIMIENTO. AMORTIZA SU CRÉDITO HIPOTECARIO A LARGO PLAZO.

EL IMPORTE DE LOS ALQUILERES FUTUROS LOS PACTARÁN CON EL FIDUCIARIO (BANCOS) MEDIANTE CONTRATOS DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA, POR TODO EL PLAZO DE LA OPERACIÓN (TRES AÑOS) LO QUE LE PERMITE DISTRIBUIR, DAR SEGURIDAD Y PROGRAMAR MEJOR SU PRESUPUESTO FAMILIAR Y, SABER A QUE ATENERSE EN CUANTO A EGRESOS POR ESTE CONCEPTO.

AL OPTAR POR LA COMPRA, EN EJERCICIO DE UN DERECHO CONTRACTUAL, SE BENEFICIAN CON UNA PARTE DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA DINÁMICA INFLACIONARIA.

2. LA ECOLOGÍA DE LA VIVIENDA

EN LOS PAÍSES PREINDUSTRIALES, LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN VIVE TODAVÍA EN ASENTAMIENTOS RURALES, QUE HAN DESARROLLADO EN GENERAL UNA ESTRECHA RED DE COMUNICACIÓN INTERNA QUE CORRESPONDE A SU COHESIÓN SOCIAL INTERNA. CON LA INDUSTRIALIZACIÓN Y LA CONSIGUIENTE URBANIZACIÓN, LA COMUNIDAD TRADICIONAL, ESTRECHAMENTE INTEGRADA, ES SUSTITUIDA PROGRESIVAMENTE POR UN TIPO PLURALISTA DE COMUNIDAD QUE COMPRENDE UNA SERIE DE SUBCULTURAS TRABADAS E INDEPENDIENTES A LA VEZ ENTRE SÍ, EN BUENA MEDIDA, LA ECOLOGÍA DE LA COMUNIDAD REFLEJARÁ ESTAS DIVISIONES DE SU POBLACIÓN.

INVASIÓN Y SUCESIÓN

SE APLICAN LOS TÉRMINOS ECOLÓGICOS DE INVASIÓN Y SUCESIÓN A LAS SUCESIVAS OLEADAS DE OCUPANTES QUE PASARON POR LAS ANTIGUAS CA-

SAS. EL HECHO DE QUE SE PRODUJERA UNA SUCESIÓN ESTÁ LIGADO A LA DURACIÓN DE LAS CASAS, QUE POR LO REGULAR SOBREVIVEN A SU PROPÓSITO ORIGINAL; DE TAL MANERA QUE LAS MANSIONES EN UN PRINCIPIO CONSTRUIDAS PARA FAMILIAS ACOMODADAS Y SUS SIRVIENTES PASARON A SER OCUPADAS POR VARIAS FAMILIAS O SE CONVIRTIERON EN PEQUEÑOS HOTELES Y CASAS DE HUÉSPEDES.

"COMO YA SE HA DICHO, LA PRINCIPAL TENDENCIA DE LOS PAÍSES INDUSTRIALIZADOS, EN LOS ÚLTIMOS CINCUENTA AÑOS, HA SIDO LA CONVERGENCIA DE LAS CASAS DE LA CLASE MEDIA Y BAJA POR LO QUE RESPECTA A LAS CONDICIONES DE ESPACIO Y DE OTROS TIPOS. ESPECIALMENTE EN EL CENTRO DE LAS CIUDADES, LAS PEQUEÑAS CASAS EN HILERA CONSTRUIDAS PARA FAMILIAS DE LA CLASE BAJA TRES O MÁS GENERACIONES ATRÁS ESTÁN ENTRANDO EN LOS LÍMITES DE ESPACIO ADECUADOS PARA FAMILIAS URBANAS DE LA CLASE MEDIA; Y SI SOBREVIVEN A LOS AZARES DE LA RENOVACIÓN URBANA, PUEDEN EXPERIMENTAR UNA 'SUCESIÓN A LA INVERSA', REAPARECIENDO CON PUERTAS BRILLANTEMENTE PINTADAS COMO RESIDENCIAS DE LUJO PARA QUIENES PUEDEN PERMITIRSE EL COMPRARSELAS A SUS OCUPANTES DE LA CLASE BAJA, MENOS OPULENTOS. INCLUSO EN ESTADOS UNIDOS, DONDE EXISTE UNA TENDENCIA A DERRIBAR Y SUSTITUIR, LA SUCESIÓN ES A VECES UN PROCESO DE DOS SENTIDOS.

SUBURBIOS, BARRIOS BAJOS Y GUETOS. UNA DE LAS FORMAS DE SUCESIÓN MÁS DOCUMENTADA Y ESTUDIADA, ESPECIALMENTE EN ESTADOS UNIDOS HA SIDO EL PROCESO MEDIANTE EL CUAL INMIGRANTES O PERSONAS DE CIERTAS RAZAS, TALES COMO LOS NEGROS, HAN SIDO SEGREGADOS A LA FUERZA EN GUETOS Y BARRIOS BAJOS. ESTO SE HA PRODUCIDO PORQUE LOS PRIMEROS HABITANTES SE RESISTIERON EN UN PRINCIPIO A LA INVASIÓN, Y MÁS TARDE HUYERON, DEJANDO A LOS RECIÉN LLEGADOS EN POSESIÓN DE LAS CASAS. LAS VIVIENDAS PARA PERSONAS DE COLOR Y PARA INMIGRANTES POBRES NO REÚNEN POR LO GENERAL LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE ESPACIO,

COMODIDADES Y REPARACIONES; ESTÁN MÁS ALLÁ DE LOS LÍMITES DE HIPOTECAS U OTROS FINANCIAMIENTOS PARTICULARES; SON EXCLUSIVAMENTE CARAS PARA LOS QUE VALEN Y MAL PROVISTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y SOCIALES (ABRAHAM 1955, pp.74-75).

NO TODAS LAS ZONAS DE ESTAS CARACTERÍSTICAS SE CONVIERTEN INVARIABLEMENTE EN GUETOS. LOS SUBURBIOS Y OTRAS ZONAS QUE NO REÚNEN CONDICIONES ADECUADAS SE ENCUENTRAN EN CASI TODAS LAS CIUDADES DE CIERTO TAMAÑO, ESPECIALMENTE SI SU POBLACIÓN VA EN AUMENTO. CUANDO NO EXISTEN YA VIVIENDAS VIEJAS, PROPIAS PARA LA FORMACIÓN DE BARRIADAS POBRES, SE CONSTRUYEN A MENUDO EN LOS CINTURONES DE LA CIUDAD, CHABOLAS QUE HACEN SUS VECES, ESTE TIPO DE PROCESOS ES COMBATIDO POR LAS AUTORIDADES CIUDADANAS CON VIGOR Y ÉXITO VARIABLES.

RENOVACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN URBANAS. A DIFERENCIA DE LA ZONA DE CHABOLAS DEL CINTURÓN URBANO, MUCHOS BARRIOS O SECTORES DE VIVIENDAS EN DIFERENTES CONDICIONES ESTÁN SITUADOS CERCA DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y ALGUNAS OFRECEN POSIBILIDADES TENTADORAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA. EL GRADO EN QUE ESTA SITUACIÓN HA SIDO EXPLOTADA EN BENEFICIO PARTICULAR HA VARIADO MUCHO; PERO HA HABIDO EJEMPLOS NOTORIOS EN CIUDADES ESTADOUNIDENSES Y DE OTROS PAÍSES, DE VECINDADES ENTERAS PERTENECIENTES A LAS CLASES MENOS FAVORECIDAS QUE HAN SIDO DESPLAZADAS PARA QUE SUS VIEJAS CASAS FUERAN SUSTITUIDAS POR MODERNOS EDIFICIOS DE APARTAMENTOS DE LUJO, CREÁNDOSE ASÍ PRESIONES AÚN MAYORES EN LOS BARRIOS BAJOS Y SUBURBIOS SUPERVIVIENTES. HASTA HACE RELATIVAMENTE POCO TIEMPO, EL EFECTO DE LA RENOVACIÓN URBANA HA SIDO PROBABLEMENTE EL DE INCREMENTAR LA SEGREGACIÓN; Y AUNQUE, HACIA LA MITAD DEL DECENIO DE LOS SESENTA (EXCEPTO EN PAÍSES TALES COMO LA REPÚBLICA SUDAFRICANA, QUE MANTUVIERON SU POSTURA SEGREGACIONISTA), SE PRODUJO UN MOVIMIENTO HACIA LA INTEGRACIÓN Y LA VIVIENDA INTERRACIAL, PARECE QUE LA TENDENCIA GENERAL HACIA LA ESTRATIFICACIÓN SOCIAL Y LA DIVISIÓN DE CLASES SE ACENTÚAN.

DEJANDO A UN LADO QUE LA RENOVACIÓN URBANA REDUZCA O INCREMENTE EL PROBLEMA DE LOS BARRIOS POBRES, SE SUELE ACEPTAR QUE SU EFECTO MÁS CLARO ES EL DETERIORO DEL ESPÍRITU DE COMUNIDAD DE LAS VECINDADES MÁS ANTIGUAS YOUNG Y WILLMOTT (1957) Y GANS (1962) HAN AFIRMADO QUE LOS PROGRAMAS DE REDISTRIBUCIÓN ROMPEN CASI INEVITABLEMENTE LA COHESIÓN QUE PROPORCIONAN LOS LAZOS DE PARENTESCO, MIENTRAS QUE JACOB (1961) HA INSISTIDO EN LA INHUMANIDAD Y LA MONOTONÍA DE MUCHOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN. AL ESTUDIAR LOS VIEJOS BARRIOS, ES NECESARIO DISTINGUIR ENTRE LOS SECTORES CON UNA POBLACIÓN FLUIDA, DESORGANIZADA Y A MENUDO SIN VIDA FAMILIAR, Y LOS QUE CONTIENEN FAMILIAS UNIDAS, PERO POBRES A MENUDO RECIÉN INMIGRADAS O EN SITUACIÓN PRECARIA POR OTRAS CAUSAS.

EL ÉXITO DE LA REDISTRIBUCIÓN DEPENDE EN GRAN MEDIDA DE CÓMO SE ADMINISTRE. LA TEORÍA DEL "CRISOL", BASADA EN LA IDEA DE QUE LOS HABITANTES DE LOS SUBURBIOS O BARRIOS BAJOS PUEDEN SER "REFORMADOS" TRASLADÁNDOLOS A UNA ZONA PLANIFICADA DONDE ESTÉN INFLUIDOS POR VECINOS RESPETABLES, PUEDE PRODUCIR UNA CALAMITOSA Y TOTALMENTE INNECESARIA DESTRUCCIÓN DE LA COHESIÓN SOCIAL Y LLEVAR A LA SOCIEDAD, LA ANSIEDAD Y LA NEUROSIS TEMPORAL. PARA CUALQUIER FAMILIA QUE SE TRASLADA, HAY UN DOLOROSO PERÍODO DE AJUSTE SÓLO SOPORTABLE SI EL TRASLADO HA SIDO DESEADO Y SI LOS VECINOS SON ACOGEDORES. SE HA DEMOSTRADO (P.EJ., FESTINGER ET AL 1950) QUE LA AMISTAD PUEDE DEPENDER DEL TRAZADO MATERIAL DEL ÁREA Y QUE LA SATISFACCIÓN Y LA MORAL DE LA VECINDAD AUMENTE SI ESE TRAZADO Y EL CLIMA SOCIAL FOMENTAN LA INTERACCIÓN. ALGUNOS INVESTITADORES EUROPEOS (P.EJ., COOPER 1953) APOYAN ESTA TESIS, PERO TIENDEN A DAR MÁS IMPORTANCIA A LA NECESIDAD DEL INDIVIDUO DE SELECCIONAR Y REGULAR EL ALCANCE DE SUS INTERACCIONES".(3)

SEA CUAL FUERE LA DENSIDAD DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES, EL RESULTADO NORMAL DE LA RENOVACIÓN ES UN INCREMENTO DE LA PRESIÓN HACIA LA VIVIENDA SUBURBANA. AÚN SIN TALES PRESIONES, LAS MEJORAS EN LOS TRANSPORTES Y EN LAS COMUNICACIONES HACEN QUE AUMENTE RÁPIDAMENTE LA ACCESIBILIDAD Y LA POPULARIDAD DE LAS ZONAS PRÓXIMAS A LAS CIUDADES.

3. TERREMOTO DEL DÍA 19 Y 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 EN MÉXICO Y LA VIVIENDA

"LA CIUDAD DE MÉXICO, ZONA DE DESATRE; MILES DE VÍCTIMAS".

(3) "VIVIENDA" ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE CIENCIAS SOCIALES. TOMO IV. PÁG. 127

TAL ERA EL ENCABEZADO DEL PERIÓDICO "EXCÉLSIOR", EL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985, UN DEVASTADOR TERREMOTO SACUDIÓ A LA CIUDAD DE MÉXICO. EL SALDO: DESTRUCCIÓN Y MUERTE. EL ULULAR DE LAS SIRENAS FUE CRECIENDO EN INTENSIDAD A PARTIR DE QUE SE TOMABA CONCIENCIA DE QUE EL TERREMOTO DE LAS 7:19 HRS. NO ERA OTRO TEMBLOR. (4)

LA TRAGEDIA MÁS TERRIBLE SUFRIDA EN LA HISTORIA MODERNA DEL PAÍS, DEMANDÓ LOS ESFUERZOS SOLIDARIOS DE LA CIUDADANÍA. LAS FUERZAS DEL ORDEN NO SE DIERON ABASTO PARA DETENER EL SAQUEO Y EL PILLAJE, FUE NECESARIO UN ESTRICTO PATRULLAJE MILITAR. EN EL LAPSO DE UNOS MINUTOS LA TIERRA SE AGITÓ Y RETORCIÓ HASTA DESPEDAZAR TOTALMENTE CASAS Y EDIFICIOS ENTEROS EN ALGUNAS ZONAS DE LA CAPITAL. EL TEMOR DE CONSECUTIVAS SACUDIDAS HIZO QUE LA GENTE NO SE CALMARA. GRITOS DE AUXILIO, MUCHOS LLAMADO A SUS SERES QUERIDOS.

DE UNA PRIMERA DECLARACIÓN DEL REGENTE CAPITALINO DE QUE "NO ERA NECESARIO DECRETAR UN ESTADO DE EMERGENCIA" SE PASÓ A IZAR LA BANDERA NACIONAL A MEDIA HASTA Y DECLARAR 3 DÍAS DE DUELO. NO SÓLO EN EL DISTRITO FEDERAL HUBO VÍCTIMAS; MUCHOS ESTADOS RESULTARON AFECTADOS, COLIMA, MICHOACÁN Y GUERRERO ENTRE OTROS. ANTE EL CAOS SE IMPUSO LA CORDURA Y SE PASÓ AL USO RACIONAL DEL AGUA Y DE LA LUZ. "A PESAR DE HABER HABIDO OTRAS 19 SACUDIDAS ENTRE LAS 7:20 HRS. Y LAS 16:00 HRS., SE ANUNCIÓ QUE NO SE REPETIRÍA EL SISMO.

(4) "JUEVES DE EXCÉLSIOR". AÑO 64. NÚM. 3348. 15 SEPTIEMBRE DE 1986.

UNA PRECIPITADA AFIRMACIÓN DEL SEÑALAMIENTO DE QUE SE TENÍAN LOS MEDIOS PARA HACER FRENTE A TODA DESGRACIA SE PASÓ HORAS DESPUÉS, A UN S.O.S. A LAS NACIONES AMIGAS. LA OPORTUNIDAD PARA DEMOSTRAR LA INEFICIENCIA Y LA FALTA DE PROGRAMAS DE EMERGENCIA SE DIO.

LA LABOR VOLUNTARIA DE CIENTOS DE MILES DE CIUDADANOS DEMOSTRÓ LO UNIDO QUE ESTABAN LOS MEXICANOS, EL GOBIERNO DECLARÓ ESTADO DE ALERTA. "SE SUSPENDEN LAS GIRAS PRESIDENCIALES AL INTERIOR DE LA REPÚBLICA Y SE INICIARON LOS PRIMEROS RECORRIDOS OFICIALES POR LAS ÁREAS AFECTADAS"(5).

"LOS HELICÓPTEROS QUE VOLABAN CERCA DE LAS ZONAS DE DESASTRE, CONTRIBUYERON A DESPLOMAR ALGUNAS EDIFICACIONES". EL MUNDO SE ENTERÓ DE LA NOTICIA: MÉXICO DESTRUIDO. LAS TELECOMUNICACIONES SE INTERRUMPIERON, LOS REPORTES CRECÍAN EN CUANTO A PERSONAS ATRAPADAS Y DE FAMILIAS SIN TECHO.

UN DÍA NEGRO QUE CAMBIÓ A MÉXICO, EL LUTO, EL VALOR Y LA SOLIDARIDAD CONCLUYÓ SIN UNA DECLARACIÓN PRESIDENCIAL. CAOS Y PÁNICO FUERON DE LA MANO. ALGUNOS ESTADOS SE ATREVIERON A OFRECER SU APOYO, SE DETECTARON LAS ZONAS MÁS CASTIGADAS, SE SUSPENDIERON LAS LABORES EN LAS ESCUELAS Y EL GOBIERNO, LOS HOSPITALES, PRINCIPALMENTE LOS PÚBLICOS, HABÍAN RESULTADO DAÑADOS (JUÁREZ, CENTRO MÉDICO Y HOSPITAL GENERAL ENTRE OTROS). SUSPENSIÓN DEL SERVICIO TELEFÓNICO EN LARGA DISTANCIA CONTRIBUYÓ A

(5) OP.CIT.

AUMENTAR EL PAÑICO.

CADA CAPITALINO TENÍA SU VERSIÓN, AL IGUAL QUE LA MAYORÍA DE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN, ALGUNAS EXAGERADAS POR LA IMAGINACIÓN. LA ESPECULACIÓN SOBRE EL ¿QUÉ PASARÁ? SE VIO REAFIRMADO CON UN NUEVO SISMO QUE PROVOCÓ MÁS DERRUMBES, MÁS MUERTOS Y MÁS PAÑICO AÚN. EL DÍA 20 OTRO TEMBLOR, MENOS FUERTE QUE EL ANTERIOR, NO POR ELLO MENOS DEVASTADOR.

LAS ESTACIONES DE RADIO Y TV EMPEZARON A CUMPLIR SU FUNCIÓN SOCIAL, "NECESITAMOS SUEROS, JERINGAS, ALCOHOL Y TODO TIPO DE MEDICINAS Y MATERIALES DE CURACIÓN". CIENTOS DE LLAMADAS DE DESESPERACIÓN PEDÍAN FUERZAS VOLUNTARIAS PARA REMOVER ESCOMBROS, PUES EN LAS RUINAS SE ENCONTRABAN VIVAS MUCHAS PERSONAS, LA CIUDAD DE MÉXICO OFRECIÓ SUS CONTRASTES: LA MISERIA MATERIAL Y LA MISERIA HUMANA SALIÓ A FLOTE. PUESTOS DE SOCORRO, HOSPITALES IMPROVISADOS, GUARDERÍAS Y MORADAS PROVISIONALES SE OFRECIERON A TODOS.

"SE NOS OFRECIÓ EL PERFIL DEL FENÓMENO, LOS REPORTES SISMOLÓGICOS Y EL PANORAMA. EL MISMO DÍA 19, EL SERVICIO SISMOLÓGICO NACIONAL DEL INSTITUTO DE GEOFÍSICA DE LA UNAM INFORMÓ SOBRE EL EPICENTRO: EL ÁREA DE INFLUENCIA SE EXTENDIÓ A CIENTOS DE KILÓMETROS CUADRADOS, AFECTANDO LOS ESTADOS DE JALISCO, MICHOACÁN GUERRERO, PUEBLA, VERACRUZ, OAXACA Y CHIAPAS. EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE GEOFÍSICA SEÑALÓ QUE NO SE ESPERABA UNA REPETICIÓN DEL FENÓMENO, NI EXISTÍAN POSIBILIDADES DE QUE OCURRIERA UNO SIMILAR. EL EPICENTRO DEL PRIMER TERREMOTO SE UBICÓ A LAS 17.6N

Y 102.5W EN EL OCEANO PACIFICO, FRENTE A LA DESEMBOCADURA DEL RIO BALSAS 0.7:17'48"5 HORA LOCAL DEL DIA 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985 CON UNA MAGNITUD DE 7.8Ms U 8 Mw.(6)

ANTE LA DESAPARICIÓN DEL HOSPITAL JUÁREZ, UNO DE LOS NOSOCOMIOS MÁS IMPORTANTES EN MATERIA DE CIRUGÍA DE AMÉRICA LATINA, CUYA TORRE PRINCIPAL DE ONCE PISOS SE VINO ABAJO "CON MÁS DE 300 MÉDICOS QUE PARTICIPABAN EN CURSOS DE POSTGRADO Y MEDIO MILLAR DE PACIENTES.

LA PRIMERA RELACIÓN DE EDIFICIOS DAÑADOS INCLUÍA HOTELES, MULTIFAMILIARES, OFICINAS DE GOBIERNO, CENTROS COMERCIALES, FÁBRICAS Y ESCUELAS HABÍAN SUCUMBIDO ANTE LA DUREZA DE LOS MOVIMIENTOS TELÚRICOS, Y EN NO POCOS CASOS, ANTE EL AHORRO QUE LOS CONSTRUCTORES HABÍAN HECHO A COSTA DE LA SOLIDEZ DE SUS ESTRUCTURAS, MUCHAS CONSTRUCCIONES SUFRIERON CUARTEADURAS Y HUBO NECESIDAD DE PERITAJES. TODOS TRATABAN DE OBTENER UNA ORIENTACIÓN TÉCNICA PARA PODER SEGUIR HACIENDO USO DE LOS INMUEBLES.

SURGIERON ALBERGUES Y PUESTOS DE AUXILIO POR TODA LA CIUDAD, LOS ANFITEATROS DE LAS DELEGACIONES SE VIERON REPLETOS, CONFORME FUE PASANDO EL TIEMPO NECESARIO SE HIZO ENTERRAR A LOS CADÁVERES DE DESCONOCIDOS EN FOSAS COMUNES Y AÓN IMPROVISAR EN LUGARES COMO EL ESTADIO DE BEISBOL DEL SEGURO SOCIAL, VERDADEROS ANFITEATROS, LA CIUDAD NO TUVO TIEMPO NI PARA VELAR A SUS MUERTOS, LOS DEUDOS QUERÍAN RESCATARLOS DENTRO DE LAS MONTAÑAS DE ESCOMBROS.

"LA TRAGEDIA NACIONAL SE VIO AGRAVADA POR EL PÁNICO. HORAS DE INQUIETUD, TEMORES DE FUGAS DE GAS Y DE EXPLOSIONES, FALTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, DEL SERVICIO DE AGUA DE LOS SERVICIOS TELEFÓNICOS, EMBOTELLAMIENTOS ANTE LA SUSPENSIÓN DEL METRO".(7)

TODO ESTO VENÍA A REPERCUTIR SOBRE EL ÁNIMO DE LA POBLACIÓN, LOS CAPITALINOS ACORDARON LAS ZONAS AFECTADAS POCO A POCO SE IBAN DANDO CUENTA (NOS DÁBAMOS CUENTA) DE LA MAGNITUD DE LA TRAGEDIA, SE ACLARÓ AL MUNDO QUE MÉXICO NO HABÍA DESAPARECIDO QUE HABÍA TONELADAS DE ESCOMBROS, QUE ERA DIFÍCIL LA LABOR DE RESCATE, SOBRE TODO EN LAS ZONAS DONDE LAS MOLES DE CONCRETO Y VARILLA NO ERAN FÁCILES DE REMOVER.

"SOCORRISTAS IMPROVISADOS EMPEZABAN A SENTIR EL RIGOR DE LA FATIGA; LA SOLIDARIDAD Y LA DEMAGOGIA IMPERARON POR IGUAL, LOS PROBLEMAS SURGIERON DE INMEDIATO, SE ENCONTRARON DETENIDOS QUE HABÍAN SIDO TORTURADOS, CUYOS CADÁVERES YACÍAN EN LOS SÓTANOS DE UNA DE LAS PROCURADURÍAS"(8).

LA AYUDA INTERNACIONAL SOLICITADA EMPEZO A FLUIR COMO UNA MUESTRA DE SOLIDARIDAD DE LAS ORGANIZACIONES HUMANITARIAS DEL MUNDO, EL AEROPUERTO SE CONGESTIONÓ, LO MISMO DE AVIONES, QUE DE MERCANCÍA, SOCORRISTAS DE DISTINTAS NACIONALIDADES TRABAJARON A LA PAR CON LOS MEXICANOS.

(7) OP.CIT.

(8) OP.CIT.

"LAS AUTORIDADES SE APRESTARON A ANUNCIAR QUE LO PRIORITARIO ERA EL RESCATE Y LA REUBICACIÓN DE LOS QUE HABÍAN PERDIDO SU VIVIENDA, LOS HOSPITALES RESULTAN INSUFICIENTES, FRENTE A LA PEOR TRAGEDIA, FRENTE AL LUTO". (9).

LOS PRIMEROS DATOS OFICIALES FUERON PUBLICADOS POR EL PERIÓDICO "EXCÉLSIOR" "REPORTABAN A 1,641 MUERTOS, 6,000 HERIDOS Y 2,000 ATRAPADOS, LAS ESPERANZAS DE HALLAR CON VIDA A QUIENES ESTABAN BAJO LOS ESCOMBROS SE IBAN DILUYENDO". (10).

PARA EL 21 DE SEPTIEMBRE SE SUPO QUE EL PRESIDENTE MIGUEL DE LA MADRID HABÍA SUSPENDIDO SU PARTICIPACIÓN EN LA O.N.U.

LLEGÓ EQUIPO ESPECIAL PARA REMOVER ESCOMBROS, CON VÍVERES, GRÚAS Y HELICÓPTEROS; "DEL JUEVES AL DOMINGO SE REGISTRARON 75 TEMBLORES MÁS, LA RÉPLICA MÁS SEVERA FUE LA DEL VIERNES 20 A LAS 19:38 HRS. EL DOMINGO 22 CUANDO SE HABLABA DE 300,000 CIUDADANOS SIN CASA Y OFICIALMENTE DE MENOS DE 5,000 MUERTOS, LA AYUDA REBASA LAS 1,000 TONELADAS PERO SE APREMIA INTENSIFICAR EL RESCATE PUES SE ESTABA EN LUCHA CONTRA EL TIEMPO".(11)

LOS UNIVERSITARIOS, PRINCIPALMENTE DE LA UNAM, POR INSTRUCCIONES DEL RECTOR CREARON BRIGADAS DE LAS FACULTADES DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA, MEDICINA Y PSICOLOGÍA, ANTE EL REISGO INMINENTE

(9) OP.CIT.

(10) OP.CIT.

(11) OP.CIT.

DE EPIDEMIAS OBLIGÓ A ORIENTAR A TODOS LOS QUE PARTICIPABAN EN LAS LABORES DE RESCATE Y AL RESTO DE LA POBLACIÓN.

SE EMPEZÓ A HABLAR DE POSIBLES RESPONSABLES, DE LA COMPLICIDAD MATERIAL DE LOS CONSTRUCTORES DE LOS EDIFICIOS DAÑADOS, "LOS LEGISLADORES PIDIERON NUEVAS NORMAS EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN Y SANCIONES A QUIENES HABIAN DEFRAUDADO CON LAS OBRAS PÚBLICAS"(12)

LOS TRAUMAS SE VEÍAN EN NIÑOS Y ADULTOS, Y HASTA LA FECHA PIENSO QU PERDURAN, "EL EJEMPLO DEL DOCTOR JORGE CARPIZO ANUNCIANDO QUE LOS TRABAJADORES UNIVERSITARIOS, ACADÉMICOS Y ADMINISTRATIVOS HABÍAN DONADO VOLUNTARIAMENTE 3 DÍAS DE SU SALARIO PARA LOS DAMNIFICADOS" (13); LOS DEMÁS SINDICATOS Y AGRUPACIONES HICIERON LO MISMO. ABRIÉNDOSE UNA CUENTA, LA NÚMERO 1 DE NAFINSA, DICIÉNDOSE QUE LOS FONDOS SERÍAN CUIDADOSAMENTE MANEJADOS.

"SE RESCATARON LOS CADÁVERES DE DOS PERSONAS ASESINADAS, AMARRADAS, AMORDAZADAS Y CON HUELLAS DE TORTURA. UNO ERA ABOGADO Y EL OTRO ESTUDIANTE, DESAPARECIERON CIUDADANOS COLOMBIANOS ARRESTADOS EN LOS SEPAROS DE LA POLICIA JUDICIAL"(14)

EL MIÉRCOLES 25 SALIERON DEL PAÍS LAS PRIMERAS BRIGADAS DE RESCATE. LAS ESPERANZAS DE ENCONTRAR CON VIDA A LOS DESAPARECIDOS SE EVAPORARON, CON GRAN EMOCIÓN EL PAÍS AGRADECIÓ AL MUNDO SU AYUDA.

(12) OP.CIT.

(13) OP.CIT.

(14) OP.CIT.

LOS PLANES DE EMERGENCIA, LOS PROYECTOS DE DESCENTRALIZACIÓN Y LAS FACILIDADES A BURÓCRATAS PARA ABANDONAR EL DISTRITO FEDERAL SE DIERON A CONOCER AL MISMO TIEMPO LOS GRUPOS DE PRESIÓN EXTERNARON SU POSICIÓN: CONGELAMIENTO DE RENTAS, OTORGAMIENTO DE VIVIENDAS, EXPROPIACIÓN DE PREDIOS (PROPUESTA HECHA POR EL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL).

EN LAS LABORES DE DEMOLICIÓN ENCONTRARON A PERSONAS CON VIDA: NUEVE LACTANTES BAJO ESCOMBROS SORPRENDEN A TODOS, "ANUNCIA EL GOBIERNO A TRAVÉS DE LA SEDUE (SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA) EL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA LOS DAMNIFICADOS, TODOS TENDRÁN CASA, PRÉSTAMOS BLANDOS, CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES Y APOYO TOTAL A LOS AFECTADOS". (15)

DEBIDO AL PROBLEMA GENERADO POR LOS SISAMOS, EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA TOMÓ LA INICIATIVA DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA HABITACIONAL DE MILES DE FAMILIAS, QUE CARECEN DE UNA MORADA DIGNA. LOS MOVIMIENTOS TELÚRICOS PUSIERON AL DESCUBIERTO UN PROBLEMA GRAVE EN LA CAPITAL Y EN TODAS LAS CIUDADES IMPORTANTES: LA POBLACIÓN VIVE HACINADA, SIN LO ELEMENTAL PARA LA CONDICIÓN DE SER HUMANO.

UNO DE LOS PRIMEROS ANUNCIOS QUE SE PRODUJERON A RAÍZ DEL TEMBLOR, FUE EL SEÑALAMIENTO DE LA FORMACIÓN DE UN PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA EN EL QUE PARTICIPARÍAN LAS DISTINTAS ENTIDADES DEL ESTADO ENCARGADAS DE RESOLVER EL DÉFICIT HABITACIONAL.

NAL Y, POR ELLO, SE INSTRUMENTO LA PARTICIPACIÓN DEL FOVISSSTE, INFONAVIT, FOVI-BANCA, DURIS, ISSSFAM-FOVIMI, ENTRE OTROS.

CON MOTIVO DEL DETERIORO QUE SUFRIERON MILES DE OFICINAS PÚBLICAS SE PENSÓ EN LA POSIBILIDAD DE DESCENTRALIZAR LA VIDA ECONÓMICA Y POLÍTICA DEL PAÍS, SE ANUNCIÓ LA REUBICACIÓN DE MUCHAS DEPENDENCIAS, SIN EMBARGO, LA SALIDA DE BURÓCRATAS SE QUEDÓ ÚNICAMENTE EN EL DISCURSO OFICIAL, PUES EN REALIDAD EL NÚMERO DE ENTIDADES QUE SE ESTABLECIERON EN EL INTERIOR DEL TERRITORIO NACIONAL FUE MÍNIMO.

EN LAS CIFRAS, CADA QUIEN HACE UN BALANCE DE LO QUE MÉXICO PERDIÓ EL 19 DE SEPTIEMBRE, LOS MUERTOS PUDIERON SER 4,000 O 45,000, LAS VIVIENDAS AFECTADAS 3,000 Ó 100,000, Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS 4,000 Y HASTA 5,000 MILLONES DE DÓLARES.

EN LO SOCIAL, CIENTOS DE MILLARES DE CAPITALINOS QUEDARON APIÑADOS EN LOS CAMPAMENTOS O ARRIMADOS CON PARIENTES, CONVERTIDOS EN COLONOS DE MUNICIPIOS AJENOS, FUERA DE LO QUE HABÍA SIDO SU ÁREA EXISTENCIAL.

EN LO ADMINISTRATIVO, LAS DEPENDENCIAS OFICIALES RESULTARON INCAPACES PARA ENFRENTAR LA SITUACIÓN DURANTE LOS PRIMEROS CINCO MESES, DESPUÉS EN LOS RESTANTES SIETE, HUBIERON DE APLICAR UNA POLÍTICA CONCILIADORA PARA QUE NO SE DESBORDARA LA INCONFORMIDAD.

EN LO POLÍTICO, LAS AGRUPACIONES POPULARES ESPONTÁNEAS EXHIBIERON EL DESCRÉDITO Y OPORTUNISMO DE LAS ORGANIZACIONES BUROCRÁTICAS EN QUE SE APOYA EL GOBIERNO.

DOTACIÓN DE CASAS A LOS AFECTADOS, MUY LENTA, OTRO PROBLEMA, SON DEMASIADO CARAS.

A LA FECHA EL GOBIERNO HA ENTREGADO CRÉDITOS Y VIVIENDA, POR MEDIO DE SUS PROGRAMAS CREADOS PARA ESE FIN, UNO DE LOS CUALES ESTÁ A CARGO DE ORGANISMOS CÍVICOS Y SOCIALES, APENAS A 18,000 FAMILIAS DE UN CONGLOMERADO DE 90 A 279 QUE RECONOCE OFICIALMENTE COMO DAMNIFICADOS DE CASA-HABITACION. ESTE BALANCE DE UN AÑO DE TRABAJO, PARA LA COORDINADORA UNICA DE DAMNIFICADOS, ES ILÓGICA, "RIDÍCULA". SIN EMBARGO, EL GOBIERNO NO LO VE ASÍ. AL CONTRARIO ESTÁ PLENAMENTE CONVENCIDO DE QUE SE HA BRINDADO LA AYUDA NECESARIA Y CON LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA "SE HA HECHO UN ESFUERZO SIN PRECEDENTES" SEGÚN DIJO EL PRESIDENTE MIGUEL DE LA MADRID EN SU CUARTO INFORME DE GOBIERNO. (16).

PERO LOS HECHOS DEMUESTRAN QUE LA RECONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA, A UN AÑO DE DISTANCIA AVANZÓ MÁS EN LOS DISCURSOS OFICIALES QUE EN LA REALIDAD.

EL MÁS AMBICIOSO PLAN DE VIVIENDA GUBERNAMENTAL, A CARGO DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR HA CONTRUIDO SÓLO 1767 VIVIENDAS ENTREGADAS EN UN TOTAL DE 44,437 COMPROMETIDAS PARA IGUAL NÚMERO

DE NECESITADOS. EN UN AÑO, BENEFICIÓ APENAS AL 4% DE LA POBLACIÓN AFECTADA QUE ESTÁ DENTRO DE SU PROGRAMA.

LOS PROGRAMAS GUBERNAMENTALES DE VIVIENDA QUE MEJOR BALANCE TUVIERON EN EL AÑO SON: EL FASEI (EN EL PARTICIPAN EL FOVISSSTE, EL INFONAVIT, FOVI/BANCA, LA C.F.E. PEMEX Y AURIS Y EL ISSFAM-FOVIMI, ÉSTOS DOS ÚLTIMOS DEL ESTADO DE MÉXICO), EL DE RECONSTRUCCIÓN DEMOCRÁTICA DE TLATELOLCO Y EL EJECUTADO POR ORGANISMOS NO GUBERNAMENTALES.

EN CONJUNTO, A TRAVÉS DE ESTOS PROGRAMAS SE DOTÓ DE VIVIENDA O SE DIERON CRÉDITOS PARA REPARACIÓN A POCO MÁS DE 16,000 FAMILIAS LA MAYORÍA DE LAS CASAS QUE SE ADJUDICARON, LAS CUALES ESTABAN DESTINADAS PARA OBREROS Y BURÓCRATAS, SE LOCALIZA EN EL ESTADO DE MÉXICO.

EN LA UNIDAD HABITACIONAL DE TLATELOLCO, EL PROGRAMA DE TRABAJO REGISTRA AVANCES IMPORTANTES, PARA QUE ESTO SUCEDIERA LOS TLATELOLCAS TUVIERON QUE BATALLAR DURO. LOGRARON QUE TLATELOLCO SEA REHABILITADO PRÁCTICAMENTE EN SU TOTALIDAD.

EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE ORGANISMOS NO GUBERNAMENTALES, EN EL CUAL PARTICIPAN LA CRUZ ROJA, EL CENTRO CÍVICO DE SOLIDARIDAD, LA TAC Y LA UNICEF, FUE EL PRIMERO DE TODOS QUE TUVO INMEDIATOS RESULTADOS A LOS SEIS MESES DEL TERREMOTO, LA CRUZ ROJA ENTREGÓ LAS PRIMERAS NUEVE VIVIENDAS EN LA VECINDAD UBICADA EN GONZÁLEZ ORTEGA No. 51.

SEGÚN EL PRESIDENTE, HASTA EL MOMENTO "PRÁCTICAMENTE 80,000 FAMILIAS HAN RECIBIDO ATENCIÓN DE CRÉDITOS", CANTIDAD QUE DIFIERE DE LA OFRECIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUE HABLA DE 63,000 (18).

LAS CAUSAS DE QUE EL PROGRAMA MÁS AMBICIOSO DEL GOBIERNO EN LA RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SEA EL QUE HASTA LA FECHA TENGA LOS RESULTADOS MÁS POBRES, SON: "LA MODIFICACIÓN DEL 43% DE LOS DICTÁMENES INICIALES, LENTIDAD DE LAS CONSTRUCTORAS, UN LARGO PROCESO DE NEGOCIACIÓN CON LOS DAMNIFICADOS Y LA INDEFINICIÓN OFICIAL RESPECTO A LOS INMUEBLES CONSIDERADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS QUE SON OCUPADOS COMO VIVIENDA".(19)

SIN EMBARGO, NADA DE ESTO PUEDE BORRAR LA IMAGEN QUE DOCE MESES DESPUÉS, PRESENTA LA CIUDAD DE MÉXICO: CIUDAD DESTRUIDA DE HACI NAMIENTO DONDE LA CALLE HA SIDO, A LO LARGO DE UN AÑO, LA MORADA DE MÁS DE 30,000 FAMILIAS. SON LAS QUE OCUPAN LOS CAMPAMENTOS Y VIVIENDAS PROVISIONALES QUE PRIMERO FUERON DE MADERA Y CARTÓN Y LUEGO SE CAMBIÓ A MADERA Y ASBESTO, Y A MADERA Y LÁMINA, UNA CHOCA, TRAS OTRA. LA PROMISCUIDAD TOTAL.

EN RELACIÓN A TODO LO ANTES MENCIONADO CREO NECESARIO TRANSCRIBIR LO REALIZADO A LO LARGO DE UN AÑO POR EL ARQUITECTO JOSÉ MIRAFUENTES, SOBRE LOS SISMOS DE SEPTIEMBRE LOS CUALES MOSTRARON TODOS LOS ERRORES EN EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y LA PLANEACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

(18) OP.CIT.

(19) OP.CIT.

"SE DEMOLIÓ SIN INVESTIGAR; SE RECONSTRUYE CON LOS MISMOS SISTEMAS QUE FALLARON.

"NO HEMOS APRENDIDO LA LECCIÓN', DICE EL DIRECTOR DEL LABORATORIO DE ESTRUCTURAS LAMINARES DE ARQUITECTURA APLICADA DE LA UNAM, ÚNICO EN AMÉRICA LATINA, Y DOCTOR POR LA UNIVERSIDAD DE STUTTGART.

EN EL TERRENO SOCIAL Y FRENTE A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA, AFIRMA: "NO SE HA ORGANIZADO LA SOLIDARIDAD".

COMO EXHABITANTE DE LOS MULTIFAMILIARES JUÁREZ (DONDE UNA ESCALERA DEL EDIFICIO B-4, EN QUE HABITÓ SE VIÓ ABAJO EN EL SISMO DE 1957) Y PERITO, AHÍ POR LA UNAM, LOS DÍAS POSTERIORES A LOS SISMOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO PASADO, EXPRESA:

"EL CASO DEL MULTIFAMILIAR JUÁREZ FUE UN CRIMEN. SE SABÍA QUE LOS EDIFICIOS ESTABAN DAÑADOS, FUERON REPARADOS A UN ALTO COSTO CON UN CRITERIO EQUIVOCADO DESPUÉS DEL SISMO DE 57 Y EN EL DE 1962 ESTAS REPARACIONES MOSTRARON QUE NO HABÍAN SERVIDO PARA NADA. SIN EMBARGO, SE VOLVIÓ A USAR ESTE SISTEMA INEXPLICABLEMENTE. DESPUÉS DEL SISMO DE 81 YA NO SE HIZO NINGUNA REPARACIÓN".

CON LAS FOTOGRAFÍAS QUE DOCUMENTAN SUS APRECIACIONES Y DIAGNÓSTICOS AÑADE:

"ESTO A MI NADIE ME LO CONTÓ. YO VIVÍA EN EL MULTIFAMILIAR JUÁREZ Y COMO ESTUDIANTE DE ARQUITECTURA PRIMERO Y COMO PROFESOR DE CONSTRUCCIÓN DESPUÉS, PREGUNTABA A LOS INGENIEROS ENCARGADOS DE LAS REPARACIONES POR QUÉ INSISTÍAN EN ESE SISTEMA SI ESTABA PROBADO QUE NO FUNCIONABA. EN EL MEJOR DE LOS CASOS ME RESPONDÍAN QUE AHORA IBAN A PEGAR LAS VARILLAS CON UN ADITIVO (FERROLIT) DE CONCRETO MUY RESISTENTE..."

"CUANDO EL 19 DE SEPTIEMBRE CON UN GRUPO DE VOLUNTARIOS DE LA UNAM, FUIMOS A RESCATAR A MIS AMIGOS EN LAS RUINAS, PUDE COMPROBAR QUE POR DOQUIER HABÍAN UTILIZADO ESTE SISTEMA: ZUNCHAR TRABES Y COLUMNAS CON PLACAS Y VARILLAS, SIN VOLVER A COLAR DESPUÉS. EL SISTEMA NO SERVÍA POR NO SER MONOLÍTICO. SIN EMBARGO, LA LECCIÓN NO SE APRENDE; TANTAS VÍCTIMAS DE LOS EDIFICIOS A Y C-4 MURIERON EN VANO, PUES INCLUSO EN ALGUNAS ESCUELAS DAÑADAS POR EL SISMO SE HAN UTILIZADO COMO REPARACIÓN ESTE MISMO ESTÚPIDO SISTEMA".

IRAFUENTES, QUIEN TRAS CUATRO AÑOS DE ESTUDIO EGRESÓ EN 1968 DEL INSTITUTO DE ESTRUCTURAS LAMINARES LIGERAS DE LA UNIVERSIDAD DE STUTTGART, QUE DIRIGE EL ARQUITECTO FREI OTTO, DONDE RECIBIÓ LA PROMOCIÓN AL DOCTORADO CON EL TEMA "POSIBILIDADES DE APLICACIÓN DE LOS NUEVOS DE-

SARROLLOS EN CONSTRUCCIÓN", SE REFIRIÓ A LA IMPORTANCIA DE APLICAR LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL, APATA PARA NUESTRA CIUDAD SÍSMICA, POR SU LIGEREZA, BAJO COSTO Y POSIBILIDADES ESTÉTICAS. DICE QUE EXISTEN YA ESTUDIOS REALIZADOS, POR EJEMPLO, EL PROMOVIDO POR LA UNIVERSIDAD Y DIRIGIDO POR ÉL: "HOSPITALES DE EMERGENCIA PARA CASOS DE DESASTRES", PERO QUE NO HAN RECIBIDO PARA SU APLICACIÓN EL APOYO ECONÓMICO DEL ESTADO. HACE ADEMÁS UN CRÍTICO ANÁLISIS DE 'LA SITUACIÓN ARQUITECTÓNICA GLOBAL DE NUESTRA CIUDAD, DONDE CUESTIONA LA PREMINENCIA DE LA RENTABILIDAD SOBRE EL INTERÉS SOCIAL, LA AUSENCIA DE CONTROL DE LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS (SAHOP).

"POR QUÉ TANTA RAPIDEZ EN DEMOLER LOS RESTOS DE LOS EDIFICIOS COLAPSADOS?"

FINALMENTE, JOSÉ MIRAFUENTES, MIEMBRO DE INVESTIGACIONES ARQUITECTÓNICAS DE LA UNAM Y AUTOR DE LA CUBIERTA TEMPORAL PARA EL PATIO CENTRAL DEL PALACIO NACIONAL, EXPLICA EL DESCENSO ACADÉMICO DE LA ARQUITECTURA EN LAS UNIVERSIDADES, SOBRE TODO, DEL ESTADO, DESDE QUE SE REDUJO LA CARRERA DE CINCO A CUATRO AÑOS Y LOS SEMESTRES SE CONVIRTIERON DE TRES A CUATRO MESES. ES INEXISTENTE, SEÑALA, UNA MATERIA RELACIONADA CON SISMOS; Y PUGNA POR LA CREACIÓN DE CUADROS INTERMEDIOS ENTRE EL ARQUITECTO Y EL ALBAÑIL; MÁS LABORATORISTAS, MÁS SUPERVISORES, MENOS 'MAESTROS DE OBRA'".

MALA MEMORIA

¿QUÉ LECCIÓN NOS DEJAN LOS SISMOS DEL 85 A NIVEL DE LA CONSTRUCCIÓN?

-ERA NECESARIO UN SISMO DE ESTA MAGNITUD PARA QUE SE MOSTRARAN TODOS LOS ERRORES EN EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y LA PLANEACIÓN DE EDIFICIOS Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO-PIENSA MIRAFUENTES-. ERRORES EN EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO QUE SE REFLEJAN EN EL DISEÑO ESTRUCTURAL; EL CLIENTE O EMPRESARIO EXIGE AL ARQUITECTO, EN UN EDIFICIO COMERCIAL DE CINCO NIVELES, POR EJEMPLO, UNA PLANTA BAJA LIBRE DE MUROS, Y LOS NIVELES SUPERIORES PARA DEPARTAMENTOS HECHOS DE MAMPOSTERÍA. ENTONCES EL ARQUITECTO DISEÑA UNA ESTRUCTURA DE ESQUELETO, COLUMNAS Y TRABES, PARA LA PLANTA BAJA, Y MAMPOSTERÍA EN LOS NIVELES SUPERIORES (ESTE PROCEDIMIENTO ESTRUCTURAL NO SIRVE, PUES LA PB NO TIENE RIGIDEZ). CUANDO LAS COSAS SE HACÍAN BIEN Y EL EDIFICIO LO CALCULABA UN INGENIERO, SOLÍA SUCEDER QUE LOS CLIENTES PEDÍAN A ÉSTE QUE REDUJERA LAS SECCIONES DE LAS COLUMNAS. AHORA, VEA USTED LAS SECCIONES EXAGERADAS EN LOS EDIFICIOS QUE SE ESTÁN CONSTRUYENDO: ME PREGUNTO SI LA CIMENTACIÓN RESISTIRÁ ESE GRAN PESO ADICIONAL. AUNQUE UNA GRAN MAYORÍA DE ARQUITECTOS TIENE CAPACIDAD DE CALCULAR UN PEQUEÑO EDIFICIO, NO TODOS TIENEN LA EXPERIENCIA NECESARIA, PUES SE DEDICAN MÁS AL DISEÑO.

"POR OTRA PARTE, HAY MUCHAS PERSONAS SIN LOS ESTUDIOS NECESARIOS QUE SE DEDICAN A LA CONSTRUCCIÓN. LOS MAESTROS EMPÍRICOS CONSTRUYEN PAGANDO SOBORNOS A LOS EMPLEADOS DE LICENCIAS Y DE ACUERDO CON LOS EMPRESARIOS HACEN MODIFICACIONES PELIGROSAS QUE DEBILITAN LAS ESTRUCTURAS. EL HOTEL REGIS Y EL EDIFICIO MARÍA ANA MIER (EL DEL RESTAURANTE SUPER LECHE) PODRÍAN HABER FALLADO POR ESTAS CAUSAS. MUCHAS VECES LOS TÉCNICOS NO TIENEN LA CULPA. EL EMPRESARIO CAMBIA EL USO DEL EDIFICIO Y UNO DE DEPARTAMENTO LO CONVIERTE EN BODEGA, O FÁBRICA Y LA CARGA CON UN PESO PARA EL QUE NO FUE CALCULADO. MUCHOS EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS DE LA COLONIA ROMA ERAN EN REALIDAD BODEGAS DE MUEBLES, POR EJEMPLO EL DE LA ESQUINA DE ALVARO OBREGÓN E INSURGENTES. ERA UNA BODEGA DE REFRIGERADORES Y LAVADORAS.

"HUBO MUCHOS ERRORES EN SUPERVISIÓN Y EN MATERIALES. POR NEGLIGENCIA Y POR CORRUPCIÓN. LOS LABORATORIOS DE LAS COMPAÑÍAS VENDEDORAS DE CONCRETOS LIGEROS NO LLEVABAN UN CONTROL ESTRICTO DE SUS PRODUCTOS, NI LA SAHOP SE LOS EXIGÍA NI CONTROLABA".

ES AQUÍ DONDE EL ARQUITECTO JOSÉ MIRAFUENTES INTERROGA SOBRE LAS DEMOLICIONES SIN PREVIA INVESTIGACIÓN. EL MISMO RESPONDE:

"SI SE HUBIERAN HECHO ANTES LAS INVESTIGACIONES DE RESISTENCIA DE CONCRETO, ANALIZANDO LAS FALLAS, CHECADO LOS CÁLCULOS, REVISADO LAS ESPECIFICACIONES, INVESTIGADO POR QUÉ SE HABÍA AUTORIZADO LA CONSTRUCCIÓN DE CATORCE NIVELES JUNTO A CASITAS DE DOS PISOS EN ZONAS RESIDENCIALES, ENTONCES SI NOS HUBIERAN DEJADO LECCIONES IMPORTANTES LOS SISMOS A NIVEL DE LA CONSTRUCCIÓN".

LOS JUICIOS DEL ESPECIALISTA SON EXPRESADOS SIN APARENTE EMOCIÓN; ATENTOS SIEMPRE A LA REFLEXIÓN BASADA EN HECHOS COMPROBABLES, COMPROBADOS, PUEDE DECIR HASTA CON TIMIDEZ:

"TENEMOS MALA MEMORIA. SE OLVIDA Y SE REPITE TODO".

EXPONE ENTONCES ALGUNOS ASPECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DE "LA ANARQUÍA" EN LA CONSTRUCCIÓN:

+ EN OTRAS CIUDADES, LOS EDIFICIOS ESTÁN EN UN LUGAR Y LA ZONA RESIDENCIAL EN OTRA. ES EL CASO DE PARÍS. AHÍ, INCLUSO, EL AYUNTAMIENTO EXIGE QUE LOS EDIFICIOS, YA TERMINADOS, CONTINÚEN SU ESTRUCTURA PARA 'AMARRARSE' AL PRÓXIMO EDIFICIO QUE SERÁ CONSTRUIDO, SU COLIN-

DANTE. AQUÍ, DEBIDO A LA CORRUPCIÓN, SE CAMBIA EL USO DEL SUELO. UN EDIFICIO PUEDE LLEGAR A AFECTAR TODO UN BARRIO. UN EJEMPLO PALPABLE: EL HOTEL DE MÉXICO, CUYA SOMBRA OSCURECIÓ UN SECTOR DE LA ZONA RESIDENCIAL DE LA COLONIA NÁPOLES.

+ SE CONSTRUYERON EDIFICIOS ESBELTOS (DEL TIPO DE CAJA DE CERILLOS), AUNQUE CON BUENOS MATERIALES, EN TERRENO MUY PEQUEÑO (ESPECULACIÓN DEL SUELO). ESO NO SE HACE NUNCA. EN TODOS LADOS HAY REGULACIONES; SÓLO EN MÉXICO UNA CASITA PEQUEÑA (EN INSURGENTES Y BARRANCA DEL MUERTO) LE QUITA LUZ A UN EDIFICIO DE 20 PISOS (DEBIDO A QUE EL EDIFICIO NO PUEDE CONSTRUIR VENTANALES HACIA EL TERRENO QUE OCUPA ESA CASA).

+LA ANARQUÍA TREMENDA HACE QUE SE CONSTRUYAN EDIFICIOS PEQUEÑOS JUNTO A GRANDES. POR EL SISMO, CHOCARON ENTRE SÍ, QUEBRÁNDOSE A VECES LOS GRANDES EN LA ZONA DE MAYOR ALTURA DE LOS CHICOS.

+LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS GRANDES Y PEQUEÑOS, NO YA EN LAS AVENIDAS SINO EN LAS CALLES: NUESTRO MAESTRO EL ARQUITECTO DOMINGO GARCÍA (YA FALLECIDO), ERA EL TÉCNICO MÁS IMPORTANTE EN URBANISMO EN MÉXICO. LLEGÓ A UN PUESTO IMPORTANTE EN EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; PENSAMOS, ÉL MISMO PENSÓ, QUE IBA A TOMAR DECISIONES; PERO NO, LAS TOMABAN SUS JEFES, LOS LICENCIADOS. EN LAS CLASES SABÍAMOS CON ÉL QUÉ SE DEBERÍA DE HACER: EVITAR LA COLINDANCIA.

+ EN MIS TIEMPOS DE ESTUDIANTE SE EXIGÍA UN CAPITEL ARRIBA DE LA COLUMNA Y TRES TRABES PRINCIPALES ALREDEDOR DEL CAPITEL EN TRIÁNGULO. ERA UN SISTEMA MUY SEGURO, PERO ACADÉMICAMENTE NO LES PARECIÓ ESTÉTICO; ALIGERARON EL CAPITEL Y QUITARON DOS VIGAS EN UNA ENORME CANTIDAD DE EDIFICIOS, NO 20 NI 30. EN TLATELOLCO EL ARQUITECTO ENRIQUE YÁÑEZ HIZO CON LA FÓRMULA ANTIGUA UN HOSPITAL: SEGURAMENTE NO SE CAYÓ.

EL IDEALISMO DE LOS JÓVENES

"HASTA AHORA NO HE VISTO UN SOLO PROGRAMA DONDE SE HABLE SOBRE AYUDA CIVIL EN EL CASO DE UN POSIBLE SISMO DICE MIRAFUENTES-. LA TELEVISIÓN NO HA PREVENIDO NI EL CINE, DONDE PODRÍA HABER DOCUMENTALES. SUPONGO QUE EN LAS ESCUELAS TAMBIÉN DEBERÍAN ORGANIZARSE YA PARA UN POSIBLE SISMO. Y LUEGO DEL SISMO, QUIÉN VA A ORGANIZAR. EN PRINCIPIO, PIENSO QUE LOS PROPIOS VECINOS, LOS HABITANTES DEL LUGAR, LAS FAMILIAS, QUE NO PIDIERON PERMISO A LOS SOLDADOS PARA ORGANIZARSE DURANTE EL SISMO Y QUE ESTÁN MOVIDAS POR UNA FUERZA MAYOR. PERO TAMBIÉN DEBE ORGANIZARSE A LOS NIÑOS DEL CREA, LOS MUCHACHOS DE ESCUELA, LOS BOY SCOUTS. ELLOS

PODRÍAN AYUDAR, LOS JÓVENES PUEDEN SER PREPARADOS PARA ESO: SON LOS MÁS PREOCUPADOS, POR SU IDEALISMO. VI NIÑAS DE 14 AÑOS CARGAR PIEDRAS ENORMES, LLEGABAN SEÑORAS CON UNA PALA PIDIENDO AYUDAR. LOS SOLDADOS LES DECÍAN: NO, VAYANSE. EN LUGAR DE ORGANIZAR, DESORGANIZABAN. PERO PODÍAN SER PREPARADOS TAMBIÉN ELLOS. NO ESTAMOS PREPARADOS PARA UN NUEVO SISMO.

"¿Y LOS PROGRAMAS DE ALOJAMIENTOS DE EMERGENCIA? LA FACULTAD DE INGENIERÍA TENÍA UNO, NOSOTROS OTRO. PERO CARECEMOS DE PRESUPUESTO. SE TIENEN QUE INVESTIGAR SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PARA ALBERGAR INMEDIATAMENTE A DAMNIFICADOS, TIENDAS DE CAMPAÑA QUE SE MONTEN EN UNOS MINUTOS. Y HACER VIVIENDA DE TRANSICIÓN, CON ESTRUCTURAS ANTICATENARIAS (NATURALES) QUE OCUPAN MÍNIMO ESPACIO ALMACENADAS, PORQUE SE DESDOBLAN. ESTOS ESTUDIOS YA ESTÁN: LA ARQUITECTA SILVIA DECANINI, JEFA DEL TALLER DE ARQUITECTURA DE AUTOGOBIERNO, TIENE OTRO, PERO SE DESAPROVECHAN.

"POR EJEMPLO, LA INVESTIGACIÓN 'EDIFICIOS DE EMERGENCIA PARA CASOS DE DESASTRE' FUE MUY LIMITADA, TODO SE QUEDÓ EN EL PAPEL Y NO LLEGÓ A REALIZARSE NINGÚN PROTOTIPO POR FALTA DE MEDIOS ECONÓMICOS. EN CUANTO A LA INVESTIGACIÓN SOBRE EDIFICIOS DAÑADOS, TODO SE QUEDÓ EN UNA INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL. HUBIERA SIDO MUY INTERESANTE PROBAR UN MÓDULO DE ESCAPE, INDESTRUCTIBLE, DENTRO DE LOS EDIFICIOS DEMOLIDOS CON EXPLOSIVOS, ESO HUBIERA PERMITIDO DISEÑAR UNA PARTE DEL DEPARTAMENTO O DE LA OFICINA COMO UN REFUGIO EN CASO DE SISMO".

LAS INVESTIGACIONES ARRANCADAS DE LOS LABORATORIOS DE ESTRUCTURAS ESPECIALES, DE CUYA LÍNEA PROCEDE MIRAFUENTES, VÍA FREI OTTO, SE HAN LLEVADO A LA PRÁCTICA CON ÉXITO EN PAÍSES EUROPEOS, ESTADOS UNIDOS Y CANADÁ. DESDE HACE DOS DÉCADAS ES AHÍ REALIDAD LA UTOPIA, NO EN LOS PAÍSES DEL TERCER MUNDO, DONDE MÁS SE NECESITA. INCLUSO EN LOS MEDIOS ARQUITECTÓNICOS -EXPLICA EL ESPECIALISTA-, HAY RESISTENCIA TRADICIONAL A ACEPTAR LOS MATERIALES LIGEROS, LAS ESTRUCTURAS ANTICATENARIAS, LOS EDIFICIOS COLGANTES Y LAS HABITACIONES LIGERAS O NATURALES "QUE REALIZÓ FÉLIX CANDELA EN MÉXICO EN LOS 50. CON SUS CASCARONES DE CONCRETO LIGERO, EN ANTICATENARIAS, ASOMBRÓ AL MUNDO: LA IGLESIA DE LA MEDALLA MILAGROSA, LA ESTACIÓN MERCED DEL METRO, EL PALACIO DE LOS DEPORTES (QUE NO SE LE OCURRIÓ A LOS EUROPEOS). NO LA APROVECHARON EN MÉXICO: AHORA ESTÁ EN MADRID O EN GRECIA...

"NOS TOPAMOS CON LA INCOMPREENSIÓN -CONTINÚA-, ESTOS CONCEPTOS NO ESTÁN DIFUNDIDOS TAMPOCO. VARIOS AÑOS NOS PREPARAMOS EN LAS MEJORES ESCUELAS DE EUROPA. LUEGO

REGRESAMOS Y NOS PONEN UN JEFE TRADICIONAL. NOSOTROS NO FUIMOS A PREPARARNOS PARA HACER LO MISMO. PERO ES NECESARIO CREAR CONCIENCIA DE QUE EXISTEN ESTOS SISTEMAS ESTRUCTURALES, QUE CON ELLOS SE PUEDEN CONSTRUIR EDIFICIOS COLGANTES DE ENORME RIGIDEZ, POR EJEMPLO, LIBRES DE TORSIÓN Y CON MATERIALES MÁS RESISTENTES Y MÁS LIGEROS, PROBADOS POR COMPUTACIÓN PARA CASOS DE SISMOS".

EXPLICA ASÍ EL CONCEPTO ARQUITECTÓNICO EN EL QUE CREE, LA RAZÓN DE SU VIDA PROFESIONAL:

"LOS EDIFICIOS CON ESTRUCTURA ESPACIAL TIENEN RIGIDEZ TRIDIMENSIONAL Y LA FUERZA SÍSMICA SE REPARTE UNIFORMEMENTE EN TODOS LOS MIEMBROS DE LA ESTRUCTURA, POR LO QUE SERÍA CASI IMPOSIBLE QUE FALLARA UNA ESTRUCTURA ESPACIAL HABITABLE. ES UNA ESTRUCTURA ANTISÍSMICA, PORQUE YA ESTÁ 'CAÍDA' DE ALGUNA MANERA, YA SE 'CAYÓ', TIENE LA ESTRUCTURA PIRAMIDAL QUE ADOPTA UN EDIFICIO QUE SE VIENE ABAJO POR UN SISMO, YA ESTÁ "FALLADA", YA NO SE PUEDE CAER.

"CON EL SISTEMA DE EDIFICIO COLGANTE A BASE DE CABLES DE ACERO SE BUSCA NO UN SISTEMA COLGANTE SINO UNO PRETENSADO Y RIGIDIZADO POR SEGURIDAD CON RETENIDAS. LA ALTA EFICIENCIA DEL CABLE DE ACERO, Y SU CAPACIDAD DE TOMAR SOBRECARGAS, LO HACE UN MATERIAL CONSTRUCTIVO INFINITAMENTE SUPERIOR AL CONCRETO, QUE ES UN MATERIAL YA MUY ANTIGUO, ES UN MATERIAL PÉTREO MUY PELIGROSO SI NO SE LE TRABAJA CON UN ALTO CONTROL DE CALIDAD".

LAS ANTICATENARIAS "COPIAN" LAS FORMAS DE LA NATURALEZA ENSEÑA. TIENEN ESFUERZOS IGUALES EN TODOS SUS PUNTOS, COMO LA TRIDILOSA DE HEBERTO CASTILLO. SUS PUNTOS ESTÁN LIBRES DE TORSIÓN (CASTILLO LLAMA A ESTO EL "PRINCIPIO LENIN"). TALES ESFUERZOS DE TORSIÓN SON LOS QUE HACEN QUE LAS ESTRUCTURAS SE ROMPAN CON LOS ESFUERZOS HORIZONTALES DEL SISMO.

"LAS ANTICATENARIAS AÑADE MIRAFUENTES NECESITAN UNA SECCIÓN MUY PEQUEÑA DE MATERIAL. USUALMENTE, DE MADERA A MUY BAJO COSTO. ACTUALMENTE ESTAMOS DISEÑANDO LA CUBIERTA DE UNA CASA CON ESTE SISTEMA. TALES CUBIERTAS PODRÍAN FUNCIONAR COMO CASAS DE EMERGENCIA PUES SE PODRÍAN MONTAR EN SÓLO UNAS HORAS Y SUSTITUIR A LAS LOZAS DE CONCRETO COLAPSADAS.

"EXISTE EN LA ACTUALIDAD UNA GRAN VARIEDAD DE ESTRUCTURAS DISEÑADAS ORIGINALMENTE EN LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN DE TECNOLÓGICOS Y UNIVERSIDADES DE TODO EL MUNDO, POR EJEMPLO LAS ESTRUCTURAS NEUMÁTICAS, QUE NO SON OTRA COSA QUE GLOBOS INFLADOS. LA TECNOLOGÍA CONSTRUYE MA-

TERIALES MUY RESISTENTES, COMO LONAS QUE SON EN REALIDAD MATERIALES PLÁSTICOS FLEXIBLES COMO EL POLIÉSTER O LA FIBRA DE VIDRIO RECUBIERTA DE TEFLÓN, MUY DURABLES. ASÍ ESTAMOS CONSTRUYENDO UNOS SILOS PARCELARIOS -INVESTIGACIÓN A CARGO DE CONACYT- PARA REDUCIR LA PÉRDIDA DE GRANOS Y SEMILLAS, DEBIDO A LA PRIORIDAD QUE TIENEN LOS PROGRAMAS DE AGROINDUSTRIAS".

ENTRE LOS CONMOVEDORES EJEMPLOS QUE JOSÉ MIRAFUENTES RELATA ANTE EL CARRUSEL DE DIAPOSITIVAS, ESTÁ EL DEL EDIFICIO DE LA COMPAÑÍA DE LUZ EN COAHUILA Y TONALÁ:

"REALMENTE MAL REALIZADO, ESTRUCTURAL Y ARQUITECTÓNICAMENTE. NO ES INVENCION MÍA: AHÍ ESTÁ, TODO DOCUMENTADO. UN EDIFICIO FUERA DE LAS ESPECIFICACIONES MÍNIMAS. LO DEMOLIERON RÁPIDO, LA COMPAÑÍA DE LUZ LO MANDÓ DEMOLER EL MISMO DÍA DEL SISMO SIN QUE SE PRESTARA AUXILIO A LAS GENTES ATRAPADAS".

OTRA VEZ SIN APARENTE ALTERACIÓN, EL ARQUITECTO PREGUNTA:

"SI SE SIGUE CONSTRUYENDO CON EL MISMO SISTEMA, ¿NO CREE USTED QUE ES TIEMPO, YA, DE HABLAR DE RESPONSABILIDADES, DE RESPONSABLES?"(20)

4. VIVIENDA PRIORIDAD EN EL GASTO PÚBLICO

LEY DE PRESUPUESTO, CONTABILIDAD Y GASTO PÚBLICO. (21)

LA LEY ES INTERPRETADA Y APLICADA POR LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO (ART. 1).

EL GASTO PÚBLICO FEDERAL SON LAS EROGACIONES POR EL GASTO CORRIENTE, LA INVERSIÓN FÍSICA, LA INVERSIÓN FINANCIERA Y LOS PAGOS DE PASIVO O DEUDA PÚBLICA. ESTE GASTO LO REALIZAN LOS PODERES FEDERALES (PRESIDENCIA, SECRETARÍAS DE ESTADO, DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS, DISTRITO FEDERAL, ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, EMPRESAS CON PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA, FIDEICOMISOS EN LOS CUALES EL GOBIERNO FEDERAL SEA EL FIDEICOMITENTE. (ART. 2).

LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO PROGRAMARÁ EL GASTO PÚBLICO FEDERAL DE ACUERDO CON LOS PLANES DE DESARROLLO QUE FORMULE EL EJECUTIVO FEDERAL. (ART. 3).

GASTO PÚBLICO FEDERAL. DEBE AJUSTARSE AL MONTO AUTORIZADO EN LOS PRESUPUESTOS. ESTOS PUEDEN AMPLIARSE SI LA EROGACIÓN NO SE PREVIO O SI HAY INCREMENTO DE RECURSOS A LO PREVISTO EN LOS PRESUPUESTOS.

EL EJERCICIO DEL GASTO PÚBLICO QUEDA A CARGO DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO (ARTÍCULOS 27, 28 Y 30) Y A SUMINISTRAR TODA LA INFORMACIÓN QUE SE SOLICITE.

(21) DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 31 DICIEMBRE 1976

QUIENES EJERZAN EL GASTO PÚBLICO ESTÁN OBLIGADOS A INFORMAR A PROGRAMACIÓN SOBRE EL GASTO Y A PERMITIR VISITAS Y AUDITORÍAS QUE LO COMPRUEBEN (ARTS. 37, 38).

LA CONTABILIDAD DEL GASTO PÚBLICO DEBE LLEVARLA CADA ENTIDAD DE ACUERDO CON LAS NORMAS QUE FIJA LA LEY.

5. LA VIVIENDA EMPIEZA A SER PRIORIDAD EN EL GASTO PÚBLICO

EN MÉXICO, A RAÍZ DEL CONSTANTE CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA Y DE LA POBLACIÓN, LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SE HA CONVERTIDO EN UN PROBLEMA.

UN PROBLEMA QUE TIENE DOS FACETAS: LA CUANTITATIVA Y LA CUALITATIVA. POR UN LADO HAY UNA CONSIDERABLE ESCASEZ REGISTRADA. AL RESPECTO, LOS DATOS DE LOS DISTINTOS ORGANISMOS INVOLUCRADOS VARIAN. ALGUNOS HABLAN DE UN DÉFICIT DE TRES, OTROS DE CUATRO Y OTROS MÁS DE SIETE MILLONES DE CASAS-HABITACIÓN.

PERO INDEPENDIEMENTE DE LA VARIACIÓN DE LAS CIFRAS DADAS A CONOCER AL PÚBLICO, LO CIERTO ES QUE EXISTE UNA GRAN BRECHA ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA.

LA FACETA CUALITATIVA DEL PROBLEMA SE REFIERE A QUE MUCHAS DE LAS CASAS YA CONSTRUIDAS SE ENCUENTRAN EN UN ESTADO "RUINOSO O DE INHABITABILIDAD", PUES CARECEN DE ENERGÍA ELÉCTRICA O NO CUENTAN CON AGUA ENTUBADA, TUBERÍA O DRENAJE.

PARA SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA, EL GOBIERNO HA CREADO UNA SERIE DE ORGANISMOS QUE OTORGAN FINANCIAMIENTO Y PROMUEVEN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POPULARES; CON LA MISMA INTENCIÓN, SE HA INSTITUIDO EL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA, EL CUAL TIENE COMO OBJETIVO A LARGO PLAZO SUBSANAR EL DÉFICIT DE CASA-HABITACIÓN AL QUE SE HA HECHO REFERENCIA.

UNO DE ESTOS ORGANISMOS ES EL RECIÉN CONSTITUIDO FONDO DE HABITACIONES POPULARES (FHP) QUE FUNCIONA CON FONDOS DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS SECRETARÍAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS Y LA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.

DENTRO DEL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA ¿EN DÓNDE ENCAJA EL FHP? ¿FUE CONCEBIDO COMO UN INSTRUMENTO OPERATIVO?

EL FHP FUE CONCEBIDO COMO EL MECANISMO FINANCIERO QUE APOYA LA OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS NACIONALES DE DESARROLLO URBANO Y DE VIVIENDA.

TIENE LA INTENCIÓN DE APOYAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE MENOR COSTO QUE PUEDEN TENER UN EFECTO MULTIPLICADOR FRENTE A LOS RECURSOS ESCASOS, COMO SON LOS LOTES Y SERVICIOS, LA VIVIENDA PROGRESIVA BÁSICA Y EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA. "EL FHP FINANCIARÁ LOS PROGRAMAS QUE TENGAN UN MAYOR MULTIPLICADOR DE ACCIONES Y APOYANDO AL SEGUIMIENTO DE LA PIRÁMIDE DE LA DEMANDA DE LA VIVIENDA QUE VA DE UN 0.5 DEL SALARIO MÍNIMO (UN PRO-

MEDIO DE \$3,000.00) HASTA UN 2.5 (UN PROMEDIO DE \$15,000.00) DE ESE SALARIO. DE ESTA FORMA, SE ATIENDE A UN SEGMENTO QUE ANTES NI TENÍA CAPACIDAD DE AHORRO, NI ERA SUJETO DE CRÉDITO" (22).

¿CUÁL ORIGEN DE LA BRECHA EXISTENTE ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA?

EL PROBLEMA ES POR UN LADO ACUMULATIVO, DADO QUE LA OFERTA DE MECANISMOS FINANCIEROS QUE ATIENDAN LOS DISTINTOS SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN NO HA SIDO SUFICIENTE.

POR OTRO LADO, DESDE MI PUNTO DE VISTA, HASTA LOS AÑOS 70, LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA NO SE CONSIDERABAN COMO PRIORITARIOS. LAS PRIORIDADES DEL GASTO PÚBLICO ESTABAN EN OTRAS RAMAS, COMO LA INDUSTRIA Y LOS RECURSOS QUE SE DESTINABAN A LA VIVIENDA ERAN MARGINALES.

LA SEGUNDA RAZÓN QUE SE PUEDE MENCIONAR ES QUE NO HABÍA EL VOLUMEN DE RECURSOS NECESARIOS.

COMO ORIGEN DE ESTA BRECHA TAMBIÉN SE PUEDE CITAR A LA COMPOSICIÓN DE LOS COSTOS, QUE NO PERMITÍA TENER UNA OFERTA DE VIVIENDA MASIVA.

TAMBIÉN SE PUEDE MENCIONAR EL HECHO DE QUE ORGANISMOS, TALES COMO EL INFONAVIT Y EL FOVISSSTE SE HAN DEDICADO A RESOLVER LAS NECESIDADES DE UN SEGMENTO DE LA DEMANDA QUE NO TIENE PRO-

(22) INFORMACIÓN CIENTÍFICA Y TECNOLÓGICA, NÚMERO 80, VOL. 5, MAYO 1983, P. 37.

BLEMAS DE FINANCIAMIENTO PUES TRABAJA CON DINERO APORTADO. AL HACER ESTO, QUEDABAN SEGMENTOS TALES COMO LOS DE BASE Y LA CLASE MEDIA.

EN CUANTO A LOS RECURSOS CABE SEÑALAR QUE EN EL FUTURO SE DEBERÁ ENCONTRAR UNA FÓRMULA PARA QUE LA POBLACIÓN QUE NO TENGA VIVIENDA, DESARROLLE LA CAPACIDAD DE AHORRAR PARA AUTOFINANCIARSE Y NO ESTAR SUJETA SIEMPRE AL SUBSIDIO. HAY QUE ENCONTRAR NUEVAS FÓRMULAS QUE PERMITAN MANEJAR MECANISMOS DE AHORRO Y DE FINANCIAMIENTO MÁS BARATO.

APARTE DE LA ALTA DEMANDA DE VIVIENDAS, HAY UNA SERIE DE PROBLEMAS CUANTITATIVOS COMO LA FALTA DE ELECTRICIDAD, AGUA Y EL DETERIORO DE LAS CASAS. EN ESTE SENTIDO, GRAN PARTE DE LOS RECURSOS DESTINADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SE HAN UTILIZADO, MÁS BIEN, EN LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS. ¿QUÉ PROBLEMA HA TRAÍDO ESTA SITUACIÓN?

EL PROBLEMA CUANTITATIVO DEL MEJORAMIENTO SERÁ MUY GRANDE DE AQUÍ A FINALES DEL SIGLO, PUES EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE LO REQUERIRÁN SERÁ DEL ORDEN DE LOS SIETE MILLONES.

PERO SI SE ATIENDE PRIMERO AL MEJORAMIENTO, SE DESCUIDARÁ A LA VIVIENDA; A LA VIVIENDA TERMINADA YA DE POR SÍ DEFICITARIA. EL FHP, A DIFERENCIA DE OTROS ORGANISMOS PUEDE FINANCIAR EL MEJORAMIENTO A COSTOS ACCESIBLES. A ESTE RESPECTO, SIN EMBARGO, SUCEDE QUE MUCHA GENTE DESCONOCE ESTA POSIBILIDAD.

APARTE DE ESTAS INICIATIVAS, CREO QUE DEBE HABER UN PROGRAMA FINANCIERO QUE APOYE EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA, TIPIFICÁNDOLO DE RURAL A URBANO. "ACTUALMENTE EL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE LOS PROGRAMAS DE COPLAMAR, TIENE UN NÚMERO DE ACCIONES MUY IMPORTANTE A COSTOS MUY BAJOS DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA RURAL. SIN EMBARGO, HACE FALTA UN PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA VIDA URBANA".(23).

SOY DE LA OPINIÓN DE QUE FRENTE AL PROBLEMA DE LA BRECHA ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA Y FRENTE AL PROBLEMA DEL COSTO DEL DINERO, SE TIENEN QUE ASOMAR DISTINTOS ORGANISMOS EN LA APORTACIÓN DE RECURSOS Y EN EL RIESGO Y CAMBIAR EL ESQUEMA INDIVIDUALISTA DE "YO FINANCIÓ EL PARTIDO COMPLETO". SI DISTINTOS PARTICIPANTES FINANCIAN CADA UNO DE LOS INGREDIENTES, EL NÚMERO DE ACCIONES SERÁ MAYOR.

¿CUÁLES SON LAS RAZONES POR LAS QUE LAS EMPRESAS PRIVADAS NO CONCURREN AL MERCADO DE LA VIVIENDA POPULAR, COMO CON FRECUENCIA HAN APUNTADO ALGUNOS GRUPOS DE PODER?

LA INICIATIVA PRIVADA, YA SE TRATE DE UNA PROMOTORA O UNA EMPRESA CONSTRUCTORA, REQUIERE COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL EL CRÉDITO. ENTONCES UNA DE LAS RAZONES PRINCIPALES ES QUE EL VOLUMEN DE RECURSOS ORIENTADOS POR LA BANCA A ESE SEGMENTO HABÍA SIDO BAJO.

(23) OP.CIT. PÁG. 40.

OTRA RAZÓN ES QUE NO HABÍA UN MERCADO LOCALIZADO NI UN INTERÉS DE LOS BANCOS DE "PRIMER PISO" POR HACER NEGOCIOS CON ESTE SECTOR. ADEMÁS, A QUIENES SE LES IBA A DAR LA VIVIENDA NO ERAN CONSIDERADOS COMO SUJETOS DE CRÉDITO. (24).

¿CÓMO SE PIENSA LOGRAR QUE EL SECTOR PRIVADO VAYA CONCURRIENDO PAULATINAMENTE A ESTE MERCADO?

PARA TAL EFECTO ESTÁ EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA QUE PRETENDE, EN ESTE AÑO, ATENDER A TODOS LOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA CON OFERTAS DE FINANCIAMIENTO.

POR OTRA PARTE, "LOS ORGANISMOS PÚBLICOS CON LOS QUE SE VINCULE EL FHP TENDRÁN QUE CONVOCAR, SEGÚN, UNA NUEVA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, A UN CONCURSO PARA QUE LOS PROMOTORES INDIVIDUALES ORGANICEN EL PAQUETE. ES DECIR, LA TIERRA, LA PARTE TÉCNICA, EL PROYECTO, LA CONSTRUCCIÓN Y LA VENTA". (25).

ESTA INICIATIVA ESTARÁ RESPALDADA POR LA BANCA DE "PRIMER PISO" Y POR ORGANISMOS TALES COMO EL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI), INDECO Y EL PROPIO FHP. EN CONJUNTO, TENDREMOS RECURSOS CRECIENTES PARA OFRECER LO NECESARIO PARA LA PARTICIPACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA.

(24) OBRAS. NÚMERO ESPECIAL. JULIO 1983. MÉXICO. "VIVIENDA EN EL GASTO PÚBLICO. PÁG. 53.

(25) OP.CIT. PAG. 56.

VI. VIVIENDA EN EL FUTURO

ANTES DE LA CONQUISTA DEL ESPACIO POR EL HOMBRE, ÉSTE TUVO LA NECESIDAD DE CONQUISTAR EL AIRE, PUES SU NECESIDAD DE VENCER ESA APARENTE ARBITRARIA LEY DE GRAVEDAD QUE ATABA A LOS HOMBRES A LA TIERRA, LO IMPULSÓ A LANZARSE A LAS AVENTURAS MÁS INVEROSÍMILES Y A LAS INVESTIGACIONES MÁS ERUDITAS.

A TRAVÉS DE LA HISTORIA, EL ANSIA DE ELEVARSE DE CIRCULAR POR EL ESPACIO, Y UN DÍA LLEGAR A POBLAR ÉSTE, SE INCREMENTÓ A MEDIDA QUE SE LOGRABAN RESULTADOS.

PARA ELLO NO SÓLO SE REQUERÍA DE INTELIGENCIA, TAMBIÉN DE CREATIVIDAD, DE HOMBRES CAPACES DE REALIZAR EN LA PRÁCTICA LAS PROPUESTAS QUE ELLA REALIZA; ES ASÍ COMO EL HOMBRE SE INICIA EN LA CONQUISTA DEL ESPACIO.

PERO EL HOMBRE NO SE CONFORMA CON LOS LOGROS OBTENIDOS HASTA ESTE MOMENTO, INICIÁNDOSE ASÍ LA ERA DE LOS TRANSBORDADORES, LOS CUALES DEBERÍAN DE REALIZAR UNA SERIE DE OPERACIONES A NIVEL INVESTIGACIÓN; EN ESTA ETAPA MÉXICO HACE SU APARICIÓN ADHIRIÉNDOSE ASÍ A LOS PROGRAMAS ESPACIALES. Y ES ASÍ COMO EL HOMBRE SEGUIRÁ REALIZANDO UN SINNÚMERO DE INVESTIGACIONES HASTA LLEGAR A PROBAR EL SISTEMA SOLAR; Y AÚN MÁS LLEGAR A POBLAR O APROVECHAR LOS RECURSOS DE OTRAS GALAXIAS.

LAS COLONIAS ESPACIALES

UN GRUPO DE JÓVENES CIENTÍFICOS DIRIGIDOS POR EL FÍSICO GERARD O'NEILL TRABAJA INCESANTEMENTE EN UN PROYECTO APARENTEMENTE FANTÁSTICO: "EL ESTABLECIMIENTO DE COLONIAS ESPACIALES". ISLA UNO ES LA META; YA QUE LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS SEÑALAN QUE SEGÚN EL INVESTIGADOR FRANCOITALIANO JOSÉ LUIS LAGRANGE, AFIRMÓ QUE CUALQUIER OBJETO COLOCADO, SEA CUAL FUESE SU TAMAÑO, EN UN PUNTO GRAVITACIONAL QUEDARÁ AHÍ PARA SIEMPRE Y EN ESTE CASO, "EL PUNTO FUE EL I-1 LOCALIZADO EN LA ÓRBITA DE LA LUNA A 386,000 KILÓMETROS DE LA TIERRA Y A 386,000 KILÓMETROS DE NUESTRO SATÉLITE"

"LA CONCLUSIÓN A LA QUE LLEGÓ FUE: QUE SI UN CUERPO SÓLIDO ERA UBICADO EN I-1 GIRARÁ ALREDEDOR DE ESTE PUNTO EN UNA ÓRBITA ELÍPTICA DE MILLARES DE KILÓMETROS DE LONGITUD, DEBIDO A LA FUERZA DE GRAVEDAD DEL SOL. LO CUAL PERMITIRÁ EL ESTABLECIMIENTO DE NUMEROSAS COLONIAS EN LA MISMA ÓRBITA". (26)

PARA LLEVAR A CABO ESTA TAREA, ES NECESARIO EN PRINCIPIO LA CONSTRUCCIÓN DE UN CAMPAMENTO EN LA LUNA. LOS MINEROS EXTRAERÁN DE LA SUPERFICIE LUNAR LAS MATERIAS PRIMAS QUE REQUIERA LA FUTURA COLONIA EN ISLA 1.

EDIFICAR ESTA BASE LUNAR, PUEDE SER REALIDAD HOY DÍA, PUES EL HOMBRE CUENTA YA CON LA TÉCNICA QUE SE PRECISA PARA ENVIAR EQUIPO

(26) REVISTA GEOGRAFÍA UNIVERSAL. VOL. I. No. 1. 1976.
LA CONQUISTA ESPACIAL. POR IVAN PHILLIPS.

PESADO EN TRANSBORDADORES HASTA LA ÓRBITA INFERIOR TERRESTRE; EN EL PUNTO DE REUNIÓN DETERMINADO EL EQUIPO SERÁ RECOGIDO POR REMOLCADORES QUE LO LLEVARÁN A UNA ÓRBITA LUNAR, DONDE SERÁ RECOGIDO POR OTRO TRANSBORDADOR QUE FINALMENTE LO CONDUZCIRÁ A LA LUNA.

"EL MATERIAL EXTRAIDO SERÁ PENSADO PARA FORMAR PAQUETES, LOS CUALES SERÁN LANZADOS POSTERIORMENTE A I-1 POR MEDIO DE CATAPULTAS DENOMINADAS 'IMPULSORES DE MASAS'". (27)

SE TIENE PROGRAMADA LA CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA COLONIA ESPACIAL EN UN TÉRMINO DE SEIS AÑOS.

POSTERIORMENTE SE SELECCIONA EL MATERIAL Y SE LE DA EL USO CORRESPONDIENTE. LOS DESPERDICIOS TAMBIÉN TENDRÁN UTILIDAD, PUES SE HA COMPROBADO QUE LA TIERRA LUNAR ES PRODUCTIVA CON AYUDA DE FERTILIZANTES Y QUE LA ARENA LUNAR ES MATERIAL DE RECUBRIMIENTO DE EXCELENTE CALIDAD, EL CUAL APLICADO A LOS MUROS, SALVAGUARDARÁ DE LOS RAYOS Y PARTÍCULAS CÓSMICAS A LOS PRIMEROS HABITANTES TERRESTRES DEL ESPACIO.

"MUCHO SE HA ESPECULADO SOBRE EL DISEÑO DE LA PRIMERA COLONIA O CIUDAD ESPACIAL. HAN SIDO PROPUESTAS DECENAS DE FIGURAS GEOMÉTRICAS, TODAS VIABLES PERO NINGUNA DEFINITIVA; LO ÚNICO CIERTO ES QUE LA PRIMERA CONCEPCIÓN ESTARÁ MUY ALEJADA DE LA ÚLTIMA REALIZACIÓN, PUES EL DESARROLLO DE LA TÉCNICA MODIFICA EN UN

INSTANTE LO QUE YA SE TENÍA POR DEFINITIVO.

EN UN PRINCIPIO SE OPTÓ POR UNA RUEDA TUBULAR CON CAPACIDAD PARA ALOJAR 10,000 INDIVIDUOS, SIN EMBARGO, EL PROYECTO FUE RECHAZADO, ARGUMENTANDO QUE LA PRESIÓN ATMOSFÉRICA DEL INTERIOR NO ESTABA BIEN CALCULADA, ADEMÁS EL RECUBRIMIENTO EXTERIOR PODRÍA RESQUEBRAJARSE.

MIENTRAS UNOS DEFENDÍAN A LA ESFERA, OTROS EL GIRASOL O LA SOMBRE-
RERA, ALGUNOS OTROS EL BOCEL O EL CILINDRO; LO ÓPTIMO SERÍA
"ISLA UNO", QUE ES LA PRIMERA COLONIA DISEÑADA POR EL PROPIO
O'NEIL". (28)

PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ISLA UNO, SE REQUERIRÁ LA FABRICACIÓN DE
"ESTRUCTURAS ESFEROIDES DE 50 MTS. DE DIÁMETRO DONDE SE ALOJARÁN
LOS 2,000 OBREROS DEL ESPACIO. LAS ESFERAS CONTARÁN CON GIMNASIO,
BIBLIOTECA, CINE Y OTROS SERVICIOS QUE PROPORCIONEN UNA MEDIA
COMODIDAD". (29)

LOS MATERIALES, EQUIPO Y ALIMENTOS TENDRÁN QUE SER ENVIADOS DESDE
LA TIERRA POR LO QUE SE REFIERE A ESTA ETAPA; POSTERIORMENTE HA-
BRÁN DE ARMARSE ESFERAS-TALLER Y ESFERAS-AGRÍCOLAS. LAS SECCIO-
NES ENSAMBLADAS SERÁN ACARREADAS POR GIGANTESCOS BRAZOS CONTRO-
LADOS POR COMPUTADORA Y SERÁN DEPOSTIADOS CON EXACTITUD EN EL
LUGAR QUE LES CORRESPONDE SEGÚN EL CRECIMIENTO DE LA ISLA.

(28) REVISTA GEOGRAFÍA UNIVERSAL, VOL. 10, No. 3. ASÍ VIVIREMOS
EN EL COSMOS, POR RICARDO DÍAZ MUÑOZ.

(29) OP.CIT.

SEIS AÑOS DESPUÉS I-1 HABRÁ LLEGADO (ENTRE 1990 Y 2010) AL FINAL DE SU ESPERA. DOS CILINDROS DE 200 METROS DE DIÁMETRO, POR UN KILÓMETRO DE LARGO ESTARÁN FLOTANDO, PARALELOS EN TORNO A ESE RINCÓN DEL ESPACIO. TODO HA QUEDADO PREVISTO, EL TURBOGENERADOR QUE RESOLVERÁ CUALQUIER DEMANDA ELÉCTRICA, LOS TRES ESPEJOS DE ALUMINIO QUE LE PROPORCIONARÁN LUZ SOLAR AL INTERIOR DE LA COLONIA. LA RESISTENCIA DEL BLINDAJE EXTERNO QUE PROTEGERÁ DE LOS RAYOS, PARTÍCULAS CÓSMICAS, REFUGIOS DE ALTA SEGURIDAD, EQUIPOS E REPARACIÓN, INSTALACIONES QUE PERMITIRÁN EL ARTIFICIO DEL DÍA Y LA NOCHE, LA FABRICACIÓN DE ATMÓSFERA, LA VELOCIDAD DE ROTACIÓN, EN SUMA TODAS LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD POSIBLES.

CADA CILINDRO ESTARÁ DIVIDIDO EN SECCIONES, ALGUNAS DESTINADAS A PRADERAS, JARDINES, PARQUES, RÍOS, LAGOS, ARROYOS, CASCADAS, BOSQUES; UNAS MÁS A LAS ÁREAS HABITACIONALES, COMERCIALES Y RECREATIVAS.

"LA AGRICULTURA NO SUFRIRÁ DAÑO ALGUNO GRACIAS A ESE 'AMBIENTE CONTROLADO'. NO HABRÁ ERUPCIONES, TERREMOTOS NI HURACANES. EL CLIMA SE PODRÁ CONTROLAR A SATISFACCIÓN DE LOS COLONOS. MIENTRAS EN UN CILINDRO SEA VERANO, EN OTRO SERÁ INVIERNO Y VICEVERSA, LO CUAL OFRECERÁ LA POSIBILIDAD DE UN PEQUEÑO VIAJE EN PERÍODOS DE DESCANSO". (30)

TERMINADA "ISLA UNO", LOS COLONIZADORES PODRÁN CONSTRUIR OTRA SIMILAR EN SEIS AÑOS Y LUEGO OTRAS, HASTA LLEGAR A LA CONSTRUCC-

(30) REVISTA DE GEOGRAFÍA UNIVERSAL. VOLS. No. 1 EL HOMBRE EN EL ESPACIO. POR MARIO MUSTCHCECHNER.

CIÓN DE "ISLA DOS", CUYAS DIMENSIONES SERÁN MAYORES QUE LAS DE "ISLA UNO", PUDIENDO ALBERGAR UN NÚMERO DE 140,000 PERSONAS.

.LOS CAMBIOS FUNDAMENTALES SE PRODUCIRÁN CON LA CONSTRUCCIÓN DE "ISLA TRES" CUYAS CONDICIONES ATMOSFÉRICAS, SERÁN UN PERFECTO SIMULACRO DE LAS TERRESTRES: HABRÁ LLUVIAS, NEVADAS O SOL, SEGÚN EL DESEO DE LOS HABITANTES. EXISTIRÁN VALLES DE CLIMA TEMPLADO, MONTAÑAS, EXTENSOS LAGOS, LUGARES DE VERANO, ETC.

PODRÁN ALBERGAR 10'000,000 DE HABITANTES, HABRÁ UN CONTROL CLIMÁTICO ABSOLUTO, PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE LA AGRICULTURA, LA INDUSTRIA Y LA VIDA HUMANA. NO HABRÁ DESECHOS". (31)

ESTE AVANCE TÉCNICO PERMITIRÁ A LOS HOMBRES, INAUGURAR UNA NUEVA ÉPOCA, LA INTERESTELAR, PARA ENTONCES, LA TIERRA SERÁ UN RECUERDO MUY LEJANO, DONDE LA VIDA ANIMAL, VEGETAL Y HUMANA HABRÁN IDO RENOVANDO SUS POSIBILIDADES DE VIDA.

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

1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR ES GENERAL PARA TODOS LOS PAÍSES DEL MUNDO, ACENTUÁNDOSE MÁ S EN LOS QUE SE ENCUENTRAN EN UN INCIPIENTE DESARROLLO RECA YENDO FUNDAMENTALMENTE EN LOS GRUPOS ECONÓMICAMENTE DÉBILES.

2. EN MÉXICO SE HA INTENSIFICADO SOBRE TODO EN ESTOS ÚLTIMOS AÑOS, YA QUE SE HAN CONSTRUIDO UN BUEN NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONALES POR TODOS LOS ORGANISMOS ENCARGADOS DE ESTA LABOR. SIN EMBARGO, DESDE NUESTRO PUNTO DE VISTA, HA DEJADO MUCHO QUE DESEAR DEBIDO AL DESORDEN EXISTENTE, YA QUE NO SE HAN EFECTUADO LOS ESTUDIOS NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR. ESTA CONSTRUCCIÓN HA SIDO COMPLETAMENTE IRRACIONAL Y POR LO TANTO NO REUNE LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA MISMA; POR OTRA PARTE, EL AFÁN DE ENRIQUECIMIENTO PREVALECIENTE EN LA MENTE TANTO DE ALGUNOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS, COMO EN LOS INGENIEROS ENCARGADOS DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, OCASIONA QUE LAS UNIDADES HABITACIONALES SEAN INOPERANTES EN UN CORTO PLAZO.

3. LOS ORGANISMOS PRIVADOS, QUE HAN EMPEZADO A PARTICIPAR EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR FACILITANDO CRÉDITOS A PERSONAS DE BAJOS RECURSOS HAN DADO UN GRAN PASO PARA AYUDAR A LA RESOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. SIN EMBARGO, CREO QUE EXISTEN DEFICIENCIAS QUE SOLUCIONÁNDOLAS AYUDARÁN

MEJOR A LA CLASE MENESTEROSA, PODEMOS SEÑALAR ENTRE OTRAS: EL ALTO INTERÉS QUE SE COBRA POR EL PRÉSTAMO, UN SINNÚMERO DE REQUISITOS QUE DIFICULTAN LA OTORGACIÓN DEL PRÉSTAMO, UN PAPELEO QUE NO ESTÁ AL NIVEL EDUCACIONAL DEL PUEBLO, ETC.

4. EL INCREMENTO DEMOGRÁFICO TAN ALTO EXISTENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, OCASIONA QUE SE ACENTÚE MÁS LA FALTA DE HABITACIÓN; SERÍA POR LO TANTO CONVENIENTE QUE SE TOMARAN MEDIDAS PARA EVITAR QUE SE SIGA CRECIENDO AL RITMO INDICADO. ESTO SE PODRÍA LOGRAR PLANEANDO ZONAS INDUSTRIALES EN DIVERSOS PUNTOS DEL PAÍS, AYUDANDO A LOS CAMPESINOS, CREANDO CENTROS DE ESTUDIO EN TODA LA REPÚBLICA, TANTO PARA CARRERAS TÉCNICAS COMO HUMANÍSTICAS, EDUCANDO SEXUALMENTE A LA POBLACIÓN; ÉSTAS ENTRE OTRAS MEDIDAS QUE SE PODRÍAN TOMAR.

5. PARA PENSAR EN LA SOLUCIÓN DEFINITIVA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR ES NECESARIO QUE SE PIENSE EN UNA PLANEACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE TIPO POPULAR, YA QUE HASTA LA FECHA LAS OBRAS QUE SE HAN REALIZADO NO SE HAN PLANEADO PUES CADA ORGANISMOS HA HECHO LO QUE HA DESEADO AL RESPECTO. ES NECESARIO POR LO TANTO QUE SE CONOZCA CON CERTEZA CUÁL ES EL DÉFICIT DE HABITACIÓN QUE TIENE EL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE DESPUÉS SE ELABORE EL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE LAS MISMAS EN UN PLAZO DETERMINADO Y QUE CADA ORGANISMOS TENGA UNA TAREA ESPECÍFICA O SEA QUE LA OBRA ESTÉ PERFECTAMENTE PLANEADA.

6. EL FINANCIAMIENTO DE LAS ORBAS QUE SE EJECUTEN PARA CONSTRUIR VIVIENDAS DE TIPO POPULAR ES OTRO ASPECTO DE GRAN IMPORTANCIA Y QUE DEBE IR APAREJADO A LA PLANEACIÓN. NUESTRO PAÍS ES DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS, POR LO TANTO SE DEBEN DE CUIDAR LO MÁS POSIBLE; ASÍ COMO TAMBIÉN LOS PRÉSTAMOS QUE SE LLEGUEN A OBTENER DE ORGANISMOS EXTRANJEROS, POR TANTO SI SE EFECTÚA LA PLANEACIÓN LOS RECURSOS ECONÓMICOS SERÁN REALMENTE APROVECHADOS RACIONALMENTE EN BENEFICIO DE LA CLASE MENESTEROSA DEL PAÍS QUE NECESITA DE UNA VIVIENDA DECOROSA PARA VIVIR.

7. ADEMÁS DE LOS DOS ELEMENTOS SEÑALADOS EN LOS PUNTOS ANTERIORES, ES NECESARIO QUE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SE EFECTÚE TENIENDO ÉSTAS MUY BUENA CALIDAD Y SOBRE TODO UN PRECIO BAJO, ES DECIR QUE SE DEBE PUGNAR POR LA CONSTRUCCIÓN BARATA Y DE BUENA CALIDAD, ESTO APAREJADO A LA PLANEACIÓN Y A LOS FINANCIAMIENTOS ADECUADOS SERVIRÁ PARA QUE CON POCOS RECURSOS Y CON BUENA VOLUNTAD SE REALICEN OBRAS QUE REALMENTE BENEFICIEN A LAS GRANDES MAYORÍAS, ESTA LABOR SE PUEDE LLEVAR A CABO A CORTO PLAZO PUES LO ÚNICO QUE SE NECESITA ES ORGANIZACIÓN DENTRO DE LAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR.

8. LO QUE SE HA REALIZADO A LA FECHA EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POPULARES ES REALMENTE MERITORIO YA QUE SE HAN HECHO INVERSIONES CONSIDERABLES QUE ESTÁN DEJANDO UNA HUELLA PROFUNDA CON LAS UNIDADES HABITACIONALES EN TODO EL PAÍS Y

EN EL DISTRITO FEDERAL LO ÚNICO QUE SE DEBE DISCUTIR AL RESPECTO SON LOS HECHOS QUE HAN DESVIRTUADO EL BENEFICIO SOCIAL QUE HAN DEJADO LAS OBRAS REALIZADAS YA QUE TENEMOS A LA VISTA, HECHOS COMO EL FAVORITISMO DE LOS ADMINISTRADORES DE LAS UNIDADES HABITACIONALES LOS CUALES DAN LAS VIVIENDAS AL MEJOR POSTOR Y, NO AL QUE REALMENTE LAS NECESITA. ADEMÁS DE LA MALA CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES QUE ESTÁN TENIENDO QUE SER REPARADAS AL CORTO TIEMPO DE SU INAUGURACIÓN, ASÍ COMO TAMBIÉN POR LA FALTA DE PLANEACIÓN, VEMOS COMO MUCHAS DE LAS UNIDADES CONSTRUIDAS CARECEN DE ESCUELAS, MERCADOS, ETC., O SEA DE LOS SERVICIOS PRIMORDIALES, TODO ESTO ES DE TOMARSE EN CUENTA PARA LAS FUTURAS OBRAS QUE SE REALICEN.

9. TOMANDO EN CUENTA LAS EXPERIENCIAS PROPIAS ASÍ COMO LAS EXPERIENCIAS DE OTROS PAÍSES SE PUEDEN EFECTUAR EN UN FUTURO INMEDIATO OBRAS DE GRAN IMPORTANCIA EN MÉXICO QUE ELIMINEN LAS DEFICIENCIAS DE LAS ANTERIORES Y QUE REALMENTE VENGAN A CUMPLIR CON LA LABOR SOCIAL A LA QUE ESTÁN DESTINADAS. LO QUE SE HA REALIZADO EN EL PAÍS EN MATERIA DE VIVIENDA POPULAR, ES POCO SI SE TOMA EN CUENTA TODAS LAS OBRAS QUE HAY QUE REALIZAR; POR TANTO LA TAREA ES DIFÍCIL Y SUMAMENTE EXTENSA Y PARA PODER CUMPLIRLA SE HA DE NECESITAR DE TODO EL ESFUERZO DE LOS HOMBRES QUE ESTÉN EN POSIBILIDAD DE AYUDAR.
10. POR ÚLTIMO, SIENDO LA HABITACIÓN EL PRINCIPAL ELEMENTO QUE TIENE UN INDIVIDUO PARA SU FORMACIÓN YA QUE ES EN SU CASA EN DONDE SE FORMA DESDE NIÑO, DONDE APRENDE LO ESENCIAL Y

LO QUE MÁS HUELLA PROFUNDA LE DEJA EN SU VIDA, VIENE A REPRESENTAR UN ASPECTO DE SUMA IMPORTANCIA PARA EL FUTURO DESARROLLO ECONÓMICO DEL PAÍS, YA QUE DÁNDOLE HABITACIÓN DECOROSA EL INDIVIDUO AUMENTARÁ SU CAPACIDAD PARA SERVIR MEJOR A SU FAMILIA Y A SU PATRIA, ADEMÁS DE QUE TODO INDIVIDUO TIENE DERECHO DE VIVIR EN CONDICIONES RAZONABLES QUE LE PERMITAN SENTIRSE COMO SER HUMANO Y NO COMO ANIMAL. ES POR ESTO QUE EN EL PRESENTE TRABAJO SE HA BUSCADO PRESENTAR CUAL ES LA SITUACIÓN DEL INDIVIDUO EN FUNCIÓN DE SU HABITACIÓN Y A LA VEZ TRATAR DE INDICAR QUÉ SE PUEDE HACER PARA MEJORAR EL NIVEL HABITACIONAL DEL INDIVIDUO PARA QUE NO VIVA EN LAS CONDICIONES INFRAHUMANAS QUE ACTUALMENTE TIENE.

11. EN RELACIÓN A LOS SISMOS OCURRIDOS LOS DÍAS 19 Y 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 PODEMOS DECIR QUE LA CIUDAD DE MÉXICO HA VUELTO A LA VIDA, LA GENTE TIENE CONCIENCIA DE QUE HABITA EN UNA ZONA SÍSMICA MUY VULNERABLE Y ESO YA NUNCA LO PODRÁ OLVIDAR, MÁS QUE TENER EDIFICIOS SEGUROS PORQUE NUNCA SE VA A TENER UNA INFRAESTRUCTURA TOTALMENTE SEGURA, LO IMPORTANTE ES QUE LA GENTE O POBLACIÓN ESTÉ CONSCIENTE E INFORMADA DE CÓMO VA A SER AFECTADA Y CÓMO DEBE COMPORTARSE Y PREPARARSE.

NUESTRO PAÍS EN COMPARACIÓN CON OTROS NO TIENE UNA EDUCACIÓN SÍSMICA. APARTE DE LLEVAR UNA POLÍTICA INADECUADA EN LO QUE SE REFIERE A SISMOS; LA GENTE DEBE SABER POR QUÉ, CÓMO Y CUÁNDO SE PRODUCE UN SISMO. SI LA INFORMACIÓN ES DEMASIADO TÉCNICA HAY QUE TRADUCIRLA A TÉRMINOS SENCILLOS

Y CLAROS, CON DIBUJOS POR EJEMPLO. TENEMOS QUE SER AUTOSUFICIENTES A NOSOTROS MISMOS.

12. SE ESTIMA QUE POR LO QUE HACE A LA INVESTIGACIÓN ESPACIAL EN MATERIA DE VIVIENDA FUTURISTA, POR ASÍ LLAMARLE, TODOS LOS PAÍSES TIENEN TÉCNICAS Y PROCESOS MUY AVANZADOS COMPARADOS CON NOSOTROS Y ESTO SE DEBE EN GRAN PARTE A QUE TIENEN UNA LEGISLACIÓN ESPECIAL EN CUANTO A ESTA MATERIA, COSA QUE NOSOTROS NO HEMOS HECHO DEBIDAMENTE. EN LEGISLACIÓN RELATIVA A VIVIENDA EN MÉXICO SE DEBIERA INCORPORAR UN APARTADO EN RELACIÓN A LA VIVIENDA DEL FUTURO YA QUE DE ESTO DEPENDERÁ LA PRESERVACIÓN DEL SER HUMANO.

BIBLIOGRAFIA Y HEMEROGRAFIA

- ABAD, ERNESTO, "EL PUEBLO DEMOSTRÓ SU SOLIDARIDAD PATRIÓTICA", UNO MAS UNO, 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO, 1985.
- ABUFON LARACH, JUAN. "FACTORES SOCIOLOGICOS QUE AFECTAN EL USO DE LA VIVIENDA". REVISTA DE CIENCIAS SOCIALES NÚM. 13. 2DO. SEMESTRE. PP. 223-232. VALPARAISO, CHILE.
- ARAUD, CHRISTIAN. UNA EXPERIENCIA DE ADVOCACY PLANING EN MÉXICO", REVISTA MEXICANA DE SOCIOLOGÍA. OCT-DIC. 1983. NÚM. 4 PP. 773-779, MÉXICO, D. F., 1983.
- ARENAS BONILLA, ROBERTO. "CONTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA A LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS SOCIALES EN LAS GRANDES URBES". VIVIENDA/INFONAVIT NÚM. 4, VOL. 7. PP. 362-277, JULIO-AGOSTO 1982. MÉXICO 1982.
- AZCOITIA, VÍCTOR MANUEL. "SOLIDARIDAD DE LOS CAPITALINOS" EL HERALDO, 24 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- BUELINK, HORACIO. "VIVIENDOLOGÍA RENTA CON OPCIÓN A COMPRA, OBRAS. NÚMERO ESPECIAL. PP. 12-17, JULIO 1981. MÉXICO, 1981.
- CARTILLA DE SANEAMIENTO, PP. 243 Y 597, S.S.A. MÉXICO 1982.
- CUEVA, MARIO DE LA. DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO. TOMO I. EDIT. PORRÚA, S.A. MÉXICO 1961. REIMPRESIÓN DE LA SEXTA EDICIÓN. PÁG. 250.
- CUEVAS PARALIZABAL, CARLOS. "LA TAREA DE RECONSTRUCCIÓN SERÁ PARA ORIENTAR EL DESARROLLO DE LA CAPITAL" EL NACIONAL, 29 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- DIAZ MUÑOZ, RICARDO. "ASÍ VIVIREMOS EN EL COSMOS". GEOGRAFÍA UNIVERSAL, No. 3. VOL. 10, MÉXICO.
- ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. EDITORIAL AGUILAR, TOMO IV, P. 127. MÉXICO.
- ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES. EDITORIAL AGUILAR, TOMO VII. PP. 675-682. MÉXICO.
- GONZALEZ CARRANZA, JUAN LUIS. "LAS TAREAS DE RECONSTRUCCIÓN NO HAN CUMPLIDO SU COMETIDO". JUEVES DE EXCELSIOR, AÑO 64 NÚM. 3348. 18 DE SEPTIEMBRE DE 1986. MÉXICO 1986.
- GONZALEZ D. PABLO. "PÁNICO POR EL NUEVO TEBLOR". EXCELSIOR 21 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.

- GONZALEZ D. PABLO. "LEGISLARÁ EL CONGRESO SOBRE NORMAS MÁS RÍGIDAS AL CONSTRUIR EDIFICIOS". EXCELSIOR. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- GONZALEZ SOLANO, BERNARDO. "LA LEY PROTEGE A LOS DAMNIFICADOS". UNO MAS UNO. 22 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- INFONAVIT, "DESARROLLO DEMOGRÁFICO Y VIVIENDA". BOLETÍN INFORMATIVO. NOVIEMBRE 1984. PP. 52, 54 Y 56. MÉXICO 1984.
- INFONAVIT, "VIVIENDA SOCIAL PARA UNA EXISTENCIA PLENA". NOVIEMBRE-DICIEMBRE 1985. NÚMERO 7, VOL. 10, PP. 54 Y 55 MÉXICO 1985.
- INFORMACION CIENTIFICA Y TECNOLOGICA. "PROGRAMA DE VIVIENDA DE ACCIÓN INMEDIATA". NÚMERO 80. VOL. 5. MAYO 1985. P. 37. MÉXICO 1983.
- INSTITUTO DE GEOGRAFIA. "LA VIVIENDA EN MÉXICO". AGOSTO 1984. P. 19. MÉXICO 1984.
- LEZAMA, JUAN. "MIL DESAPARECIDOS Y 5000 HERIDOS". UNO MAS UNO. 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- MARIN, CARLOS. "UN AÑO DESPUÉS SIGUEN LAS CONTRADICCIONES" PROCESO. NÚM. 515. PP. 14, 16, 17, 18 Y 19. 15 DE SEPTIEMBRE DE 1986. MÉXICO, D. F.
- MARSHALL McLYKAN. "VIVIENDA" VIVIENDA Y COMUNICACION, AÑO 1 NÚMERO 3. PP. 12-15. ABRIL 1976, MÉXICO 1976.
- MARTI, FERNANDO. "RECORRIÓ EL PRESIDENTE LAS ZONAS DAÑADAS". UNO MAS UNO, 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.
- MONJE, RAÚL. "DOTACIÓN DE CASAS A LOS AFECTADOS ES MUY LENTA". PROCESO, NÚM. 515. PP. 15, 16. 15 DE SEPTIEMBRE DE 1986.
- MUSTCHLECHNER, MARIO. "EL HOMBRE EN EL ESPACIO". GEOGRAFÍA UNIVERSAL. NÚM. 1. VOL. 5. AÑO 3. MÉXICO.
- PHILLIPS, IVAN. "LA CONQUISTA ESPACIAL" GEOGRAFÍA UNIVERSAL. No. 1, VOL. 1. 1976. MÉXICO.
- PONCE, ARMANDO. "ENTREVISTA AL ARQUITECTO JOSÉ MIRAFUENTES". PROCESO. NÚM. 515. PP. 44 A 48. 15 DE SEPTIEMBRE DE 1986. MÉXICO.

RAMIREZ R. FRANCISCO. "EN TRES AÑOS SUPERAMOS LO EDIFICADO DURANTE TODO EL SÉXENIO ANTERIOR". EL NACIONAL. 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO.

RODRIGUEZ, GUILLERMO, "DÍA TRAS DÍA" EL NACIONAL. 29 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO.

SILVA HERZOG, JESÚS. "LA VIVIENDA PARA TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS" BOLETIN INFORMATIVO INFONAVIT. NÚM. 27. P. 143. 27 DE MAYO DE 1984. MÉXICO.

VIVIENDA EN EL GASTO PUBLICO. OBRAS. NÚMERO ESPECIAL. P. 53. JULIO 1983. MÉXICO 1983.

"ACCIONES DEL EJECUTIVO APEGADAS A LA CONSTITUCIÓN". EXCELSIOR. 30 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.

"CRÉDITOS, VIVIENDA Y HASTA UN MILLÓN 400 MIL A DEUDOS DE LOS BURÓCRATAS". EXCELSIOR. 21 DE SEPTIEMBRE DE 1985. MÉXICO 1985.

"LEGISLARÁ LA CÁMARA DE DIPUTADOS EN MATERIA DE REFORMA URBANA". EXCELSIOR. 27 DE SEPTIEMBRE DE 1985.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. ARTÍCULO 4TO. CUARTO PÁRRAFO 123, APARTADO "A" FRACCIÓN XII INCISO F) Y FRACCIÓN XIII, 123 APARTADO "B" FRACCIÓN XIII

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, 29 DE MAYO DE 1976.

LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 26 DE NOVIEMBRE DE 1986.

LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA LAS FUERZAS ARMADAS MEXICANAS. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 11 DE ENERO DE 1982.

LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 13 DE ENERO DE 1986.

LEY GENERAL DE POBLACIÓN. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 31 DE DICIEMBRE DE 1981.

LEY DE PRESUPUESTO Y GASTO PÚBLICO. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 31 DE DICIEMBRE DE 1976.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 5 DE FEBRERO DE 1976.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 27 DE ENERO DE 1984.

LEY GENERAL DE SALUD. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 1°. DE JULIO DE 1984.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 30 DE DICIEMBRE DE 1983.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN. 7 DE FEBRERO DE 1984.