

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

HACIA LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO

ANTONIO ACOSTA
M. A. M. U.

T E S I S

Que para obtener el título de:

LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a:

SILVIA JUSTINA CASTRO TRENTI

México, D. F.

1971



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A LA FACULTAD DE DERECHO

A MIS MAESTROS

A MIS ADORADOS PADRES

A MIS QUERIDOS HERMANOS

A MI NONA

A LA MEMORIA DE FRANCISCO TRENTI TABERNINI
MI NONO

A MIS ABUELITOS

A LA MEMORIA DE JORGE CASTRO SOLANA
MI TIO

A MIS TIOS, PRIMOS

Y AMIGOS

A JOSE ANTONIO

I N D I C E

	Página
INTRODUCCION .	1
CAPITULO I. LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE MEXICO	3
1. Epoca Prehispánica	4
2. Epoca de la Conquista	14
3. Epoca de la Colonia	17
4. Epoca Independiente	19
5. Epoca Contemporanea	21
CAPITULO II. LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA EN FUNCION DE LA GARANTIA SOCIAL EN EL DERECHO DEL TRABAJO MEXICANO	23
1. Concepto de Socialización y su adecuación al fenómeno naciente en el Derecho Mexicano	24
2. El Artículo 123, fracción XII, de la Constitución Federal de 1917.	28
3. Contenido Social de la materia habitacional en la Ley Federal del Trabajo de 1931	35
4. Contenido Social de la materia habitacional en la Ley Federal del Trabajo vigente	40
CAPITULO III. UN PASO HACIA LA SOCIALIZACION, EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION HABITACIONAL MARCADA POR LA LEY DEL TRABAJO VIGENTE	43
1. Análisis de las disposiciones que señalan como obligatorio el suministro de viviendas: Artículos 136, 137, 138, 142 y 143	44
2. Formas de cumplir la obligación empresarial de proporcionar viviendas a los trabajadores	48
a). Gratuitamente. Artículo 283	48
b). En propiedad. Análisis de los artículos: 145 fracción V, 149, 151, 152 y 153. Opinión del sector empresarial	49

c).	En arrendamiento. Análisis de los artículos: 110, 145 fracción IV y 150. Opinión del sector empresarial	54
3.	La figura del trabajador en el ámbito de las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo vigente relativas a la vivienda	57
a).	Análisis de los artículos relativos: 139, 140, 144, 145 y 147	57
b).	Tipos de vivienda para los trabajadores según su categoría, Clasificación de viviendas y de trabajadores del reglamento de la Fracción III del artículo 111 de la Ley del Trabajo de 1931. Artículos - 139, 146 y 148 de la Ley del Trabajo vigente. Viviendas para los trabajadores sujetos a reglamentaciones especiales, - artículos: 204, 214, 216, 163, 283, 337- y 352 de la Ley vigente	60
CAPITULO IV.	ASPECTO TECNICO LEGAL DE LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO	67
1.	Principio Técnico-Legislativo, FOVI, FOGA. - INDECO	68
2.	El derecho a la vivienda y los contratos colectivos de trabajo: PEMEX, IMSS	91
3.	La industria de la construcción como gran impulsora de la vivienda	96
CAPITULO V.	LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA A LA LUZ DE LOS SISTEMAS MAS AVANZADOS	108
1.	Israel	109
2.	Cuba	116
	CONCLUSIONES	131
	BIBLIOGRAFIA	134

INTRODUCCION

La vivienda representa una función vital en el ambiente social, por lo que su escasez la ha colocado en la escala de los graves problemas nacionales, a grado tal, que se han venido realizando afanosos estudios e investigaciones en todos los campos relacionados con ella y en todos los ámbitos, tanto nacional como internacional, provocando un profundo interés por solucionar esta cuestión y por conocer el desenvolvimiento histórico, técnico y jurídico que ha dado origen a la socialización de la vivienda y motivado el presente estudio sobre la misma.

Este trabajo no es propiamente una tesis, sino una labor de investigación, recopilación y estudio que trata de cubrir los requisitos exigidos por el reglamento de exámenes profesionales y además, de proporcionar datos interesantes sobre este grave problema que aqueja a nuestra sociedad, de una manera didáctica.

Nuestro paso por la Facultad nos ha servido para sentar las bases primarias de la Justicia, y es al finalizar la carrera cuando empezamos a aprender realmente lo que significa ser Abogado, es hasta ese momento que la vocación que nos impulsó al estudio del Derecho, habrá de aflorar para hacer de cada uno el responsable de los demás.

Cumplo hoy con el requisito de la tesis, como el último deber escolar, para poder afrontar mañana la responsabilidad que implica el ser ABOGADO.

CAPITULO I

LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE MEXICO

1. EPOCA PREHISPANICA
2. EPOCA DE LA CONQUISTA
3. EPOCA DE LA COLONIA
4. EPOCA INDEPENDIENTE
5. EPOCA CONTEMPORANEA

"La habitación es en cierto modo un índice de la psicología de los pueblos, cada cultura - crea un estilo propio de construcciones que imprimen a las ciudades y a las sencillas aldeas, carácter y sello peculiar". /1

1. EPOCA PREHISPANICA

Situamos cronológicamente el nacimiento de la época prehispánica en los diez siglos anteriores a la llegada de los conquistadores a territorio-mexicano, así tenemos, que nuestro suelo vió surgir de su seno tres grandes civilizaciones durante la Edad del Cobre:

La Otomí - Esencialmente nómada y la más antigua ocupadora del territorio, por su característica de errabunda no conoció la agricultura, desconociendo asimismo el sentido de la propiedad, - por lo que en estricto sentido no se la puede llamar civilización.

La Maya - Fue una civilización propiamente dicha, lacustre con una concepción individualista de la propiedad.

/1 Mendieta y Núñez, Lucio: "La Habitación Indígena", Monografía del Instituto de Investigaciones Sociales de la UNAM, Imprenta Universitaria.- México, 1939, p. 8

La Nahoá - Civilización que por el tema que nos ocupa recibirá todo el enfoque de nuestra atención. Se estableció en las orillas - de lagos y ríos, caracterizándose por asimilar la forma comunal de propiedad.

NAHOAS

Casa Redonda Fue la forma que dieron a sus primeras viviendas que estaban constituidas por una serie de habitaciones de diferentes dimensiones denotando el comunismo reinante en las familias de la misma rama o gens.

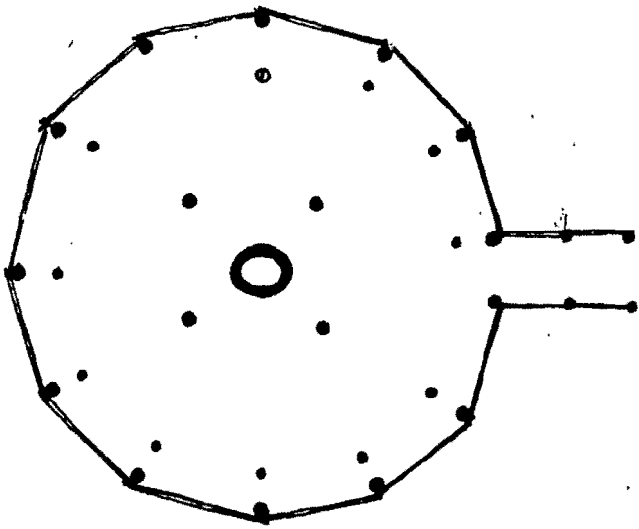
Las habitaciones solo eran ocupadas por las mujeres y los hombres -- dormían con los pies en dirección y alrededor de la estufa; ellos trabaja--ban el campo en común mientras sus mujeres hilaban y tejían. Cuando las familias crecían tanto que ya no era posible dar cabida a todos en una misma-casa, los hijos se separaban formando otra a la que llevaban las costumbres de la originaria.

Las poblaciones se componían por el agrupamiento de varias casas re-dondas o circulares.

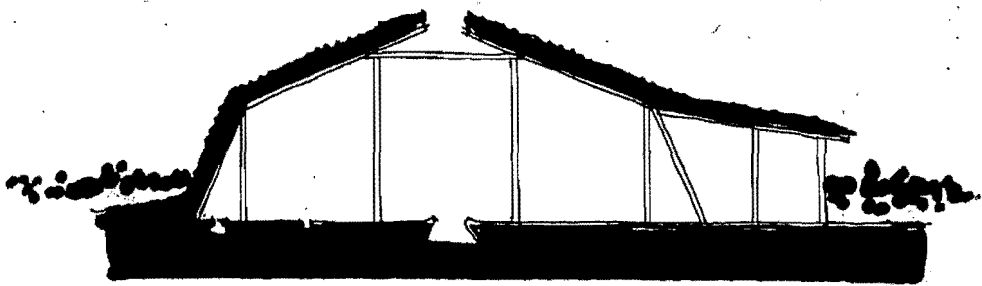


CASA BEDONDA

A small, stylized signature or mark, possibly the initials of the artist, located in the bottom right corner of the page.



PLANTA



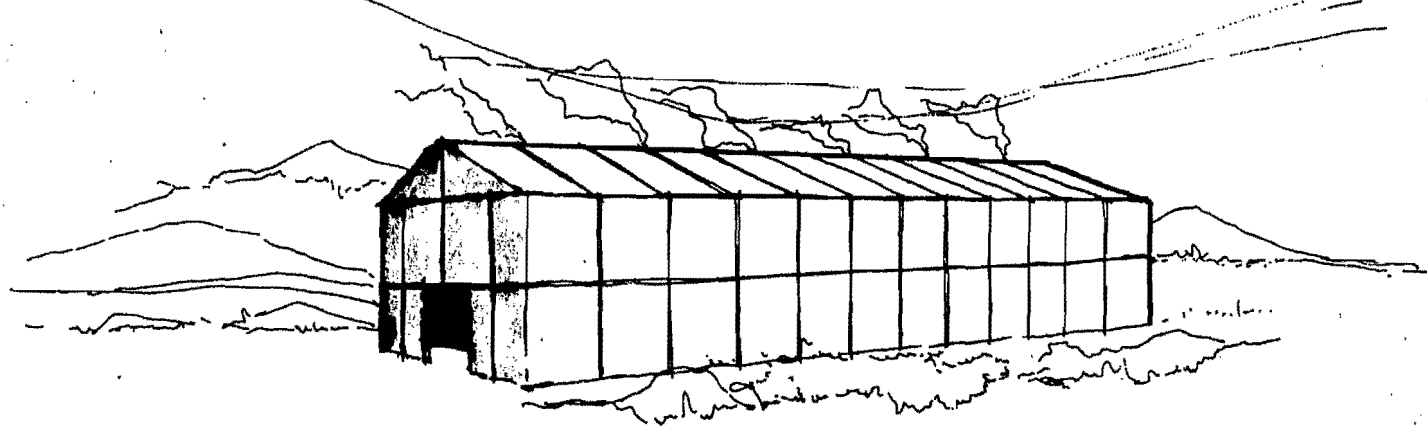
CORTE

CAYA REDONDA

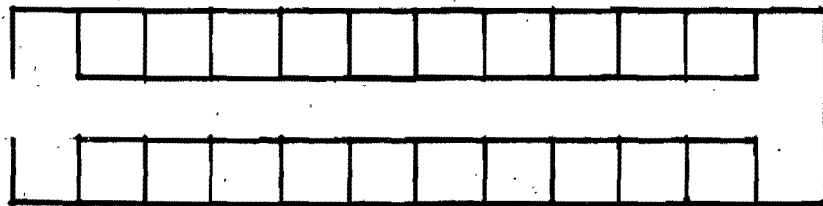
A hand-drawn signature or set of initials, consisting of a stylized 'ff' or similar characters.

Casa Larga

En el desarrollo del pueblo encontramos también la casa larga o que podríamos llamar nosotros "Longitudinal", que nos muestra la existencia de un pueblo agricultor y pacífico; entre cada una de las viviendas se encontraban los campos de labrantío que a cada familia correspondían, y así, casa y terreno constituyeron las partes de su derecho de propiedad. No existía una organización social ya que imperaba la ley del más fuerte, pero cuando se vieron en la necesidad de luchar contra el enemigo organizado tuvieron que construir en diferente forma.



VISTA EXTERIOR



PLANTA

CASA LARGA



Casa Grande Por medio de la aparición de las casas grandes se nos revela la existencia de un nuevo estadio social en el que se encuentran ya súbditos y señores y por el hecho de cobijar este tipo de vivienda una tribu, es que se supone que tenía organización social y un jefe determinado.

Para el efecto, la vida comunal se reglamentó de la siguiente manera:

Los hombres - Algunos se dedicaban a cultivar el campo; otros cortaban madera y acarreaban materiales; otros se inclinaban por las labores de alfarería; los señores o guerreros fabricaban las armas y solo ellos podían poseerlas, practicaban la caza.

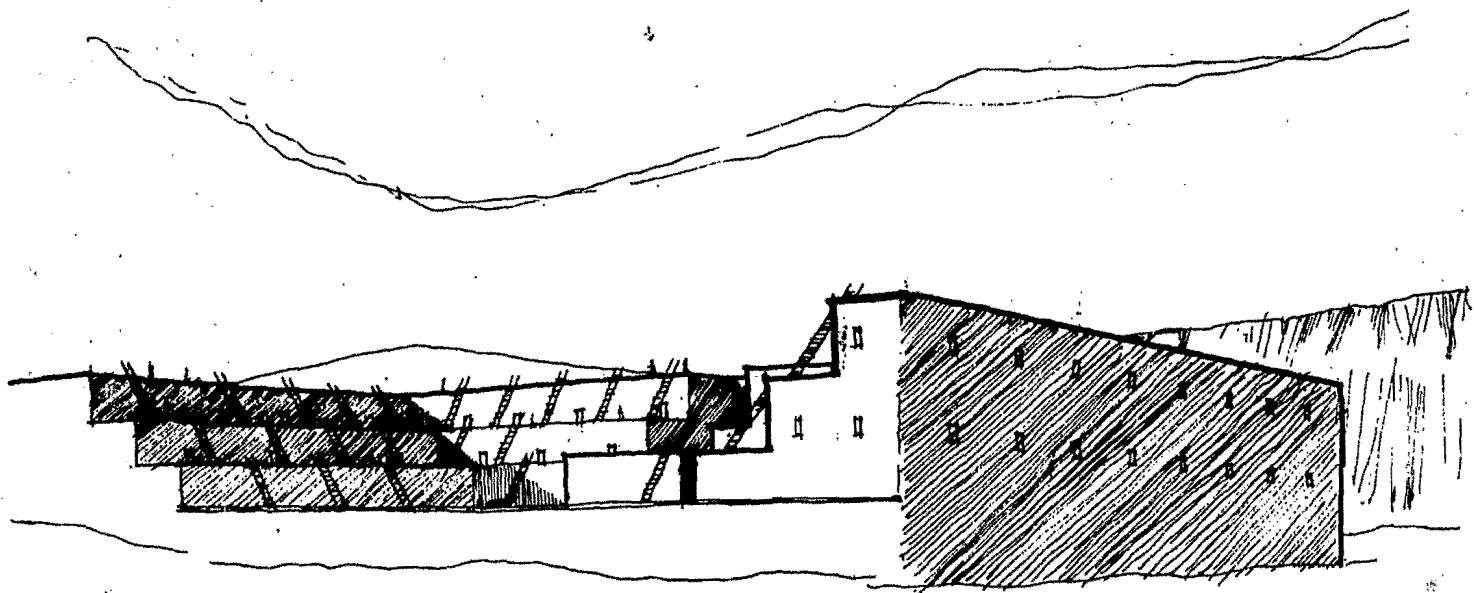
Las mujeres - Las de la clase baja realizaban los quehaceres domésticos, mientras que las de la clase superior hilaban algodón y tejían las telas.

A la hora de la comida - Los integrantes de ambos sexos se reunían por clases en un banquete común, y

A la hora de la lucha - Todos ocupaban su puesto y si alguno moría se procedía a la cremación de su cuerpo.

Este tipo de construcciones se encontraba localizado a la altura del grado 38° y cubriendo los valles bañados por los ríos: San Juan, Grande, Colorado y Gila; abarcando así una superficie de casi 200 millas. Todos estos datos se han obtenido con base en estudios arqueológicos realizados en las confluencias de estos ríos, que revelan por las ruinas ahí encontradas, la evolución de la vivienda marcada por el paso de las centurias.

Como al aumentar en número considerable una tribu, se debía construir otra casa, y tras esa otra, fue que se siguió el curso de los ríos en



VISTA DE UNA CASA GRANDE



la construcción de las viviendas de este tipo, y vemos que las entidades -- así formadas estaban ligadas entre sí por el interés común de la mutua defensa, sin embargo, en lo que respecta a su gobierno, seguían siendo independientes unas de otras.

Preponderantemente el interés social de procurar el bienestar común, la defensa presentada entonces como necesidad insuperable, fue lo que los llevó a la creación de las ciudades ya con una organización social más o menos desenvuelta, la Ciudad más importante fue la llamada "Vieja Tlapállan" o "Huehuetlapallan", que viene del adjetivo "Huehue" que significaba viejo, y del nombre "Tlapállan" que denota lugar de tierra colorada o bermeja; y fue por esto, por la gran coloración de la tierra que a su paso arrastraba el río que circundaba esta zona, que lo llamaron "Río Colorado" y al Golfo en el cual desembocaba, "Mar Bermejo".

Estas viviendas constaban de dos, tres y hasta cuatro o cinco pisos, a los cuales se subía por medio de escaleras manuales; también tenían hileras de cuartos aislados, una o varias estufas en común para los diversos -- grupos de habitantes; albergaban aproximadamente cada una unos quinientos -- habitantes y la función social de este tipo de casa era doble:

- a) Servir de vivienda colectiva y
- b) Servir de fortaleza.

Esta región del Huehuetlapállan tenía más de cien mil habitantes que desarrollaron sus relaciones interhumanas en forma comunal compartiendo vivienda y labores, esta sociedad que parece remontarse al siglo III A.C., e ir evolucionando hasta casi desaparecer en el siglo VI D.C., nos aporta las primeras notas que hemos podido tomar acerca del estado de socialización -- que parecían tener las comunidades de viviendas precortesianas, ya que al --

llegar los españoles a nuestro territorio, de la civilización nahoa quedaban ya solo los vestigios que el transcurso de diez siglos no pudo borrar.

2. EPOCA DE LA CONQUISTA

En esta época entre los aztecas se personalizó la nueva marcha de la civilización y religión de los nahoas.

El nombre de "Aztecas" se formó con la palabra "Aztlán", nombre del lugar del que provenían y la terminación "Tecatli", que significa persona, y así, Aztecatli se llamó a sus moradores, azteca en plural.

En una peregrinación que duró más o menos cinco o siete siglos, los aztecas o Mexica, salidos de Aztlán (lugar de garzas, porque estaba en medio de un lago), llegaron a Culhuacán de México donde permanecieron un tiempo, regresaron a Aztlán para después retornar y fundar la Ciudad de México, en el año de 1325. /1

En esta época de la fundación de Tenochtitlán, las viviendas levantadas alrededor del tunal, fueron de tule y de paja y no es sino hasta los últimos lustros del siglo XV que empezaron a construir habitaciones con materiales que prometían mayor duración y seguridad para sus moradores, formando casas fuertes y fijas de piedra y adobe.

El 8 de Noviembre de 1519, el conquistador entró por primera vez a México y fue presa de una gran admiración tal como nos narra Bernal Díaz del Castillo en "La Conquista de la Nueva España", es decir que quedaron --

/1 Encontramos cierta contradicción al buscar la fecha exacta de la fundación de Tenochtitlán, sobre todo por la variedad de fuentes a las que algunos historiadores se han apegado; así tenemos que según el Códice Mendocino se fija en el año ome calli 1325, pero Alfredo Chaverro nos dice que carece de la autenticidad que poseen los documentos originarios que cito después, por haber sido pintado bajo orden del Virrey de Mendoza y cita el año 1512 como auténtico, e igualmente lo hacen los anales de Cuauhtitlán y del Padre Durán, las pinturas del Códice Vaticano y el Mapa de Tepechpan según el Códice de Mr. Aubin, sin embargo siguiendo por lógica el curso mismo de la historia, 1325 viene a ser el preciso año de la fundación.

sorprendidos al ver que los pueblos indígenas no estaban formados por un -- conjunto de jacales sino que demostraban cierto grado de civilización en -- cuanto a la construcción de viviendas.

Once reyes tuvo esta magnificante monarquía, siendo el último Cuauh- témoc que el 13 de Agosto de 1521 cayó abatido en manos de Cortés que tomó- la capital del imperio azteca causando su ulterior ruina.

Es hasta el gobierno de Moctezuma Ilhuicamina que podemos observar - en cuanto respecta a habitaciones, que se levantaron los Grandes palacios, - las casas de los principales, las casas del pueblo, y nos relata el conquis- tador que las viviendas de la ciudad tenían salida a las calles que eran -- muy anchas y derechas, de tierra y agua o solo de tierra o solo de agua.

Casas de los Principales o Pillis

Los Señores principales o pillis fueron obteniendo mayores ventajas- sobre los del pueblo o macehuales con las luchas de conquista, y entre esas ventajas una fue la de aumentar su propiedad particular con grandes exten-- siones de terreno y por lo consiguiente, la estructura de sus viviendas fue completamente diferente de la de los xacalli.

Estas casas eran grandes y bastantes, ya que también las poseían los señores que durante cierta parte del año residían en la corte y no solo los Grandes Señores; se construían en alto y con varios jardines interiores, -- con muchas habitaciones, la mayoría de estas casas tenía un solo piso, aun- que también las había de dos, poseían extensos salones recibidores situados alrededor de los patios; algunas tenían un mirador en el centro de alguno de los patios como símbolo de grandeza. Solo las casas de los Grandes Señores podían tener piezas superiores a manera de torres.

"Las casas podían ser de adobes revocados con cal o de tezontle estucado y de diversos colores", claro que según la categoría social se construían con diferentes materiales y de diferentes formas; por ejemplo: las casas buenas tenían azoteas plana, las de la clase media y artesanal ofrecían mayor comodidad que las del pueblo.

Casas del Pueblo o también casas del Común

Las que se encontraban en el centro de la ciudad estaban formadas por una serie de cuartos contruídos alrededor de un patio comunal y ofrecían pésimas condiciones de salubridad ya que eran de reducido espacio, húmedas y mal ventiladas (algo así como lo que conocemos por "Cuarto redondo" en donde una familia completa realiza todas sus necesidades de habitación, alimentación y reproducción con la consabida promiscuidad), en las que una numerosa familia tenía que habitar.

Las viviendas, Xacalli, situadas en las afueras de la ciudad se encontraban todavía en peores condiciones, eran jacales que carecían de las condiciones indispensables de habitabilidad, de seguridad por su construcción, ya que eran de paja y aunque las menos de las veces, también los había de lodo o adobe con techados de tejamanil.

Los Grandes Palacios

El primero, fue el de Moctezuma Ilhicamina que comprendía las calles del Empedradillo, Tacuba, San José el Real y de Plateros. "Tenía entre su fachada principal y el recinto sagrado una plaza que fue más tarde llamada "del Marqués", a la que daban sus veinte puertas; tenía tres patios grandes y en uno de ellos una fuente para repartir agua a todo el edificio; muchas grandes salas, cien baños, etc."

El segundo fue el de Axayacatl; era de un solo piso, pero en el centro tenía dos; era de enormes extensiones ya que en él se refugiaron los españoles y aliados tomándolo como cuartel. Daba el fondo del palacio con la calle de Tacuba y tenía al frente la de Santo Domingo hasta la línea donde llegaba el recinto sagrado.

El tercero fue el de Moctezuma Xocoyotzín, abarcaba las calles: al norte, la calle de Arzobispo; al sur, la calle de la Acequia; al Oriente, - la calle Real. Poseía además mayor extensión debido a que tenía aparte de las construcciones que servían para vivienda, aquéllas cuyo único servicio era el de guardar como ornamento lujosísimas aves, fieras, etc.

Eran pues de arquitectura y estructura muy lujosa y resulta grotesca la comparación entre éstas y los xacalli del pueblo.

Según Bernal Días del Castillo, al momento de la fundación de la --- Gran Tenonchtitlán esta contaba con sesenta mil familias.

3. EPOCA COLONIAL

Por lo expuesto ya en los párrafos anteriores, vemos que la actitud adoptada en estas épocas resulta inadecuada en cuanto a que la Socialización no era concebida en una forma conciente sino casi instintiva, ya que apenas mostraba una insospechada vida embrionaria que no se vislumbraba fuera a iniciar su desarrollo en un futuro no demasiado lejano.

Ya en este período encontramos en los ordenamientos jurídicos algunas disposiciones referidas a la vivienda desde el punto de vista de los -- trabajadores a quienes corresponde.

Entre las disposiciones legales que en esta época tienen vigor en la

Nueva España y que se refieren a la cuestión de la vivienda, tenemos las -- que se encuentran localizadas en la "Recopilación de las Leyes de Indias", -- y así vemos que en la Ley número 48, del título XVI, libro sexto, se habla del suministro de viviendas a los trabajadores del campo y de las minas únicamentamente.

Otra Institución Jurídica que se refiere al tema de la vivienda es -- la que en particular fue emitida para regir a la Nueva España y es la "Real Ordenanza de Intendentes" y así tenemos varios artículos que en especial -- se refieren a aquélla, como son:

Artículo 69. Que al referirse a los Intendentes y corregidores escribe -- que estos debían velar porque los indios se encontraran dedicados al trabajo de mantener en buen estado las construcciones de las casas reales, las -- de la comunidad y de los edificios públicos y lo que nos interesa para el -- efecto, es que ya nos hace ver el que estos funcionarios tenían la obliga-- ción social de procurar que estos indios construyeran sus viviendas en buenas condiciones; claro que esta disposición resultó casi siempre utópica de bido a que en esta época los naturales del país solo inspiraban desprecio -- a la mayoría de los gobernantes y lástima a la generalidad del pueblo.

Y en el apartado denominado "Causa de Guerra", el Artículo 278. Hace referencia al alojamiento de la tropa diciendo que debe ser en casas de-- particulares, procurando la justicia del pueblo y los intendentes de acuerdo con los aposentadores o comandantes militares, la menor incomodidad para sus moradores; todo ésto siempre y cuando el requerimiento habitacional no-- pudiera ser cubierto con las habitaciones de que dispusieran los cuarteles.

El Artículo 279. Estatuye en cuanto al censo por viviendas que debía efectuarse en los pueblos con la obligación de expresar además del número de --

las mismas, su dueño o quienes las habitaren e informar de su capacidad o estrechez. Dicho censo debía llevarse a cabo por los alcaldes y jueces, para facilitar el cumplimiento de la obligación que tenían los dueños de proporcionar habitaciones a la tropa.

Dejando de lado las disposiciones legislativas citadas y observando la realidad vemos que esta es una época de grandes hacendados, siendo la agricultura el principal factor de la economía territorial, así pues, trasladándonos a la zona agrícola vemos viviendas, aquellas que los grandes hacendados proporcionaban a sus trabajadores, que distaban del casco de la hacienda unos quinientos o mil metros se caracterizaban por su miseria y por la falta de los servicios más indispensables para la subsistencia de la familia ya que se componían por lo general de un solo cuarto hecho de adobe o ramas de árbol, de piso de tierra con una superficie de veinte a treinta metros, en el que dormía toda la familia y realizaba todas las otras actividades /1 inherentes a la vida misma. Así vemos, que al decir de Don Luis-Enrique Erro en su libro "los Pies Descalzos", el terreno y la construcción eran propiedad de la hacienda y cualquier reparación que el trabajador hiciera en favor de su vivienda o cualquier mejora que introdujese, pasaban a ser propiedad de la misma y ésta con la mayor libertad por conducto de sus empleados podía dar o arrebatar las viviendas a los trabajadores.

4. EPOCA INDEPENDIENTE

En sus inicios, como un resabio de la época colonial, vemos que el período independiente queda señalado por el estadio agricultor, y dentro de el los sujetos laborantes siguen sometidos al régimen económico de la Ha---

/1 Silva Herzog, Jesus. Breve Historia de la Revolución Mexicana. Tomo I, C.F.E. Buenos Aires. 1966. p. 30.

cienda, aunque se les proporciona ya, pero formando parte del salario, para que no hubiera desmembramiento de la riqueza de la Hacienda, una vivienda - muy modesta, casi mísera y una parcela, la otra parte del salario les era - pagada en vales para canjear en la tienda de raya; el feliz término de esta situación de explotación a los trabajadores campesinos, no sobrevino sino - hasta la llegada de la Revolución y en sus comienzos, a pesar de haber sido desde 1857 una situación que muy bien podía haberse calificado de anticonstitucional ésta de explotación a los trabajadores, ya que el propio artículo 5o. constitucional disponía que nadie podía ser obligado a prestar trabajos sin la justa retribución y sin su pleno consentimiento; prohibiendo - también el que la ley autorizase contratos que tuvieran por objeto la pérdida o el irrevocable sacrificio de la libertad de los hombres, ya fuera por causa de trabajo, de educación, o de voto religioso.

Con el transcurso del tiempo y el advenimiento de la época de las luchas intestinas, la Economía del Estado Mexicano cae en un largo período de vacío, de regresión, debido a que la agricultura se vió desatendida como -- principal fuente alimentadora del orden económico del país por el éxodo de los hacendados a las ciudades en busca de seguridad personal.

De 1881 - 1910, se liman las asperezas que poblaron el camino impidiendo el avance de la agricultura y vuelve a ser otra vez ésta, la actividad básica fundamental en el desarrollo del pueblo.

En este tiempo el derecho a la vivienda de los trabajadores estaba - limitado por el cumplimiento de ciertas obligaciones, ya que solo realizando lo que se conoce como "Faena" (Tarea que consistía en el pastoreo, ordeña, etc., en forma gratuita y antes de la puesta del sol diariamente), podían tener derecho a una vivienda dentro de la hacienda.

5. EPOCA CONTEMPORANEA

Sirviéndonos de la estadística podemos contemplar el avance logrado a lo largo de esta etapa en el campo de la vivienda.

A principios de esta centuria la población mexicana era, como ya analizamos, eminentemente agrícola y fue el sinuoso acontecer revolucionario - el que cambió su tradicionalista condición; su tardío evolucionar lo encontramos plasmado en el cuadro siguiente:

FECHA	POBLACION	PORCENTAJE % URBANA	PORCENTAJE % RURAL	No. de VIVIENDAS (Rural y Urbana)
1910	15,100,000	21.85	78.15	2,797,000
1930	16,500,000	33.33	66.67	3,178,000
1950	25,700,000	42.80	57.20	5,259,000
1968	47,200,000	57.84	42.16	7,673,000

/+

Con esta enorme afluencia de poblacionistas a los centros urbanos se aumenta en forma considerable el número de viviendas dadas en arrendamiento.

Gracias a un estudio realizado en 1962 por el Instituto Mexicano del Seguro Social en once ciudades del País, tenemos los datos necesarios que nos permiten observar que la tendencia que ha seguido la propiedad urbana es la siguiente:

/+ "El C.I.H.A.C., una experiencia", Rev. Mex. de la Construcción, No. 172 Enero 1969, p. 28.

POBLACION	No. DE VIVIENDAS CENSADAS	INQUILINOS %	PROPIETARIOS %	INDEFINIDOS %
Ciudad de México	874,383	59	30	11
Guadalajara	138,389	54	40	8
Monterrey	120,450	60	35	5
Tijuana	38,919	40	52	8
Ciudad Juárez	60,222	49	36	15
León	37,587	40	53	7
Morelia	20,532	41	53	6
Celaya	10,533	50	44	6
Irapuato	12,125	51	45	4
Querétaro	12,711	40	44	7
Salamanca	6,346	31	62	7
PROMEDIO		<u>48%</u>	<u>45%</u>	<u>7%</u>

Esto no implica, sin embargo que las condiciones de vivienda fueren inmejorables, todo lo contrario, ya que para 1960 casi el 50% de las mismas estaban construídas con adobe.

/+ Revista cit., p. 28.

C A P I T U L O I I

LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA EN FUNCION DE LA GARANTIA SOCIAL EN EL DERECHO DEL TRABAJO MEXICANO

1. CONCEPTO DE SOCIALIZACION Y SU ADECUACION AL FENOMENO NACIENTE EN EL DERECHO MEXICANO
2. EL ARTICULO 123, FRACCION XII, DE LA CONSTITUCION FEDERAL DE 1917.
3. CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931.
4. CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE.

1. CONCEPTO DE SOCIALIZACION Y SU ADECUACION AL FENOMENO NACIENTE EN EL DERECHO MEXICANO.

Dado que el hombre es un animal racional, social por excelencia, desde tiempos muy remotos y hurgando en los relatos más antiguos, encontramos descrito el modus vivendi de la sociedad humana constatándonos el hecho de que desde el principio, cuando el hombre empieza a buscar el modo de proteger a su familia de las inclemencias del tiempo y de la ferocidad de los animales, va dándose cuenta de que es más fácil realizar la defensa de los suyos en forma comunal uniéndose todos bajo la dependencia del más viejo o del cazador más avezado; y así, el actuar individual del comienzo de la vida humana sufre un procesamiento de colectivización como manifestación del incipiente fenómeno socializante que va desarrollándose conocido o no como tal, con el transcurso de los siglos y más en unas épocas que en otras.

Desde un punto de vista sociológico, se puede entender la socialización /1 como:

La transformación del modo de conducta personal en colectivo, como un proceso, con finalidad colectivista; no como un fin en si, sino como una idea con objeto de interés social nacida de un ente particular para ser aplicada una vez que ha sido absorbida por la sociedad, a la colectividad por la colectividad, o como bien explica el Dr. Luis Recaséns Siches, "para

/1 "Sociología", Dr. Luis Recaséns Siches, p. 248-249.

que un invento se socialice, es indispensable que exista una relación de -- congruencia entre este y la circunstancia social en que se dá", y es hasta que los hombres asimilan la justicia que trae aparejada el nuevo progreso - político o los beneficios de un nuevo sistema económico, "que adoptan esa - creación como forma comunal de conducta".

Por Socialización, como aspecto característico de nuestra era, si--- guiendo a S. S. Juan XXIII en su Encíclica "Mater et Magistra" (inspirada en los trabajos y estudios realizados durante la Semana Social de Grenoble- (capital de Isere), de las Semanas Sociales Francesas, denominada "Sociali- zación y Persona Humana" de 1960), se entiende:

"Un progresivo multiplicarse de las relaciones de convivencia, con - diversas formas de vida y de actividad asociada y como institucionalización jurídica". /1

Según ésto, la Socialización resulta ser fruto, a la par que de la - creciente intervención de los poderes públicos, de la manifestación de una tendencia innata de los seres humanos que es la de asociarse para la conse- cución de fines que superan la capacidad y los medios individuales; tenden- cia que al paso de los últimos años hemos visto reflejada incluso a nivel - mundial.

Entendida así la Socialización, da lugar a que se satisfagan muchos- derechos que se refieren a la persona, sobre todo los económico-sociales en- tre los que se encuentra el Derecho a la vivienda, que representa un pro- blema que venía a ser casi imposible de afrontar hasta hace apenas unos ---

/1 Encíclica "Mater et Magistra", S.S. Juan XXIII, parte II. "Determina- ciones y ampliaciones de las enseñanzas de la "Rerum Novarum", 1961, p. 177.

años en los países socialistas y que ahora presenta también en México, una solución con caríz socializante plasmada en su legislación laboral.

Desde otro punto de vista, y siguiendo a Alain Barreire /1, vemos a la Socialización como un fenómeno sociológico precipitado por la guerra. - La Humanidad a lo largo de las últimas décadas, está llenando en pos de su plenitud en un movimiento de socialización a través de formas más o menos perfectas de sociedades humanas.

La Socialización representa serios riesgos y ventajas, y cuando nos referimos a ella debemos distinguir dos planos diferentes:

1). El de la Socialización como proyecto

Vemos que el movimiento de socialización susceptible de ser conducido por el hombre se presenta como una tarea proyectada que debe realizarse; sin embargo, toda tarea una vez concluída trae a poco un cúmulo de imperfecciones y estas representan una fuente de riesgos.

2). El de la Socialización como tarea a realizar

Si se considera a la persona como única realidad última a la que está subordinada la sociedad, /2 se concibe frecuentemente a la socialización como un proceso que afecta a las estructuras económicas y políticas en un movimiento en que tanto lo económico como lo político están en una relación alternativa de antecedente y consecuencia.

/1 Alain Barreire, Presidente de las Semanas Sociales de Francia y Profesor de la Facultad de Derecho y Ciencias Económicas de París.

/2 Aunque realmente consideramos, siguiendo a Barreire, que la sociedad no se encuentra propiamente subordinada a la persona, ya que la finalidad de la socialización es que la persona realice su destino sobrenatural.

De tomarse a la Socialización como un fenómeno de estructura, no comprendería más que una parte accidental de la evolución social.

La Socialización en los términos vistos se concibe solo bajo el aspecto de las consecuencias del progreso de la Civilización y del socialismo, sin embargo es diferente al proyecto que comportan la idea socialista y la planificación colectivista. Y así encontramos que mientras que el socialismo político no ha penetrado en la mayoría de los países del nuevo mundo, la Socialización psicológica y sociológica se acusan particularmente en Latinoamérica: México.

Una vez concebida la socialización como obra del hombre, denota dos objetivos:

1. El Desarrollo Personal

La participación de la persona en la vida social se explica porque la propia vida está enlazada al cuerpo social; y

2. El Progreso Social

Se explica el respeto que la vida societaria debe a la persona porque se encuentra ligada a su vida.

La Socialización es el estado de organización de las estructuras societarias en un momento dado de la evolución social; es el medio en relación al fin, solo relacionado con la persona humana, no con la humanidad como un todo, y así desde este punto de vista, puede ser un bien o un mal, según que las estructuras sociales faciliten o dificulten el desarrollo personal, pero carece de sentido para la evolución del propio cuerpo social, que para el efecto no es más que el conjunto de actividades sociales del individuo, susceptibles de ser organizadas de tal manera que puedan sostener las-

actividades personales que son las más importantes, y la socialización no viene a ser más que una manera de ser que permite la expansión o provoca la servidumbre.

/+ "Por virtud de la Socialización del Derecho, el objetivo fundamental de éste es reparar una serie de Injusticias y para reparar esas injusticias tuvieron que formularse los derechos sociales, que son derechos que la Constitución reconoce para garantizar la convivencia humana, la convivencia social".

2. EL ARTICULO 123, FRACCION XII, DE LA CONSTITUCION FEDERAL DE 1917

En la Constitución de 1857 el problema de la vivienda no había sido tratado, pero de pronto fue tomando proporciones macrocéfalas que obligaron a los miembros del congreso a tomarlo en consideración; por lo cual se presentó un proyecto de reformas a la Constitución de 1857, en el que no se encuentra nada acerca del problema habitacional obrero, debido a que solo se refería al trabajo uno de sus artículos, el 5o., acerca del cual se suscitaban muchos debates.

No se trataba en la materia habitacional con autonomía, porque estaba fundamentado este proyecto en las ideas que Vallarta pronunció ante el Constituyente de 1857 y que se referían a que la Constitución debía únicamente consagrar la libertad de trabajo sin detallarla ya que esto correspondía a una Ley reglamentaria.

ARTICULO 5o.

"Nadie podrá ser obligado a prestar trabajos personales sin la justa retri-

/+ El Nuevo Artículo 123. Alberto Trueba Urbina. p. 208.

bución y sin su pleno consentimiento, salvo el trabajo impuesto como pena - por la autoridad judicial":

"El Estado no puede permitir que se lleve a efecto ningún contrato, pacto o convenio que tenga por objeto el menoscabo, la pérdida o el irrevocable sacrificio de la libertad del hombre, ya sea por causa de trabajo, de educación o de voto religioso".

"El contrato de trabajo solo obligará a prestar un servicio convenido por un período que no exceda de un año, y no podrá extenderse en ningún caso a la renuncia, pérdida o menoscabo de cualquiera de los derechos políticos y civiles".

Es en los debates tan sonados que se suscitaron en torno de este artículo 5o. donde podemos encontrar los antecedentes del artículo 123. Así vemos que en el tercer día de debates sobre el artículo 5o., el Discurso -- del Diputado Froylán Manjarrez, deja sentada la necesidad de beneficiar a - la clase trabajadora al proponer como innovación la adición del capítulo an tes dicho que se debería denominar "Del Trabajo", y el nombramiento de una comisión formada por cinco miembros, encargada de recopilar las iniciativas de los diputados y los datos referentes a la materia con el fin de redac-- tar el citado capítulo. (Entre sus primeros y más importantes miembros encontramos al Ing. Pastor Rouaix, José I. Lugo, Rafael L. de los Ríos y José Natividad Macías).

La exposición de motivos del proyecto de inclusiones al artículo 5o. en uno de sus párrafos nos expresa el triunfo que representó el haber obtenido que se dejase de considerar el trabajo humano como una cosa:

"... En el contrato de trabajo, considerado hasta hace pocos días co mo una de las modalidades del contrato de arrendamiento, en el que se enten

día por cosa el trabajo humano, era natural que se considerase al trabajador en una verdadera condición de siervo, ya que el trabajo no puede separarse del que lo ejecuta, y sólo en fuerza de la costumbre, siempre difícil de desarraigar en un pueblo flagelado por las tiranías de las clases privilegiadas, se han mantenido hasta hoy comúnmente esas ignominiosas relaciones entre amos y peones y criados que avergüenzan a los pueblos cultos y ofenden a la sociedad". /1

La cuestión habitacional fué abordada en los debates primero por el diputado poblano Porfirio del Castillo el 27 de Diciembre de 1916 y posteriormente por José Natividad Macías, diputado por Guanajuato el 28 de Diciembre de 1916 cuando expresó que la protección que en el se brindaba a los trabajadores mexicanos era completa ya que se proporcionaba "Casas secas aereadas, perfectamente higiénicas, que tengan tres piezas cuando menos, agua..." /2 que no establecen otros estatutos.

Al respecto del estudio realizado en esta materia, fue que se elaboró un proyecto del que sería del artículo 123 en la parte relativa, fracción XII. /3

ARTICULO 123.

El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados al legislar sobre el trabajo de carácter económico, en ejercicio de sus facultades respectivas, deberán sujetarse a las siguientes bases:

/1 Rouaix, Pastor: "Génesis de los artículos 27 y 123 de la Constitución - Política de 1917, Inst. Nal. de Est. Hist. de la Rev. Mex. pp. 103 y s.

/2 Diario de los Debates T. I, p. 727.

/3 Proy. Constit. del Título VI "Del Trabajo", presentado en Querétaro el 13 de Enero de 1917.

XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otro -- centro de trabajo que diste dos o más kilómetros de los Centros de Habita-- ción, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores Habi-- taciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que serán - equitativas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás - servicios necesarios a la comunidad.

XIII. Además, en estos mismos centros de trabajo, cuando su población ex-- ceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno que-- no será menor de 5000 metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales - y centros recreativos..."

Este proyecto fue rubricado al calce con cincuenta y tres firmas de - importantes figuras.

El mismo día trece en que fue leído, se turnó a la primera comisión-- constitucional para su dictámen, de donde salió con notables reformas, como a continuación se transcribe:

"... Proponemos que la sección respectiva lleve por título "Del Tra-- bajo y de la Previsión Social", ya que uno y otro se refieren a las disposi-- ciones de comprende. La legislación no debe limitarse al trabajo de carác-- ter económico, sino al trabajo en general, comprendiendo el de los emplea-- dos comerciales, artesanos, domésticos... La renta que tendrán derecho a - cobrar los empresarios por la casa que proporcionasen a los obreros puede - fijarse desde ahora en el interés de medio por ciento mensual. De la obli-- gación de proporcionar dichas habitaciones no deben quedar exentas las nego-- ciaciones establecidas en algún centro de población, en virtud de que no -- siempre se encuentran en un lugar poblado alojamiento higiénicos para la - clase obrera".

A continuación transcribimos el dictamen emitido por la Comisión primera de la Constitución, tal como quedó:

TITULO VI
Del Trabajo y la Previsión Social

Art. 123

El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados deberán ex pedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir a las bases siguientes, las cuales regirán el trabajo de -- los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera ge neral todo el contrato de trabajo:

XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra -- clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los traba jadores habitaciones cómodas e higiénicas por las que podrán cobrar rentas -- que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las -- Fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servi cios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas -- dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor de -- cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas;

XIII. Además, en esos centros de trabajo, cuando su población rebase el -- número de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno -- que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servi cios municipales y centros recreativos. Queda prohibido en todo centro de trabajo -- el establecimiento de bebidas embriagantes y de casas de juego de azar..."

Para el Ing. Pastor Rouaix, el texto de la fracción XII, resultaba -- francamente inoperante en términos económicos y sin beneficio alguno para --

el trabajador el que se suministrase viviendas dentro de las ciudades; ya que lo que se había propuesto era que únicamente las negociaciones cuya distancia de los centros de población fuere mayor de dos kilómetros, fueran -- las que se encontraran en el supuesto de proporcionar habitaciones a sus -- trabajadores.

Este dictámen de la Primera Comisión de la Constitución fue presentado al Congreso el 23 de Enero de 1917 y así con el voto favorable de los -- 163 diputados, quedó plasmada en la Constitución la obligación de satisfacer la inminente necesidad de proporcionar una vivienda digna a los trabajadores, en la fracción XII, que solamente fue modificada por la reforma de -- 1929 (D.O. 6 sept. 1929) de la Constitución, artículos 73 fracción X, y -- 123, que federalizó la materia del trabajo excluyéndola de la esfera legislativa de los estados /1 en el párrafo que decía:

"... Y las legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región..." que suprimido, quedando la fracción, de la manera siguiente:

ARTICULO 123

"El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:

"A. Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y, de una manera general, todo contrato de trabajo:

/1 El día en que entró en vigor la Ley Federal del Trabajo de 1931, se derogaron las recién promulgadas Leyes del Trabajo estatales, en todo lo que contravinieran a la misma por disposición expresa de su artículo 14 transitorio. De entre ellas las que se referían a la habitación de los trabajadores son: la de Veracruz, Chihuahua, Campeche, Tamaulipas, Colima, Jalisco, Puebla, Oaxaca, Hidalgo, Zacatecas, Aguas Calientes, Nayarit y Yucatán.

XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra - clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las -- fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas - dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor de -- cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas";

Analizando la fracción que antecede, observamos que precisa la obligación ya citada para empresas de trabajo de cualquier índole, pero según sea su lugar de ubicación; además hace suponer que si no existen casas construídas que el patrón pueda adquirir para dar a sus trabajadores en arrendamiento o gratuitamente, la empresa se encuentra ante la ineludible obligación - de construirlas; para poder en consecuencia proporcionarlas. Esta disposición, no aclara tampoco cual es el significado de los conceptos de Habitaciones cómodas e higiénicas, siendo que debió haberlo hecho, pero se dejó - el hacer esta particularización a la ley reglamentaria que como veremos, -- tampoco satisfizo esta observación; establece por último que las rentas -- que se podrán cobrar no excederán del medio por ciento mensual para que el cumplimiento encuadre en el supuesto de las casas baratas.

Vemos pues, que desde entonces la cuestión habitacional ha sido aborada en las diferentes formas que más se han avenido a las condiciones del propio crecimiento, ya sea mediante los contratos colectivos, por la iniciativa unilateral de empresarios y trabajadores, o por los programas de vivienda emprendidos por el gobierno.

3. CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL EN LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931

Hasta el mes de abril del año próximo pasado, en materia legislativa, la Ley Federal del Trabajo de Agosto de 1931, representaba la única norma reglamentaria constitucional de escasas disposiciones sobre vivienda y resultaba sumamente ambigua dada la forma en que trataba de solucionar el problema de la vivienda sin tomar en cuenta el importante sitio que ocupa dentro de lo social, lo cual observamos al analizar lo expuesto en su articulado: Artículo 111 frac. III; 113 frac. XIII, XIV; 153; 157; 158; 197; - 205.

ARTICULO 111. Son obligaciones de los patronos:

Fracción III. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán esta obligación.

El Ejecutivo Federal y los de las Entidades Federativas, en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores, a la clase y duración del trabajo, al lugar de su ejecución y a las posibilidades económicas de los patronos, expedirán un reglamento para que los patronos cumplan con esta obligación.

De la simple lectura del artículo captamos su enorme similitud al texto constitucional, no incluye nada novedoso, simplemente transcribe la obligación empresarial de proporcionar viviendas, dejando, lo que la Constitución no hace, a tratar en otro artículo la obligación de establecer escue--

las, etc.; además me parece que al igual que el precepto constitucional, no cubre bajo el manto socializador a los trabajadores no asalariados dejando también el indefensión a aquéllos que aún siéndolo, no llegan a sumar cien y la empresa no tiene la obligación de proporcionarles vivienda.

El artículo citado tampoco señala que cosa es una habitación cómoda e higiénica por lo cual se cometieron muchas arbitrariedades en la construcción de las mismas, ya que debió haberse especificado en beneficio de la -- clase trabajadora el que una habitación en estos términos no tan solo debe satisfacer las vitales necesidades físicas de abrigo y defensa del grupo humano que las habita, sino proporcionar la satisfacción de las necesidades - espirituales como son el descanso, esparcimiento del mismo núcleo familiar- ayudando a su cohesión, que solo se realiza poseyendo espacios libres, ver- des, que lo permitan, etc.

En su párrafo final, reporta un vicio de incostitucionalidad al auto- rizar a los Ejecutivos Federal y locales para expedir un reglamento que es- tipule la forma de cumplimiento de la obligación principal por parte de los empresarios; siendo que la reglamentación de una norma constitucional co- rresponde únicamente al Congreso y no al Ejecutivo Federal en ningún momen- to y mucho menos a los Ejecutivos locales, va que con la reforma en 1929 de la Constitución, la facultad de legislar en materia de trabajo se excluyó - de la competencia de los Estados, federalizándose; sin embargo, el Reglamen- to a la fracción III del artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo para -- las empresas que no sean de Jurisdicción Federal, emitido por el Presidente de la República y publicado en el D.O. de la Federación el 24 de Febrero de 1942, que como cito después, a pesar de haberse formado jurisprudencia /1 -

/1 Jurisprudencia. Apéndice del 1917/1965, 5a. parte, tesis 85, p. 95.

declarando de inmediata obligatoriedad las disposiciones contenidas en el mismo, fue tachado de inconstitucional.

En cuanto a las obligaciones de los trabajadores para con los patronos, en el Capítulo X, artículo 113, fracción XIII, se encuentra la de:

XIII. Desocupar en un término, de quince días, contados desde la fecha en que se terminen los efectos del contrato de trabajo, las casas que les hayan facilitado los patronos. Este plazo se ampliará a un mes, a los campesinos y mineros.

Bien, como se estableció con antelación, el mencionar la devolución de las viviendas en ese término, sin antes haber especificado nada sobre el suministro de las mismas, hace a esta disposición caer en el defecto de la inconclusión que no permite siquiera hacer un juicio exacto acerca de cual sería el objeto que tenía en mente el legislador al disponerlo así, si por un lado dejaba la reglamentación de la obligación de dar viviendas a una época posterior y en manos del Ejecutivo, y por otra establecía un término que quizá no concordase con las necesidades de los trabajadores en la época que se diese dicho reglamento, y que sin embargo debía incluirse en el.

La siguiente fracción XIV del mismo artículo 113 que enumera ejemplificativamente las obligaciones de los trabajadores, expresa:

XIV. Cumplir con todas las demás obligaciones que les impongan esta Ley y el contrato.

En el capítulo XV. "Del Trabajo en el mar y vías navegables", lo relativo a la obligación habitacional se encuentra encuadrado en las disposiciones siguientes:

ARTICULO 157

"No estarán obligados los armadores a proporcionar a sus tripulantes las habitaciones a que se refiere la fracción III del artículo 111, pero si a cumplir lo que sobre el particular prevengan las disposiciones legales vigentes, proporcionando a bordo a la tripulación alojamientos cómodos e higiénicos".

ARTICULO 158

"El Ejecutivo Federal determinará oportunamente la mejor forma de instituir la "Casa del Marino", fijando las aportaciones a los armadores.

En el capítulo XV bis, "Del Trabajo de las tripulaciones aeronáuticas, encontramos lo siguiente:

ARTICULO 153

"Los patronos tendrán, además de las obligaciones establecidas en esta Ley, las siguientes:

1. Proporcionar alimentación, alojamiento y transportación a los miembros de la tripulación por todo el tiempo que permanezcan fuera de su base por razones del servicio. Y su pago será como sigue:

a). En las estaciones previamente designadas, o en las de pernocta extraordinaria, la transportación se hará en automóvil y el alojamiento será cubierto directamente por el patrón".

Y en lo referente al trabajo en el campo en el Capítulo XVII "Del Trabajo del campo", se encuentra consignada la ya mencionada obligación habitacional:

ARTICULO 197

Son obligaciones especiales del patrón en el trabajo del campo, las siguientes:

1. Suministrar gratuitamente habitación que reúna las condiciones sanitarias indispensables para la protección de la vida y la salud de los trabajadores, y el terreno necesario para la cría de los animales a que se refiere el artículo 205 de esta Ley";

"ARTICULO 205

No podrá prohibirse a los trabajadores que críen cerdos y aves de corral -- dentro del recinto que se hubiere señalado a cada uno para vivienda".

Esta fracción III del Artículo 111 ya vista, tuvo un reglamento denominado "Reglamento de la Fracción III del Artículo 111 de la Ley Federal -- del Trabajo para empresas que no sean de jurisdicción Federal", Pero a pesar de que las disposiciones contenidas en su articulado resultan una laboriosa obra, le fue atribuído el vicio de Inconstitucionalidad en la fuente. Del mismo reglamento, nos parece buena tanto la clasificación que se hace de habitaciones, como la de los trabajadores y la forma de atribuírles aquéllas a éstos, aunque estas clasificaciones perdieron validez con lo dispuesto por la Nueva Ley Federal del Trabajo.

Se publicó con el mismo vicio, otro reglamento el 21 de Diciembre de 1941 para empresas de jurisdicción federal, y su única diferencia con el anterior es la de que el primero es aplicable en empresas que no sean de jurisdicción federal y este reglamento a ellas se refiere, variando también en cuanto a las autoridades encargadas del procedimiento.

4. CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE

En el período en que se trató de modificar la Ley Federal del Trabajo de 1931, reglamentaria de la fracción XII del Artículo 123 Constitucional, se formularon varios anteproyectos que estuvieron siendo analizados -- por una comisión de estudio nombrada por todo el conjunto de organizaciones empresariales con el objeto de proponer al gobierno una solución que fuera de acuerdo con sus fines, y entre las planteadas en ese anteproyecto, se encuentra la que se refiere a la vivienda diciendo que es un problema integral cuya resolución no debe ser únicamente responsabilidad de las empresas que tengan más de cien trabajadores o que estén fuera de las poblaciones, y propugnaba por el establecimiento de un sistema como el de la Legislación francesa, en el que a base de una cuota alzada sobre las rayas, se resuelve ese problema.

Sin embargo el Gobierno no prestó oídos a tal propuesta, por lo que no fue incluida en el texto de la Ley vigente.

Antes de entrar al análisis de las disposiciones legales relativas a vivienda obrera, es necesario el señalar que en México existe un déficit de viviendas que pasa de los tres millones de unidades, siendo la población asalariada considerada /1 como objeto del suministro de viviendas que menciona la Nueva Ley Federal del Trabajo, el 46% de la población económicamente activa /2, con una necesidad cuantitativa de un millón y medio de viviendas. Y no hablemos de la clase no asalariada desprotegida por la Nueva Ley, que posee en su mayoría viviendas de tipo cuarto redondo, con menos de

/1 Conferencia sustentada por el Ing. Alejandro Alvarez Guerrero, Presidente de la CONCAMIN, en el "Seminario sobre el problema Habitacional" Junio 10 de 1971.

/2 Que representa el 15% sobre el total de la población mexicana.

20 m² y muchas veces sin las instalaciones sanitarias necesarias. En estas familias su jefe no se encuentra amparado por la fuerza socializante del -- contrato de trabajo que les garantiza un salario permanente, conveniente -- por lo menos para satisfacer esta mínima necesidad humana de obtener una vivienda higiénica y cómoda.

Pero a medida que el trabajador se vuelve asalariado, va obteniendo otro tipo de vivienda que aunque no siempre satisface los requisitos de comodidad e higiene, por lo menos alivia en parte su necesidad. Debido al incremento notable de la industrialización en el país, el nivel de vida de -- los trabajadores de diferentes sectores (pero sobre todo del industrial), - se ha elevado, ya que son objeto de mayores prestaciones entre las que se - encuentra la seguridad social.

Así llegamos al momento en que se trata de dar una solución adecuada al problema de la vivienda y en el que el legislador ha considerado oportuno reglamentar vitalizadamente la disposición constitucional ya citada anteriormente.

En la Exposición de Motivos de la Nueva Ley encontramos previstos -- por el legislador dos criterios reguladores cuyo objeto es el de obtener el fin socializante de superar el nivel de vida de los trabajadores y sus familias, realizándolo "en la medida en que las posibilidades de las empresas y la necesidad de su crecimiento y progreso lo permitan", y "encontrando la - fórmula que a la vez que armonice los derechos del Trabajo con los del Capital, no constituya un obstáculo grave para el desarrollo y el progreso de - la Industria Nacional".

La misma exposición de motivos aconseja para llegar a la solución -- del problema, no el establecimiento de un sistema inflexible, sino todo lo contrario

contrario, de un sistema cuya cimentación se encuentre basada en los acuerdos entre las clases obrero-empresarial, afirmando que los trabajadores están plenamente conscientes de que sería prácticamente imposible el obtener de inmediato las viviendas, y de que por lo mismo es necesario el transcurso del lapso de tres años marcado por la Nueva Ley Federal del Trabajo, que permita a las empresas realizar los estudios necesarios para encontrar las condiciones más favorables al cumplimiento de su obligación.

Debemos tener en cuenta como medida de integración social, el propiciar la aplicación de la Nueva Ley Federal del Trabajo, no solo por obligar al empresario (que cae dentro de los supuestos que esta Ley señala) a proporcionar viviendas a sus trabajadores, ya que al haber aumentado las prestaciones sociales, ha incrementado la capacidad de pago del trabajador, reafirmando así la tesis socializante de que un sujeto de trabajo es un sujeto de crédito y un sujeto de crédito es un sujeto de vivienda. /1

/1 Presidente de la CONCAMIN. Conferencia sustentada en el Seminario sobre el Problema Habitacional.

CAPITULO III

UN PASO HACIA LA SOCIALIZACION, EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION HABITACIONAL MARCADA POR LA LEY DEL TRABAJO VIGENTE

1. ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES QUE SERALAN COMO OBLIGATORIO EL SUMINISTRO DE VIVIENDAS: ARTICULOS 136, 137, 138, 142 y 143.

2. FORMAS DE CUMPLIR LA OBLIGACION EMPRESARIAL DE PROPORCIONAR VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES:
 - a) Gratuitamente. Art. 283.
 - b) En propiedad. Análisis de los artículos 145 fracción V, 149, 151, 152 y 153. Opinión - del Sector Empresarial
 - c) En arrendamiento, análisis de los artículos- 110, 145, fracción IV y 150. Opinión del - sector empresarial.

3. LA FIGURA DEL TRABAJADOR EN EL AMBITO DE LAS -- DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VI- GENTE RELATIVAS A LA VIVIENDA
 - a) Análisis de los artículos relativos: 139, -- 140, 144, 145 y 147.
 - b) Tipos de vivienda para los trabajadores se- gún su categoría; clasificación de viviendas y de trabajadores del Reglamento de la frac- ción III del Artículo 111 de la Ley del Tra- bajo de 1931. Artículos 139, 146 y 148 de - la Ley de Trabajo vigente. Viviendas para - los trabajadores sujetos a reglamentaciones- especiales, artículos 204, 263, 236, 283, -- 337 y 352 de la Ley vigente.

1. ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES QUE SEÑALAN COMO OBLIGATORIO EL SUMINISTRO DE VIVIENDAS, ARTICULOS: 136, 137, 138, 142 Y 143.

"ARTICULO 136

Están obligadas a proporcionar habitaciones a sus trabajadores:

I. Las empresas agrícolas, industriales, mineras o de cualquier otra clase de trabajo, situadas fuera de las poblaciones. Se entiende que las empresas están situadas fuera de las poblaciones si la distancia entre unas y -- otras es mayor de tres kilómetros o cuando, si es menor, no existe un servicio ordinario y regular de transportación para personas; y

II. Las mismas empresas mencionadas en la fracción anterior situadas dentro de las poblaciones, cuando ocupen un número de trabajadores mayor de -- cien".

Este artículo repite la obligación constitucional de los empresarios de proporcionar viviendas a los trabajadores concretándola y haciéndola de rivar de dos circunstancias:

- a) Que sus empresas estén a una distancia de tres kilómetros de las poblaciones; que estando fuera de las poblaciones aunque a menor distancia no haya medio de transportación entre la misma y la empresa, o
- b) Que estando dentro de las poblaciones tengan más de cien trabajadores.

Y como dice Trueba Urbina, con esta disposición no se soluciona el -

problema en toda su magnitud, ya que el legislador debió haber generalizado la idea del constituyente de 1917: "a fin de que todos gocen del beneficio de tener habitaciones, sin hacer distingos injustos y tomando en cuenta el desarrollo industrial que se ha operado en nuestro país: por lo que es conveniente darle una solución adecuada al problema" y al decir esto, propone la creación de un Instituto Social de la Vivienda Obrera "con representación de trabajadores, patronos y gobierno. El patrimonio del Instituto se formaría con la aportación de las empresas o patronos y el Estado, tomando en cuenta el salario de los mismos, a semejanza del sistema de cuotas del Instituto Mexicano del Seguro Social. Debiendo hacerse los estudios e investigaciones que sean necesarios para la resolución del problema habitacional dentro del término de tres años a que se refiere el artículo 143, así como la cooperación económica de los trabajadores, para adquirir las habitaciones en propiedad o en arrendamiento". /1

"ARTICULO 137

Cuando la empresa se componga de varios establecimientos, la obligación se extiende a cada uno de ellos y a la empresa en su conjunto".

Para aclarar el supuesto que encierra esta disposición, presentamos la solución que da la Ley al caso siguiente:

Suponiendo que si una empresa que tuviere solamente ochenta y ocho trabajadores en la población donde tiene su asiento principal, pero con sucursales en otras ciudades, se preguntara si está o no sujeta a la obligación de darles habitación a esos ochenta y ocho obreros; observamos en el artículo 16, capítulo I; Principios Generales de la Ley, que ésta nos da la

/1 Nueva Ley del Trabajo, Edit. Porrúa, 5a. Ed., Alberto Trueba Urbina, Alberto Trueba Barrera, México 1970, p. 78.

respuesta correcta ya que distingue por primera vez conceptos que antes se encontraban en la sinonimia: empresa y establecimiento. Dicho artículo a la letra dice:

"Para los efectos de las normas de trabajo se entiende por empresa la unidad de producción o distribución de bienes o servicios y por Establecimiento la Unidad Técnica que como sucursal, agencia u otra forma semejante sea parte integrante y contribuya a la realización de los fines de la empresa".

Por lo tanto no queda lugar a dudas en cuanto al caso planteado, ya que caería la citada empresa en el supuesto de cumplir con la obligación habitacional.

"ARTICULO 138

Las habitaciones deberán ser cómodas e higiénicas".

Como dijimos al referirnos a la misma disposición que contienen tanto el artículo 123 fracción XII, de la Constitución como la ya abrogada -- Ley Federal del Trabajo de 1931, la Ley del Trabajo vigente, tampoco hace referencia a lo que debe concebirse por habitaciones cómodas e higiénicas, ni señala cuales son.

/1 Dentro de las normas sociales referidas a la comodidad e higiene que la vivienda o conjunto habitacional debe proporcionar a sus ocupantes, nosotros encontramos las que fueron expresadas en la Conferencia Internacional de Trabajo, con motivo de la 45a. Reunión de la O.I.T., efectuada en la en la Ciudad de Ginebra en 1960, en la que se indica que: "Cada familia debe disponer de una vivienda separada y que las normas de vivienda han de re

/1 La vivienda de los Trabajadores. v.2. O.I.T., Ginebra, Suiza, 1960 pp. 33 y 34.

ferirse, en particular, al número y extensión de las piezas que la integran, en relación al espacio mínimo correspondiente a cada persona, a los sistemas adecuados en cuanto a los servicios municipales, a la protección de las inclemencias del tiempo, del ruido y de la insalubridad y a las instalaciones sanitarias y de ventilación".

"ARTICULO 142

Si la empresa no dispone de habitaciones en número suficiente para satisfacer las necesidades de los trabajadores o no puede adquirirlas por algún título legal, lo pondrá en conocimiento del sindicato o de los trabajadores".

"ARTICULO 143

En el caso del artículo anterior los sindicatos de trabajadores y las empresas, dentro del término de tres años, contado a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, o desde el día siguiente a la terminación del primer año de funcionamiento si se trata de empresas de nueva creación, establecerán en convenios las modalidades para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este capítulo. Dentro del mismo término a que se refiere el párrafo anterior, los trabajadores de confianza convendrán con las empresas las modalidades para que se les proporcione habitaciones".

Es muy importante en este punto, darnos cuenta de la situación analizada en la exposición de motivos de la Ley, donde se dice que los trabajadores tienen conciencia de que no es posible exigir el cumplimiento total e inmediato de la obligación habitacional, y toca también el de la inflexibilidad del sistema adoptado diciendo que se proceda paulatinamente a la construcción y en la medida que las posibilidades de la empresa lo permitan.

Esto es muy importante ya que con fundamento en este párrafo, los convenios relativos pueden hacerse de manera que se desahogue paulatinamen-

te y de acuerdo con las posibilidades de la empresa dicha obligación.

Observamos también en este artículo, que la obligación constitucional se hace extensiva a los empleados de confianza que también tienen el derecho de tener su vivienda por lo que vemos que el convenio que se celebra con el Sindicato no los afecta debiendo celebrarse otro convenio con ellos para solucionar su problema.

2. FORMAS DE CUMPLIR LA OBLIGACION EMPRESARIAL DE PROPORCIONAR VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES

a) Gratuitamente. Artículo 283.

Nuestra Carta Magna señala de manera general que el proporcionar habitaciones a los trabajadores, sea en forma gratuita al mencionar en el texto de su artículo 123, fracción XII, apartado A, que los patronos podrán cobrar por conceptos de renta, el seis por ciento anual del valor catastral de las habitaciones y en el mismo sentido se colige su ley reglamentaria, fracción IV, artículo 145.

Así vemos que al expresar esto, se supone potestativo y no imperativo el cobrar una renta, surgiendo sólo como excepción el caso de los trabajadores domésticos y el de los trabajadores del campo quienes sí por disposición expresa de la Ley gozan del beneficio de habitar gratuitamente una vivienda; Título VI, Capítulo VIII, Artículo 283.

"ARTICULO 283

Los patronos tienen las obligaciones siguientes:

Fracción II. Suministrar gratuitamente a los trabajadores adecuadas e higiénicas, proporcionadas al número de familiares o dependientes económicos, y un terreno contiguo para la cría de animales de corral".

Este derecho particular de obtener gratuitamente una vivienda, es -- irrenunciable como bien señala la "Ejecutoria de Informe 1969. A.D. 108/68, Derechos del Trabajador es nula la renuncia de los", que a la letra dice:

"Si el trabajador celebra con el patrón contrato de arrendamiento -- respecto de una finca ubicada fuera del perímetro de la ciudad, pero dentro de los límites del campo agrícola donde el primero desempeña sus labores -- pactándose como precio del arrendamiento el cinco por ciento sobre el valor catastral de la casa que habita, tal contrato implica una renuncia de derechos para el trabajador, pues va contra lo dispuesto en la fracción I del - Artículo 197 (283-11) de la Ley Federal del Trabajo; por lo que es nulo de pleno derecho conforme al artículo 15 (33) de la misma Ley, que establece - que en ningún caso serán renunciables las disposiciones de la Ley que favorezcan a los trabajadores, ya que la irrenunciabilidad de las mismas, en -- función de la tutela de los trabajadores, se deriva de la naturaleza impera-
tiva y social del derecho laboral, y la voluntad de las partes es inoperante para modificar las prescripciones de la ley en beneficio de los obre---ros".

También los beneficiados con este derecho se encuentran sujetos al - cumplimiento de obligaciones correlativas a las patronales por este concepto, como son por ejemplo, por parte del patrón, entregar la casa objeto de la obligación y por parte del trabajador, el conservar la habitación y posteriormente el restituirla.

b) En propiedad. Análisis de los artículos: 145, fracción V, 149, - 151, 152 y 153. /1

El Artículo 145, fracción V, al referirse a los requisitos que deben

/1 En el mismo sentido Lic. Rafael Lebrija, especialista en Derecho del -- Trabajo, ponencia sustentada en el Seminario sobre el Problema Habitacional, Panel: "Interpretaciones y Aplicaciones prácticas de la Ley Federal del Trabajo", el 11 de Junio de 1971.

cubrirse en los convenios habitacionales cuando las viviendas vayan a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores de una empresa, marca los siguientes:

1. La aportación efectiva de las empresas para la construcción de las habitaciones. Los empresarios no deben concretarse con dar determinada cantidad o el aval para cumplir con su obligación, sino que de lo que se trata es de que den facilidades a su trabajadores para adquirir las viviendas en propiedad; por ejemplo, pueden proporcionarles parte del enganche, o parte de los créditos, o éstos a partir de determinada mensualidad con la finalidad de asegurar la estancia de los trabajadores en la empresa, así vemos que la banca se ha conformado con que se haga el convenio en el que la empresa se obliga a descontar los créditos.

2. La forma de financiamiento para completar el costo de la construcción, el que deberá ser pagado por los trabajadores con las modalidades que convengan las partes.

El suministro de habitaciones en propiedad o compra-venta laboral de viviendas, es una figura parecida a la compra-venta civil, en lo que se refiere a su carácter de acto jurídico, bilateral, oneroso y traslativo de dominio, pero se separa de su colindancia por lo que respecta a uno de los objetos del contrato y esto lo observamos cuando llegado el momento de la construcción de las habitaciones, una parte de las mismas debe ser aportada por la empresa y la otra debe ser pagada por el trabajador ajustándose a lo pactado en los convenios, y que si la paga mediante descuento del salario, la venta podrá llamarse venta en abonos, sin devengar intereses lógicamente; en el pago de la compra de casas se descontará lo que voluntariamente quiera el trabajador conforme al Artículo 110 fracción III.

"ARTICULO 149

Cuando se trate de trabajadores propietarios de alguna habitación, se observarán las normas siguientes:

I. Si les fue proporcionada en aplicación de las disposiciones contenidas en el Artículo 123 constitucional y en los contratos colectivos, no tendrán derecho a que se les proporcione otra habitación, aún cuando se trate de diversas empresas; y

II. Si adquirió la propiedad de la habitación independientemente de sus relaciones de trabajo, tendrá derecho a que se le proporcione una nueva habitación, una vez que se hayan satisfecho las necesidades de los demás trabajadores de la misma.

Este artículo analiza la situación de los trabajadores que ya tengan una vivienda debido a que la empresa se la hubiera proporcionado adelantándose al mandato constitucional y legal, caso este en el que no tienen derecho a que se les proporcione otra por la empresa; o debido a que la obtuvieron por su propio esfuerzo, en cuyo caso la empresa si está obligada a darles vivienda, pero después de haberse las proporcionado a todos los trabajadores que no la tenían.

"ARTICULO 151

Los trabajadores tendrán derecho, entre tanto se les entregan las habitaciones a percibir una compensación mensual la que se fijará en los convenios a que se refiere este capítulo; faltando esa disposición, la compensación se fijará tomando en consideración el tipo de habitaciones que deberá proporcionar la empresa y la diferencia entre la renta que podría cobrar y la que tengan que pagar los trabajadores por una habitación en condiciones semejantes".

Establece este artículo una obligación para las empresas sumamente delicada de que mientras no se proporcionen habitaciones a los trabajadores, se les debe dar una ayuda de renta. La primera duda que se suscita en torno a esta disposición es la siguiente:

Si se pactara en el convenio que se construirá determinado número de casas para el diez por ciento de los trabajadores de la empresa, durante el primero de los tres años marcados como plazo, ¿Tendrá el otro noventa por ciento de los trabajadores el derecho, de acuerdo con este precepto, a la ayuda de renta? Sí, porque el término de la ley es genérico, que si un trabajador no tiene habitación, debe tener esa ayuda de renta.

El Legislador incluyó este artículo para impulsar la construcción de viviendas, porque la ayuda de renta, si no se detiene en un precio determinado se va a transformar en una prestación más, sujeta a revisiones de contrato y que irá aumentando cada dos años con la presión sindical que significa esa revisión de contrato, mediante un movimiento de huelga. Los empresarios proponen que como la Ley fija un tope de renta, debía propugnarse -- porque éste no estuviese sujeto a revisión.

"ARTICULO 152

Los trabajadores tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las acciones individuales y colectivas que deriven del incumplimiento de las obligaciones impuestas en este capítulo".

"ARTICULO 153

Las empresas tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las acciones que les correspondan en contra de los trabajadores por incumplimiento de las obligaciones que les impone este capítulo".

Los dos artículos anteriores, como podemos observar, dan derecho tan to a los trabajadores como a los empresarios para ocurrir a las autoridades de Trabajo para solventar cualquier diferencia entre los elementos del trabajo, relativa a este capítulo habitacional.

Opinión del Sector Empresarial. /1

Al preguntarse si sería conveniente el incluir la cuestión habitacional dentro de el contrato colectivo de trabajo, responden con una categoría negativa diciendo que el convenio debe ser cosa aparte ya que de lo -- contrario estaría sujeto a la revisión, pudiendo ser motivo de huelga, por lo que resultaría sumamente riesgoso incluirle dentro del contrato colectivo de trabajo.

Al referirse a la fracción I del artículo 145, que señala que debe -- formarse una lista en la que se manifieste el número de los trabajadores -- que deseen que se les proporcione habitación; expresan que si se hace con la idea de que va a costar muy poco, o nada, todos se apuntarían de inmedia to, y ésto es equivocado, ya que lo primero que debe buscarse, es el ver -- que se puede ofrecer a los trabajadores en cuanto a construcción de viviendas, y luego que se haya visto ésto, habrá muchos que digan que si quieren pagar el precio estipulado, y los que no quieran, no tendrán derecho a la -- compensación que marca la Ley, porque la vivienda se pone a su alcance, pero la rechazan porque no les gusta el plan de compra. De ninguna manera -- puede darse una solución de tipo individual y concreto, sino a nivel de mayorías.

/1 Marván, Manuel Lic. Abogado patronal, Sem. sobre el Probl. Habit.

c) En Arrendamiento. Análisis de los artículos relativos: 110, 145 fracción IV, y 150. Opinión del Sector Empresarial. /1

El Artículo 145 de la Ley del Trabajo vigente señala las pautas a -- las que deben ajustarse los convenios en que se pacta por empresarios y tra -- bajadores como forma de resolver el problema habitacional, el arrendamiento de viviendas; en la fracción IV del mismo artículo, se recoge el caso de -- que la empresa construya habitaciones para proporcionarlas en arrendamiento a sus trabajadores, consignando que el pago por concepto de renta será el -- seis por ciento anual del valor catastral de la finca, y así tenemos expre -- samente:

"ARTÍCULO 145

Los convenios a que se refieren los artículos anteriores contendrán:

Fracción IV. Si la empresa construye las habitaciones para darlas en -- arrendamiento a los trabajadores, podrá cobrar hasta el seis por ciento --- anual del valor catastral de las habitaciones por concepto de renta".

Este problema enfocada su solución desde el punto de vista de dar en arrendamiento las viviendas, resulta sumamente difícil para las empresas en lo que se refiere a la fijación del monto de la renta, ya que el término -- promedio /2 de los trabajadores no pueden pagarla porque la Ley en el artí -- culo que se refiere a la protección del salario, de manera clara establece -- que en caso de arrendamiento solo se podrá descontar del salario un quince -- por ciento para renta y en cambio, como ya vimos, en el caso de que las ad -- quieran en propiedad, la Ley no fija tope al decir que se descontará lo que

/1 Lebrija, Rafael Lic. Especialista en Derecho del Trabajo, Seminario sobre el Problema Habitacional. 10 de Junio de 1971

/2 Alvarez Guerrero, Alejandro Ing., Presidente de la CONCAMIN, conferencia sustentada en el Seminario sobre el problema habitacional "El empresario ante el problema de la Vivienda", 10 de Junio de 1971.

libremente disponga el trabajador, que bien puede ser una cantidad mayor al quince por ciento.

Capítulo VII. NORMAS PROTECTORAS Y PRIVILEGIOS DEL SALARIO

ARTÍCULO 110

Los descuentos en los salarios de los trabajadores están prohibidos, salvo en los casos y con los requisitos siguientes:

II. Pago de rentas de habitaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150, fracción II, inciso a), que no podrá exceder del quince por ciento del monto del salario;

III. Pago de cuotas para la adquisición de habitaciones, libremente aceptado por el trabajador;

En el artículo 150 se señalan las obligaciones de trabajadores y empresarios para el caso de que aquéllos gocen del arrendamiento de una vivienda.

ARTÍCULO 150

Si las habitaciones se dan en arrendamiento a los trabajadores, se observarán las normas siguientes:

I. Las empresas están obligadas a mantener las habitaciones en condiciones de habitabilidad y a hacer oportunamente las reparaciones necesarias y convenientes;

II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

a) pagar las rentas

b) cuidar de la habitación como si fuera propia.

- c) poner en conocimiento de la empresa los defectos o deterioros que se observen.
- d) desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días;

III. Está prohibido a los trabajadores:

- a) usar la habitación para fines distintos de los señalados en este capítulo.
- b) subarrendar las habitaciones.

Opinión del Sector Empresarial

Descartan la conveniencia de que se solucione el problema en el convenio por medio del arrendamiento de las viviendas, ya que es difícil que los trabajadores cuiden las habitaciones que no son propias, aunque la Ley los obligue y en ese caso, los gastos por reparaciones, deterioros, mejoras, etc., serían por cuenta del patrón; ésta es una de las desventajas que encuentran en la figura del arrendamiento; además estiman que la renta con base en el seis por ciento anual del valor catastral, es una carga permanente para la empresa, o sea, que viene a ser un ingreso desproporcionado a la inversión y en cambio la ayuda para la construcción es temporal; por lo que desaconsejan el arrendar viviendas como solución al problema de la vivienda obrera.

La Ley no incluye dentro de sus disposiciones el que los empresarios den una aportación para la regeneración, o sea convertir en cómodas e higiénicas las casas de los trabajadores, dando de ésta manera una mejor ayuda a la solución del problema y gran contenido social a los convenios.

También vemos que un gran paso hacia la socialización de la vivienda fue dado por el Régimen gubernamental correspondiente al Estado de Nuevo --

León el año pasado, ya que decretó la exención del impuesto predial y aun-- que en Nuestra Ley del Trabajo vigente se consagre el artículo 19 como favo-- recedor de los trabajadores, se refiere solo a exención de impuesto del t^{im}bre, debiendo extenderse a los demás. tomando como ejemplo a la legislación-- Neoleonesa, adelantando así en el camino de la Socialización.

3. LA FIGURA DEL TRABAJADOR EN EL AMBITO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE RELATIVAS A LA VIVIENDA

a) Análisis de los artículos relativos: 139, 140, 144, 145 y 147.

"ARTICULO 139

Los trabajadores de planta permanente, con una antigüedad de un año, por lo menos, tienen derecho a que se les proporcionen habitaciones".

Observamos en este precepto, que la Ley constriñe a las empresas que caen en el supuesto marcado por el artículo 136, a cumplir con la obliga--- ción habitacional solo con respecto de los trabajadores de planta permanen-- tes con antigüedad de un año en la empresa.

"ARTICULO 140

Para los efectos del artículo anterior, los trabajadores deberán hacer sa-- ber a la empresa directamente o por conducto del sindicato, su deseo de que se les proporcionen habitaciones".

Este artículo consagra la obligación por parte de los sindicatos o - de los trabajadores de hacer saber a la empresa de acuerdo con la Ley, que trabajadores tiene derecho a habitaciones; como dijimos anteriormente, de-- be elaborarse una lista de los trabajadores solicitantes.

"ARTICULO 144

En las empresas o establecimientos en los que no existan Sindicatos, los -- trabajadores podrán acudir ante la Secretaría del Trabajo y Previsión So--- cial, ante los gobernadores de los Estados o Territorios o ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estas autoridades promuevan la celebración de los convenios".

El artículo anterior prevé la situación de que no haya sindicato y - da el derecho a los trabajadores de ocurrir ante las autoridades administra- tivas para pedir al patrón que se formulen los convenios correspondientes - aunque éstos para su aprobación, solo pueden someterse a las Juntas de Con- ciliación y Arbitraje porque son las únicas que tienen competencia para --- ello. /1

"ARTICULO 145

Los convenios a que se refieren los artículos anteriores, contendrán:

- I. El número de trabajadores con derecho a habitación y el de los que hu- bieren manifestado su deseo de que se les proporcione;
- II. La forma y los términos dentro de los cuales cumplirán las empresas - la obligación de proporcionar habitaciones a los trabajadores que tengan de- recho a ellas;
- III. En el caso del artículo 142, las características de las habitaciones que se construirán, tales como superficie de cada habitación, número y di- mensiones de los cuartos de que se compondrá, servicios sanitarios y de co- cina y demás dependencias;

/1 Urbina Trueba, Alberto y Jorge Trueba Urbina, Nueva Ley Federal del Tra- bajo, 1971. Edit. Porrúa. p. 80.

IV. Si la empresa construye las habitaciones para darlas en arrendamiento a los trabajadores, podrá cobrar hasta el seis por ciento anual del valor catastral de las habitaciones por concepto de renta;

V. Si las habitaciones se construyen para que sean adquiridas por los trabajadores, se observarán las normas siguientes:

- a) La aportación de la empresa para la construcción de las habitaciones.
- b) La forma de financiamiento para completar el costo de la construcción, el que deberá ser pagado por los trabajadores, con las modalidades que convengan las partes.

VI. El número de habitantes que deberá construirse anualmente o dentro -- del término que se convenga, y las fechas para la construcción de nuevas habitaciones, hasta satisfacer las necesidades de todos los trabajadores".

En este artículo se establecen los supuestos que deben contener los convenios, tales como el número de trabajadores con derecho a habitación y que la hubieran solicitado, lista que deberá proporcionar el Sindicato; las características, superficie, dimensión, etc., de las habitaciones; la obligación de pagar el seis por ciento anual sobre el valor catastral de las viviendas por parte de los trabajadores, cuando estas se les den en arrendamiento y señalando al respecto en el artículo 150 las obligaciones que tienen trabajadores y empresarios; las normas que deben observarse cuando las viviendas vayan a adquirirse en propiedad por los trabajadores; el número de habitaciones que deben construirse cada año, etc.

"ARTICULO 147

Las empresas que amplíen sus instalaciones o aumenten su personal, convendrán con los sindicatos o con sus trabajadores las modalidades para la cons

trucción de nuevas habitaciones.

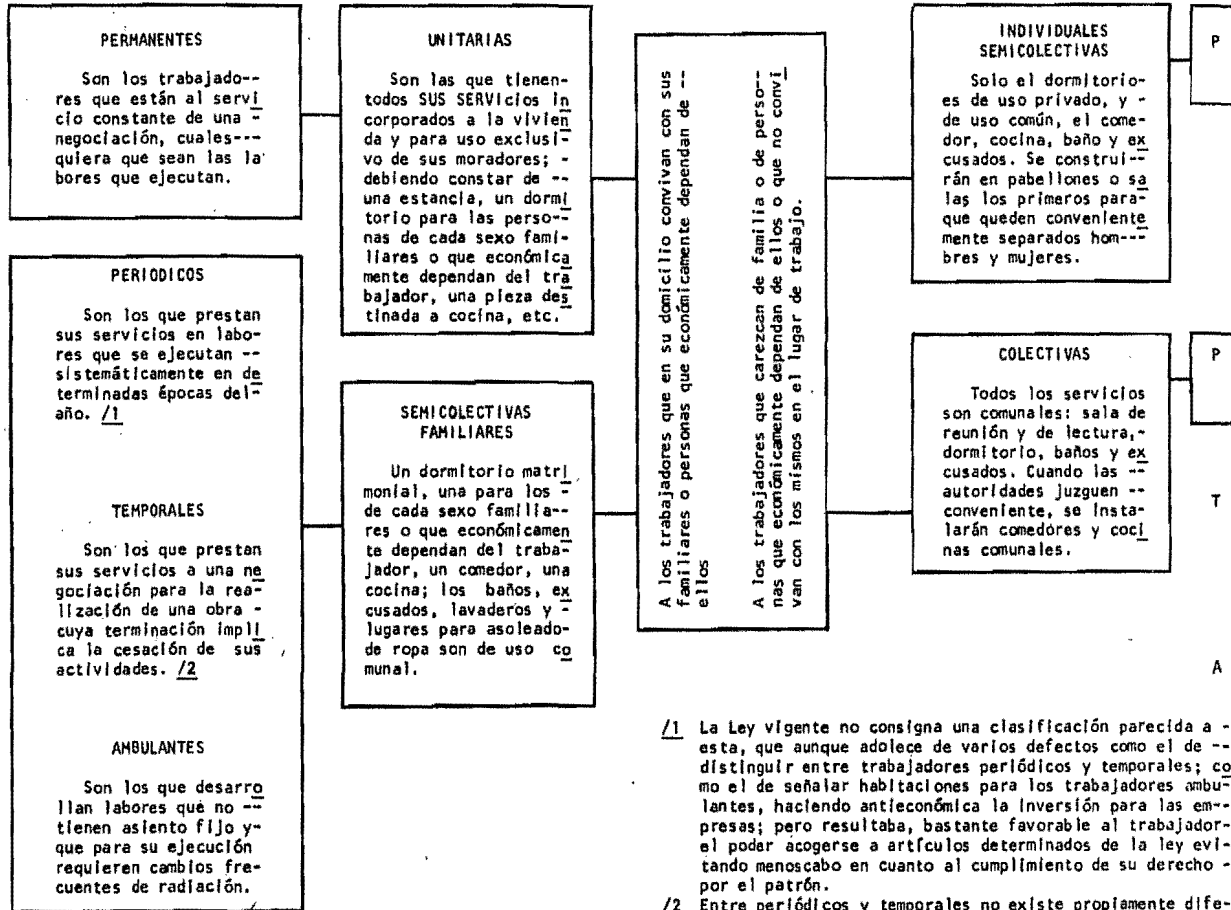
El artículo anterior resuelve el problema que habría de presentarse frecuentemente cuando una empresa que ya tuviera formulado el convenio que exige la Ley, aumentase su personal; al señalar que lo que debe hacerse es formular otro convenio para prever las modalidades de como dar habitaciones a los trabajadores.

- b) Tipos de vivienda para los trabajadores según su categoría, clasificación de viviendas y de trabajadores del Reglamento de la - fracción III del Artículo III de la Ley Federal del Trabajo de - 1931.

Ver Cuadro en la Hoja siguiente.

TIPOS DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SEGUN SU CATEGORIA

REGLAMENTO DE LA FRACCION III DEL ARTICULO III DE LA LEY DEL TRABAJO DE 1931 PARA EMPRESAS QUE NO SEAN DE JURISDICCION FEDERAL



/1 La Ley vigente no consigna una clasificación parecida a esta, que aunque adolece de varios defectos como el de distinguir entre trabajadores periódicos y temporales; como el de señalar habitaciones para los trabajadores ambulantes, haciendo antieconómica la inversión para las empresas; pero resultaba, bastante favorable al trabajador el poder acogerse a artículos determinados de la ley evitando menoscabo en cuanto al cumplimiento de su derecho por el patrón.

/2 Entre periódicos y temporales no existe propiamente diferencia alguna, asímándose.

Artículos 139, 146 y 148 de la Ley Federal del Trabajo vigente.

El Artículo 139, ya transcrito en párrafos anteriores, señala que -- únicamente los trabajadores de planta permante, con antigüedad de un año en la empresa, tendrán derecho a que se les proporcionen habitaciones; sin considerar en qué supuestos y que personas pueden ser trabajadores permanentes, como lo hace expresamente el Reglamento de la fracción III del Artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo de 1931.

"ARTICULO 146

Las habitaciones podrán ser unitarias o multifamiliares.

Podrán construirse habitaciones de diferentes características y costos, tomando en consideración el tabulador de salarios de la empresa".

La Ley no señala cuales son las viviendas unitarias, ni como está -- compuestas; para saberlo, tenemos que basarnos en criterios técnicos no jurídicos dados por diferentes Organismos dedicados a la Vivienda, ya de carácter nacional como internacional y así vemos por ejemplo que la División de Vivienda y Planeamiento del Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la Unión Panamericana, ha definido a la Unidad de vivienda de la manera siguiente: /1

"Vivienda o Unidad de vivienda es todo cuarto o conjunto de cuartos-ocupados o destinados a ser ocupados por una familia censal o por un grupo familiar".

Para entender la definición anterior debemos tomar en consideración-

/1 "La vivienda de interés social en América Latina", Unión Panamericana - Washington, D.C., 1957. p. 39.

el concepto de familia censal que acogió el Censo de las Américas de 1950 y que es el siguiente:

Familia o familia censal: "se considera al grupo de personas que -- forman el núcleo de un hogar y que llevan vida en común, estuvieren o no -- unidas por lazos de parentesco". /1

"ARTICULO 148

Para la asignación de las habitaciones a los trabajadores se observarán las normas siguientes:

- I. Tendrán preferencia los trabajadores más antiguos; y
- II. En igualdad de antigüedad tendrán preferencia:
 - a) los jefes de familia
 - b) los sindicalizados

Este artículo establece una relación para ver a que trabajadores se les dará vivienda, señalando en primer lugar a los que tengan mayor antigüedad en la empresa y en caso de que se presentaran varios con igual antigüedad, los padres de familia, y de éstos tendrán preferencia los que tengan más hijos, aunque esto no lo dice la Ley, pero se supone implícito en su contexto; en segundo lugar se proporcionarán a los trabajadores sindicalizados.

Viviendas para los Trabajadores sujetos a reglamentaciones especiales, artículos: 204, 214, 216, 163, 283, 337 y 352 de la Ley del Trabajo vigente.

/1 "La Vivienda de interés social en América Latina", Unión Panamericana - Washington, D.C., 1957. pp. 19-20.

Capítulo III. "TRABAJADORES DE LOS BUQUES"

"ARTICULO 204

Los patrones tienen las obligaciones especiales siguientes:

- I. Proporcionar a bordo alojamientos cómodos e higiénicos.
- III. Proporcionar alojamiento y alimentos cuando el buque sea llevado a puerto extranjero para reparaciones y sus condiciones no permitan la permanencia a bordo. Esta misma obligación subsistirá en puerto nacional cuando no sea el del lugar donde se tomó al trabajador. La habitación y los alimentos se proporcionarán sin costo para el trabajador;
- VII. Proporcionar la alimentación y alojamiento, tratamiento médico y medicamentos y otros medios terapéuticos, en los casos de enfermedades, cualquiera que sea su naturaleza".

Las obligaciones del armador se encontraban repartidas en la Ley del Trabajo anterior en los artículos 159, 160 y 161, Capítulo VI, "Trabajo de Autotransportes".

"ARTICULO 263

Los patrones tienen las obligaciones especiales siguientes:

- I. En los transportes foráneos pagar los gastos de hospedaje y alimentación de los trabajadores, cuando se prolongue o retarde el viaje por causa que no sea imputable a éstos.

Este artículo representa una innovación ya que en la Ley anterior no se encontraba dispuesto.

Capítulo IV. "TRABAJO DE LAS TRIPULACIONES AERONAUTICAS"

"ARTICULO 236

Los patronos tienen las obligaciones especiales siguientes:

I. Proporcionar alimentación, alojamiento y transportación a los tripulantes por todo el tiempo que permanezcan fuera de su base por razones del servicio. El pago se hará de conformidad con las normas siguientes:

a) En las estaciones previamente designadas, o en las de pernoctación extraordinaria, la transportación se hará en automóvil y el alojamiento será cubierto directamente por el patrón. La transportación se proporcionará entre los aeropuertos y el lugar de alojamiento y viceversa, excepto en aquellos lugares de base permanente de residencia de los tripulantes".

En la Ley del Trabajo de 1931 éste precepto estaba bajo el número -- 153.

Capítulo VIII. "TRABAJADORES DEL CAMPO"

"ARTICULO 283.

Los patronos tienen las obligaciones especiales siguientes:

II. Suministrar gratuitamente a los trabajadores habitaciones adecuadas - e higiénicas, proporcionadas al número de familiares o dependientes económicos, y un terreno contiguo para la cría de animales de corral;

III. Mantener las habitaciones en buen estado, haciendo en su caso las reparaciones necesarias y convenientes".

En la numeración de la Ley anterior, a éste artículo correspondía el número 197.

Capítulo XIII. "TRABAJADORES DOMESTICOS"

"ARTICULO 337

Los patrones tienen las obligaciones especiales siguientes:

II. Proporcionar al trabajador un local cómodo e higiénico para dormir, - una alimentación sana y satisfactoria y condiciones de trabajo que aseguren la vida y la salud".

En la Ley anterior no se preceptuaba el artículo anterior.

Capítulo XV. "INDUSTRIA FAMILIAR"

"ARTICULO 352

No se aplican a los talleres familiares las disposiciones de esta ley, con excepción a las normas relativas e higiene y seguridad".

Este artículo tampoco se encontraba en la Ley anterior.

C A P I T U L O I V

ASPECTO TECNICO LEGAL DE LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO

- 1. PRINCIPIO TECNICO-LEGISLATIVO, FOVI,
FOGA. INDECO.**
- 2. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS CON--
TRATOS COLECTIVOS DE TRABAJO: PEMEX,
IMSS.**
- 3. LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION COMO
GRAN IMPULSORA DE LA VIVIENDA.**

1. PRINCIPIO TECNICO TECNICO-LEGISLATIVO, FOVI, FOGA. INDECO.

1934 -

El 20 de Marzo se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un Decreto por el cual se fijaban las condiciones a las que se sujetaría la enajenación de casas económicas para trabajadores, construídas por el Departamento del Distrito Federal, y en el se expone lo siguiente:

"Que no es posible dejar la resolución de este problema exclusivamente a la iniciativa privada, ya que las clases trabajadoras continuarían habitando casas de elevadas rentas, antihigiénicas e incómodas y debido a ello se procuró que las casas de los obreros resultaren de un costo accesible a sus economías dando las siguientes facilidades:

1. Disminución de contribución predial
2. Supresión del interés del capital invertido en la construcción.
3. Creación de seguro de vida para el caso del fallecimiento del interesado.
4. Concesión de plazos liberales de espera en pagos parciales para el caso de suspensión o pérdida del trabajo".

El 25 de Julio se publicó en el Diario Oficial, un decreto que autorizaba la reducción de precio de venta de las casas para obreros y a través de éste el Ejecutivo quiso dar mayores facilidades a la clase trabajadora del Distrito Federal, la reducción del precio de venta que se autorizó al -

Departamento del Distrito Federal llevar a cabo, fue en una cantidad igual a un 25 por ciento del precio de costo de las casas para trabajadores a que se refiere el decreto anterior. Con la promulgación de estos decretos se amplió la política intervencionista del Estado en materia de habitación.

Ley Sobre Ocupación y enajenación de terrenos baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, esta Ley, también de Julio de 1934, contiene en su Título 30, un artículo sumamente importante para el tema:

"ARTICULO 44

Quedan derogados desde la fecha en que esta Ley comience a regir, cualquier Ley o disposición que prohíba la prescripción de los terrenos baldíos. En consecuencia podrá en lo sucesivo cualquier individuo no exceptuado por la Ley, prescribir hasta 5000 hectáreas de terrenos baldíos".

Se publicó también la Ley de exención de pago del impuesto predial, por cinco años a los propietarios de predios ubicados en el Distrito o Territorios Federales que en un plazo de cinco años que se iniciaría el primero de Enero de 1955 y terminaría el treinta y uno de Diciembre de 1959 construyan casas solas o edificios de apartamentos o viviendas destinadas para habitaciones, cuya renta no exceda de trescientos pesos.

"ARTICULO 4o.

Se concede exención del pago del impuesto predial por diez años, a los propietarios de predios ubicados en el Distrito o Territorios Federales que en un plazo que se iniciará el primero de Enero de 1955 y terminará el treinta y uno de Diciembre de 1964, construyan edificios multifamiliares cuyas rentas por cada apartamento o vivienda no exceda de trescientos pesos mensuales".

"ARTICULO 8o.

Se concede exención del pago del impuesto predial por treinta años a las empresas que en un plazo de diez años que se iniciará el primero de Enero de 1955 y terminará el treinta y uno de Diciembre de 1964, construyan en el -- Distrito o Territorios Federales casas o edificios destinados total y gra-- tuitamente para habitaciones de sus trabajadores".

Así tenemos que a partir de 1934 se inició una corriente legislativa tendiente a dar protección a los grupos sociales económicamente débiles que a la fecha se encontraren ocupando viviendas mediante contratos de arrendamiento y a crear condiciones favorables para la adquisición construcción y fomento de las habitaciones de interés social.

1936 -

El 14 de Julio, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto exceptuando del pago de derechos la inscripción de casas económicas para los trabajadores en el Registro Público de la Propiedad, resolución -- adoptada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público otorgando una ma-- yor facilidad en la adquisición de ese tipo de viviendas, ya que no causa-- rían impuesto por traslación de dominio, los contratos de enajenación de es-- tas casas. /1

En Marzo fue creado por el Gobierno del Distrito Federal, el Consejo Consultivo y el Banco de Fomento de la Vivienda, el Banco Nacional Hipoteca-- rio Urbano y de Obras Públicas, hoy Banco de Obras y Servicios Públicos, -- S.A., que en su Ley Orgánica señala:

/1 Leyes y disposiciones sobre la Vivienda Popular, Instituto Nacional de la Vivienda, México, 1960. p. 50.

"a) En relación a sus funciones:

La Institución tendrá por objeto promover y dirigir la inversión de capitales en obras públicas, en servicios públicos y en Habitaciones Populares, - financiando e invirtiendo en ellos sus propios recursos.

II. Asesorar técnicamente a personas morales de derecho Público en la planeación y ejecución de obras y servicios públicos, inclusive el de Habitaciones populares.

III. Otras finalidades que proveen las normas aplicables.

b) Emitir bonos de ahorro para la habitación popular y realizar las operaciones de ahorro especializado.

c) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan el Gobierno Federal o los gobiernos de los Estados, Distrito y Territorios Federales con instituciones privadas de crédito, con motivo de la construcción de habitaciones populares.

f) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones que contraigan los particulares en calidad de arrendatarios o adquirentes.

l) Adquirir como cesionarios o de cualquier modo lícito créditos otorgados para viviendas populares o para obras o servicios públicos por otras instituciones de crédito.

ll) Descontar a Bancos de Ahorro y préstamo para la vivienda familiar y a otras instituciones privadas de crédito, títulos de crédito provenientes de préstamos otorgados para viviendas populares o para obras de servicios públicos".

Al absorber al Banco de Fomento de la Vivienda en 1947, inicia la construcción de conjuntos habitacionales tales como: el Conjunto Urbano -- Presidente Adolfo López Mateos en Nonoalco-Tlatelolco, realizado en la Ciudad de México de 1960 - 1964, con un total de 11,916 viviendas en edificios multifamiliares de 4, 7, 8, 14 y 22 pisos; etc. sin embargo con ellos no se resolvió el problema de la vivienda adecuadamente, ya que el precio -- por departamento era realmente muy elevado y ni siquiera se permitía su registro en la Dirección del Registro de la Propiedad como patrimonio familiar; ahora bien, en el lapso de la pasada administración, se edificaron bajo su auspicio, 18,212 viviendas, de las cuales 12,752 se encuentran en la Ciudad de México /1 entre ellas tenemos: Conjunto habitacional Jardín Balbuena, "Lomas de Sótelo", "Popocatepetl"; "Romero de Terreros", "Zacatenco", "Villa Coapa" y "Villa Olímpica".

1941 -

Por publicación de un acuerdo presidencial en Noviembre 19 de éste año, quedó de manifiesto el interés del Estado en materia habitacional, ya que a través de el, se creó el Comité Intersecretarial de la Habitación para Trabajadores, siendo la finalidad de este organismo, la contenida en el:

"ARTICULO 5o.

El construir colonias con casas agrupadas o aisladas para rentar o vender a plazos, debiendo tener en cuenta el hacer reservas para vías de comunicación y para obras sociales, además su fin comprendía el promover el mejoramiento de las zonas habitadas".

1942 -

Con motivo de la suspensión de garantías a que dió lugar la segunda-

/1 Revista Mexicana de la Construcción, Enero 1970, p. 35.

guerra mundial, fue expedido un decreto el 24 de Julio, por el cual se prevenía que no podrían ser aumentadas las rentas de inmuebles mientras continuara esa suspensión.

1943 -

Al tomar parte nuestro país en este movimiento bélico, se dictó otro decreto que prorrogaba en el Distrito Federal los contratos de Arrendamiento de casas habitación durante el tiempo que prevaleciese el conflicto armado. Diario Oficial de 11 Noviembre de 1943. "Decreto que prorroga en el Distrito Federal, por el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentre el país, toda clase de contratos de arrendamiento de casa habitación vigente.

"ARTICULO 1o.

Se prorroga en el Distrito Federal en beneficio de los inquilinos, por todo el tiempo que dure el estado de guerra en que se encuentre la República, -- los contratos de arrendamiento de casa habitación que se encuentren en vigor, ya se trate de los celebrados a plazo fijo o por tiempo indeterminado".

"ARTICULO 2o.

El precio de los arrendamientos señalados en los contratos cuya duración se prorrogue en el artículo 1o., no podrá ser elevado ni directa ni indirectamente, cualquier estipulación o pacto en contrario será nulo de pleno derecho y no producirá acción en juicio.

Se crea también en este año, el IMSS, que entre sus prestaciones -- otorgó a la clase obrera habitaciones e inició planes de arrendamiento para

los derecho habientes. /1

1946 -

El 14 de Marzo se expidió una Ley que facultaba a las instituciones de crédito a operar en el ramo de ahorro y préstamo para viviendas populares.

1948 -

El 30 de Diciembre se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto de Congelación de rentas, o sea, que prorrogaba en México, los contratos de arrendamiento de casas o locales que en el se citaban indefinidamente. Este decreto fue necesario en México, debido a las circunstancias económicas, sociales y políticas que se estaban viviendo, el desarrollo industrial era incipiente y la inversión en construcción de casas baratas no era nada atractivo para el sector privado como lo eran otras actividades. Empezó a incrementarse la afluencia de población urbana con la del campo -- que llegaba a las ciudades haciendo escasear el número de viviendas disponibles, llevando a una especuladora alza de alquileres por parte de los propietarios de viviendas.

Se observa el contenido social de este decreto en el contenido de sus:

"ARTICULO 1o.

Que se prorrogan por ministerio de Ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de casas o locales destinados para habitación, los ocupados por trabajadores a domicilio para talleres y los destinados a comercios o

/1 Revista Mexicana de la Construcción, # 172, 2 de Enero de 1969, México.

industrias".

"ARTICULO 2o.

Confirma el sentido social del decreto al expresar que se encuentran excluidas de aplicación de lo dispuesto por el decreto, las casas destinadas para habitación cuyas rentas sean mayores de trescientos pesos y las que necesite su propietario para habitarlas o establecer en ellas una industria o comercio".

1953 -

Por decreto publicado en Diario Oficial del 6 de Junio, fue ordenada al Departamento del Distrito Federal, la construcción de viviendas para familias pobres, siendo el Departamento uno de los organismos que han puesto el ejemplo al edificar viviendas para la clase trabajadora a bajo costo y en lugares que reúnen las requisitos necesarios, tales como: La Unidad San Juan de Aragón en la Ciudad de México, edificada en 1963 - 1964, con 9927 - viviendas unifamiliares; la de Santa Cruz Meyehualco en Ixtapalapa, D.F., - edificada en 1962 - 1963, con 3000 viviendas unifamiliares, etc.

1954 -

Se fundó un organismo oficial, el Instituto Nacional de la Vivienda, cuya finalidad era la de resolver los problemas habitacionales de los sectores de bajos ingresos no atendidos aún. Hoy este organismo se transformó en el INDECO, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad rural y de la vivienda popular.

1963 -

Entre las instituciones financieras que canalizaban sus recursos a la construcción de viviendas populares, aunque en proporciones pequeñas, porque las personas de bajos ingresos difícilmente podían obtener crédito -

hipotecario, encontramos a las Instituciones Hipotecarias, de Capitaliza---
ción, de Ahorro y Préstamo, Instituciones de seguros y campañas de fian---
zas; debido a esto fue necesario que se reformaran en este año, La Ley Gene---
ral de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y La Ley de Tí---
tulos y Operaciones de Crédito con el fin de que incorporasen estas institu---
ciones a sus operaciones" a una multitud de nuevos sujetos que se convierte---
ran en ahorradores para que en vez de pagar renta compren sus casas genera---
ndo así nuevos ahorros, mediante los pagos que vayan realizando con recursos
sustitutivos de gastos menos perentorios". /1

En virtud de lo anterior, las instituciones de crédito que antes no
lo estaban fueron facultadas para canalizar recursos para la vivienda sin -
el riesgo de desatender las demás operaciones; de tal manera que el desarro---
llo del programa financiero viene realizándose con intervención de tres ca---
nales que son:

- a) Los departamentos de ahorro,
- b) Las instituciones de crédito hipotecario y
- c) Las instituciones de ahorro y préstamo, que cuentan con la orga---
nización de mecanismos adecuados para desarrollar la parte que -
les corresponde en el plan financiero de vivienda.

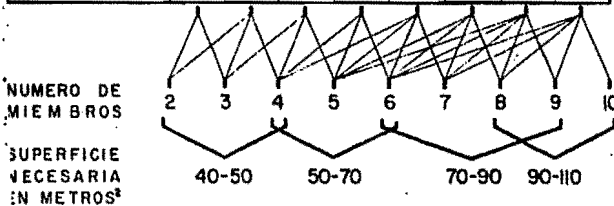
Realizando el postulado social que marca la Constitución, o sea, el-
dejar camino preparado para el cumplimiento del Derecho social de vivien---
da, y fuera de los límites del Derecho Privado, encontramos diversas figu---
ras de Derecho Público; entre ellas, dos que fueron creadas por el Estado -
para apoyo financiero de la vivienda como lo son el FOVI y el FOGA.

/1 Programa Financiero de Vivienda, México 1964, Sría. de Hda. y C.P.
p. 128.

Como el propósito del Programa es propiciar la adquisición de viviendas que satisfagan los requisitos mínimos de: espacio, higiene, comodidad, espacios verdes, acceso a servicios escolares, etc., se ha de tomar en consideración para las condiciones propias de la casa, la superficie y distribución adecuada a la composición familiar. Del estudio general de las necesidades familiares y tomando en cuenta los locales de vivienda (recámaras, comedor, etc.), se llegaría a una dimensión media de 8 a 12 m² x persona - y considerando para efectos de cuantificación la familia media de 5.37 personas, se tendría una área de 42-65 m² x hab.

AREAS NECESARIAS

RECAMARAS :	1R	1R+A	2R	2R+A	3R	3R+A	4R	4R+A
MIEMBROS :	2-3	2-4	3-5	4-6	4-7	5-8	5-9	6-10
ESTANCIA-COMEDOR								
COCINA-LAVADERO								
RECAMARA PRINCIPAL								
RECAMARA								
ALCOBA								
RECAMARA								
RECAMARA								
BAÑO, LAVABO, W.C.								



SUPERFICIE PROMEDIO = 12 M.² POR PERSONA

FAMILIA MEDIA = 5.37 PERSONAS

SUPERFICIE POR FAMILIA = 65 M.²

Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda. FOVI.

El FOVI es un fideicomiso constituido en el Banco de México, en el que el Gobierno Federal es el Fideicomitente a través de la Secretaría de Hacienda; el Fiduiciario el Banco de México, S.A., y los Fideicomisarios -- las personas que solicitan ayuda para resolver su problema de vivienda; su propósito es operar la movilización de recursos destinados a satisfacer las necesidades de la vivienda de interés social. /1

El FOVI se encuentra encargado de otorgar a la Banca privada, el apoyo necesario para que el programa pueda desarrollarse mediante el apoyo financiero y a través de la planeación, coordinación y supervisión del programa; este apoyo financiero, destinado a los canales bancarios anteriormente expuestos, es para que desde el principio puedan operar a altos volúmenes en favor de la vivienda de interés social. /2

El apoyo financiero para operaciones individuales que pueden realizar los departamentos de ahorro y las instituciones hipotecarias, se lleva a cabo de la siguiente manera:

1. Las instituciones deberán demostrar ante el Fondo, lo cual puede comprobarse a través del Banco de México, S.A., que han estado usando sus - crecimientos en operaciones de este tipo y que requieren de recursos adicionales del "Fondo" para poder otorgar otros préstamos a viviendas de interés social;

/1 "La vivienda de interés social es la asequible de manera no onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos, proporcionando el alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes". CIES 1958. Progr. Fin. -- p. 129.

/2 Programa Financiero de Vivienda, México 1964, Srfa. H y CP, p. 157.

2. Deberán presentar datos sobre las operaciones para las que requieran apoyo con objeto de demostrar que las mismas se encuentran dentro de las limitaciones y características establecidas por las autoridades y el propio Fondo, y si se trata de créditos ya otorgados, presentarán la documentación que también compruebe lo anterior;

3. El Fondo, si aprueba la operación, abrirá un crédito a la institución solicitante hasta por el monto del apoyo solicitado;

4. Las instituciones solicitantes afectarán en favor del Fondo, como garantía colateral, los créditos hipotecarios o fiduciarios que hayan otorgado con los recursos provenientes del propio Fondo;

5. El Fondo, con independencia de las facultades que tienen la Comisión Nacional Bancaria y el Banco de México, S.A., se reservará la potestad de verificar las operaciones que realicen las instituciones con apoyo del mismo Fondo para comprobar la correcta inversión de los recursos".

"Las Operaciones de apoyo financiero que se debe dar a las instituciones para planes de conjunto, se sujetarán a las siguientes normas:

1. Las Instituciones deberán presentar ante el Fondo los Proyectos para el financiamiento de los conjuntos, los que contendrán los aspectos técnicos, financieros, urbanísticos y arquitectónicos para que se determine si están de acuerdo con las normas fijadas por el propio Fondo.

2. Además el Fondo deberá comprobar que los citados planes estén de acuerdo con las necesidades regionales y nacionales, las características demográficas, económicas, sociales y financieras de la localidad donde se vayan a realizar, que los costos estén de acuerdo con los precios unitarios que el propio Fondo haya determinado y que se han tomado las medidas para -

garantizar que los constructores cumplirán con los contratos respectivos.

Auspiciados por el FOVI, se han construido las Unidades Habitacionales: "Presidente Kennedy", en la Ciudad de México en 1964, con un total de 3104 viviendas en edificios multifamiliares de 4 pisos; "Loma Hermosa" en la Ciudad de México en 1964, con un total de 1648 viviendas en edificios -- multifamiliares, etc. /1

3. Lo dispuesto en el apartado dos, será aplicable cuando se trate de grandes planes de conjunto. En caso que sean de menor magnitud, los bancos deberán ceñirse a normas que fije el Fondo, quien podrá verificar en -- cualquier momento su cumplimiento.

4. Una vez llenados los requisitos anteriores y comprobado por la -- institución que ha invertido sus crecimientos en operaciones de vivienda de interés social, el Fondo le abrirá un crédito en los términos que se especi--ficaron anteriormente.

5. Los bancos igualmente, otorgarán como garantía colateral los créditos hipotecarios para planes de conjunto financiados con apoyo de los re--cursos del fondo".

Objetivos Fundamentales del F.O.V.I. /2

1. Otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones bancarias para la vivien--da de interés social.

/1 Programa Financiero de Vivienda, México 1964, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

/2 Programa Financiero de Vivienda, México 1964, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, p. 140.

2. Fijar las características de los créditos que los bancos otorguen con relación a la vivienda de interés social en cuanto a importes, plazos y demás cargos que deberán considerarse en dichos créditos, cuando se otorguen con el apoyo financiero del Fondo.

3. Aprobar el monto y características de los planes de conjunto que las instituciones de ahorro y préstamo para la vivienda de interés social puedan realizar con su apoyo.

Este tipo de Instituciones, tiene como finalidad resolver el problema de la vivienda a grupos organizados de más de cien familias a base de constituir el ahorro previo para después otorgar paulatinamente el crédito a cada una de ellas para la adquisición de las casas.

4. Revisar los proyectos de conjunto que presenten las instituciones de ahorro y préstamo y supervisar su ejecución.

5. Establecer reglas y tomar las medidas adecuadas para que los planes de construcción que se realicen con los recursos destinados al desarrollo del programa estén acordes con las necesidades regionales y nacionales, satisfagan las condiciones urbanísticas y arquitectónicas adecuadas y se desarrollen conforme a las características demográficas, económicas, sociales y financieras de cada región, así como para reducir el costo de las viviendas que se comprenden en los planes citados. Todo ello procurando objetivos coordinados con los de otras entidades del sector público y de la banca privada.

Fondo de Garantía y Apoyo para operaciones de crédito a la vivienda.
(F.O.G.A.). /1

/1 Programa Financiero de Vivienda, México 1964, pp. 140, 160 y 161.

Con cargo a este Fideicomiso, el fiduciario puede solucionar los -- problemas de liquidez y respaldar hasta en un 10 por ciento las operaciones del sujeto de crédito que no pueda cubrir el 20 por ciento de enganche en -- la compra de viviendas; o sea, que el objetivo fundamental del Foga es:

"Otorgar apoyo a las instituciones de crédito privadas que efectúen operaciones de préstamo con garantía hipotecaria o fiduciaria destinadas -- a vivienda de interés social". Ese apoyo es concedido a las instituciones -- para que puedan hacer frente a las siguientes situaciones: .

a) Falta de pago puntual en que incurran sus acreditados.

Es uno de los medios más eficaces porque de esta manera no tendrán -- las instituciones temor de posibles quebrantos de liquidez en préstamos de poca monta que sean otorgados a personas con bajos ingresos. Este apoyo se documentará por el fiduciario en instituciones de crédito, a través de convenios privados que se refieran en forma global a las cantidades que debido a mora de los deudores se deban por concepto de capital e intereses a cada -- institución en períodos máximos de dieciocho meses a partir de la cuarta -- amortización mensual sucesiva no pagada, cualquiera que sea el tiempo en -- que ocurra la mora".

Con este procedimiento, se otorga prácticamente un completo apoyo a las instituciones que realizan ese tipo de operaciones por las siguientes -- razones:

"1. Existe en principio una garantía marginal legal mínima para otorgar el préstamo que representa entre el 10 y el 20 por ciento de la garantía to--- tal;

2. Cuando el acreedor entre en mora y ha pagado por amortización determina do porcentaje que el Fondo cubra durante la mora;

3. Se debe considerar el importe de la amortización de capital por los abonos que el Fondo cubra durante la mora;

4. Se debe considerar que por su buena calidad, la construcción de la casa objeto del crédito conserva bien su valor;

5. Se debe tomar en cuenta que el precio del terreno debe representar en promedio, el 30 por ciento del valor de la casa".

b) Insuficiencia del margen de garantía a cargo de los acreditados;

Este apoyo puede referirse a un deficiente en el margen de garantía legal, hasta el 10 por ciento del importe de cada operación crediticia. Para efectuar sus operaciones, el Fondo celebra un contrato con cada una de las instituciones en el que quedan comprendidos los apoyos sobre los créditos que aquéllos otorguen a prestatarios arriba del margen legal del 80 por ciento; o sea, para cubrir el 20 por ciento de la garantía legal mínima;

c) Cuando los costos de operación de los créditos o préstamos destinados a la vivienda resulten elevados, para que la tasa de interés que los acreditados hayan de pagar a las instituciones no exceda del máximo fijado;

y

d) Diferenciales en los costos de las primas de los seguros de vida, invalidez y daños que se obligan a tomar en relación con la vivienda de interés social.

Con lo expuesto anteriormente observamos que el impulso dado con la creación de estos nuevos campos financieros como lo son FOVI y FOGA, ha ampliado la disponibilidad de recursos sin necesidad de que se distraiga ni el capital de las empresas ni su crecimiento natural.

Encaminado al mismo fin social de proporcionar vivienda a las clases de bajos ingresos económicos se encuentra el recién creado INDECO, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, Organismo que absorbió funciones y objetivos, ampliando estos en alto grado, del Instituto Nacional de la Vivienda:

INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNITAT

ORGANISMO PUBLICO

DESCENTRALIZADO
CON CARACTERE:

TECNICO
CONSULTIVO Y
REGIONAL

CON (propio)

PERSONALIDAD JURIDICA
PATRIMONIO

RECURSOS QUE
LO INTEGRAN:

- a.- Las aportaciones en dinero del gobierno federal y las que concurran con el gobierno de los Estados y municipios.
- b.- Las aportaciones y demás recursos que se obtengan a través de los patronatos, comités e instituciones locales.
- c.- Las aportaciones de la federación, entidades federales, municipios o particulares, que consistan en bienes muebles o inmuebles.
- d.- Los productos que eventualmente obtenga de sus operaciones.

Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

INTEGRADO POR:

UN DIRECTOR GENERAL

Puede otorgar y revocar poderes generales y especiales, pero cuando sean en favor de persona ajena al Instituto deberá dar cuenta al Consejo.

OBLIGACIONES Y FACULTADES:

UN SUBDIRECTOR GENERAL

La ley que tiene en ausencia del director general.

La ley tendrá las facultades que corresponde al mandatario general para la gestión y cobranza; para el acto de administración y dominio y la ejecución de los que requieren cláusula ejecutiva, conforme a la Ley en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito y territorio federales; para formular y emitir en los casos de delitos que solo se pueden perseguir a petición de la parte ofendida y para otorgar el perdón extintivo de la acción penal.

- a.- Ejecutar los acuerdos del Consejo
- b.- Representar al INDECO
- c.- Nombrar y remover a su personal.
- d.- Prover la tramitación y despacho de los asuntos técnicos y administrativos.
- e.- Proponer al Consejo los planes y programas de trabajo del INDECO para el cumplimiento de sus atribuciones; y
- f.- Las demás que determinen esta ley, su reglamento y las que en adición a las anteriores le otorgue el Consejo.

UN CONSEJO

Determina la organización interna del INDECO.

CONSEJEROS:

SUPLENTE (6)

PROPIETARIO (6)

DIRECTOR GENL. del INDECO.

Uno funge como presidente (voto de calidad)

Uno funge como secretario

Uno funge como subdirector genl. INDECO

REUNIONES

ordinarias

se convocan a ellas.

Cuando menos una vez al mes.

extraordinarias

Cuando tres o más Consejeros lo soliciten por escrito.

QUORUM

Con cuatro consejeros

entre ellos

Presidente del Consejo suplente

La resolución se tomará por mayoría de votos de los presentes.

Director Cial del INDECO

Dará cuenta de los asuntos en carta.

FUNCIONES

Programar y aprobar las operaciones y trabajos del Instituto con las facultades más amplias de gestión.
Realizar todos los actos que fueren necesarios.

ATRIBUCIONES

- Elaborar el reglamento interior del INDECO
- Aprobar para su remisión al gobierno federal el presupuesto anual de ingresos y egresos.
- Planear la inversión de fondos
- Elaborar los planes para la creación de sus organismos auxiliares en todo el país.
- Elaborar la memoria anual de cada ejercicio; y
- En general las demás que señalen esta Ley y su reglamento.

VIVIENDA RURAL Y LA VIVIENDA POPULAR

(INDECO)

Condominio en la Cd. de México, D.F.

FUNCIONES/

ORGANISMO/AUXILIAR/

MODALIDADES/ DE OPERACION

EXENCION DE IMPUESTO/

- 1.- Dará preferencia a la realización de:
 - [planes/ y programas/] de mayor beneficio social que beneficien lo interesado/ en lo posible la mano de obra de los beneficiarios y el uso de los materiales de construcción regionales.
- 2.- Promoverá y en su caso estimulará que se realice cada obra, se expida al beneficiario el documento jurídico pertinente para asegurar la posesión o propiedad de la obra realizada en su beneficio, procurando que constituya con ella un patrimonio familiar.

Mientras forman parte de su patrimonio los bienes del INDECO no causarán:

impuesto { predial
de traslación de dominio en el Distrito y territorios federales, ni en el Estado que otorguen la exención.

Quedan exentas del pago de impuestos sobre la renta, la utilidad que obtenga el Instituto, además que se definen en su reglamento la ley que se aplicará para el caso de este tipo de impuesto.

ESTRUCTURA:

• Consejo:

• Fideicomiso

• Asesoria/

Cada uno actuará como cuerpo colegiado integrado por 2

Un coordinador designado por el Director General del Instituto y por representantes de los sectores sociales más interesados en la realización de los programas de desarrollo y vivienda. El funcionamiento y la relación entre el Instituto y el fideicomiso, se fijan en el reglamento de este ley.

Así como los grupos de estudio y de fomento social que se organizan en la división/ región/ zona/ o localidades en el país.

colaborar en la elaboración, promoción y ejecución de los planes o programas que se asignen al Instituto.

obtener el recurso necesario por medio de las aportaciones que reciben de los gobiernos de los Estados y de los municipios, así como de los particulares que se beneficiarán con las obras o promociones que se realicen.

Los recursos que obtengan los organismos auxiliares serán manejados bajo la responsabilidad de ellos con autorización y bajo la vigilancia del Instituto y se destinan para cumplir los fines específicos de cada organismo, en el lugar en que opere.

- 1.- Realizar la investigación necesaria en toda la República, para valorar las necesidades de la división/ zona/ urbana/ o rurales y proponer los planes, programas y sistemas de ejecución que a su juicio sean convenientes, como resultado de dicha investigación.
- 2.- Proponer a la autoridad respectiva en cada caso, las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación, que determine la política más adecuada para el desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular.
- 3.- Participar en los programas y trabajos que, con relación al desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular, ejecuten la Dependencia del Ejecutivo Federal, los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal.
- 4.- Promover las condiciones necesarias para que el sector privado aporte el recurso/ al desarrollo de la comunidad rural y a la construcción de la vivienda popular.
- 5.- Propiciar la construcción de viviendas de bajo costo, edificios multifamiliares, y zonas habitacionales para trabajadores de escasos recursos, y procurar la regeneración de zonas de tugurio y viviendas inadecuadas, tanto urbanas como rurales.
- 6.- Propiciar entre los habitantes de los poblados rurales y de zonas urbanas, la cooperación, el trabajo colectivo, la ayuda mutua y cualesquiera otra medida encaminada a mejorar las condiciones generales de ambiente y de habitación, directamente o por conducto de patronatos o comisiones y grupos de estudio.
- 7.- Usar medidas para el aprovechamiento del servicio social obligatorio de los países y profesionales en toda la República.
- 8.- Adiestrar personal especializado en la planificación, programación y desarrollo de métodos para la promoción y ejecución de los trabajos que son su objeto.
- 9.- Comprar, fraccionar, vender, permitir o constituir inmuebles por cuenta propia o de tercero; y.
- 10.- En general celebrar todos los contratos o convenios y ejecutar todos los actos encaminados a la realización de su fines.

[Handwritten signature]

I N D E C O. Plan Vistram

El 21 de Marzo de 1971 se creó el INDECO con caracter promocional, - órgano técnico y consultivo; la política que guió al primer Magistrado de - la Nación a sustituir el Instituto Nacional de la Vivienda por el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular, -- fue de que las inversiones públicas no solamente tuvieran un sentido económico, sino que enfilasen a la realización de una más justa distribución de la riqueza, o sea, un desarrollo con justicia social dilucidado en dos tareas principales: /1

1) Desarrollo del medio rural para equilibrar el desajuste de pequeñas regiones con las ciudades de gran crecimiento; acortar la distancia entre los que tienen servicios y los que sufren carencias.

2) Considerar que tienen derecho a la vivienda los trabajadores, que son quienes desempeñan la más importante función motora dentro de la industria, haciendo que las fábricas sean prósperas, y permanecen viviendo en condiciones infrahumanas.

Autoridades del INDECO:

- Presidente - Lic. Hugo B. Margain, Secretario de Hacienda y Crédito Público.
- Consejeros - Lic. Hugo Cervantes del Río, Secretario de la Presidencia
Lic. Carlos Torres Manzo, Secretario de Industria y Comercio.
Lic. Rafael Hernández Ochoa, Secretario de Trabajo.

/1 Ponencia Arq. Joaquín Martínez Chavarría, Directos del INDECO, 26 Abril de 1971, Notas propias.

Lic. Augusto Gómez Villanueva, Jefe del Departamento Agrario

Lic. Jesús Rodríguez Gómez, Director del FOVI.

Lic. Rubén Pérez Peña, Subdirector del INDECO.

Como objetivos del INDECO encontramos señalados los siguientes:

- 1) La creación de un sistema que elimine la degeneración urbana y acondicione las construcciones de renta congelada.
- 2) El estudio de los problemas habitacionales del D. F. y de las nuevas zonas industriales a través de los servicios de 3000 pasantes de Universidades e Institutos superiores, levantándose previamente el censo nacional de pasantes.
- 3) "Promover la construcción de las viviendas populares que previamente han sido vendidas, gestionando créditos sin aval, mediante un seguro de vacío, con una visión de las posibilidades de pago de los adquirentes".
- 4) Remodelación de ciudades; creación de nuevos centros de población rural;
- 5) Promover dentro de las zonas turísticas, la construcción de conjuntos habitacionales.
- 6) Desarrollar primeramente, la Operación sarampión, que sustituye las ciudades perdidas por viviendas dignas a pagarse según las posibilidades de los mismos adquirentes llamándose operación sarampión, porque de esta manera se espera por así decirlo, un contagio de este ejemplo a seguir, por parte de los industriales y empresarios para dar casa a sus trabajadores.
- 7) Implantar una nueva modalidad en política de viviendas: de construcción

de cuartos con espacios libres, para que pueda adaptarse según cada familia, a diferentes usos.; etc.

Actualmente se encuentran en el INDECO, varios proyectos de vivienda en estudio, y entre ellos podemos contar:

- a) para Tlalnepantla;
- b) para un grupo de trabajadores de la UNAM;
- c) para la Armada de México;
- d) para el Estado Mayor Presidencial;
- e) para el Ejército;
- f) un proyecto de desarrollo turístico en la zona nayarita, y en el D.F.

a) El Plan Gorostiza,

b) Localización de viejos edificios en las colonias Anáhuac y Guerrero

c) Relocalización a cuatrocientas familias de Torres de Padlierna,

d) y Proyectos para: San Esteban, Ecatepec, Capultitlan, Ixtacalco, Tepalcates, La Victoria, Palo Alto y Tenayuca.

Entre las más importantes actividades que el INDECO se encuentra realizando, tenemos:

a) La promoción de mejoras y nuevas construcciones de viviendas de la Zona Huicot, y en poblados de Zacatecas; y

b) La elaboración de estudios relativos a la construcción de viviendas para los trabajadores del ingenio de San Cristóbal, confirmando así el INDECO el sentido socializante de su obra en favor de la clase obrera mexicana.

El INDECO ha comprobado, que los recursos económicos destinados a resolver el problema de la vivienda, por vía de los canales financieros ya es

tudiados, representan apenas una contribución de 12,000 viviendas anuales - por cada uno de los seis años que ha estado funcionando el programa financiero y ha demostrado que para poder allegar la vivienda a los trabajadores de bajos ingresos deben seguirse los pasos marcados por el programa financiero que propone, "Plan Vistram", "Que se fundamenta en el principio de ayuda solidaria y colaboración pecuniaria interdependiente entre la empresa, los trabajadores y el Estado, para operar de manera semejante al principio solidario de reparto de cargas, tesis vigente que reproduce los beneficios que ofrece a los trabajadores la seguridad social".

El Plan Vistram consiste en lo siguiente:

"1. A través del Convenio de vivienda, las partes, empresa-trabajadores-Estado, se comprometen a incrementar un fondo de vivienda.

2. Cada empresa constituye su propio fondo, que se opera a través de un Fideicomiso Bancario Irrevocable con la participación consecuente de una Institución de Crédito con Departamento Fiduciario.

3. La solución de la demanda habitacional se realizaría de acuerdo a un calendario en un plazo máximo que convinieran las partes, de manera que la cotización para el incremento del fondo sea económicamente soportable para el empresario, el trabajador-particularmente el de menores ingresos- y para el Estado. Debido a que aproximadamente el 70 por ciento de los asalariados en la industria y comercio, obtienen un ingreso per cápita entre \$ 1000.00 y \$ 2500.00 mensuales, han permanecido fuera de su alcance las viviendas incluso las llamadas de interés social.

4. El INDECO a través de las Autoridades Laborales proporcionará bases a los empresarios y a los trabajadores para diversas alternativas de selección dentro de sistemas claros, lógicos, compatibles y flexibles; o sea, el

realizar el asesoramiento integral en diversas áreas: de información promocional, financiera, socio-económica, jurídica, inmobiliaria, de diseño arquitectónico, de urbanización y de sistemas de vivienda y, finalmente, para los métodos contables y administrativos por aplicar.

5. Para determinados niveles de cotización obrero patronal, habrá soluciones habitacionales correlativas en tiempo, tanto para los trabajadores actuales como para los de ingreso subsecuente.

6. Como el Fondo de Vivienda que se establecería sería revolvente e irrevocable, las adjudicaciones de nuevos créditos se harían, parte con la colaboración del empresario y parte con las amortizaciones de los créditos otorgados con anterioridad, hasta equilibrar, financieramente, los recursos con la demanda de créditos y así sucesiva y permanentemente.

7. La contribución del Estado tendría lugar vía deducible impositiva, de manera similar a lo que establece el artículo 25 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación al incremento de reservas para fondos complementarios de pensiones, siempre que el Plan de vivienda y su respectivo convenio hayan cumplido los requisitos de inscripción y otros que establecen tanto la Secretaría del Trabajo como la de Hacienda y Crédito Público". /1

VISTRAM = Vivienda Socializada para los Trabajadores Mexicanos. Lo más importante del plan, es que trata de resolver la obligación impuesta -- por la Ley del Trabajo vigente a los empresarios, de proporcionar viviendas a sus trabajadores, por vía de un convenio de trabajo.

/1 Seminario sobre el problema Habitacional, Ponencia del Lic. Rubén Pérez Peña, Subdirectos del INDECO, 10 Junio de 1971.

2. EL DERECHO A LA VIVIENDA Y LOS CONTRATOS COLECTIVOS DE TRABAJO: PEMEX, IMSS

"La vivienda es el derecho del hombre necesarísimo para lograr la integración de su familia y la organización de las comunidades, base todo --- ello para la superación del país. No es una simple actividad de construc--- ción de unidades habitacionales, sino, el Elemento Básico para el Desarro--- llo Social". /1

El Derecho a la vivienda, representa una garantía constitucional a - la clase trabajadora según lo señala el contexto de la fracción XII del Ar- tículo 123 de la Constitución.

El Contrato colectivo de Trabajo viene a ser un instrumento de traba- jo para mejorar las prestaciones concedidas por la Constitución en su artí- culo 123, en donde tiene su fuente originaria, que ya se reglamentó por la Ley del Trabajo de 1931 en sus artículos 232 y siguientes, 356 y siguientes de la Ley vigente en relación al derecho que se les otorga a los trabajado- res para formar sindicatos en defensa de sus intereses, y fuente origina--- ria, decimos, porque es sólo a través de estas organizaciones que se pueden celebrar los contratos colectivos de trabajo, y ha sido la celebración de - éstos, la única forma mediante la cual los trabajadores han podido lograr - que les sea respetado su derecho a la vivienda, conviniéndolo con base en - la fracción VII del artículo 391 de la Ley del Trabajo vigente, entre las - estipulaciones que convengan las partes; y así encontramos, que algunos con- tratos colectivos no se han limitado solamente al cumplimiento de la Ley en relación con el arrendamiento de casas económicas, sino que han hecho inter- venir a las empresas en el financiamiento necesario, para que los trabajado

/1 Ing. Inocencio de la Cabaña, Director General de Crédito Hipotecario de Sonora, S.A. (BANAMEX), Sem. sobre Probl. Habit. Junio 1971.

res adquieran sus viviendas con mayores facilidades que la generalidad de los individuos.

Entre las negociaciones colectivas que mejor constatan lo antes expuesto, tenemos el Contrato Colectivo de Trabajo de las personas que prestan sus servicios en el IMSS /1, contrato que contiene las mayores ventajas para los trabajadores.

Contrato Colectivo de Trabajo celebrado entre el IMSS y el Sindicato Nacional de Trabajadores del Seguro Social.

Cláusula # 45

En ella se dispone que el IMSS debe otorgar a cada uno de sus trabajadores, \$ 375.00 M.N. mensuales por concepto de renta para su casa habitación;

Cláusula # 81

Consigna la obligación por parte del IMSS, de otorgar a sus mismos trabajadores créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria que destinarán a los siguientes objetos:

- a) A la construcción o terminación de su casa habitación,
- b) A la adquisición de casa construída o en construcción, que se destine precisamente a casa habitación,
- c) A la adquisición del departamento-habitación en condominio, destinado a casa-habitación del trabajador.
- d) A la ampliación o reparación de su casa-habitación.
- e) A la liberación de gravámenes hipotecarios que pesen sobre la casa habitación del trabajador.

/1 Contrato Colectivo de Trabajo celebrado entre el IMSS y el Sindicato Nacional de Trabajadores del S. S., Edit. de Periódicos S.C.L., La Prensa División Comercial, México 1968.

f) A saldar terreno y construcción de su casa habitación siempre y cuando se tenga pagado cuando menos el 20 por ciento del costo total".

Además, se encuentra establecido, que el IMSS ha de facilitar a cada solicitante y por una sola vez, la cantidad máxima de 100,000.00 M.N., y -- que cuando el valor del inmueble por construir sobrepase este límite pero no el de 200,000.00 M.N., el mismo IMSS gestionará que las instituciones de crédito elegidas pro el mismo trabajador, le faciliten la cantidad restante que complete el 80 por ciento de su valor.

Cuando el IMSS concede plazos de amortización, éstos nunca sobrepasan los quince años, y cuando aquel los gestione ante instituciones de crédito, siempre se observan los preceptos señalados. Los préstamos hipotecarios concedidos deberán ser redimidos por medio de abonos quincenales, sin concederse ninguno que afecte en más del 25 por ciento, el salario del trabajador. Además, como protección para los familiares del trabajador, se establece que en caso de muerte del deudor, se aplique al pago del saldo del crédito, el importe del fondo de ayuda sindical hasta la cantidad que alcance a cubrirlo.

Contrato Colectivo de Trabajo realizado entre PEMEX y el Sindicato de Trabajadores Petroleros de la República Mexicana. /1

El contenido de varias de sus cláusulas confirma lo anteriormente expuesto, de que solo a través de los contratos colectivos de trabajo se encuentra protegido el derecho del trabajador a la vivienda.

/1 Contrato C. Tr. entre PEMEX y el STPRM. Talleres de la Imprenta Rendón S.A., México 1967.

Cláusula # 165

"El patrón pagará a los trabajadores de planta y transitorios, la suma de - \$ 18.00 M.N. diarios, por concepto de ayuda para renta de casa".

Cláusula # 166

Encontramos que PEMEX, para poder contribuir a la resolución del problema - que representa el tener que proporcionar habitaciones a los trabajadores, - absorbe cuatro puntos de los intereses que devenga la cantidad prestada con un límite de \$ 130,000.00, en operaciones destinadas a la compra de casas habitación, haciéndose la amortización del capital en un plazo de 10 a 15 - años, debiendo descontarse del sueldo del trabajador, cuando mucho el 25 -- por ciento del salario que perciba, otorgándose este beneficio por una sola vez.

En el último párrafo de la misma cláusula se establece la obligación para PEMEX de suministrar a las asociaciones civiles que se constituyan para construir viviendas para los trabajadores petroleros, asesoría técnica y de efectuar los descuentos convenidos en operaciones colectivas, con el - fin de abonarlos a las instituciones bancarias correspondientes.

Cláusula # 168

En esta se establece que las casas-habitación para los trabajadores, ya --- construidas por el patrón, deberán llenar los requisitos que señalen las -- disposiciones legales respectivas, y se establece también, que cuando sean para darlas en arrendamiento, la renta no debe exceder de \$ 90.00 M.N. mensuales, como lo señala la Cláusula # 167.

En el segundo párrafo, se dispone que para fomentar el patrimonio del trabajador, el patrón debe procurar "la celebración de arreglos con compañías civiles de reconocida solvencia, tendientes al financiamiento y construcción-

de casa a bajo costo, a fin de que los trabajadores las puedan adquirir a título de propiedad.

Cláusula # 170

Se ha establecido que el patrón tiene la obligación de mantener en buen estado las casas habitación de sus trabajadores, y estos la de hacer buen uso de las mismas.

Observando el cuadro siguiente, podemos darnos cuenta de las necesidades que en materia habitacional afronta PEMEX:

C o n c e p t o	Unidad	Incremento Porcentual anual				
		1960	1965	1968	60/65	65/68
Personal de PEMEX:						
<u>ocupado</u> (de planta al 31 de Dic. 1970)	#	30018	34315	39101	2.9	4.6
<u>ocupado</u> (transitorio)	#	16739	19658	27293	3.5	12.9
Promedio de trabajadores por jornada pagada; sueldos salarios y prestaciones (pesos).	Mil- lo- nes.	1371	2080	2301	10.3	3.5

/1

Así PEMEX fomenta la adquisición de casa habitación para sus trabajadores, otorgando facilidades económicas para la adquisición de terrenos, urbanización de colonias, construcción de casas, suministrando asesoría técnica y otorgando el subsidio mencionado en párrafos anteriores, en los préstamos hipotecarios que benefician a los trabajadores. /1

3. LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION COMO GRAN IMPULSORA DE LA VIVIENDA

La Industria de la Construcción, cumple con la importante función de proveer de viviendas a la población, de locales y edificios a la industria, comercio, los servicios administrativos, además que obras de urbanización, riego del agro, etc., desempeñando un papel fundamental en el bienestar material de los pueblos. /2

La vivienda forma una parte del desarrollo de la Industria de la Construcción que absorbe en alto grado, los presupuestos del país; dentro de este panorama, la vivienda significa el 1.66 por ciento del PNB (Producto Nacional Bruto), y aproximadamente el 27.4 por ciento del total de inversiones en construcción, tanto del sector público como del privado. /3

/1 Rev. Mex. de la Constr. # 179, México, Agosto 1969

/2 Dr. Rodríguez Amengual, Presidente de la FIIC, 1a. Convención de la Industria de la Construcción, Enero 1958, Caracas, Venezuela.

/3 Informe del II Congreso Intera. de Viv. Caracas Ven., "El CIHAC Una experiencia", México 1969, Folleto.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA PRESENTA UNA INCÓGNITA A DE/REJUE :

El diagnosticar la tendencia del mismo a nivel nacional, o sea que debe averiguarse que parte del presupuesto nacional se destinará a los sectores:

AGROPECUARIO

INDUSTRIAL

COMERCIAL

GUBERNAMENTAL

Saber que porcentaje del destinado a este sector se ha señalado a las industrias:

Petrolera

Eléctrica

de la Construcción

Dentro de ella saber que porcentaje se ha destinado a obras de infraestructura:

Urbana en / P

Económica.

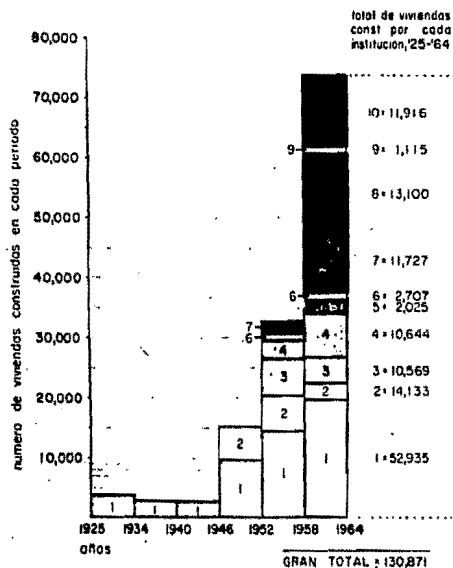
Viviendas

Hospitales

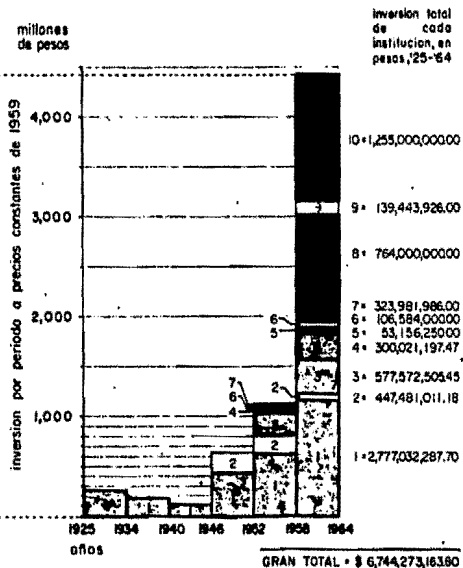
Y lo que debe invertirse en ellas, pueden señalarse los beneficiarios, la región, etc.

RESUMEN DE LA LABOR REALIZADA EN VIVIENDA POR EL SECTOR PUBLICO

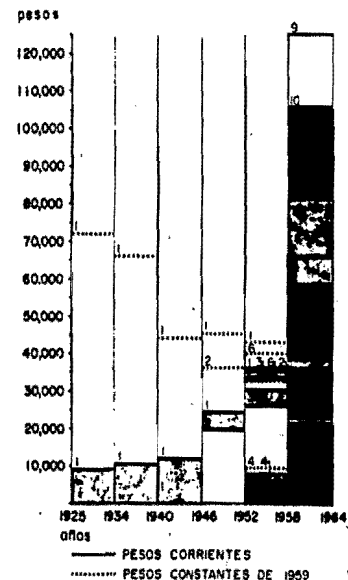
1: I.S.S.S.T.E. 3: IMSS. 5: C.A.P.F.C.E. 7: D.D.F. 9: VIVIENDA MILITAR
 2: BNHUOPSA 4: I.N.V. 6: CONSTRUCTORA IROLO 8: PETROLEOS MEXICANOS 10: UNIDAD NONOALCO-TLALTELOLCO



NUMERO DE VIVIENDAS



INVERSION REALIZADA



COSTO PROMEDIO POR VIVIENDA

FUENTE "LA VIVIENDA POPULAR EN MEXICO"

La Industria de la Construcción está constituida por cinco grandes -- grupos de técnicos:

1. Arquitectos,
2. Ingenieros, estructuristas de instalaciones, programación de sistemas,
3. Empresas constructoras,
4. Fabricantes de materiales, y
5. Financieros;

cuya comunicación se encontraba interrumpida en el correr de los años y fue preciso estimularla.

La idea de efectuar congresos sobre la construcción, se formó en la primera convención nacional de la Industria de la Construcción llevada a cabo del 20 al 28 de Enero de 1958, bajo los auspicios de la Cámara Venezolana de la Construcción en Caracas Venezuela.

Con el Primer Congreso (se han efectuado siete), se planteó el primer contacto formal entre los constructores de distintos países para fomentar el intercambio de puntos de vista sobre la situación de la construcción en el Continente, información, etc. De este Primer Congreso surgió el compromiso continental de crear la FIIC, Federación Interamericana de la Industria de la Construcción, organización que agrupa a las cámaras de la construcción de la mayoría de los países latino-americanos, cuya creación tuvo lugar del 3 al 7 de Noviembre de 1959 en Santiago de Chile, y se constituyó formalmente durante la celebración del Segundo Congreso efectuado del 31 de Octubre al 6 de Noviembre de 1960 en la Ciudad Universitaria, México, D.F.- Su slogan es: "La Construcción es la Industria del Bienestar".

Durante la celebración de este Segundo Congreso, se trató el importantísimo aspecto del "Concepto de la Industria de la Construcción en el Continente Americano", y se dijo:

"Que la Industria de la Construcción en el Continente americano es la actividad que combina recursos productivos para la obtención de bienes materiales y obras destinados al mejoramiento y al progreso de la comunidad, en cuya actividad ocupa el primer lugar respecto a la utilización potencial del trabajo humano, lo que compromete al máximo esfuerzo para perfeccionar sus métodos, mediante la libre información e intercambio de conocimientos tecnológicos, para alcanzar la más acentuada productividad. Que cumple importante función social al posibilitar, mediante sus obras, la explotación y transformación de los recursos naturales en beneficio del Individuos". /1

(Ver Cuadro en la Hoja siguiente)

/1 Los Congresos de la FIIC, 1958/1970, CNIC, México D.F., # 12, Biblioteca del Constructor, México 1971.

PAORAMA ESTADISTICO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION; DISTRITO FEDERAL. /1

Concepto	1960	1965	1968	Incrementos porc. anuales	
				1960/1965	1965/1968
<u>Total de construcciones</u>	7774	10061	10501	5.9	1.5
Cuartos útiles	123920	147993	199295	3.9	11.6
Baños	22944	27180	41733	3.7	17.8
Recámaras	41750	51026	68852	4.4	11.6
Otros	59218	69786	88710	3.6	9.0
<u>Superficie</u> <u>(miles de mts)</u>					
de terreno	6734	8409	9770	5.0	5.4
cubierto por la obra construida en todos los pisos	2973	4088	5259	7.5	9.5
	1223	1523	2202	4.9	14.9
	2538	2798	2309	2.0	5.8
<u>Edificios Terminados se</u> <u>gún su uso.</u>	7774	10061	10501	5.9	1.5
Casas habitación	5749	8061	8476	8.0	1.7
Edifs. de Dptos. y ve-- cindad.	1504	1388	1340	1.5	1.2
Comercios y despachos	429	466	457	1.7	0.6
Establecimientos Inds.	65	89	94	7.4	1.9
Otros	27	57	134	23.0	43.7
<u>Edificios Terminados</u> <u>por número de pisos</u>					
uno	7774	10061	10501	5.9	1.5
dos	3493	5191	5286	9.7	0.6
tres	2559	3110	3347	4.3	2.5
cuatro	979	1247	1114	5.5	3.6
cinco	278	213	312	4.7	15.4
seis	254	162	185	7.3	4.7
siete o más	108	68	107	7.4	19.1
	103	70	150	6.4	38.1

/1 Fuente: Departamento del Distrito Federal, Sección de Estadística

Según estadísticas proporcionadas por la CEPAL, el grave problema de la insuficiencia de viviendas se agudiza momento a momento, debido a la --- gran explosión demográfica que vienen sufriendo los países latino-america-- nos.

El Déficit actual en Latino-América, fluctúa entre los 15 000 000 y los 19 000 000 de unidades de vivienda, no obstante que muchos de los go--- biernos de estos países han empezado a elaborar o los tienen ya, programas de construcción masiva de viviendas con el objeto de construir el mayor número de viviendas a un menor costo, ya que este es uno de los presupuestos- indispensables en toda acción masiva destinada a la construcción habitacio- nal, así como el del Financiamiento de la construcción, en el que los empre sarios deben cooperar en buscar soluciones adecuadas paralelamente a las -- fuentes gubernamentales o internacionales de financiamiento.

La importancia que la actividad constructora, entendida como todas -- aquéllas actividades industriales o de servicio cuyo fin es la construcción; aproximadamente representa el 20 por ciento del PNB manejado por el ocho -- por ciento de la población económicamente activa. /1

La Industria de la Construcción en la República, está representada -- por un importante organismo que es la CNIC, Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, que es una Institución pública, autónoma, con personali dad jurídica propia y con duración indefinida. /2 Como organismos de la -- CNIC, se encuentra el C.I.H.A.C., Centro Impulsor de la Habitación Asocia- ción Civil, que es una institución no Lucrativa que actúa como Comisión de- la vivienda de la iniciativa privada organizada, y que coopera con los orga

/1 Revista Mexicana de la Construcción, No. 173, Febrero 1969, México.

/2 Artículo 1o. "Estatutos de la CNIC", Capítulo I.

nismos gubernamentales en la solución del problema habitacional.

Es un organismo que concentra todas las soluciones que se han hecho en favor de la vivienda "Con objeto de que todo aquéllo que ha sido útil -- pueda ser aprovechado. Así, los recursos intelectuales, económicos y productivos de todo el País en general y en particular de cada región, serán aprovechados por constructores, industriales, financieros y profesionistas, para acelerar la producción de vivienda y facilitar al público la adquisición de la misma" /1 , facilitando así, la resolución del problema habitacional, importantísimo porque es consustancial con el desarrollo del país.

Los miembros del C.I.H.A.C. pueden ser, según el Capítulo IV "MIEMBROS", de los Estatutos de esta Organización:

Cláusulas VIII, IX y X:

A) Miembros de número o sostenedores.

Aportan recursos económicos. Forman la asamblea general con derecho a voz, y voto solo los que estén al corriente en el pago de sus cuotas, representando cada uno un voto. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de todos los presentes. Pueden ser:

1. Las empresas, o sociedades se harán representar por una persona autorizada y ligada al tema habitacional correspondiendo en todo caso, a cada miembro un voto, sea persona física o moral.
2. Los organismos empresariales.
3. Las personas interesadas en los problemas de la vivienda.

/1 Boletín de la Reunión Promotora del Programa Financiero de la Vivienda-dedicada al Estado de Guanajuato., 8 de Marzo 1969, C.I.H.A.C.

Para poder ser miembros, deben aceptar los Estatutos y pagar las cuotas que la Asamblea détermine.

B) Miembros Institucionales.

Solo aportan experiencia y asesoría en los objetivos del C.I.H.A.C.; asisten a la Asamblea General con derecho a voz pero sin voto, se hacen representar por persona autorizada y ligada al tema habitacional. Pueden -- ser:

1. Instituciones académicas y docentes como: Universidades, Tecnológicos, Escuelas especializadas de: Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo, Ingeniería Municipal, etc.
2. Sociedades de investigación o de servicio.
3. Agrupaciones profesionales como Colegios de Arquitectos, e Ingenieros, Economistas, abogados; Asociaciones diferentes, etc.
4. Organismos laborales como: Sindicatos de trabajadores, sociedades mutualistas, cooperativas de vivienda, etc.
5. Agrupaciones empresariales como: Asociaciones de banqueros y aseguradores, Confederación de Cámara industriales y de comercio, Sociedades civiles de acción gremial, etc.
6. Otros organismos interesados en el problema.

Estados organismos para poder ser miembros deben: Solicitar su ingreso por escrito y comprometerse a aportar trabajos y experiencias que enriquezcan el caudal técnico, cultural e informativo del C.I.H.A.C.

C) Miembros Individuales.

Asisten a las asambleas en calidad de observadores y ejercen derecho de opinión mediante escrito dirigido al presidente del Consejo Directivo. - Lo son personas dedicadas al estudio, investigación o promoción de vivienda, Urbanismo y construcción que lo soliciten y aporten trabajos técnicos. - Para ser miembros, deben:

1. Solicitarlo por escrito dando a conocer los datos que comprueben su interés por el tema.
2. Presentar curriculum vitae.
3. Comprometerse a presentar trabajos o experiencias, por lo menos una vez al año.
4. Suscribirse a cualquiera de las publicaciones que hace el C.I.H.A.C.
5. Atender a los llamados que los órganos directivos hagan en las tareas académicas y sociales del C.I.H.A.C.

Los órganos de gobierno del C.I.H.A.C. son:

- I. La Asamblea General de Miembros de Número.
- II. El Consejo Directivo.
- III. El Comité Ejecutivo.
- IV. Un Consejo Técnico de Vigilancia.
- V. El Consejo Técnico Consultivo.
- VI. Junta de Honor.
- VII. Comisiones de Trabajo.

Una de las premisas humanitarias de la Industria de la Construcción-

ha sido hasta ahora, el construir casa en número suficiente /1 , de buena calidad, adecuadamente distribuidas en todo el territorio nacional, ya se en colonias urbanas o en poblaciones rurales que estimulen la vida en comunidad a partir del alojamiento familiar.

Por lo visto, las areas urbanas son las privilegiadas con los sistemas adoptados por la industria de la construcción, pero vemos que para esas regiones a las que no llega el servicio profesional de la construcción se elaboró en 1955 por el B.N.H.U.O.P.S.A., bajo un contrato de Investigación con la OEA, publicada por el Centro Interamericano de vivienda de Colombia, "La Cartilla de la Vivienda", que se hizo teniendo en mente la cartilla de alfabetización, gran logro del 1943; con el objeto de estimular la acción - comunal en el planteamiento de nuevas viviendas o en el mejoramiento de las existentes, de educar a grupos que se organicen para edificar viviendas por el sistema de esfuerzo propio, ayuda mutua y dirección técnica; se compone de ocho capítulos que se denominan:

- I. Generalidades
- II. Materiales de Construcción.
- III. Sistemas y elementos constructivos.
- IV. El proyecto de la vivienda.
- V. Mobiliario y equipo.
- VI. Instalaciones.
- VII. Agrupamientos de viviendas y saneamiento.
- VIII. Costos y financiamiento.

/1 Rev. Mex. de la Construcción. Agosto 1970 # 191, "Habitación y Urbanismo". México, D.F.

Esta cartilla tiene la ventaja de su fácil manejo para los grupos -- del medio rural o semi urbano que se interesen por obtener su vivienda o -- por el mejoramiento de la misma. /1

Después de examinado todo lo anterior, todos los empresarios mexicanos debieran encontrarse conscientes de que el dar viviendas a los trabajadores además de representar una avanzada postura socializante, traería como ventaja para la empresa el arraigo del trabajador a la misma, y el incremento de su productividad.

/1 Soc. de Arquitectos Mexicanos. "Cartilla de la Vivienda", México, Colegio Nacional de Arquitectos, de México. 1958.

CAPITULO V

LA SOCIALIZACION DE LA VIVIENDA A LA LUZ DE LOS SISTEMAS MAS AVANZADOS

1. ISRAEL

2. CUBA

1. ISRAEL

Examinando los antecedentes del problema, nos remontamos al año de 1948, cuando se crea el Estado Judío llamado Israel al obtener Palestina su independencia de Inglaterra, protectorado bajo el cual duró veintiseis años durante los que fueron construídas doscientas sesenta y cinco colonias, la mayoría tipo Kibutz, por los judíos. /1

La guerra entre árabes y judíos se inició debido al rechazo del proyecto de la Organización de las Naciones Unidas, por parte de los primeros, de que se dividiera el Territorio en Estados árabes y judíos, de manera que tocaba: al Estado Judío, una estrecha zona litoral que comprendía los puntos de Haifa y Tel Aviv dejando al Estado Árabe Jafa y Acre; la mayor parte del Neguev una vasta extensión de tierra árida en el sur; Galilea oriental alrededor del Mar de Galilea, una pequeña área que comprendía Jerusalem, y Belem quedaría bajo gobierno internacional.

Israel fue admitido en la Organización de las Naciones Unidas en el año de 1949.

Durante la lucha provocada entre árabes y judíos, abandonaron 800 000 árabes el país. y sus viviendas fueron ocupadas por los judíos que

/1 Los kibutz son sociedades anónimas cooperativas, sus viviendas cuentan con todas las comodidades. Como tipo de colonia comunal, cooperativista y voluntaria, comprenden cerca del cuatro por ciento de la población.

en enormes cantidades estaban inmigrando a Israel; sin embargo solo se dió alojamiento temporal al treinta por ciento de ellos ya que se tornaba cada vez más difícil el estar atendiendo a diario a todos los necesitados.

Entre los inmigrantes se encontraban judíos provenientes de los campamentos de la Europa occidental, de los Balcanes, de la Isla de Chipre donde muchos habían sido internados por Inglaterra; muchos llegaron del Medio Oriente y del Norte de Africa.

En el primer año de Independencia Israel admitió 200 000 inmigrantes, con lo que aumentó en un treinta por ciento su población; en 1949, en Marzo, el gobierno propuso un plan cuatrienal de seis mil quinientas colonias agrícolas.

En 1950 admitió millares de judíos asiáticos de Irak y Yemen que se acomodaron en aldeas, tiendas de campaña y en barracas, entre tanto el gobierno planeaba la forma de proporcionarles un alojamiento adecuado, permanente y un empleo.

Ante esta situación no quedaba otra alternativa que construir viviendas que constituyeron un elemento de integración del inmigrante y así vemos como el factor neutralizador de tensiones el SHIKUN, que es la unidad de vivienda erigida por empresas públicas.

La política seguida por Israel en materia de vivienda es determinante en el programa de inversiones destinadas a la productividad; a 317 000 familias judías que arribaron entre 1948 y 1964 al País, el gobierno les proporcionó 187 000 viviendas de las que obtuvieron la propiedad en corto plazo.

En los primeros tiempos de inmigración, la situación inflacionaria - motivó el rápido aumento de los costos de producción, por lo que la pesada - carga financiera de crear viviendas para el pueblo tuvo que ser afrontada - principalmente por la Agencia Judía, responsable de la inmigración y absor- - ción de inmigrantes, y por el Gobierno que de los 5022 000 000 de libras -- que se invirtieron en la construcción de viviendas permanentes, aportó - - 4682 000 000 y el resto la Agencia Judía que invierte las sumas necesarias - en equipar las colonias hasta que estas alcanzan la independencia económica, o sea, cuando de establecimientos de inmigrantes pasan a formar a formar -- parte de la jurisdicción del Ministerio de Agricultura.

Del señalado tope oficial de construcción de 15000 viviendas perma-- nentes, la división de viviendas del Ministerio de Trabajo hizo construir - únicamente 10961 y se compraron 13000 casas metálicas con el resto del pre- supuesto y se instalaron en campos de tránsito.

En el tiempo comprendido entre los años 1951 y 1952, se alcanzó el - mayor número de viviendas permanentes construídas. De esta manera el plan- programado por las autoridades abarcaba la interrogante de dónde construir- viviendas para el núcleo de población que habitaba temporariamente en los - campos de tránsito con el método de la diáspora hacia los centros hiperpo- blados como: Beit Shemesh, Migdal Haemek, etc. y colonias agrícolas como: - Patish, Eshtaol y Avital.

En 1964, las importantes ciudades de Tel Aviv, Haifa y Jerusalem con- taban solo con el 31% de la población que en 1948 las superpoblara.

Se llamó Zonas de Fomento a centros tales como: Galilea, el Neguev- y la Región de Jerusalem, porque en ellos se proporciona la vivienda a bajo costo y también se otorgan préstamos con grandes facilidades para promover- la construcción de fábricas y talleres, como ejemplo de este tipo de centro

se encuentra Kiriát Gat, fundado en 1955 en el tramo Tel Aviv - Bir-es-Seba de los ferrocarriles de Israel y que fue impulsado hacia su autonomía económica, en el se creó por el Ministerio de Trabajo una zona industrial, el Ministerio de Industria y Comercio concedió una parte del presupuesto de fomento para la instalación de negociaciones industriales, la Agencia Judía estableció colonias para cultivar nuevos productos, etc.

Durante el lapso de surgimiento del Estado Israelí, uno de los problemas más interesantes que se observaron fue el de proporcionar viviendas a los trabajadores y así encontramos que en estos primeros tiempos fueron alojados en los campos de trabajo temporarios y visitaban a sus familiares solo unos cuantos días al mes, al paso del tiempo se fueron levantando ciudades, y tenemos como ejemplo a Ciudad "Dimona" en la zona alta en la que se instaló a los trabajadores de las obras del Mar Muerto y de la compañía de Fosfato del Neguev; entre las más recientemente fundadas se encuentran Arad en el Neguev, Nord-or cerca de los yacimientos de gas natural y Carmiel en la Galilea Occidental.

De 1948 a 1949, los materiales de construcción escaseaban y contaba Israel con más de un cuarto de millón de habitantes instalados en casas de campaña; las autoridades tomaron estrictas medidas imponiendo limitaciones a la construcción de edificios de lujo a través de un sistema de permisos e impuestos, éstos últimos aun subsisten, no así los primeros ya que el objetivo del gobierno es establecer niveles mínimos que se manifiesten en las viviendas construídas en el marco de los programas para inmigrantes, parejas jóvenes y liquidación de barrios bajos. /1

/1 Krevine, David: "Vivienda en Israel", 3a. Ed. rev., Jerusalem, "Crónicas", 1965, Israel de Hoy, No. 17, p. 28.

Todas las viviendas en un principio se entregaban a los inmigrantes y a los nuevos granjeros, menos las del Histadrut, Confederación General de Trabajo, y otros Organismos Profesionales. /1

Hacia 1952 el programa original del gobierno denotó un cambio notable en lo que se refiere al ramo de las viviendas populares, ya que ofrecía en propiedad a los matrimonios sin vivienda propia, departamentos con 2.6 habitaciones, por la suma de 6000 Libras israelitas /2 21600.00 M.N., -- cantidad de la cual el cincuenta por ciento se les concedía como préstamo hipotecario con un bajo interés y por un término razonable.

En 1955 se inició el programa de ahorro para viviendas; los departamentos se construyeron con dimensiones de: 65 a 75 metros cuadrados, siendo su precio al costo, de 9500 Li a 10500 Li, 34200 M.N. a 37800 M.N.

El sujeto de crédito para poder adquirir su vivienda tenía que esperar su turno luego de haberse inscrito mediante el pago de 1000 Li y depositar mensualmente 25 Li hasta cubrir por lo menos el sesenta por ciento del costo de la misma. Este programa tuvo singular importancia ya que su objeto era el de atraer inversiones y estimular el ahorro.

En 1962, se cambian las condiciones del programa anterior, ya que la superficie de los departamentos se amplió hasta 85 metros cuadrados; el préstamo hipotecario se aumentó según fuera la localización de la vivienda, a 6000 Li u 8000 Li; el programa de construcción ya fue financiado por inversiones privadas, teniendo ahora que depositar el setenta y cinco por ciento del costo de la casa, recibiendo el veinticinco por ciento como préstamo.

/1 Opus cit., p. 10

/2 El valor de la Libra Israelita en pesos mexicanos es de 3.62083 según la tabla de equivalentes publicada en el D.O. 23 Sep. 1970.

tamo hipotecario. Dicho programa, financiado ya no por el gobierno sino -- por inversiones privadas, opera pues solo para los que pueden pagar las cuotas asignadas.

En lo que al programa de viviendas para inmigrantes se refiere, hasta donde era posible se vendían los departamentos con préstamos hipoteca--- rios en relación con las necesidades de los acreditados, o en caso de que - no pudieran cubrir el precio de la vivienda, se les proporcionaban en arrendamiento con muy bajos alquileres.

El programa de construcción oficial, es ejecutado por contratistas - entre los cuales uno de los más importantes es la empresa Solel Boneh, de - la Histadrut, también las empresas privadas colaboran con el gobierno, y -- así vemos que éste sector construyó 180 370 viviendas entre 1948 y 1964, -- alojando cerca de 631 000 personas. La Federación Nacional de la Construc--- ción ha reconocido que la responsabilidad de dar viviendas a los inmigran--- tes corresponde a las autoridades y aquéllas representan cada vez una menor proporción debido al incremento natural de la población.

En lo que se refiere a la industria de la construcción se puede ob--- servar que es una de las ramas más importantes de la economía Nacional, ya que aunque los adelantos de la técnica de la prefabricación sean asombro--- sos, un país no puede importar el total de sus viviendas. En este marco in dustrial un promedio de más de 2500 adultos es adiestrado cada año, y obser--- vamos que el Instituto de Productividad de Tel Aviv abrió recientemente un Departamento de Construcciones, y se practican investigaciones en el Insti--- tuto Tecnológico de Haifa, que posee una División de Ingeniería Industrial, un Laboratorio de mecánica del suelo y una Estación de investigación de la construcción; así como en el Instituto de Standards de Israel, el Instituto--- de Investigaciones de la Construcción de la Asociación de ingenieros y ar---

quitectos; el Instituto de Investigaciones climáticas y el Departamento de Ingeniería del Ministerio de Vivienda. Se estableció también, un Centro de Edificación que centralizará la investigación en el campo de la construcción.

En 1963, el cincuenta y siete por ciento del total de las familias era propietario de su casa.

En el siguiente cuadro observamos la densidad por habitación en 1959 y 1963:

Tamaño de vivienda	1959 % de	1963 Familias
Una habitación	27,5	17
Dos habitaciones	49,0	45
Tres o más hab.	23.5	38

Muchos de los problemas de integración social se encuentran en estudio, por ejemplo el de la prudente concesión de departamentos para permitir a la gente tener vecinos de su gusto, no imponer diseños occidentales a inmigrantes del Oriente. Sin embargo la necesidad de reducir gastos superfluos y estirar al máximo los presupuestos, constituyen la preocupación primordial.

Es probable por lo tanto, que cualquier cambio en la política financiera se refleje en una disminución de las actividades del gobierno en materia de construcciones y el aliento de las empresas privadas mediante el aumento de facilidades crediticias.

Israel se encuentra actualmente entre los países que producen departamentos de buena calidad a gran escala para vender a precios equivalentes a tres o tres años y medio de salario del trabajador y esto viene a ser el índice de un nivel cabalmente estimable de productividad en la construcción y un ejemplo marcado de socialización.

2. CUBA

"... un derecho más hemos creado: El derecho de cada familia a una vivienda decorosa, y -- así se amplía y se desarrolla el ideal de --- nuestra Revolución".

FIDEL. /1

1959, al iniciarse la revolución cubana que proclamó el derecho a la vivienda como imprescriptible e inalienable del ser humano, el déficit habitacional cuantificado tanto por la no existencia de las viviendas como por el que tuvieran las condiciones de bohíos, barracas, etc., alcanzó en el -- área urbana el cuarto de millón y en lo rural, casi el medio millón de vi-- viendas y se le atribuyó al Estado la responsabilidad de solventar este déficit; y así tenemos que la Ley No. 26 de Enero de 1959 se emitió con el - objeto de detener los arrefrenados abusos producto del régimen de arrenda-- mientos urbanos de la época pre-revolucionaria de tal manera que los desalo-- jos de las familias que las habitaban fueron suspendidos.

"Ley No. 26, de 26 de Enero de 1959, que suspendió por 45 días la ex-- pulsión de las familias de sus viviendas mediante juicio de desahucio.

/1 Periódico "Revolución", de 17 de Octubre de 1960, La Habana, Cuba.

"Suspender durante un período de 45 días naturales, los lanzamientos de fin cas urbanas dedicadas exclusivamente a viviendas".

ARTICULO 2o.

"Se derogan cuantas disposiciones legales y reglamentarias se opongan a lo dispuesto en la presente Ley, que comenzará a regir a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República".

POR TANTO: Mando que se cumpla y ejecute la presente Ley en todas sus partes:

Dada en el Palacio de la Presidencia en La Habana, a 26 de Enero de 1959".

Otra Ley, la número 86 expedida el 17 de Febrero de 1959, "Año de la Liberación", trató de dar solución al problema de la vivienda a la vez que intentó desaparecer el vicio del juego, tan acendrado en esa época, al suprimir en definitiva la institución "De la renta de la Lotería Nacional de Cuba", creando en su lugar, un Organismo autónomo de carácter netamente social, el "Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda" que invirtió los fondos de la extinta institución, a manera de ahorro popular en la construcción -- efectiva de viviendas para el pueblo, y así observamos que de 1959 a 1961, -- construyó 8533 apartamentos y como ejemplos muy importantes de sus objetivos cumplidos, se encuentran: El conjunto habitacional "La Habana del Este", con 2047 viviendas localizado en el otro lado de la Bahía de La Habana. Y como base de un muy importante proyecto, ejemplo de desarrollo urbano, se encuentra el conjunto habitacional del "Distrito José Martí", que se está llevando a cabo y estará concluido en 1973, que tiene programada la -- construcción de 8874 viviendas y la eliminación de otras 3647 insalubres, -- contando para ello con la insuperable ayuda que les presta la Planta de -- construcciones prefabricadas que fue donada a Cuba por la Unión Soviética y

que cuenta con una capacidad de 5000 viviendas anuales, inaugurada en septiembre de 1965.

"Ley No. 86 de 17 de Febrero de 1959, que creó el "Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda" (INAV), transformando el vicio del juego en un mecanismo para obtener fondos a fin de dar solución al problema de la vivienda.

ARTICULO 1o.

"Suprimir total y definitivamente la "Renta de la Lotería Nacional de Cuba".

ARTICULO 2o.

"Crear en su lugar un organismo autónomo "Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda"; que tendrá los siguientes objetivos:

- a) Ahorrar al pueblo lo que hasta hoy se invierte en juego.
- b) Invertir los fondos que puedan allegarse mediante este plan y cuantos - más puedan movilizarse para la solución definitiva del problema de la vivienda en nuestro país; terminando así con el lucro y la explotación en estos dos aspectos de la vida nacional.
- c) Hacer que las capas medias y humildes de la población alcancen los beneficios de la actividad crediticia.
- d) Promover otras inversiones de beneficio nacional a medida que este Organismo logre el cumplimiento de sus fines".

ARTICULO 3o.

"El Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda, emitirá bonos con las características dispuestas en esta Ley, en sustitución de billetes de lotería, con sus correspondientes series".

ARTICULO 4o.

"Se efectuará semanalmente un sorteo entre los adquirentes de dichos bonos y se otorgará un premio de \$ 100 000.00 pesos /1 y mil premios de 100.00 cada uno".

ARTICULO 5o.

"Los adquirentes de bonos no premiados podrán recuperar su valor de acuerdo con la siguiente escala:

Del valor el 40%	Si no ha transcurrido	1 año	desde la fecha del sorteo - correspondiente.
Del valor el 50%	Después del	1o -	y mientras no pasen dos sorteos correspondientes.
Del valor el 60%	" "	2o -	y mientras no pasen tres -- sorteos correspondientes.
Del valor el 75%	" "	3o -	y mientras no pasen cuatro sorteos correspondientes.
Del valor el 90%	" "	4o -	y mientras no pasen cinco sorteos correspondientes.

110 % después de 5 años de la fecha del sorteo correspondiente, y después de este quinto año, si el tenedor desea conservar el bono, devengará cada año el 3% del valor adquirido; después de siete años, si desea conservarlo, percibirá el 4% cada año por intereses.

El valor de los bonos será fijado por el Director del Instituto previo informe que solicitará del Ministro de Hacienda".

/1 El valor del peso cubano en pesos mexicanos es de 12.50000, D.O. de 23 de Septiembre de 1970.

ARTICULO 6o.

"Todos los bienes muebles, inmuebles, derechos reales, efectivos, valores, efectos públicos, y todas las demás pertenencias de cualquier índole de la Renta de la Lotería Nacional, se transfieren a partir de la promulgación de la Ley, al Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda que se crea, integrando así todos esos bienes, el patrimonio inicial de dicho Organismo".

Los artículos del 7o. al 31, tratan aspectos administrativos del Instituto en lo que se refiere a los bonos.

ARTICULO 32

"El Instituto Nacional de Ahorro y Vivienda creará el Departamento de Construcción de viviendas para las clases populares, cuyo objeto será: la edificación de casas, de viviendas modestas, e invertirá en ellas preferentemente el capital acumulado por la venta de bonos con un interés no superior al 5% anual".

ARTICULO 33

"Con esa finalidad el Instituto podrá obtener y concertar préstamos con un interés inferior al 5% anual".

ARTICULO 34

"Todos los apartamentos o casas de viviendas que se edificaren por medio del Departamento de Construcción de viviendas, pasarán a ser propiedad de los inquilinos mediante el pago del importe del alquiler que se estableciere, cuya cuantía deberá fijarse para amortizar el capital e intereses en un término aproximado de 10 años. El tenedor de bonos reintegrables al 100% podrá emplearlos en el pago de los intereses o de las amortizaciones".

ARTICULO 35

"En ningún caso el Instituto podrá obtener lucro al percibir los alquileres, limitándose a obtener mediante su cobro, exclusivamente el importe de la amortización del capital invertido, el de los intereses correspondientes y el de los gastos generales del Departamento".

Disposición Final: Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo dispuesto por la presente Ley.

POR TANTO: Mando que se cumpla y ejecute la presente Ley en todas sus partes.

Dada en el Palacio de la Presidencia en la Habana, 17 Febrero de --- 1959, Año de la Liberación".

Otra Ley, la No. 691, de 1959, anterior a la Reforma, regula dos importantes instituciones:

a) La de la compra venta de terrenos urbanos vacíos, que se dictó como medida contra la excesiva especulación de los llamados repartos urbanos regulando los precios de aquéllos con el fin de erradicar por completo esa descarada especulación de precios, siendo la Ley No. 892 de 1960 la que determinó que nunca pudieran ser superiores a la cantidad de 4.00 pesos por metro cuadrado.

b) La de la venta forzosa que trataba de que en el caso de que alguna persona mantuviera un solar yermo completamente ocioso, yendo en contra del interés social que debe privar; otra persona que compruebe que lo necesita puede exigir le sea vendido a precio oficial.

Otra Ley, también destinada a frenar los abusos que se produjeron -- por el régimen de locaciones urbanas de la época prerevolucionaria, al re-

bajar el precio de dichos arrendamientos, fue la No. 135 del 10 de Marzo de 1959 que permitió que el alquiler dejáse de acaparar la tercera parte del salario de la mayoría de los trabajadores y consecuentemente desapareció la figura del desahucio.

"Ley No. 135 de 10 de Marzo de 1959, que establece la rebaja del 50% en precio de los arrendamientos de inmuebles urbanos inferiores a 100.00 -- mensuales; del 40% en los demás de 100.00 e inferiores de 200.00 y del -- 30% en los demás casos.

Por Cuanto: Es deber y atribución del Gobierno revolucionario procurar el bienestar social del pueblo, especialmente en lo que concierne a las necesidades básicas del mismo, entre las que se encuentra la vivienda.

Por Cuanto: Los pagos por concepto de alquiler representan una de las mayores partidas de egresos en el presupuesto familiar.

Por Cuanto: El nivel de alquileres de viviendas es alto en nuestro país -- comparado con los existentes en otros países resultando gravosos los pre- -- cios de arrendamientos hoy prevalecientes en Cuba, especialmente en lo que concierne a los sectores de la ciudadanía de bajos y medianos ingresos reales disponibles de los integrantes de esas clases.

Por Cuanto: La intervención del Estado en materia de regulación de alquileres de viviendas debe beneficiar de manera más acentuada a las familias de más bajos ingresos, pero tendiendo simultáneamente a amortiguar el impacto de dicha rebaja en cuanto a los propietarios de menos recursos.

Por Cuanto: Al disponerse una rebaja en el precio de los alquileres se liberan fondos destinados a la atención de gastos corrientes, elevándose la capacidad adquisitiva de las clases trabajadoras y media, con lo que se pro

picia no solo la posibilidad de atender más ampliamente a otras necesidades esenciales a la vida, sino también estimula la tendencia al ahorro por medio del cual habrá de lograrse la capitalización necesaria para acelerar e incrementar el proceso de desarrollo nacional.

POR TANTO: En uso de las facultades que le están conferidas al Consejo de Ministros este ha acordado y yo he sancionado la siguiente Ley-
No. 135.

ARTICULO 1o.

"Los alquileres de las viviendas construídas con anterioridad a la presente Ley, se rebajan:

- 1.- En un 50% los que no excedan de ----- \$100.00 mensuales
- 2.- En un 40% los de más de 100 y que no excedan de ----- 200.00 "
- 3.- En un 30% los mayores de ----- 200.00 "

ARTICULO 3o.

"Se entenderá por vivienda para los efectos de la rebaja de alquileres dispuesta en el artículo primero, La totalidad de cualquier finca o parte, en la que bajo contrato de arrendamiento:

- a) Habite realmente o tenga su residencia permanente una persona con o sin familia.
- b) Se encuentre domiciliada una institución benéfica, piadosa, cultural, - de recreo, artística, religiosa, científica o cualquiera otra entidad de na turaleza análoga que no persiga fines de lucro.
- c) Las casas de pisos y las casas de apartamentos.

d) Las calles, ciudades o casas de vecindad o de inquilinato".

ARTICULO 5o

"Las personas naturales arrendadoras que después de aplicar a sus ingresos por alquileres de viviendas la escala de rebaja establecida en el artículo primero perciban menos de \$ 150.00, podrán ajustar los alquileres que cobren a una cuantía tal que dichos ingresos resulten ser de \$ 150.00".

ARTICULO 7o.

"Las viviendas de todas clases que se construyan dentro de los dos años siguientes a la promulgación de esta Ley, y que llenen los requisitos que se establecen en el artículo octavo, gozarán durante 10 años de las exenciones tributarias siguientes:

1. Del impuesto territorial que afecte a la propiedad inmueble y de cualquier otro impuesto o contribución sobre las fincas urbanas a favor del Estado, la Provincia o el Municipio.
2. De todo impuesto sobre la expedición de licencias para construcción de edificios".

ARTICULO 8o.

"Para disfrutar de las exenciones de impuestos y contribuciones a que se refiere el artículo séptimo, es requisito indispensable que las construcciones queden completamente terminadas y declaradas habitables dentro de los dos años siguientes a la vigencia de esta Ley, y que la habite el propietario".

ARTICULO 11o.

"Se declara de utilidad pública y necesidad nacional la presente Ley, por--

que la rebaja de alquileres que se dispone tiende a resolver en forma emergente, el grave problema del alto costo de la vivienda urbana en nuestro país, y elevar la capacidad adquisitiva de las clases trabajadoras y media-como condición indispensable para acelerar el proceso de desarrollo económico del país".

ARTICULO 12o.

"Se derogan las leyes y demás disposiciones en vigor en cuanto se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Por Tanto: Mando se cumpla y ejecute la presente Ley en todas sus partes.

Dada en el Palacio de la Presidencia, en La Habana, a los 10 días -- del mes de Marzo de 1959".

Ahora bien, la Ley de la Reforma Urbana que forma parte de la Constitución cubana y considera el derecho a la vivienda como esencial del ciudadano, viene a detallar la solución a este problema de la vivienda; es publicada el día 14 de Diciembre de 1960.

"Por Cuanto # 11: Sobre la inversión seria y planificada del Estado, han de asentarse definitivamente las soluciones del problema de la vivienda en los países subdesarrollados".

"Por Cuanto # 12: De modo efectivo, el Gobierno revolucionario, consciente de la tarea a cumplir en el campo de la vivienda, ha creado instituciones y emprendido planes que le permitan seguir el ritmo de la demanda de espacios urbanos habitables de acuerdo con el desarrollo económico nacional".

ARTICULO 1o.

"Toda familia tiene derecho a una vida decorosa. El Estado hará efectivo -

ese derecho en tres etapas:

Actual - Viabilizando la amortización de la casa que habite cada familia con lo que actualmente paga por renta en un período que no será menor de 5 años ni mayor de 20, fijado de acuerdo con el año de construcción del inmueble, convirtiéndose así en propietaria.

Futura Inmediata - El Estado con los recursos provenientes de esta Ley, y con otros recursos acometerá la construcción masiva de viviendas que serán cedidas en usufructo permanente mediante pagos mensuales que no podrán exceder del 10% del Ingreso familiar. En usufructo gratuito y permanente son cedidas a cada familia las viviendas construídas oficialmente. Muchas personas disfrutan ya del usufructo permanente y gratuito de sus viviendas, entre ellas los Obreros de vanguardia, cosechadores de caña, sobre todo los que habitan en las zonas rurales.

Futura Mediata - El Estado con sus propios recursos construirá las viviendas que cederá en usufructo permanente y gratuito a cada familia.

ARTICULO 2o.

"Se proscribe el arrendamiento de inmuebles urbanos y cualquier otro negocio o contrato que implique la cesión del uso total o parcial de un inmueble urbano. Solo el Estado puede dar propiedades en usufructo".

ARTICULO 4o.

"Será lícita no obstante la cesión de uso mediante precio, de:

- a) Habitaciones en hoteles, moteles, casas de huéspedes, casas de dormir y similares,

b) Cabañas, apartamentos o casas en lugares de veraneo, balnearios, o en lugares de descanso, siempre que dichos arrendamientos se pacten por días - semanas o temporadas y no se conviertan en viviendas permanentes. Estos -- precios serán determinados por el INIT, Instituto Nacional de la Industria- Turística, Organismo al cual deberán ser elevados los contratos para su rec- tificación o ratificación".

ARTICULO 5o.

"Se declaran nulos y sin valor ni efecto alguno los contratos de arrenda- miento de fincas urbanas que existan a la publicación de la presente Ley en la Gaceta Oficial de la República.

Se declaran nulos y sin valor ni efecto alguno los contratos de subarrenda- miento de inmuebles urbanos que existan a la fecha de la publicación de la presente Ley, excepto los casos a) y b) del artículo 4o.

Todos los contratos vigentes a la fecha de la Ley se declaran nulos. Se -- prohíbe terminantemente el arrendamiento de inmuebles urbanos".

ARTICULO 7o.

"Se crean con caracter de temporal, 7 Consejos provinciales de la Reforma - Urbana; con carácter de permanente 1 Consejo Superior de la Reforma Urba- na, para el conocimiento de todas las cuestiones de naturaleza civil o so- cial que origine la aplicación de esta Ley y que se encuentren relacionadas con los contratos de compra-venta cuyo otorgamiento se ordena. El Consejo- Superior de la Reforma Urbana está integrado por tres funcionarios, uno de ellos con el carácter de Presidente del Consejo, designados por el Presiden- te de la República; el Consejo sustanciará los recursos de alzada que se es- tablezcan contra las resoluciones de los consejos provinciales y resolverá- los casos de impago previstos en esta Ley. Podrá constituir otros consejos

provinciales en exceso de los que crea esta Ley, señalando los límites de su competencia territorial respectiva.

Los Consejos Provinciales que se crean funcionarán; uno en cada capital de Provincia y estarán formados por tres miembros, siendo uno de ellos Presidente del consejo y serán designados por el Presidente de la República; dos funcionarán en La Habana, turnándose entre ellos los asuntos que se presenten.

Los miembros de los Consejos tanto Superior de la Reforma Urbana como los provinciales, tendrán para todos los efectos, la condición de funcionarios públicos y no devengarán por su desempeño remuneración alguna, siendo designados por resolución presidencial.

Los miembros de las fuerzas armadas serán considerados como auxiliares de los consejos que crea esta Ley. Deberán resolver las cuestiones correspondientes dentro del término de un año natural contado a partir de la fecha de su constitución, llegado el cual se disolverán".

ARTICULO 8o.

"Todo propietario de un inmueble urbano deberá declarar bajo juramento ante el correspondiente consejo provincial de la reforma urbana, los inmuebles de que sea propietario y por los que reciba renta. El ocupante de todo inmueble urbano declarará bajo juramento ante el Consejo provincial que corresponda, las circunstancias relativas al hecho de la ocupación".

ARTICULO 24o.

Segundo párrafo. "Los propietarios de las llamadas cuarterías que eran viviendas formadas por una sola habitación sin baño ni ninguna otra comodidad, habían explotado en forma particularmente aprotósica el negocio del ---

arrendamiento, por ello la Ley los sanciona a la pérdida de la propiedad -- sin indemnización".

ARTICULO 25o.

"La propiedad de los inmuebles destinados a las llamadas ciudades, casas de vecindad, cuartería, o solares, se transferirán al Estado sin que los propietarios reciban cantidad alguna en concepto de precio".

ARTICULO 26o.

"Las cantidades que los ocupantes de locales o habitaciones a que se refiere el artículo 25, paguen a partir de la promulgación de esta Ley, se computarán como pagados a cuenta de la viviendas propia que oportunamente se les construya".

ARTICULO 27o.

"El Estado dará solución definitiva al grave problema social que significan los llamados "barrios de indigentes", en el plazo más breve posible, empleando a ese fin los ingresos producto de esta Ley".

ARTICULO 29o.

"Los inmuebles que resulten transmitidos en virtud de las disposiciones de la presente Ley, no podrán ser permutados, cedidos, vendidos ni traspasados en forma alguna por sus nuevos adquirentes, sin previa y expresa autorización del Consejo de la Reforma Urbana, y en tal caso, forma y condiciones que éstos señalen. En estos casos el Estado tendrá derecho del tanteo, pudiendo adquirir el inmueble en los mismos términos en que se hubiere ofrecido al comprador.

Los inmuebles urbanos que se destinen a vivienda son inembargables.

Se prohíbe a partir de la vigencia de esta Ley, la constitución de gravámenes sobre fincas urbanas. Serán nulos los contratos celebrados con infracción de lo dispuesto en el presente artículo y su incumplimiento podrá conllevar en cada caso, el juicio de los Consejos de Reforma urbana, la pérdida de los derechos del titular responsable de la infracción.

Se establece una pensión vitalicia para los expropietarios cuando --tengan incapacidad para trabajar".

Después de haber examinado todas estas disposiciones legales, el panorama es el siguiente:

"1. Una parte apreciable de la población, que pagaba por sus viviendas al dictarse la ley de Reforma Urbana, vive ya en casa propia o la está adquiriendo mediante una pequeña amortización mensual".

"2. Otra parte de la población que ha estado recibiendo sus viviendas desde Mayo de 1961, paga por concepto de renta solo el 10% de su ingreso familiar, (lo que representa una cantidad incomparablemente inferior a la tasa de alquileres de cualquier país capitalista)".

"3. Otra parte vive ya en usufructo gratuito y permanente".

Con todo esto, el problema de la vivienda en Cuba ha dejado de ser la pesadilla que fue en el pasado, y esto es fácil comprenderlo después de considerar las condiciones del modesto nivel de pago por las viviendas, las prioridades en la entrega de viviendas según las necesidades, la supresión de los desahucios y el esfuerzo que el Estado lleva a cabo en la construcción de viviendas en las zonas rurales, así como los planes para la eliminación de las cuarterías y de los barrios de indigentes.

CONCLUSIONES

1. Los derechos sociales entre los cuales, con cariz económico se encuentra el de la vivienda, y que garantizan la convivencia humana, fueron formulados para reparar las injusticias como objetivo fundamental del derecho, en virtud de la socialización del mismo.
2. Marcan claramente el fin socializante de la vigente Ley, en materia de vivienda, los criterios reguladores previstos en la exposición de motivos de la misma Ley, y tales son:

"el de superar el nivel de vida de los trabajadores y sus familias realizándolo en la medida en que las posibilidades de las empresas y la necesidad de su crecimiento lo permitan, y encontrando la fórmula que a la vez que armonice los derechos del trabajo con los del capital; -- no constituya un obstáculo grave para el desarrollo y el progreso de la industria nacional".
3. Observamos como la Ley del Trabajo vigente ha venido a provocar un incremento palpable en la capacidad de pago del trabajador al aumentar sus prestaciones sociales; más aún así, debemos propiciar la aplicación de la disposición aplicable al sector empresarial acerca de proporcionar viviendas a los trabajadores como medida de integración social.

4. En los núcleos de población con subempleo o subocupación de escasos ingresos es donde el problema de la vivienda se agudiza, debido a que no se encuentran protegidos con un contrato de trabajo que asegure sus ingresos en una forma adecuada y permanente. Así, para que la socialización de la vivienda sea efectiva, deben los organismos oficiales dedicados a esta cuestión, tener dentro de sus fines el del suministro de viviendas, pero ya no por parte de los patrones sino por el Estado mismo, al alcance de todos los trabajadores no sujetos a un contrato de trabajo, con base únicamente en el hecho de considerarlos sujetos de crédito, ya que este problema de la vivienda junto con los de alimentos y vestido, son de subsistencia personal y colectiva.

5. Como resultado del notable incremento de la población económicamente activa considerada como objeto del suministro de viviendas señalado -- por la vigente Ley del Trabajo, que viene a ser del total de la población el 15%; y de su situación deprimente en el 75% de los casos en lo concerniente a habitación, se presentó la cuestión de la vivienda -- con proporciones de caos a los ojos del legislador, por lo que este -- procuró al tratar de aliviarla, dar la pauta para alcanzar un grado importante de socialización consagrando en este aspecto de la vivienda, mayor facilidad a los trabajadores que la que otros estatutos comprendieran.

6. Como garantía para el cumplimiento de la obligación de proporcionar vivendas a los trabajadores por parte de los empresarios, debe incluirse en los contratos colectivos de trabajo, aún en contra de la opinión de los empresarios, el derecho a la vivienda de los trabajadores.

7. El Problema de la vivienda desde 1917, fue tratado por el Constituyente, afrontándose de la manera en que lo permitieron las condiciones de la vida, por el gobierno o por la iniciativa unilateral de los empresarios y en 1970 el legislador estimó posible reglamentar la disposición constitucional, dando las bases para su cumplimiento, y un plazo de -- 3 años para que se formulen los convenios al respecto por parte de empresarios y trabajadores.

BIBLIOGRAFIA

1. México a Través de los Siglos. Libro I, II, Alfredo Chavero, Editorial Cumbre, S.A. México 1953.
2. Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias, 5a. Ed., Madrid. -- Boix, Editor: Impresor y Librero, calle de Carretas, número 8, 1841.
3. Real Ordenanza para establecimiento e instrucción de Intendentes en el Reyno de la Nueva España, Madrid, Año de 1786.
4. Mendieta y Núñez, Lucio: "La Habitación Indígena", México, UNAM, 1939 Consultado en Instituto de Investigaciones Sociales de la Torre de Humanidades; UNAM.
5. López Rosado, Diego: "Historia y Pensamiento Económico de México, Minería e Industria", México. Instituto de Investigaciones Jurídicas - de la Torre de Humanidades de la UNAM.
6. Herzog Silva, Jesús: "Breve Historia de la Revolución Mexicana" Tomo I, Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires, 1966. Biblioteca de la Escuela Nacional de Economía de la UNAM.
7. Recaséns, Siches, Luis Dr.: "Sociología", Editorial Porrúa, México, - 1966.
8. "Mater et Magistra", Juan XXIII, "Encíclicas", Populibros La Prensa. - México 1961.
9. Barreire, Alain, René Thery, Francis Closon...: "Socialización y Persona Humana", Barcelona, Eds. Nova Terra. 1968. Instituto de Investigaciones Sociales de la Torre de Humanidades de la UNAM.
10. Trueba, Urbina, Alberto: "El Nuevo Artículo 123", Editorial Porrúa, - S.A., 2a. Ed., México 1967.
11. "Derechos del Pueblo Mexicano", México a través de sus Constituciones, Cámara de Diputados. XLVI Legislatura, Tomo VIII, 1967. Salón de In-

vestigaciones Histórico Jurídicas "Presidente Sebastián Lerdo de Tejada". UNAM, Facultad de Derecho.

12. "General Principles for a Housing Census", ONU, Oficina de estadística, "Statistical Papers", Series M, No. 28, N.Y., 1958. Instituto de Investigaciones Sociales de la Torre de Humanidades de la UNAM.
13. Panamericana Union Division of Housing and Planning.: "La Vivienda de Interés Social en América Latina: Istmo Centroamericano", Washington, D.C. 1957. Biblioteca del Colegio de México.
14. Sociedad de Arquitectos Mexicanos: "Cartilla de la Vivienda", México, Colegio Nacional de Arquitectos, 1958, Biblioteca del Colegio de México.
15. Lamas, Adolfo: "Ahorro y préstamo para la vivienda familiar", México, Fondo de Cultura Económica. Biblioteca del Colegio de México.
16. Secretaría de Hacienda y Crédito Público: "Programa Financiero de Vivienda", México, 1964. FOVI, Banco de México S.A. S.A. Reforma #77. México, D.F.
17. Krevine, David: "Vivienda en Israel", 3a. ed. rev., Jerusalén, Crónicas, 1965, Israel de Hoy, No. 17, Biblioteca del Colegio de México.
18. Vega, Vega L, Juan Dr.: "La Reforma Urbana de Cuba y otras Leyes en relación a la Vivienda". Biblioteca del Colegio de México.
19. "Los Congresos de la FIIC. 1958/1970", México, D.F. # 12, Biblioteca del Constructor, México 1971. CNIC, Colima 254, México, D.F.
20. "Leyes y Disposiciones sobre la Vivienda Popular", INAV, México, 1960.
21. Mumford, Lewis: "Una Concepción nueva del problema de la vivienda obrera", Revista Internacional del Trabajo, Vol IV, No. 2, Feb. 1957, Ginebra, Suiza. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Torre de Humanidades de la UNAM.
22. Revista Mexicana de la Construcción. Nos.: 170 Enero 1969; 173 Febrero 1969; 179 Agosto 1969; Enero 1970; 191 Agosto 1970; Septiembre 1970 México, D.F. Organó Oficial de la CNIC.
23. Folleto. Informe del II Congreso Inter-americano de Vivienda, Caracas Venezuela. "El CIHAC una Experiencia", México 1969.
24. Folleto. Estatutos de la CNIC.
25. Boletín. Boletín de la Unión Promotora del Programa Financiero de la Vivienda dedicada al Estado de Guanajuato. 8 Marzo 1969 CIHAC.

LEGISLACION

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, XLVII Legislatura 1968.
2. Ley Federal del Trabajo anotada, por el Dr. Rafael de Pina. Ediciones Cicerón, S.A. México, 1961.
3. Reglamento de la fracción III del Artículo 111 de la Ley Federal del Trabajo de 1931, Ed. Porrúa, S.A. México, D.F. 1968.
4. Nueva Ley Federal del Trabajo, Alberto Trueba Urbina y Jorge Trueba Barrera. 5a. Ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1970.
5. Ley que crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad-rural y la vivienda popular. D.O.

ORIENTACIONES

Lic. Alfredo Sánchez Alvarado	Director de la Tesis	México.
Lic. Daniel González Bustamante		México.
Lic. Eusebio Ramos Martínez		Tijuana B.C.
C.P.T. Silvio Trenti Matteotti		Mexicali B.C.
Economista José A. López Tubillo		Tijuana B.C.
Arq. Victor F. López Tubillo		Tijuana B.C.