



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN MEXICO Y LAS LEYES DE EMERGENCIA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EN TITULO DE

Licenciado en Derecho

P R E S E N T A

CESAR SANDOVAL GILES

MEXICO, D. F.

1972



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 inolvidable memoria de mi madrecita
Sra. Zoila Giles Henning de Sandoval.
Que me dió todo su cariño y comprensión
en el transcurso de su vida.

A mi padre.
Sr. Rafael Sandoval Torres,
quien con su esfuerzo mantuvo
vivas sus esperanzas en cada uno
de sus hijos, para que cristali-
cemos sus más puros ideales.

A mis queridos hermanos,
como símbolo del cariño
eterno.

Gustavo
Oscar
Hilda
Raúl
Rafael
Roberto.

A la Srta. Doctora en Derecho
Bertha Becríz Martínez Garza.
Directora de mi tesis, agrade-
ciéndole sinceramente la ayuda
prestada para la elaboración -
de este trabajo.

A mis maestros con cariño
y admiración, por sus sa-
bios consejos y su dedica-
ción en sus nobles ense-
ñanzas.

A mis familiares
con el más entra-
ñable cariño.

A mis amigos y compañeros.
Como un grato recuerdo de
nuestras inquietudes.

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

El interesante y complejo problema que presenta la vivienda, tanto en el campo, así como en los grandes centros urbanos; motiva la elaboración de este sencillo trabajo, con el propósito de hacer una pequeña aportación al conocimiento de uno de tantos, pero vitales problemas de nuestro México.

Este fenómeno de los tiempos modernos, que consiste en un crecimiento exagerado y en ocasiones monstruoso de las áreas urbanas a expensas del abandono del campo, se observa en el mundo entero y no lo podemos considerar propio; la inquietud nos lleva a tratar este problema en un aspecto general, tanto rural como urbano, haciendo el análisis socio-jurídico en una de sus formas, por considerar que es más grave este problema en el área urbana; sin olvidarnos por ello de todos los demás existentes en nuestro país.

La tragedia de la escasez de la vivienda, ya de suyo grave, se tornó más violento y dramático a raíz de la última conflagración mundial, que nos hizo partícipes de sus funestas consecuencias en el aspecto económico-social; nuestra Patria, siendo un país económicamente débil y mal organizado, se vió en la necesidad de hacerle frente al ascenso desmedido de los precios sobre los productos de primera necesidad, así como el alza de los arrendamientos de las casas habitación que se desató en aquella época. En tan alarmante situación, las clases económicamente débiles sintieron impotentes, que el poder adquisitivo de nuestra moneda se veía reducida a su mínima expresión y todo ello motivó, como era de esperarse, que el Gobierno interviniera, para tratar de contrarrestar el abuso de monopolistas y casatenientes, nivelando ciertos factores de la vida cotidiana, fundamentalmente en el problema inquilinario de

la capital de la República, para tasar las pensiones de las fincas.

El Jefe del Poder Ejecutivo, en uso de las facultades extraordinarias que le fueron concedidas por el Congreso de la Unión, promulgó un Decreto que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de julio de 1942, prohibiendo en forma absoluta todo aumento en las rentas de casas, departamentos, viviendas o locales susceptibles de arrendamiento, ubicados en el Distrito Federal; a tal Decreto sucedieron otros más, hasta llegar al que se publicó el 30 de diciembre de 1948, que prorrogó por ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, los contratos de arrendamiento de las casas o locales con rentas no mayores de trescientos pesos; esta última disposición se encuentra vigente hasta nuestros días.

CAPITULO I

"ANTECEDENTES HISTORICOS"

- 1).- Origen del Problema.
- 2).- La Vivienda en el México Precortesiano.
- 3).- La Vivienda en el México Colonial.
- 4).- La Vivienda en el México Independiente.
- 5).- La Vivienda en Nuestros Días.

1.- ORIGEN DEL PROBLEMA.

A raíz de que el hombre aparece en el mundo, surgen para él y su familia una infinidad de necesidades; tanto naturales como biológicas, propias de todo ser viviente, como son; la alimentación, la habitación, abrigo, la seguridad para la supervivencia, etc. etc.

Así podríamos ver a través de la historia, - como los individuos se fueron agrupando para mostrar una defensa más fuerte, frente a otros grupos humanos, que constantemente representaban -- para unos y otros, serios problemas para su subsistencia, es así como, el hombre viviendo ya en ellos, como son: la orda, el clan, la familia, -- etc., viene a formar posteriormente una comunidad, en la cual, se presentaran las necesidades más - elementales y a las que tenía que prestar mayor - atención, por que eran la vida misma de él y su - familia.

Es por esto que por el simple transcurso del tiempo las necesidades les obligaban a idear formas u objetos que les permitieran una mayor comodidad en su existencia, como eran la alimentación y la vivienda, siendo la segunda una medida de - resguardo y protección de las inclemencias de la intemperie, así como la seguridad contra los animales y del mismo ser humano.

El hombre americano, según datos que han sido aportados por antropólogos, tanto nacionales - como extranjeros sobre los restos encontrados, - coinciden al decir que su antigüedad data del año 9 mil, antes de nuestra era cristiana, con lo -- cual, situamos con una precisión aproximada de la época en que se pobló el continente americano.

Podemos decir, que nuestro país, en cuanto -

forma parte de América, se encontraba en las mismas circunstancias económicas, sociales, culturales y demográficas; al igual que los demás pueblos americanos siendo el factor determinante el problema de la vivienda, el atraso cultural que existía en los pobladores de América, respecto de Europa y Asia; en los cuales, ya se daba una planificación en la construcción de edificios y casas, debido a las ideas y conocimientos que se transmitían entre los pueblos del viejo continente, por las guerras, el comercio y los viajes. En los cuales, se intercambiaban los conocimientos y formas de habitación; no efectuándose esto con los indígenas Americanos, que vivían ignorados -- por los pueblos Asiáticos-Europeos de la antigüedad.

Con el descubrimiento del Continente Americano, por el navegante Cristobal Colón, es cuando los nativos van a sufrir una transformación en -- cuanto al modo de vida con el transcurso del tiempo, ya que posteriormente a éste hecho, viene la conquista por parte de los españoles, así como la colonización realizada por Portugal, Inglaterra y Francia en tierras Americanas, para darles una -- nueva situación jurídica, económica, política, social y cultural.

De acuerdo a nuestro tema que estamos tratando podemos dar una definición sobre lo que es la vivienda, para que más adelante pasemos a su estudio y problemática.

LA VIVIENDA.- Es el lugar donde el hombre habita, convive y se protege de las inclemencias -- del medio, de los animales y de sus enemigos.

2.- LA VIVIENDA EN EL MEXICO PRECORTESIANO.

Los primeros datos sobre la cantidad de la población aborigen, realizada por los conquistadores y misioneros; y fundada en la impresión visual, no son fidedignos. Ya que "La Gran Tenochtitlán, les pareció tener 60,000 y aún 120,000 casas (Gómara, Herrera), cuando según el cálculo del Ing. Francisco Manuel Alvarez, no había lugar en la isla sino para unas 12,000, creían haber evangelizado los incansables Franciscanos a millares de indígenas en un día, no pudiendo ser sino unos cientos." 1/

El jefe de la tribu azteca, Tenoch vió el tunal y el águila, anunciados por el Dios, como señal de sitio en que se había de establecer la cultura mexicana, tantos años errantes; para fundar la Gran Tenochtitlán y con ello dar lugar al florecimiento de la cultura azteca.

Tenochtitlán estaba dividida en cuatro barrios: "Cuepopan al NW (Santa María la Redonda), - Atzacualco al NE (San Sebastián), Moyotla al SW (San Juan de la Penitencia) y Zoquipan al SE (San Pablo), y en el centro de ellos estaba el gran templo de Huitzilopochtli: Tres Palacios circundaban a éste: el de Huehuemotecuhzoma (Casas Viejas, Monte de Piedad), el de Axayácatl, contiguo al anterior (hacia el Norte) y el de Moctecuhzoma Xocoyotzin (Casas Nuevas, Palacio Nacional)." 2/

La reducida superficie de la Isla, cuyos límites correspondían, más o menos, a las actuales calles de Apartado, Leona Vicario, Corregidora y San Juan de Letrán; no permitía una gran pobla-

1/ Bravo Ugarte, José. "HISTORIA DE MEXICO". Vol. 1. México, Editorial, Jus. 1957. Pág. 35.

2/ Ibid. Pág. 29.

ción.

"Para imaginar siquiera aquella antigua ciudad, con sus calzadas la del Tepeyac al Norte, la de Itztapalapan al Sur, y la de Tlacopan al Oeste; con su triple serie de calles de agua, de tierra, o de tierra y agua, anchas y rectas, y surcadas - mil canoas, en las que los habitantes iban hablando de unas a otras, ó cambiando mercancías... El México Azteca, con su gran Teocalli de pirámide - truncada en el centro rematada por dos capillas - dedicadas a Huitzilopochtli y a Tlaloc, rodeada - de 78 construcciones menores que servían de oratorios, aposentos para sacerdotes, estanques para abluciones y de casas de retiro para mozos y mozas, y circundada por último, del Coatepantli o - muro, formado de grandes culebras asidas las unas a las otras ... El palacio de Moctecuhzoma; palacio de veinte puertas con salida para calles y - plazas; de tres grandes patios, con hermosos jardines; con gran fuente y cien baños, y del cual - dijo el conquistador anónimo, que más de cuatro - veces había entrado en él para verlo todo y las - cuatro había salido desconsolado por no haber logrado su intento". 3/

El famoso mercado de Tlatelolco con su teatro y su templo, y del doble acueducto para conducir el agua que venía de Chapultepec; eran centros vitales de la Gran Tenochtitlán.

Se desprende del informe que formuló al Rey, la junta de autoridades en 1532, presidida por -- Fuenleal y Zumárraga, en la cual decía: "No se ha podido ni puede bien averiguarse el número de pueblos, sujetos o estancias que hay en esta Nueva - España, por ser tierra muy larga, y doblada en estas partes y los indios las encubren, y no esta -

3/ González Obregón, Luis. "MEJICO VIEJO". PARIS, Editor Vda. de C. Bouret, 1900. Pág. 34.

pisada ni andaba toda por españoles ... Es muy -
difícil y casi imposible saber la gente, veci-
nos y casas que tienen los dichos pueblos". 4/

Con esta referencia, era imposible dar datos
precisos o aproximados del número de habitantes y
viviendas que existían en aquella época Pre-corte-
siana.

Los Tenochcas estaban organizados en barrios
(calpulli), al frente de cada calpulli había un -
calpullec (jefe), el cual era elegido por los je-
fes de familia y se encargaban de la administra-
ción, teniendo a su vez colaboradores que le auxi-
liaban en su trabajo, estos barrios eran zonas de
viviendas.

"Hay algunos pueblos grandes y bien concerta-
dos escribía Cortés a Carlos V, desde la Villa Ri-
ca de la Veracruz a 10 de julio de 1519: las ca-
sas eran en las partes que alcanzan piedra, son -
de cal y canto, y los aposentos de ellas, peque-
ños y bajos y muy amoriscarlos; y en las partes -
donde no alcanzan piedra, hacéncias de adobe y en-
cálalas por encima, y las coberturas de encima -
son de paja. Hay casas de algunos principales, -
muy frescas y de mucho aposento, por que nosotros
hemos visto más de cinco patios dentro de unas
solas casas, y muchos aposentos muy concertados..
.. Y tenían dentro sus pozos y albercas de agua,
y aposentos para esclavos y gente de servicio, --
que tienen mucha." 5/

Con la anterior descripción de don Hernando,
se refería a las casas que había visto desde Cozu-
mel hasta Totonacapan, conuerda la de Landa, res-

4/ Bravo Ugarte, José. Op. Cit. Pág. 35.

5/ Ibid. Pág. 97.

tringida de suyo a Yucatán; "La manera de hacer sus casas era cubrirlas de paja, que tienen buena y mucha, o con hojas de palma; ... Tenían (los techos) muy grandes y corrientes para que no se lluevan, y después echan pared de por medio y a lo largo, que divide toda la casa, y en esta pared algunas puertas para la mitad que llaman las espaldas de la casa, donde tienen sus camas, y la otra mitad blanquean de muy gentil encalado, y los señores las tienen pintadas de muchas galante rías; y esta mitad es el recibimiento y aposento de los huéspedes, y no tiene puerta, sino que es toda abierta conforme a todo lo largo de la casa y baja mucho la corriente delantera por temor de los soles y aguas, y dicen que también para enseñoriarse de los enemigos de la parte de adentro y en caso de necesidad ... Con no tener puertas, tenían por grave delito hacer mal a casas ajenas. Tenían una portecilla atrás para el servicio necesario, y unas camas de varillas y encima una esterilla donde duermen cubiertos por sus mantas de algodón; en verano duermen comúnmente en los encalados con una de ellas esterillas especialmente los hombres." 6/

Las casas en las ciudades y pueblos no tenían un orden de ubicación parejo ni definido, sino que se hallaban dispersas; las de los pobres en los alrededores o en las afueras de las mismas, las viviendas rurales hallabanse rodeadas por siembras de maíz.

Existían además, chozas o casonas hechas de otros materiales, como lo eran de carrizo, adobe, palma, piedra, etc., las cuales, eran habitadas por toda la familia, factor determinante para propiciar enfermedades, ya que estas viviendas carecían de ventilación e higiene.

3.- LA VIVIENDA EN EL MEXICO COLONIAL.

Como ya hemos analizado con anterioridad -- ciertos puntos relativos al origen del problema -- de la habitación, así el tipo de vivienda en el -- México Precortesiano; ahora pasamos al análisis -- y características de las construcciones habitacionales en la época Colonial.

Curiosa y más que curiosa interesante, es la historia de la Ciudad de México, y de los cambios que se han verificado en sus calles, plazas, en sus templos y palacios, en sus acueductos y mercados; desde los tiempos remotos de la antigua Tenochtitlán, hasta los días que alcanzamos en la que ya no queda ni huella de muchas cosas que existieron, ni queda rastro de la Tenochtitlán de los -- Moctecuhzomas, que contemplaron todavía en pie los conquistadores, más que los relatos más o menos -- entusiastas, y más o menos verídicos que nos dejaron Cortés y Bernal Díaz, el Anónimo y Gómara. Y en la que vemos a la capital del todo transformada en una población culta, con muchos refinamientos de lujo y esplendor europeo.

De esta ciudad de los lagos y chinampas, convertida en escombros por el conquistador, se levantó la Nueva México, la capital de Nueva España, y entonces se vió cambiada por completo su fisonomía; a la gran pirámide la sustituyó la primera y humilde Catedral cristiana; a la casa de animales, el asilo de mansos franciscanos, y así sucesivamente, hasta quedar borrado para siempre -- el tipo azteca, por el carácter esencialmente español.

Muchos canales y calles de agua quedaron cegados; algunos puentes de madera de las cortaduras (eran canales de agua que de Sur a Norte, o de -- Oriente a Poniente atravesaban la ciudad) fueron

reemplazados por puentes de piedra; se hizo la -- Traza, que dividía la ciudad española de la pobla- -- ción; se construyeron las ataranzas para los berg- -- gantines; se repartieron a los vecinos solares - -- con obligación de construir casas; se levantaron -- palacios que más bien parecían fortalezas por es- -- tar coronados de almenas o torres, así como por - -- lo sólido de la construcción; y poco a poco la -- ciudad fué reconstruyendose hasta ver siglos más -- tarde levantarse la majestuosa y soberbia Cate- -- dral, los inmensos conventos, las suntuosas igle- -- sias; la célebre Universidad Real y Pontificia, - -- los grandes colegios, los largos acueductos y mu- -- chos edificios notables; que dieron motivo a la - -- poesía descriptiva de la Ciudad de México, antes -- Nueva España, por Bernardo de Balbuena y que un - -- ilustre viajero la llamará gentilmente la Ciudad -- de los Palacios.

"La traza española de la ciudad, con esqui- -- nas en ángulo recto y manzanas rectangulares, te- -- nía sus límites en las hoy calles de San Juan de -- Letrán, República de Perú, Jesús María y José Ma- -- ría Izazaga; conservando las cinco calzadas Pre- -- hispánicas de unión a tierra firme. De estas, dos -- eran consideradas vías de escape en caso necesari- -- o, la calzada de Tlacopan (Tacuba) y su conti- -- nuación al oriente, conectada directamente a las -- ataranzas, (construcciones donde se guardaban ar- -- mamentos y provisiones) junto con los trece na- -- víos fabricados en Texcoco por Martín López, para -- el asalto final a la México-Tenochtitlán... Al -- centro de la traza, planea el "Buen Jumétrico", -- Alonso García Bravo, la Plaza Mayor, en donde -- irían los edificios de los gobiernos civil y reli- -- gioso, la Iglesia Mayor, el Palacio Virreinal, el -- Portal de Mercaderes y el Ayuntamiento. Esta pla- -- neación básicamente se conserva hasta nuestros -- días, si bien nada queda de los primitivos edifi- -- cios." 7/

El Palacio Nacional, empezado a construirse en 1528 como residencia de Hernán Cortés, fue comprado en 1562 a su hijo Martín, para Palacio Virreinal; conocemos su aspecto por varios grabados que nos permiten ver su sobriedad y masividad. - Su actual aspecto es posterior al motín de 1692 - que lo destruyó en gran parte. "El tercer piso - del Palacio Nacional, fue aumentado en 1929 por - el arquitecto Petrocelli, lo mismo fechada que interiores, donde básicamente se conservan los cuatro grandes patios construídos por Felipe de Roa. En el principal se encontraba la famosa fuente -- del pegaso escultura en bronce que "arrojaba agua por boca, ojos, nariz y oídos"...El jardín botánico y demás jardines de la parte posterior han desaparecido invadidos por nuevas construcciones, - que levantadas en estilo neocolonial pretenden armonizar con el Palacio." 8/

Aparte de las plazas, son los jardines los - otros espacios abiertos con que cuenta la ciudad. Pocos en la época virreinal, podemos decir que -- sólo Chapultepec y la Alameda son los grandes espacios arbolados; El primero conserva en su legendario cerro del Chapulín el histórico "Real Palacio de Chapultepec" construcción que se haya ligada íntimamente a la vida del país, cuya erección se realizó en 1785, por el Ingeniero Agustín Mascaró.

La Alameda constituye la otra área verde con que contaba la ciudad y que actualmente se conserva, la cual, fue creada por decreto de 14 de Enero de 1592. Expedido por el Virrey Dón Luis de - Velasco hijo; ésto resuelve que "Se hiciera una - Alameda adelante del tianguis de San Hipólito en donde estaba la casa y tenería de Morcillo, para que se pusiese en ella una fuente y árboles que - siviesen de ornato a la ciudad." 9/

8/ Ibid. Págs. 15 y 16.

9/ Ibid. Pág. 35.

Empero la capital de la Nueva España, no dejaba de presentar ciertos contrastes con su belleza, ya que existían lugares o zonas repugnantes y asquerosas como puede verse por la descripción que nos dejó Dón Francisco Sedano. "Que antes de 1790, todas las calles eran más bien muladares, por los montones de basura que se encontraban en las esquinas ... Que los vecinos a toda hora del día arrojaban por las ventanas basura, animales muertos y toda clase de inmundicias, que en tiempos de lluvia estos residuos, junto con el lodo que había en las calles por no estar empedradas, las hacía intransitables; que era imposible tener las limpias, pues apenas se barrían y volvían a ser ensuciadas por los vecinos. A la puerta de cada casa de vecindad era indispensable un montón de basura, y por los barrios eran tales y tan grandes que a uno de ellos situado por Necatitlán le llamaban Cerro Gordo." 10/

Era tal el desorden imperante en la capital en aquella época, que se veía en la vía pública transitar libremente vacas, cerdos y otros animales.

No había alumbrado en casas y calles, sólo una que otra ronda las recorría por las noches y en determinado lugar y hora, por que los ladrones asaltaban a la gente a cada paso. El Palacio Real y la residencia de los virreyes, no se distinguían por su limpieza y orden.

"Fue a principios del siglo XIX, cuando se empezó a embellecer la Ciudad de la Nueva España, al construirse paseos, empedrarse las calles de Palma, Coliseo y San Francisco, se construyeron las calzadas de San Cosme, y Verónica y la Pie-

10/ González Obregón, Luis. Op. Cit. Introducción. Págs. IX y X.

dad." 11/

Las casas y edificios de la época colonial, - carecía por completo de agua potable dentro del - inmueble, siendo adquirida de los aguadores, que a su vez la tomaban de los depósitos y acueductos de Chapultepec, San Cosme y el que provenía de -- Santa Fé.

En aquella época, nuestro país se vió envuelto en el movimiento de expansión demográfica europea, creandose así grandes centros de población - como: Guadalajara, Morelia (antes Valladolid), -- Monterrey, Oaxaca, la Villa Rica de la Vera Cruz, etc., lugares escogidos específicamente atendiendo a intereses económicos y políticos.

El tipo de vivienda no era del todo confortable, ya que en la mayoría de casonas y edificios imperaba el aspecto lúgubre por el marcado estilo europeo, ya que se encontraban muy cerrados los - accesos de aire, reducidas sus puertas y ventanas, por ser estrechas sus entradas con infinidad de - pasillos, los cuartos y piezas reducidos en los - que reinaba la penumbra; las fachadas semejantes unas a otras, de balcones enrejados, puertas altas y angostas, algunas grandes atendiendo a la - importancia del edificio; los edificios del centro de la ciudad eran por lo regular de un mismo nivel o altura (dos pisos), esto obedecía a que cada uno tuviera la misma cantidad de luz y no se - impidieran los rayos solares; las paredes se recubrían de tezontle o cantera labrada.

El material imperante en la construcción y - edificios consistía en: adoble, ladrillo, tezontle, piedra, cantera labrada, los techos de bóveda catalana (ladrillo o teja pegadas con cemento

11/ Ibidem.

y cal, colocadas sobre vigas de madera o metal, - que a su vez descansaban sobre los muros del edificio; en la parte exterior de los techos se les recubría con diversos materiales como arcilla, te petate, tezontle molido, etc. y se le revestía -- con una capa de arena con cemento o cal, con el - objeto de impedir la filtración de la lluvia).

"Los techos de vigas, todos de escantillón, acanalado y blanqueado de yeso, con perfiles de - carmín ... Las puertas y ventanas de tableros y - bastidores de cedro forradas de cotense (tela -- gruesa) y pintados países (bodegones) al óleo ... Las antesálas estaban tapizadas con papeles de -- China guarnecidos de moldura dorada a la agua ... Los pisos de los patios recintados; los pisos de los cuartos, embigados sobre zoclos, los pisos al tos, así de entresuelos como de la principal habi- tación, de soleras maqueadas las de los superiores." 12/

Por ello, podemos ver que la decoración en - las casas de la época no se limitaba a muros, -- sino que era integral y abarcaba: pisos, muros, - ventanas y techos; adquiriendo los interiores - una gran unidad que se continuaba con el mobiliario y demás enseres, todo al gusto europeo.

Es imposible dar datos precisos del número - de habitantes y viviendas que existían en la colo- nia; pero para podernos acercar a una aproxima- - ción más correcta, debemos de atender lo que nos dice Dón Fernando Navarro y Noriega, contador del ramo de arbitrios en 1820, quien calculaba, toman- do por base la matrícula de tributos que "Los in- dios de la Nueva España eran en 1810: 3.676,281; deducidos los 30,249 de Texas, Nuevo México y Nue- va California, quedando para nuestro actual terri-

torio; 3.646,032 habitantes. La intendencia con mayor número de indios era la de México con -- 1.052,862. Seguían Puebla con 602,871. Oaxaca -- con 526,466 y Mérida con 384,185. Sin contarse -- a los indios no reducidos ... Al concluir la dominación española, el número de tributarios era el 60% de la población total 6.063,244." 13/

Por lo antes expuesto podemos decir, que el número aproximado de viviendas era de seis cien--tas mil, en todo el territorio de la Nueva España.

México figura sin lugar a dudas como la primer ciudad de América en el siglo XVIII, y una de sus manifestaciones más sobresalientes es su ar--quitectura. De ella, mucho se ha destruído por ta la falta de una legislación apropiada, que aún -- hoy día no es muy necesaria. Pocos son sus monu--mentos y menos sus calles que aún guardan armonía en sus construcciones neocoloniales.

Existén algunas calles que han quedado protegidas por decreto presidencial, para preservar el estilo colonial; por ejemplo; la calle de Moneda desde la esquina de Palacio Nacional, hasta la -- ex garita de San Lázaro (decreto de 29 de Noviembre de 1934), también el conjunto de calles que -- rodean el colegio de las Vizcaínas (decreto de 4 de Febrero de 1949) y las villas de San Angel, Coyoacán, Xochimilco, Tlalpan y Tlacopac; pequeños poblados que han quedado integrados a la ciudad y que se encuentran protegidos en su aspecto típico y pintoresco (por decreto de 5 de Octubre de 1934 modificandose sus límites en 1965).

4.- LA VIVIENDA EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

En el México Independiente, el tipo de cons--trucción casi no sufre transformaciones, pues las

casas y edificios eran los de la colonia, ya que se siguieron conservando los existentes; y como la Ciudad de México (antes Nueva España) no se extendió mucho, siendo éste el factor determinante para que predominara el carácter europeo en ellas.

Algunas casonas se transformaron atendiendo a la necesidad de la vivienda y a la importancia de los personajes que las ocuparon; así habían -- construcciones de dos pisos bien proporcionados, recubiertos de encarnado tezontle, a los que se les agregaban uno o más con almenas sobresalientes de chiluca que los remataban, tal es el caso de la que fuera casa de Dón Ignacio Vallarta, Ignacio M. Altamirano, etc.

También habían casonas de "Tezontle de dos o tres balcones de hierro vizcaíno, con sus puertas de elevadas jambas, su pequeño portón tachonado de cabezones clavos de bronce y sus anchas cornisas como un friso, con profusos adornos labrados finamente, algunas en cuyo centro tenían resalto un hermoso corazón simbólico, y eran rematadas por una cruz de piedra con dobles brazos." 14/

La vivienda de los ricos eran verdaderas -- obras de arte, por que era tal el lujo imperante; que parecían palacios, ya que tenían exquisito de corado tanto exterior como interior, amplias habitaciones y hermosos jardines, sus fachadas de cantera labrada o tezontle bien cortado y ventanales grandes. En cambio la habitación de los pobres, consistían en cuartos vejestorios que alquilaban por cierta cantidad mensual y que no les representaban todas las comodidades; situadas en viejos -- caserones de grandes patios empedrados y toscas -- columnas que sostenían anchos corredores con techumbre de vigas, de oscuros cuartos y de poca -- ventilación interior.

14/ Valle Arizpe, Artemio. "POR LA VIEJA CALZADA DE TLACOPAN". 2a. edición. México Compañía General de Editores, S.A. 1954. Pág. 218.

En el México Independiente, no existía propiamente problemas en cuanto a la vivienda, ya que la población era mínima y las casas suficientes para cubrir las necesidades que se presentaban.

Con este panorama ya descrito de la habitación de las épocas que anteceden a nuestro tiempo actual, pasamos al estudio y análisis de la vivienda en nuestros días.

5.- LA VIVIENDA EN NUESTROS DIAS.

Durante el siglo XIX va modificandose la idea de la vivienda como consecuencia de las nuevas necesidades de la época, así como del distinto carácter con que se ofrece la vivienda en la misión que debe desempeñar, ya que la higiene y el deseo de una mayor comodidad por los distintos sistemas de edificación, las conducciones de agua, electricidad, calefacción, baño higiénico, iluminación adecuada, transforman la manera de vivir y el programa de necesidades a que han de sujetarse las nuevas construcciones.

La vivienda es un hecho social y responde a la preocupación de proporcionar mediante un estudio racional, utilizando lo más posible el espacio del área de construcción.

La vivienda para la población de condiciones económicas mínimas, tiene grandes posibilidades de realización. La técnica moderna de la posibilidad de edificarla con una rigurosa economía de esfuerzos, de material y espacio, y si le agregamos una reglamentación administrativa adecuada para obligar a las grandes negociaciones a fincar para lograr una justicia social hacia la clase trabajadora.

Actualmente la naturaleza y distribución de

los servicios públicos es muy desigual. Hay todavia zonas proletarias, una gran cantidad de calles que carecen de pavimentación y aceras, de servicio de agua, alumbrado, etc. La dotación individual de agua potable casi no existe en dichas colonias y en las zonas de jacales, donde el servicio lo prestan las pipas de la Dirección de Aguas del Departamento del Distrito Federal y en otras ocasiones una llave colectiva existente, la cual, da origen a la flotilla de aguadores que a su vez la van a distribuir entre los colonos a un precio determinado.

El abastecimiento insuficiente de los servicios públicos se ha hecho cada día más grave, debido a la gran expansión demográfica y el crecimiento horizontal de la ciudad.

Las estadísticas nos revelan que las inversiones realizadas en la industria de la construcción en relación con otras inversiones, es la que ocupa el tercer lugar, la primera y segunda que anteceden, son la relativas a transporte y comunicación y la industria de transformación, tomando por base los datos de 1939 a 1969. Es necesario incrementar aún más la inversión en el campo de la construcción, puesto que la población de la urbe se multiplica constantemente y a ritmo acelerado.

Aunque el crecimiento de la ciudad ha sido - en términos generales "horizontal" por la expansión demográfica de los últimos treinta años, la consecuencia es: un aumento en la densidad de la población.

La gran mayoría de los centros industriales se encuentran ubicados en las zonas sub-urbanas, aunque existen fábricas o factorías por diversos rumbos de la metrópoli (hoy en día hay una legis-

lación especial que se ocupa de reconcentrar las factorías en zonas industriales y tratando de encausarles hacia otros Estados de la República, - con el objeto de evitar la contaminación ambiental y la concentración en un sólo lugar) no obstante las colonias humildes por su ubicación, son afectadas por las emanaciones de humo, el ruido y hedores de estas fábricas, que se extienden y afectan a otros sectores de la ciudad. Por lo que debe de insistirse su retiro a lugares propicios principalmente las que perjudican a los vecinos que las rodean, y fortalecer la idea de crear zonas industriales lejos de los grandes centros de población, así como desaparecer la centralización de las industrias en zonas periféricas de las ciudades ya que sus emanaciones son contribuyentes a la contaminación de la atmósfera y que actualmente se le denomina smog, que resulta tan perjudicial para las vías respiratorias y en consecuencia merman la salud de los habitantes.

A las zonas de mala habitación podemos atribuirles los coeficientes más altos de criminalidad, morbosidad, mortalidad sobre todo infantil, así como un número insuficiente de escuelas para albergar a los jóvenes de edad escolar, ocasionando que los escolares recorran grandes distancias, utilizando todos los medios necesarios para trasladarse a los centros de enseñanza.

La vivienda moderna, viene a representar un verdadero desarrollo de la habitación; con el descubrimiento de nuevos materiales para la construcción de casas y edificios, así como la evolución de la técnica y la maquinaria más avanzada con -- que se cuenta, para la edificación de grandes unidades habitacionales de aspectos ultramodernos, - con grandes ventanales panorámicos, con todos los servicios necesarios que representan las mayores comodidades y las máximas seguridades para sus moradores; lo que propicia el crecimiento gigantes-

co de las ciudades, con sus nuevas fisonomías por las variedades de estilos, predominando el carácter latino, haciendo desaparecer la imagen sombría y lúgubre de las casonas y edificios de la época colonial.

Pero, a pesar de todos estos adelantos técnicos y materiales, tenemos grandes problemas respecto a la vivienda; por el crecimiento demográfico excesivo que existe en nuestro país, así como que un gran número de casas y edificios se encuentran en pésimas condiciones por que datan de muchos años atrás y que representan serios peligros para las familias que los habitan, por su deficiente construcción, así mismo existen en diferentes zonas o rumbos de la Ciudad de México, infinidad de viviendas que aún en nuestros días son verdaderos cuartos redondos, hechos de desperdicios industriales, materiales que no son propicios ni aptos para la construcción de una habitación confortable y mucho menos decorosa, esto se debe a que un gran número de personas cuentan con ingresos económicos muy reducidos, que no les permiten adquirir un departamento con todos los servicios y menos aún comprar o construir una casa en la cual, la familia forme o constituya un verdadero hogar.

El gobierno federal, así como los estatales han puesto gran interés respecto a éste problema, con miras a la construcción de viviendas populares y a precios accesibles, con el objeto de mejorar las condiciones de vida del pueblo y las localidades respectivas; y crear así un panorama distinto y más digno de la casa-habitación, acabando o tratando de erradicar el aspecto deprimente de los barrios o ciudades perdidas.

Las unidades habitacionales que se han construido, son una realidad de la preocupación del Estado y la iniciativa privada, que siempre han

tenido el interés de mejorar el nivel de vida de los habitantes a través de préstamos destinados a la construcción de viviendas populares.

No obstante estas medidas, existen 17 millones de Mexicanos que viven en cuartos redondos, - siendo una sola habitación, en la cual, se duerme, cocina y convive con la familia; y sólo el 5% de la población habita en casas "formales", les llamamos casas formales, por que representan ya un - orden, es decir no es un sola pieza para todos -- los servicios, sino dos o más cuartos o habitaciones que les van a dar más comodidades, por que ca da un o no tendrá un fin específico como la cocina, el baño, las recamaras y hasta la sala o recibi- dor. Tal afirmación la manifestó el Arquitecto Pedro Moctezuma Díaz Infante, Subsecretario de - Bienes Inmuebles y Urbanismo de la Secretaría del Patrimonio Nacional.

Reveló el Arquitecto antes mencionado que: - "21 millones de personas habitan casas con muros de tabique o bloque; 15 millones tienen habitaciones con muros de adobe y el resto 12 millones, -- tienen casas de varas, maderas o carrizos y lámina de cartón...En cuanto a techos 16 millones tienen cubiertas formales (lozas de cemento u otros materiales), 10 millones usan teja y el resto la palma, madera o similares y 19 millones de habitantes se alojan en viviendas con pisos de tierra ... Por lo que toca a servicios municipales, el - 39% de la población carece de agua potable entubada dentro de la vivienda y el 58% carece de drenaje." 15/

Cuando todos los Mexicanos cuenten con viviendas "formales", es decir con varias habitaciones bien construídas, con agua potable entubada y su drenaje respectivo, se gozará de bienestar, salud y seguridad familiar.

CAPITULO II

"EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN ZONAS RURALES".

- 1).- La Vivienda en el Campo.
- 2).- La Vivienda en los Pequeños Grupos de Población.
- 3).- La Vivienda en Zonas Rurales Medias.
- 4).- Estadística General de la Vivienda en Zonas Rurales.

1.- LA VIVIENDA EN EL CAMPO.

El porfiriato procuró combatir las epidemias, conforme a sus ideas de todo país civilizado debería combatirlas, y obtuvo descensos en la mortalidad general, debido a la aplicación de la vacuna contra la viruela principalmente, y también mediante la introducción de agua potable en algunas poblaciones y el aumento de escuelas primarias en las que se enseñaban elementos de higiene.

La mortalidad general descendió, durante el porfiriato, moderadamente en relación con los progresos de la higiene y la medicina en esta época; como la natalidad era muy alta, se obtuvo una tasa de crecimiento natural, mayor que la de los primeros ochenta años del siglo XIX. De todos modos, la tasa de crecimiento natural era baja porque a pesar, del pequeño descenso de la mortalidad, esta seguía siendo muy grande.

El porfiriato muy poco esperaba de los indios y de los mestizos mexicanos, y confiaba sólo en los criollos y sobre todo en los extranjeros; creía que el atraso de la agricultura y de las industrias se debía a la inferioridad de cualidades para el trabajo y el progreso en los indios y mestizos.

A fines del siglo pasado y a principios de éste, los intereses y ambiciones Norteamericanos amenazaban con actitudes agresivas.

Por esto había la idea de que el nuestro era un país despoblado o muy poco poblado, y de que este despoblamiento o subpoblamiento invitaban a la agresión extranjera y a aumentar los apetitos expansionistas del vecino. Por todo esto, varios prohombres del porfiriato consideraron como política conveniente el fomento de la inmigración de

europeos, de preferencia agricultores y artesanos calificados y ténicos para las industrias. Como esperaban muy poco a nada del trabajo de los mexicanos y si mucho de extranjeros.

Algunos escritores políticos del porfiriato consideraban justamente como un hecho favorable - al país, que la tasa de mortalidad en los sectores mestizos de las medianas y grandes villas y - ciudades había disminuido, lo que elevaba el crecimiento de los nucleos de poblacion, acelerando-se así el "mestizamiento" cultural y economico -- de la Republica.

Pero tanto políticos, como escritores; no tomaron en cuenta la situacion economica del país, al hacer sus recomendaciones sobre la vida de la poblacion, y traer pobladores de Europa para poblar las zonas desiertas. Lo importante, antes - que la despoblacion, era la seguridad de los nacionales, así como la vida misma; cosa que olvidaron atendiendo a intereses políticos y economicos cada funcionario p**u**blico, nuestro país, es cierto, que se encontraba en subpoblamiento, pero también, es cierto, que le hacía falta una política social y humana que debía de realizarse hacia el indigena, el mestizo y el criollo; por que eran estos tres sectores o nucleos de la poblacion lo - que constituía, formaba o integraba México.

Fueron estos grupos los que sufrieron el despotismo extranjero, que vino a formar una clase privilegiada en el porfiriato, por que se constituyeron en dueños de la tierra, en explotadores del trabajo de los mexicanos, privandoles de sus derechos y de su propiedad; sumiendoles en la miseria e ignorancia, desplazandolos a vivir en chozas o jacales y obligandoles a trabajar la tierra a lista de raya en las que se les cometía toda clase - de vejaciones e injusticias, las cuales, eran toleradas por el gobierno porfirista:

Actualmente superada esa etapa crítica, el gobierno federal atendiendo las disposiciones de leyes, decretos y reglamentos; ha tratado de mejorar las condiciones de habitabilidad, de higiene y sobre todo, darles derechos sobre la tierra, de acuerdo a la política agraria.

No podemos afirmar categóricamente, que nuestro país se encuentre en una etapa de pleno desarrollo económico, industrial y social; no, sino que se están realizando los medios necesarios para alcanzar una forma de vida más humana y más justa posible, no por el hecho de que veamos casuchas o jacales, tanto en la ciudad como en el agro mexicano, pensemos que el campesino o el capitalino tienen un verdadero hogar, en el cual, realicen todas sus finalidades.

Las condiciones económicas, culturales, higiénicas y sociales del campesino mexicano, se han visto siempre en un estado crítico, ya que desde la época precortesiana ha venido sufriendo una infinidad de injusticias, vejaciones y atropellos en su persona, familia y patrimonio. Lo que ha originado su actual situación social, ya que generalmente el labriego o campesino, desempeñan estas labores de generación en generación, es decir, son las enseñanzas que ha aprendido o adquirido a través de sus padres o abuelos, y así él, se ha dedicado al cultivo de su parcela con los medios más primitivos para sostener económicamente a su familia.

El problema de la vivienda, no es como muchas personas creen, que no existe, ya que se piensa erróneamente que por el simple hecho de que si el individuo tiene una sombra para protegerse de las inclemencias del medio, se cuenta con una vivienda o casa, cómoda e higiénica. No podemos cerrar los ojos a la realidad y sonreír -

satisfactoriamente diciendo, todos tienen una morada.

Sería inhumano, no ponernos a considerar que esa supuesta casa o vivienda no tiene las instalaciones necesarias e indispensables con las cuales, el individuo pueda hallarse en una situación más saludable y confortable.

Si en las ciudades o zonas semi-urbanas existen los graves problemas de la vivienda ¿Que será en el campo? donde el campesino y su familia se encuentran más alejados de la técnica de la construcción, de los centros de esparcimiento y bienestar familiar; y que no cuentan con los ingresos económicos necesarios para satisfacer algunas necesidades. ¿Que será de la habitación que mora con sus familiares? es una situación sumamente desastrosa, ya que en el campo no existe en la mayor parte de nuestro territorio, una planeación de la vivienda rural, y estas son verdaderos jacales o chozas, en las cuales, los individuos hacen o realizan todas las funciones y necesidades propias del ser humano, tales como: cocinar, dormir, asearse y convivir con los demás. Y en donde no existe una pieza o habitación destinada a un fin específico; como el baño, la cocina, la sala o recibidor, la recámara, etc., si tomamos en cuenta que en esas regiones no encontramos un drenaje apropiado para desensolver las aguas negras, que muchas veces se riegan en el piso de la habitación, esto trae como consecuencia una fuente de infecciones de la cual, puede producirse la enfermedad, que haga peligrar la salud de todos sus moradores.

En síntesis, la habitación en el campo, en forma individual o constituyendo un pequeño conglomerado, es muy rudimentaria y anti-higiénica; tomando como base para tal afirmación los materiales de que se encuentra constituida como son: carrizo

o palma, varas con lodo, adobe, madera, etc., con techos del mismo material empleados en los muros con coberturas de paja o palma y en algunas partes encontramos láminas de cartón o metálica, tejas o enladrillado.

La Revolución de 1910, origen del México moderno, encuentra su fuerza rebelde y su motivación esencial, en la condición humillante y miserable en que se hallaba, en aquel entonces, el hombre del campo. Con su rebeldía y con su lucha histórica, se inició también el fincamiento definitivo de nuestra nacionalidad de la que emergen ahora, los grandes valores modernos de la pintura, la técnica, la ciencia y la cultura en general. Y, por ella, se plasma en realidad definitiva. Recogida por la Constitución de 1917, la separación nítida y armónica de los derechos individuales y sociales de que goza el mexicano de hoy.

El problema fundamental, para reducirlo a una sola frase, es el de la vivienda rural. La primera, el Instituto Nacional de la Vivienda, la ha hecho motivo de su exploración investigadora, y, ahora en esta ocasión, ha centrado el desarrollo sistemático de sus preocupaciones e investigaciones en la vivienda rural.

La materia objeto de nuestra atención presente tiene multitud de facetas y en consecuencia, innumerables interpretaciones. Su campo es amplio y complejo-me atrevería a decir inagotable-, pero de su apreciación general surgen ciertos rasgos esenciales que deben tomarse en cuenta para el tratamiento de este fundamental aspecto de lo social mexicano: la casa del campesino.

Destácase a primera vista, la condición deficiente, deleznable, e insalubre, de muchas de las viviendas del campo.

En efecto, en el campo -independiente de las conocidas cifras en esta materia y los elementos y materiales de la construcción rural- nos dan - una panorámica en que predomina el adobe, el bejareque, el terrado y procedimiento constructivos de carácter elemental, sin mejoría alguna en la - práctica secular y que obliga a la familia campesina a enfrentarse, año con año, en sucesión interminable, a la reposición periódica y temporal de techos, paredes, ventanas y otros elementos de su hogar.

Es notable también, lo reducido de las áreas en donde resuelven las necesidades familiares (y que algunos investigadores han determinado en 25 metros cuadrados) en las que operan las condiciones típicas del "cuarto redondo" con toda la carga de sus miserias y deficiencias.

Es pues inevitable, que dentro de esta situación, el hombre de la zona rural en su vida familiar, enfrente problemas de un agudo y peligroso hacinamiento en donde las diferencias de edad y - sexo, no encuentran solución racional y conveniente, originando problemas que inciden en lo moral y en su conducta física y social.

Pero a mayor abundamiento, lo reducido de -- las áreas de habitación y la amplitud del número de miembros de familia, así como la tendencia predominante en esas zonas, de contraer matrimonio - en edades jóvenes, hace que el problema asuma perfiles dramáticos: en un mismo "cuarto redondo" en encuentran protección contra el medio ambiente varias parejas conyugales, que originan conflictos morales y físicos que inciden en la estabilidad - misma de la familia rural.

Pero si el medio interno es precario, no lo es menos el ambiente inmediato en donde se erige

la tradicional vivienda rural.

En efecto, la mayoría de las villas y pueblos en donde se localiza, carece de los elementos conaturales a la urbanística moderna: agua potable para los servicios esenciales del beber y cocinar, además de los indispensables para el lavado total o parcial de la persona; de drenaje que permitan un manejo sanitario y eficiente de los desperdicios de toda especie que es común al ser humano y a su vida doméstica; y por último, de energía eléctrica que le facilite una vida mejor merced al empleo de instrumentos de trabajo doméstico y de esparcimiento.

Estas carencias han sido, en verdad, materia de atención de parte del Gobierno Federal y de sus organismos descentralizados, los que han dirigido continuamente hacia su resolución, cuantiosas inversiones que, sin embargo, todavía no superan más de 30% de estas deficiencias que se hallan en trágica vigencia en el ambiente rural de nuestro país.

Los hombres que se fijan en el campo trabajando la tierra y los que se establecen en las ciudades, explotando las industrias que para entonces ya contaban con servicios urbanos. Se tiene pues, la división de la vivienda en urbana y rural.

"En México el 88% de las casas campesinas son de uno y dos cuartos. Encuestas del Instituto Nacional de la Vivienda e investigaciones de la Secretaría de Salubridad y Asistencia, estiman que este por ciento de viviendas tiene una superficie de alrededor 25 metros cuadrados al respecto, la cartilla de Saneamiento de 1967, de la Comisión Constructora e Ingeniería Sanitaria de la S. S. A.

dice: en una pieza de superficie no mayor de 25 - metros cuadrados, se alojan cuatro o cinco personas y varios animales ... cabe mencionar que las familias en estas áreas, guardan instrumentos de trabajo y la utilizan de almacén de productos -- agrícolas; por lo regular, las paredes no tienen revoque o aplanado, los techos ya sean planos o - inclinados, son de terrado, zacate o palma y el - piso en su gran mayoría es de tierra". 16/

Sin embargo, no puede hablarse de un tipo -- único de vivienda rural en el país, pues hay una variedad de climas y distintos materiales de construcción, independientemente de los modos particulares de vida de los pueblos. Lo que hace que - cambie el estilo de la casa de una región a otra.

La misma configuración agreste del territo-- rio nacional, que ha sido un problema en sus comunicaciones, es por otro lado, fuente multiple de la variedad de sus recursos constructivos. Cada región considerada como una unidad geográfica, ha provisto en forma inmediata de ciertos materiales de construcción, y así como aparecen varios patrones de vivienda (tipos o modelos de habitaciones), surge también un amplio surtido en materia prima para la edificación. Existen los que con tratamientos simples pueden usarse, y dan mayor efi- - ciencia. También los que han sido tradicionalmente usados y continúan en favor de las grandes masas campesinas. Por su bajo costo y su facilidad de obtención, por la costumbre y en todo caso por su difusión, son y seguirán usándose durante mucho tiempo todavía, con sus ventajas y con sus defectos, por presentar el suficiente grado de eficiencia en la problemática de la construcción rural frente al clima.

16/ Instituto Nacional de la Vivienda. "La Habitación Rural". México, 1969. Pág. 16.

Las formas resultantes de la arquitectura regional, son producto de la aplicación de los elementos y sistemas constructivos locales frente a las condiciones establecidas por el medio ambiente.

Sin embargo, a pesar del ingenio desplegado por el hombre, y acumulado a través de los siglos, de la variedad de los recursos naturales que proporciona nuestro territorio y del esfuerzo que continuamente llevan a cabo los campesinos para mejorar sus niveles de vida, la habitación rural se caracteriza por su precariedad y poca calidad, debido principalmente a la falta de recursos económicos y técnicos.

La habitación actual, no satisface las necesidades de la vida familiar, pues persisten las lacras del hacinamiento y la promiscuidad. Satisface las carencias esenciales del hombre, en cuanto a protegerse del medio físico, pero el agua, el aire, el fuego, el hambre, la insalubridad y la miseria siguen mediatizándolo.

Los agentes naturales cuando se agudizan, perjudican el patrimonio familiar y la salud de los miembros de ese núcleo humano, el jefe se obliga a un mantenimiento frecuente para su conservación. El partido arquitectónico sigue siendo precario, no se definen los espacios para cada función y no se profundiza en la solución de cada elemento.

2.- LA VIVIENDA EN LOS PEQUEÑOS GRUPOS DE POBLACION.

La vivienda en los pequeños grupos de población, trae aparejada una diferenciación de la vivienda individual del campesino, ya que no la constituye un simple cuarto redondo, sino que se mar-

ca más la disposición de las funciones de la casa-habitación, así tenemos que "El tipo de la vivienda es muy abierta, de varias chozas o pabellones, con techos de palma, teja o láminas de cartón u otros materiales; la planta tradicional es rectangular varias chozas forman una sola vivienda, con distribuciones irregulares y dispersa en el lote, a base de ángulos rectos, al rededor de un espacio central que funciona como patio y hacia el cual mira toda la casa, en el acceso más importante. Los locales habitables son amplios, pueden diferenciarse aunque predomina la promiscuidad y el hacinamiento familiar. La ventilación no se realiza por ventanas, sino por intersticios entre muros y techumbre en el caso de locales cerrados, ya que existen otros cubiertos, carentes de muros en uno o varios de sus lados; la iluminación tiene lugar principalmente a través del vano de la puerta de entrada (espacio entre muros que comunica una pieza con otra), - los techos son altos o bajos de acuerdo a la región, el patio es de uso multiple y ahí transcurre una gran parte de la vida familiar. La división de predios se hace mediante plantas (magueyes, nopales, etc.), cercas, enrejados o simplemente con el espacio que separa una casa de otra ... En el lote se alojan también algunos animales domésticos: a la sombra de cobertizos o de árboles el ganado mayor, y de tejabanos bajos el menor. Las aves de corral circulan libremente por la casa y lote, incluso por el barrio." 17/

Las funciones de baño no estan asociadas a las de defecación, como sucede en la habitación urbana, sino que van ligadas al acarreo del agua y los utensilios para calentarla.

Así, no es raro que alguna de las extremidades de la cocina se utilice como baño, ayudándose de una cortina para dar intimidad.

Las bateas para el lavado de ropa se asocian igualmente a esta, en uno de sus extremos, o en pequeños cobertizos separados pero cercanos a la cocina.

En familias de mayores recursos hay un local especial para el baño y otro para el lavado de ropa, próximos a la cocina o de fácil acceso a ellas.

Los pisos son de tierra apisonados en gran porcentaje; cuando las posibilidades económicas lo permiten, se utiliza el ladrillo de barro recocido.

En las cercanías de la ciudad de México, -- existen dos elementos para paredes que son el tepetate y el tezontle.

El primero es una roca ligera y suave, de color amarillo, que permite su corte en forma de sillares. Su colocación con mezcla de cal y arena (cal y canto), dan lugar a muros de gran resistencia, muy apreciados en tiempos de la colonia.

El segundo material, es una piedra de origen volcánico, sumamente porosa y fuerte, de color rojo o negro y su empleo arranca desde épocas prehispánicas.

La presencia de los grupos habitacionales -- es muy variable y va desde los poblados donde los materiales de arcilla, erosionados al través del tiempo dan un aspecto grisáceo y sucio que se confunde con lo polvoroso del paisaje hasta aquellos en los que los muros encálados y los techos se -- destacan entre zonas boscosas.

Para tratar de solucionar este problema, --

hace falta de una organización que oriente el sentido comunitario de los habitantes, para emprender cualquier obra de interés general; y la gran dispersión de esos grupos de población hace incosteable el establecimiento de los servicios públicos.

"Para 1967, se estima que había en el medio rural, 3.819,802 viviendas, que representaban del total nacional el 51.3% construidas en su mayoría de adobe, barro y madera; de ahí el 88.9% lo estaba formado por las casas de uno a dos cuartos, con grado de hacinamiento de 4 personas por pieza. En lo referente a la cocina, únicamente en el 77.3% se encontraba separada de los dormitorios; el combustible característico -la leña-, era utilizado en el 88.5% de las moradas; y por último, el 70% las ocupaban sus propietarios y el resto -inquilinos ... Hasta este año, las casas adolecían de la falta de servicios: baños con regadera, drenaje, letrinas, luz eléctrica y agua potable instalada; las que con relación al total de viviendas rurales representaban el 95% y el 41% respectivamente". 18/

Respecto al estado físico de las viviendas, quedó asentado en el 52.3%, los muros se encontraban en estado ruinoso, y en las mismas condiciones el 57.5% de los techos. En cuanto a pisos, el 12.9% defectuosos, el 52.2% de tierra y el 35.1% en buen estado. En aspecto de iluminación y ventilación, es notable el hecho de que el 59% de las viviendas carecían de ventanas, con los consiguientes efectos negativos sobre la higiene y la salud de sus moradores.

El Artículo 27 fracciones VI y VII, de nuestra Constitución, dispone que: "Fracción VI.- Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como de los núcleos -

de población que de hecho o por derecho guarden - el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados, inmediata y directamente al objeto de la institución.

Fracción VII.- Los núcleos de población, que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que les pertenezcan, o que se les haya restituído o restituyeren".

Estas dos primeras partes de las fracciones antes enunciadas son las más importantes del artículo 27 Constitucional, en lo relativo a reparto de tierras y el fomento de nuevos núcleos de población. Con base en esto, el Gobierno Federal ha tratado de mejorar el nivel de vida del campesino, atendiendo la política agraria, con la cual, ya se da una planificación en la formación de los núcleos de población, además les garantiza ciertos servicios públicos así mismo el Instituto Nacional de la Vivienda y el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización; han mostrado gran interés al problema y han elaborado prototipos de viviendas populares para los ejidatarios.

3.- LA VIVIENDA EN ZONAS RURALES MEDIAS.

Las Viviendas en estas zonas, se integran - por familias dedicadas a diversas actividades elementales, encontrándose en áreas destinadas principalmente a habitaciones, aparte de la superficie de producción. Existe una complementación cultural, histórica y comercial, que representa la primera transición hacia el complejo conglomerado urbano. Aparecen las verdaderas trazas, pro

ducto de la intuición y de las necesidades originadas por el desarrollo demográfico, a veces reticulares, delimitando terrenos irregulares, de forma concéntrica o lineal.

El afianzamiento de la artesanía o de la pequeña industria y el centro cívico educacional, le dan al poblado una cierta importancia, pues funcionan como satisfactores de las necesidades económicas y sociales de la comunidad.

Estos agrupamientos consienten la introducción de servicios de urbanización definitivos, que proporcionan a sus habitantes condiciones sanitarias semejantes a las del medio urbano. Dependiendo de su capacidad pecuniaria, el suministro de agua se hace mediante pozos profundos y un sistema de bombeo, que alimenta una red general con tomas domiciliarias. En cuanto a la eliminación de aguas negras, esta puede efectuarse por medio de alcantarillado o bien al través de plantas de tratamiento más complicadas.

Cabe señalar aquí, que debido al número de sus habitantes y la extensión territorial, no sería posible mantener una homogeneidad en cuanto a servicios en toda el área, dándose generalmente mayor importancia al centro de la población que es donde se concentran, restando importancia a la periferia.

El tipo de viviendas en estas zonas, es mucho muy distinto al apuntado en los dos incisos anteriores, puesto que aquí, ya se da un orden y una planificación en la edificación de las casas-habitación, empleando materiales más resistentes y la técnica disponible.

Haciendo el área de la vivienda más ventilada e higiénica; la finalidad de cada pieza y el -

aseo personal, como el de la vivienda, ya es general, estableciéndose un orden en las funciones, - borrando la negativa imagen de la promiscuidad y del hacinamiento familiar, por que ya existe el espacio necesario para dormir, estar, cocinar, aseo, etc., y, la salubridad ya opera por la higiene -- que se establece en la vivienda de las zonas rurales medias, evitando las infecciones y el contagio de enfermedades, desalojando las aguas negras.

Se cuenta además de campañas contra el paludismo y la vacunación inmediata. Cosa que no sucede con frecuencia en los pequeños grupos de población y menos aún en la vivienda aislada.

El tipo de habitación, es confortable, al - construirse los muros con ladrillo o tabique recocado o piedra, adobe o arcilla; con ventanales y puertas, techos de vigas y coberturas de paja, madera, lámina metálica o de cartón, teja o concreto. Sus pisos de cemento o mosaico. Con guarniciones en las calles, empedradas o pavimentadas; - con los medios de comunicación más indispensables.

ACHENWALL (1748) Dice que "La estadística - tiene por objeto el conocimiento de las cosas públicas y enseña los medios para percibir las relaciones siempre que sean dignas de notarse en cada República". 19/

La estadística, consta de dos elementos: el primero determina que la finalidad de la estadística está canalizada a determinar la situación - del Estado y de los fenómenos a él inherentes, -- cuando se le utiliza como disciplina. En cambio del segundo elemento, se desprende que sólo me-

19/ Armando Padilla Montiel. LA ESTADISTICA Y LOS FENOMENOS ECONOMICOS. México, U.N.A.M. DERECHO. 1958. Pág. 15.

diante la estadística es posible alcanzar ese conocimiento y por lo tanto apunta un concepto de estadística, como una disciplina especial de observación e investigación de los fenómenos o hechos referentes al Estado.

La estadística, trata, además de analizar por medio de la comparación de los datos existentes, los cambios ocurridos en cualquier orden, en una comunidad seleccionada a través del tiempo.

4.- ESTADISTICA GENERAL DE LA VIVIENDA EN ZONAS RURALES.

"En 1967, la población rural en México, según la definición del Instituto Nacional de la Vivienda (I. N. V.), se encontraba distribuida en 144,803 localidades (durante el período de 1960 a 1967, se supuso que no se crearon otras), de las que 138,161 correspondían a núcleos no ejidales y 6,642 a ejidales. Del total, el 91.9% a los de 500 a 2500 personas y el 0.5% fue para los de 2,501 a 7,999 individuos. En ellos, según quedó asentado al analizar el aspecto demográfico, habítaban 22,278,016 personas, de los cuales el 87.3% se encontraba en grupos no ejidales y el 12.7% en ejidos...Las localidades más numerosas son las que tienen hasta 499 personas; sin embargo, por el número de habitantes, sobresalen las de 500 a 2,500 individuos, que absorben el 48.9% del total de la población 22,278,016 habitantes". 20/

Por otra parte, reviste interés señalar que las 11,695 comunidades de 500 a 7,999 personas, ocupan una extensión del orden de 1,078 kilómetros cuadrados, que significan apenas el 1% de la superficie de nuestro territorio nacional.

Las poblaciones de 500 a 3,500 habitantes, -
representan el 97.2% del número de localidades, -
el 87.7% de la población y el 80.0% del área cons-
truída de las viviendas; mientras que las de --
3,501 a 7,999, sólo significan el 2.8%, 12.3% y -
12.0% del total de localidades, del número de ha-
bitantes y de la superficie, respectivamente; por
lo que se refiere a los servicios públicos, se -
puede afirmar que la mayoría de las localidades -
rurales (11,356 de 500 a 3,500 habitantes) care-
cen de los más indispensables, como son: agua, -
drenaje, electricidad, comunicaciones y transpor-
tes; circunstancia que hace que los pobladores de
estas áreas, sean víctimas de un nivel de vida -
más bajo que el de los grupos urbanos.

POBLACION Y AREA CONSTRUIDA DE LAS VIVIENDAS EN -
LAS LOCALIDADES RURALES DE 500 a 7,999 HABITANTES
EN 1967.

GRUPOS DE LOCALIDADES	LOCALIDADES	POBLA CION.	AREA CONSTRUIDA
		(MILES DE HAB.)	(MILES DE M2)
TOTAL		11,693	58,362
DE 500 A 1000 HABS.		7,018	21,910
DE 1001 A 1,500 HABS.		2,351	12,222
DE 1,501 A 2,000 HABS.		1,094	7,981
DE 2,001 A 2,500 HABS.		566	5,272
DE 2,501 A 3,000 HABS.		185	2,122
DE 3,001 A 3,500 HABS.		142	1,926
DE 3,501 A 4,000 HABS.		83	1,298
DE 4,001 A 4,500 HABS.		75	1,330
DE 4,501 A 5,000 HABS.		49	971
DE 5,001 A 5,500 HABS.		33	723
DE 5,501 A 6,000 HABS.		35	840
DE 6,001 A 6,500 HABS.		23	600
DE 6,501 A 7,000 HABS.		16	415
DE 7,001 A 7,500 HABS.		13	393
DE 7,501 A 7,999 HABS.		10	323

REGIONES	NECESIDAD DE VIVIENDAS	PORCEN TAJE.
TOTAL	1.369,210	100.0%
CENTRAL.	528,400	38.6
GOLFOISTMICA.	279,976	20.5
PACIFICO SUR.	223,635	16.3
ALTIPLANO.	166,277	12.1
NOROESTE.	90,649	6.6
NORORIENTAL.	53,577	3.9
SURESTE.	26,696	2.0

CAPITULO III

"EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN ZONAS URBANAS".

- 1).- La Vivienda en la Ciudad
- 2).- Diversos Tipos de Habitación en el Distrito Federal.
 - A).- Zonas de Tugurios.
 - B).- Zonas de Jacales.
 - C).- Zonas Residenciales.
 - D).- Colonias Proletarias.
- 3).- Medidas Tendientes a la Solución del Problema.
- 4).- Estadística General de la Vivienda en el Distrito Federal.
- 5).- Estadística General de la Vivienda en la República Mexicana.

1.- LA VIVIENDA EN LA CIUDAD.

La fisonomía de la vivienda en la ciudad, es totalmente distinta, a la que se observa en el agro mexicano; puesto que en la ciudad podemos apreciar una infinidad de grandes edificios ultra modernos que contrastan con la imagen colonial del centro de la ciudad y sus alrededores, así como las humildes casas de la periferia.

La compleja organización, planeación, comunicación, proximidad con los centros comerciales, oficinas públicas y los servicios públicos; esto último nulo o casi nulo en la vivienda rural.

Además de las ventajas antes señaladas, podemos hacer un análisis claro y preciso de la vivienda citadina, en la que, a simple vista, se puede notar la gran diferencia entre la vivienda rural y la de la ciudad; en los muros tenemos: que el material de construcción empleado es muy diverso, atendiendo al tipo de habitación de que se trate; el ladrillo o tabique, madera, mamposte^ría, estructuras metálicas, cemento, ladrillo, mo^ssaico, lozetas de mármol o granito; pasando por la madera artística, hasta el uso o empleo de coberturas plásticas o ahuladas, etc. Las casas son de distintas formas, partiendo desde el humil^l de jacal hasta llegar a la residencia o palacete.

Me sería imposible, hacer una referencia detallada de todos y cada uno de los tipos o modelos de viviendas que existen hoy en día, en nuestra metrópoli, pues, esto depende del criterio y gusto de cada persona al construir o reformar su casa-habitación. Pero más adelante pretendo hacer un enfoque más amplio, sobre los graves problemas que actualmente están viviendo los habitantes de nuestra ciudad capital.

Durante el tiempo que transcurrió desde la Independencia, hasta la Dictadura Porfiriana, no hubo acción institucional pública, sino que los ejemplos que existen, tanto en la ciudad de México, y en otras ciudades, más bien proceden de la acción incipiente de la industrialización por parte de las primeras fábricas de hilados y tejidos en Querétaro, San Miguel Allende y otras ciudades del interior del país, así como las casas de los peones en los cascos de las haciendas Porfirianas, muchas de estas viviendas colectivas aún permanecen en uso y algunas en buen estado.

De fines del siglo pasado son también las "vecindades de cuarto redondo", principalmente en la ciudad de México y en algunas otras poblaciones que, en proceso de urbanización y crecimiento, demandan viviendas, todas estas habitaciones que fueron construídas por la iniciativa privada y un gran número de ellas aún permanecen en uso diario en la ciudad capital y en muchas poblaciones del centro del país, constituyendo por su proceso de obsolescencia, agravado últimamente por la reacción que provocó el Decreto que congeló las rentas, uno de los más graves problemas en el déficit de viviendas en el país.

En las postrimerías de la época Porfiriana, a principios de este siglo, la iniciativa privada (Fábrica de Cigarros de "El Buen Tono"), construyó varias manzanas de viviendas colectivas de excelente calidad, las cuales en la actualidad todavía funcionan con algunos subarrendamientos, encontrándose en muy buen estado.

De este período, en el principio de los veinte, es el edificio "Condesa", el primer auténtico multifamiliar construído en la ciudad de México, por la iniciativa, privada siendo hasta la fecha un magnífico ejemplo de este tipo de vivienda.

Durante la década de 1930, el Departamento del Distrito Federal, encomendó a los Arquitectos Legorreta y O'gorman, proyectos de casas obreras para los conjuntos de San Jacinto, La Vaquita y Balbuena, los cuales constituyen el primer ejemplo planeado de vivienda mínima para obreros. Estas viviendas, que en un principio fueron dadas en alquiler y posteriormente adjudicadas en propiedad, siguen funcionando hasta la fecha, aunque se les han hecho modificaciones, alteraciones y aumentos por parte de los actuales propietarios, no subsistiendo ni remotamente su aspecto original, ya que en este intento de tipificación en los proyectos, se ha demostrado hasta la saciedad que la gente, con un sentimiento anti-gregarista, trata de imprimir su individualidad a todas sus pertenencias.

La vivienda, es uno de los problemas de mayor transcendencia en el mundo actual. La imperiosa necesidad de hacer efectivo el derecho del hombre a una vivienda digna, pasa a ocupar un lugar primario en la conciencia colectiva de los pueblos. La mayoría de los gobiernos incluye ya dentro de sus programas, la acción en el campo de la vivienda. Esta acción necesita ser planeada; debe ser el resultado de una labor metódica de planeamiento como el proceso de elaboración de proyectos y planes, para resolver necesidades utilizando racionalmente los recursos, respondiendo a programas basados en un conocimiento sistemático de las necesidades y recursos.

2.- DIVERSOS TIPOS DE HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.

En el Distrito Federal, podemos encontrar miles de habitaciones de uno u otro tipo, pero lo que más comunmente se puede ver, son las casuchas o jacales, que predominan en su periferia, en lo

que se conoce con el nombre de ciudades perdidas o barrios, además podemos citar otras clases de viviendas, entre las que apuntamos las vecindades o casonas, que se encuentran ubicadas generalmente en la parte central de la metrópoli y zonas aledañas, llamada también zonas de tigurios: también tenemos las colonias proletarias, que se encuentran dispersas en diversas partes de la ciudad y en la que sus habitantes son gentes humildes y de escasos recursos económicos por lo que han recibido ese nombre, además de ser muy numerosas las familias que las integran; la mayor parte de estos sectores cuentan con escasos medios de comunicación, mínimos servicios públicos (agua potable, escuelas, alumbrado, pavimento, etc.). En último término, tenemos las zonas residenciales, en las cuales, como su nombre lo indica se encuentra edificada por residencias, mansiones o palacetes; en las que sus habitantes tienen excelentes ingresos económicos y todos los servicios necesarios, por su misma condición socio-económica.

México, en un contraste con otros países más industrializados, es de población predominantemente rural, debido a factores económicos, políticos y demográficos. Nuestro sistema distributivo de la propiedad ha evolucionado desde una organización casi feudal a un régimen que podemos calificar de socialista, pero todavía la desruralización es un proceso lento, no obstante que el crecimiento paulatino de la industria y las comunicaciones tienden a elevar el volumen demográfico ciudadano.

El ritmo industrial intensivo, contribuye enormemente al gigantismo de nuestras ciudades, que de villorios llegan a metrópolis, casi sin transición y cuyo estudio monográfico implica analizarlas en sus orígenes y descomponerlas en sus elementos. Y es que el desarrollo de fuertes establecimientos industriales requiere, entre otras

condiciones: a).- amplio mercado, b).- energía lo más barata posible, c).- crédito fácil y eficaz.

En forma paralela y aún concomitante, factores que podríamos llamar agrícolas, también operan en pro del crecimiento citadino, a saber: falta de tierras cultivables, falta de garantías, baja productividad, deseos de mejoría de vida, etc. Esto produce un desequilibrio demográfico que intensifica el éxodo del campo a la ciudad, que -- trae como consecuencia la escases de vivienda limpia, confortable y decorosa; propiciando la sobre población periférica de las ciudades, que más tarde constituirán los barrios o ciudades pérdidas.

Al aumentar desproporcionadamente el número de habitantes, sobre todo por el incentivo de mejores salarios, las ciudades medianas o pequeñas de antaño, se encuentran en la imposibilidad de -- resolver los múltiples problemas que trae aparejada semejante fenómeno.

Al lado de la industrialización, del desequilibrio y del incentivo de los salarios, cierta corriente migratoria interna, todavía no bien explícada ni comprendida por algunos sociólogos, viene a multiplicar el problema. Los hacinamientos de México, D.F., no tiene paralelo en la República. -- Dicha forma inhumana por cierto, de coexistir, -- además de sus dañinos efectos sobre el desarrollo de la personalidad de los hijos y la deformación de los padres, trae consigo una serie de repercusiones socio-económicas.

Cuando las ciudades se fundaron, el estado -- de las ciencias, de las investigaciones y de la -- estadística, hacía imposible formular previsiones a plazo de siglos. Esa es la raíz de la grave -- cuestión: Como las ciudades no tenían un plan, -- crecieron desordenadas. Desgraciadamente, hubo --

un momento en que la previsión fue posible, pero la inercia pudo más, y ahora estamos pagando las consecuencias.

La tradición española, significó durante siglos un estilo que influyó en el crecimiento horizontal de todas las capitales de Hispano América. En México, de añadidura, donde además operaban los problemas del subsuelo, ocurrió que la gran mayoría de las edificaciones fueran de pequeña altura, lo que sumo magnitudes a la desproporción exagerada de su desarrollo horizontal. El promedio de altura de las edificaciones en la ciudad de México fue inferior a dos pisos. Exactamente: 1.8 pi sos por edificio.

A).- ZONAS DE TUGURIOS.

Los problemas de las zonas de Tugurios, son numerosísimos, independientemente del elevado valor de los inmuebles en tal zona, a saber: Altas densidades de población, a veces de 800 a 1000 ha bitantes por hectárea; poca altura en los edificios; altas densidades de construcción; promiscuidad de funciones en la vivienda; elevado índice de hacinamiento, de 3 a 6 metros cúbicos por habitante cuando el mínimo debe ser de 18; deficiencia higiénica y sanitaria, pues cada vivienda consta de uno o dos baños colectivos, de dos o tres WC. de seis u ocho lavaderos, etc.

La síntesis de nuestra observación respecto a las habitaciones de las clases económicamente débiles, no puede ser más deprimente. Se puede ver por toda la ciudad la imagen de un proletariado urbano sin hogar, empujado de una atmósfera saturada por las fábricas, al ambiente de vicio y de envilecimiento de las cantinas, pulquerías, ca baretts y prostíbulos, sin tener un panorama limpio y decoroso, en el cual, se pueda gozar del -

reposo que sólo ofrece un hogar tranquilo y acogedor, en el que se conviva con el verdadero espíritu familiar, ajeno a los vicios y depravaciones - de ese medio corrupto, que día a día se refleja - en la mente de los niños y de los adultos, siendo un reclamo a la dignidad humana.

No podemos vivir alejados a esta realidad de sastrosa de las familias humildes, que se encuentran sumidas en la miseria, la ignorancia y la desesperación; porque estaríamos ciegos a los problemas de nuestro país, que está despertando de - su largo sueño de atraso, en el cual, se encontraba desde hacía muchísimos años, y que hoy se encuentra creciendo, como un joven lleno de ideales y esperanzas. Es por esto, que no podemos estar marginados a la idea viva de esplendor y belleza de nuestra gran metrópoli, sino que debemos de - analizar cada uno de los lugares que visitemos - para compararlos con los demás y hacer una reflexión sobre su posible solución.

Lo fundamental del problema, no está en hacer y planear una expansión demográfica de la ciudad, sino en atender a las necesidades existentes en las zonas de jacales y tugurios; llevándolos - la técnica moderna para urbanizarlos, con viviendas populares, decorosas e higiénicas, creándoles centros deportivos y escolares, vías de comunicación, alumbrado, agua potable, pavimentación, -- etc. En síntesis prestarles mayor atención a estos habitantes que se encuentran olvidados del - progreso del país, puesto que son nacionales que se hallan en las mismas condiciones jurídicas y - ciudadanas, al igual que los demás, que guardan - un estatus social y económico privilegiado en comparación de ellos.

"El tugurio nace como resultante directo de - la escases de viviendas urbanas, provocada por el

desarrollo de los grandes centros industriales en el seno de las viejas ciudades, llega en el Distrito Federal, en algunas zonas, a representar más de las dos terceras partes de su área: dicho miserable alojamiento estriba fundamentalmente en una vecindad o sea un edificio bajo, dividido en cuartuchos, galeras o viviendas; consistentes en cuartos redondos desprovistos de servicios individuales y baños". 23/

Con la anterior descripción, podemos hacer un plan, en el cual se precisan los puntos a seguir para la readaptación de estas zonas a la ciudad.

a).- Dotación o mejoramiento de los servicios municipales, tales como; agua potable, servicio de limpieza, pavimentación y aceras:

b).- Determinación de tipos de habitación barata y de los casos en que deban de emplearse los diferentes que se establezcan;

c).- Planeación de un desarrollo articulado y preciso, para llevar a cabo la construcción, adaptación, demolición de vecindades y reconstrucción de habitaciones baratas y decorosas;

d).- Distribución planeada previamente, de los sectores industriales de la ciudad;

e).- Proyección de toda una política fiscal, económica y financiera de iniciación, protección y fomento de habitaciones baratas (populares), tanto de las que se deban al impulso oficial, como de las que se deban al de la iniciativa privada;

f).- Reglamentación de los arrendamientos de casas baratas, a base de inspección oficial y san ciones;

g).- Centralización de estudios, datos, promoción y propaganda en organismos que gocen de -- cierta autonomía, pero también de la protección -- y vigilancia de las autoridades correspondientes.

Ahora bien, esa labor sólo podrá llevarse a cabo el día que las autoridades comprendan que -- los servicios públicos a ellas encomendados no se cumplen, realizando obras de ostentación preten-- ciosa en los barrios más o menos prósperos y ya -- normalmente servidos, sino estableciendo o mejo-- rando los ya existentes.

Los barrios pobres viven en la suciedad y en el abandono, porque no hay una compensación de -- clases; la política del Estado, es la compensa-- ción, y consiste en entrañar un significado esencialmente social, de ayuda de clase a clase. La sustitución de tugurios por habitaciones formales y decorosas, no debe de atender a propagandas, sino a realizaciones eficaces, adaptada a la verdad de los hechos, debe de darse habitaciones a los mi-- llares de familias que viven en "cuartos redondos o barrancas", únicas viviendas que pueden pagar. Es preciso señalar, que antes de iniciar esta po-- lítica de viviendas populares o casas baratas, -- por su iniciativa o por iniciativa privada, no ha sido, ni deberá ser nunca en ningún país, un nego-- cio ni siquiera mediocremente productivo, que -- hasta hoy, ningún país ha recuperado más del cin-- cuenta por ciento de las inversiones que se han -- realizado en la construcción de dichas viviendas; que casi siempre los fondos que han destinado a -- este fin los distintos gobiernos, han sido asenta-- dos desde luego en la cuenta de fondos perdidos, y que, por lo tanto, es ésta una política de sa-- crificios: sacrificio de vanidad personal y bombo

político, al confiar su desarrollo a un patronato o consejo descentralizado y proyectar una obra, - cuyo fin implica un largo período de tiempo, que hace separarse y cobrar lineamientos propios frente a los hombres que la forjaron; sacrificio fiscal, eximir de impuestos a esta clase de habitaciones; sacrificios de clase, el imponer cargas a los ricos en beneficio de los pobres; sacrificios económicos en invertir en estas habitaciones fondos que jamás serán recuperados, pero sólo esa política de modestia y abnegación puede llevarnos a cristalizar el ideal de transformar los tugurios en viviendas formales, de dotar a México de un -- instrumento precioso en la utilería que requiere la producción nacional: de mantener la salud y -- buen ánimo al trabajador urbano, ayudándole a formar su hogar.

B).- ZONA DE JACALES.

"Los jacales, forma de habitación de carácter temporal, compuestos de madera y lámina (de cartón o metálica) con piso de tierra en las condiciones más primitivas, siendo por desgracia, - muy comunes entre las clases populares mexicanas, al grado de formar verdaderas colonias que ya -- tienden a desaparecer por la labor de nuestro gobierno". 24/

La zona de jacales o chozas inhabitables, - por todos conceptos ocupa una área de 1.498,200 - metros cuadrados, al 2.30% de la superficie de la habitación urbana, que dá un aspecto chusco y grotezo a la imágen planeada de una ciudad, ya que en estas zonas las viviendas se encuentran dispersas unas de otras, a veces amontonadas con caminos retorcidos o veredas por las cuales se llega a ellas, con un verdadero enjambre de alambrados, cruzados como telarañas, que les proporciona energía eléctrica; careciendo de un local apropiado - 24/ Ibid. Pág. 27.

para las funciones fisiológicas y de higiene, no tienen agua potable, la cual, es tomada de lugares muy distantes y que en ocasiones es comprada a los aguadores, mermandoles así sus pocos recursos económicos, lo característico de estas zonas son los grandes hacimientos por la abundancia de la prole familiar. Carecen casi por completo de los medios de comunicación, además se encuentran rodeados de promontorios de basura, constituyendo focos de infección, agravándose más esta situación en tiempos de lluvia por las aguas represadas, formando charcos y lodazales, y en los cuales, se crían infinidad de insectos y parásitos que enferman tanto a los niños como a los adultos y que representa una tasa elevada de decesos, por la falta de médicos y medicinas o de un centro de salud, y que su precaria condición económica no les permite consultar a un facultativo para prevenirse de las enfermedades que los aquejan.

Haciendo una comparación de esta zona de jacales con la de tugurios, vemos una gran diferencia, ya que esta última tiene una superficie de 2.477.630 metros cuadrados, o sea el 3.81% de la área de habitación, la decadente habitable mediante reparaciones urgentes es de 21.223,700 metros cuadrados, el 32.65%. En total, la ciudad tiene 25,199,530 metros cuadrados en estado inhabitable, el 38.77% de su superficie. Los anteriores datos quedan resumidos en el siguiente cuadro.

TIPO DE CONSTRUCCION.	SUP. M ² .	PORCENTAJE
TOTALES.....	65.000,000.....	100.00
HABITABLE.....	39.800,470.....	61.23
DECADENTES.....	21.223,700.....	32.65
TUGURIOS.....	2,477,630.....	3.81
JACALES.....	1.498,200.....	2.30
ESTADO INHABITABLE (DECADENTE, TUGURIOS Y JACALES)	25.199,530.....	38.77

Un estudio realizado por el Banco Nacional - Hipotecario Urbano y Obras Públicas, S.A., en el año de 1952, nos proporciona los datos que a continuación se transcriben, respecto a la distribución del terreno existente en la ciudad de México:

CIUDAD DE MEXICO.

HABITACION.....	45 a 50%
OFICINAS, COMERCIOS E INDUSTRIAS.....	13%
ESPACIOS PUBLICOS, JARDINES, ETC.....	5%
CALLES.....	30 a 35%

El índice de densidad demográfica en nuestra ciudad es bajísimo; apenas llega a los 400 habitantes por hectárea. La conclusión es obvia: si tenemos una densidad tan baja y sufrimos al mismo tiempo déficit considerable de parques y jardines, estamos declarando que se ha hecho un desperdicio enorme del espacio disponible. México, es una -- ciudad chaparra, en la que además se multiplican al infinito los patios, traspatios, patiecillos y azotehuelas.

México, se enfrenta conjuntamente a dos situaciones :

Primero, debe de procurar por todos los medios que esten a su alcance, elevar el nivel de vida de las clases económicamente débiles, es decir, pugnar porque estos sectores mayoristas se sitúen a la altura mínima indispensable, para que se les pueda considerar miembros de la verdadera sociedad y no seres relegados, alejados y desamparados por la justicia social que tan necesaria e indispensable es para crear un ambiente de tranquilidad y hacer efectivos los postulados que -- nuestro pueblo ha hecho suyos a través de toda su historia.

Segundo, debe pugnarse por fomentar el pro--

greso y desarrollo que viene efectuando el sector productivo de la ciudad, garantizándole la conser vación y estímulo a sus esfuerzos.

Al lado de los incentivos del salario, de la industrialización y el equilibrio económico: la corriente migratoria interna viene a multiplicar el problema de la vivienda. La forma inhumana de coexistir de la población, que produce ciertos efectos dañinos sobre el desarrollo de la personalidad de los hijos y la deformación de los padres, que traen consigo las repercusiones socio-económicas. Por que el pueblo a través del tiempo ha ad quirido su forma de ser y en ella van incluidas muchas costumbres, que se encuentran arraigadas principalmente en las clases sociales baja y media, es muy difícil, que estos grupos de personas cambien su forma de ser por una nueva, aún cuando estas tiendan a una elevación en su nivel de vida, superación personal y el mejoramiento de la habitación.

En muchas ocasiones, estas personas ofrecen resistencia a mejorar su estatus social, es decir, su forma de vida, pues no aceptan trasladarse a medios distintos a aquellos en los que por años y tal vez por generaciones han estado arraigados o acostumbrados, sintiendo aversión a las construcciones de tipo moderno que se les proporciona y en las cuales, pueden gozar de comodidades e higiene, a las que no estan habituados.

Esto trae como consecuencia que se incrementen más rápidamente los suburbios en la periferia, porque los terrenos son más baratos que en el centro de la ciudad o sus alrededores, porque estos lotes o predios carecen de servicios urbanos (agua potable, energía eléctrica, drenaje, pavimentación, escuelas, comunicación, etc), situación que hace más agudo el problema, aumentando -

día a día las zonas insalubres de Jacales y Tugurios, que ofrecen un aspecto deprimente, por que además las familias que los moran, tienen en sus habitaciones animales domésticos, como pájaros, perros, gatos, aves de corral, cerdos y una infinidad de plantas en botes y macetas. No obstante este problema, no se se ha podido atender eficientemente por las autoridades, las que han optado por observar una actitud tolerante para las personas que habitan estos lugares, por no tener los medios para dar una solución adecuada.

Otro de los graves problemas que presenta la vida periférica de la ciudad, es que la mayoría de los supuestos propietarios de la modesta habitación carecen de títulos de propiedad, esto se debe, a que los fraccionadores en algunas ocasiones no toman en cuenta a las autoridades para fraccionar terrenos, que en cierta forma si solicitaran el permiso o la autorización respectiva, les sería negada categóricamente por ser terrenos ejidales, y que por ningún motivo pueden ser objeto de enajenación, salvo la disposición que hiciera el Ejecutivo al respecto y en determinados casos.

El Banco Nacional Hipotecario de Obras y Servicios Públicos, S.A. y el Instituto Nacional de la Vivienda, consideran que es necesario demoler un promedio de 20.000,000 de viviendas y que 22.222,000 requieren urgentemente mejoras de consideración. La llamada Herradura de Tugurios, presenta graves problemas, teniendo en cuenta el aumento de la población, cuyas altas densidades, alcanzan a veces cifras alarmantes de 800 a 1000 habitantes por hectárea, aumentando así considerablemente las necesidades de ampliación del área de vivienda.

La falta de viviendas es un problema muy grave en el Distrito Federal, pese a las inversiones que han realizado tanto Gobierno como particula--

res, pues sólo contando con ingresos superiores - de mil quinientos pesos mensuales, sería posible alquilar habitaciones con todos los servicios necesarios en lugares más centricos y con los medios de comunicación más cerca del domicilio familiar.

Cuando una ciudad crece, hay técnicamente, - dos modos de alojar a sus habitantes: Organizar - una nueva ciudad dentro de la antigua; o desarrollar una periferia al través de fraccionamientos y colonias, bien planificadas.

Pero, esta medida no es la indicada, pues, - si una ciudad se extiende horizontalmente, esa -- ciudad tendrá más problemas que si creciera verticalmente; debido a que, le faltaría más servicios de comunicación, es decir, ampliar las rutas de - autobuses y aumentar las unidades que prestacen - este tipo de transporte, además de hacer grandes inversiones en la construcción de drenajes, pavimentación, alumbrado, etc., como lo podemos ver - claramente en la infinidad de fraccionamientos - que día a día se crean por personas ciento por -- ciento lucrativas y que sólo ven sus intereses - propios.

El problema del hacinamiento periférico, obedece a que la remuneración del trabajo de las personas que habitan esos lugares es insuficiente - para satisfacer las necesidades primarias, siendo el factor determinante para no poder pagar el alquiler de un departamento o casa-habitación modesta, porque el valor de estas, oscilan de \$500.00 a \$800.00, lo que constituye $3/4$ partes de su salario y en ocasiones más de lo que se pudiera percibir mensualmente.

El problema seguirá latente, hasta que el gobierno decida hacer una erogación, destinada al -

mejoramiento social de esta comunidad, a sabien--
das de que no podrá recuperar dicho gasto, con lo
cual, podemos ver claramente, que este problema -
no ha sido resuelto; debido a que no se quiere in
vertir en lo que no les produce ganancias o utili--
dades.

C).- ZONAS RESIDENCIALES.

Las residencias, son una forma de habitación
de carácter permanente, construídas con los mate--
riales más diversos de la época y de la mejor ca--
lidad, empleando la técnica más moderna y su estí
lo va desde el colonial mexicano-europeo hasta el
modernista fantasioso. Las habitaciones son rica
mente ornamentadas y de acabados finísimos, pare--
des de madera, concreto, plástico, armazones de -
hierro con cubiertas de vidrio, onix, mármol, am--
bar, etc. Los pisos son de parquet lozetas de -
mármol, granito y alfombrados; los techos de dos
aguas o planos engalanando grandes palacios, con
enormes jardines y albercas en su mayoría, en fin
toda la casa en una obra de arte, que contrasta -
con la paupérrima choza o jacal.

Las residencias nacen como resultante direc--
to de la clase económicamente fuerte, creando o -
constituyendo zonas privilegiadas, en las cuales,
imperla el lujo y esplendor urbanístico, contando
además con todos los servicios públicos y las --
vías de comunicación más rápidas y modernas.

Estas zonas residenciales se encuentran si--
tuadas en el pedregal de San Angel, las Lomas de
Chapultepec, Coyoacán, Anzúres, Insurgentes Sur,
Tlalpan, San Jacinto, etc.

D).- LAS COLONIAS PROLETARIAS.

"Las Colonias Proletarias, o de paracaidís--

tas, llamaseles así por invadir terrenos ajenos, constituyendo zonas densamente pobladas, cuyos -- habitantes viven en el clásico tugurio o jacal, - con pisos de cemento o tierra, techos de vigas, - láminas, paredes descubiertas de madera o de adobe, y sólo en un cinco por ciento aplanadas y pintada a la cal. En tales colonias, hay gran ausencia de espacios verdes (parques o jardines, zonas arboladas) y sólo excepcionalmente cuentan con - agua potable, drenaje y alumbrado, pues, en su mayoría no existen esos servicios." 25/

La zona decadente, cuyos focos están localizados entre las colonias de los Doctores, la Lagunilla, Tepito, Santa María, Guerrero y en general en la parte antigua de la ciudad. Esta zona integra un eslabón intermedio entre las nuevas colonias y los tugurios, pues posee características - de ambos tipos. La tendencia hacia el tugurio se manifiesta en las casas antiguas, con rentas protegidas por el Decreto de Congelación, las cuales, debido a éste, sus propietarios las han dejado en el abandono, quienes no reparan ni mantienen sus servicios, causando la ruina de tales construcciones.

Según cálculos de la iniciativa privada el - 30.6% de las familias en tales colonias, habitan viviendas que necesitan erradicarse. El 63.2% necesitan mejorar su estado. Y sólo el 6.2% están en buenas condiciones.

Otros datos de la misma fuente, indican que las viviendas a las cuales, deben mejorarse están sin drenaje 4.41%; sin agua 5.50%; sin luz 1.85%. Los anteriores datos adquieren magnitud sin precedente, cuando se tiene en cuenta que dichas colonias observen casi el 40% del crecimiento de -

nuestra capital.

También la iniciativa privada en cálculos -- conservadores, estima un crecimiento anual de -- 365,000 habitantes para nuestra ciudad, de los -- cuales 145.000 corresponden a las colonias proletarias. Ello nos indica claramente las proporciones del asunto.

DESCRIPCION Y PRECIOS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA DE TRABAJADORES EN EL DISTRITO FEDERAL.

TIPOS DE VIVIENDAS.

PRECIO MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO.

- 1.- BARRACA o cobertizo de madera, hojalata, adobe, piedras y materiales diversos de desecho. Sin W.C., sin agua, sin brasero o fogón adecuado, sin baño. Ubicada siempre en lotes no - fincados ni siquiera bardeados.

De \$ 60.00 a
\$100.00
- 2.- CUARTO redondo, con fogón o - brasero interior o sin brasero. Sin baño, sin W.C. y sin agua o con servicios en común y mal acondicionados. Sin - ventanas. Muy a menudo co- - rresponde a casas distribuí-- das por un corredor central - derecho.

De \$100.00 a
\$150.00
- 3.- ACCESORIA. Da directamente a la calle, por lo demás, semejante al cuarto redondo, aunque más cara la renta. Sin -

- ventanas, con W.C. Casi siempre ubicada en la fachada de las casas, distribuidas a base de patio central. De \$150.00 a \$250.00
- 4.- CUARTO con cocina, en realidad, con brasero independiente, con W.C., y agua en común, mal acondicionados higiénicamente. Sin baño, ni ventanas. De \$150.00 a \$200.00
- 5.- DOS CUARTOS Y COCINA (brasero independiente). Una toma de agua propia, a veces W.C., también propio y, como son generalmente viviendas que lindan con la calle, con balcón. Sin baño. De \$300.00 a \$400.00
- 6.- VIVIENDA mínima, sala, dos cuartos y brasero, con toma de agua, W.C.; a veces una regadera, con ventanas interiores. De \$300.00 a \$400.00
- 7.- VIVIENDA completa: sala, tres cuartos, baño y cocina; con agua y W.C. propios; ventanas y balcones. De \$400.00 a \$600.00

3.- MEDIDAS TENDIENTES A LA SOLUCION DEL PROBLEMA

Las medidas atendientes a la solución del -- problema de la vivienda, se pueden señalar una in finidad de estas; pero no todas, podrían considerarse como las adecuadas. Solamente, en nuestro punto de vista existen dos: la vivienda popular - de bajo costo y pagadera a largo plazo y en cómodas mensualidades; y el multifamiliar, ya sea en alquiler o en propiedad.

Entre los conjuntos multifamiliares más im-- portantes, estan el Centro Urbano "Presidente Ale mán" construído en el año de 1948, que constituye el primer paso de conjuntos multifamiliares de 13 pisos y 1000 departamentos destinados a burócratas que se alojaban alrededor del centro de la - ciudad, y cuyos ingresos oscilaban entre \$300.00 y 1,000.00 mensuales. Fué construído para una fa milia de 4.6 miembros y entraña la primer expe- riencia de una alta densidad de población - - (1000/Ha.), con un adecuado porcentaje de espa- cios abiertos.

Así mismo, el Centro Urbano "Presidente Juá- rez", ubicado en una zona residencial de primera clase, incluye todos los servicios sociales com- plementarios, como centro escolar y clubes depor- tivos. Tiene la característica de ser cruzado - por una arteria urbana importante, circunstancia que motivó cuatro pasos a desnivel bajo otros tan- tos edificios, evitando así dividir el área dispo- nible y obteniendose una circulación de peatones sin interferencia de tránsito. Se trata también de un conjunto de alta densidad de población, in- tegrado a un parque público -los dos conjuntos- autónomos.

La actual administración lleva al cabo en - coordinación con el Banco Nacional Hipotecario Ur-

bano y de Obras Públicas, S.A., y las Compañías - de Seguros, el ambicioso proyecto de regeneración urbana con el conjunto Nonoalco - Tlatelolco.

En 1936 fué creado el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., con el objeto de fomentar el desarrollo de obras públicas, tales como alcantarillados, introducción de agua potable, electrificación, pavimentos, mercados -- rastros, cárceles municipales, y otras; mediante el otorgamiento de créditos a los municipios. Así mismo, para la construcción de las viviendas populares. Esta acción sin embargo no se llevó a cabo sino hasta que el referido Banco absorbió, en -- 1947, al Banco de Fomento de la Habitación, que -- había sido creado en 1943, iniciándose desde luego su acción en el campo de la vivienda popular -- mediante el otorgamiento de créditos a grupos sociales organizados, empleados de dependencias gubernamentales descentralizados, tales como los Ferrocarriles y Petróleos Mexicanos, y a las industrias que deseaban construir viviendas para sus -- trabajadores, así como en general para la clase -- media baja, en inversiones directas de conjuntos realizados por este organismo.

En algunos casos especiales, como por ejemplo, las casas de las Unidades "Insurgentes" y -- "Balbuena", se vendieron casas mediante compra -- venta lisas y llanas notariales, con el otorgamiento de garantías hipotecarias en primer lugar a favor de la Institución Privada que financió el 65% de los precios (que en el caso fué la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V.) y la misma garantía en segundo lugar a favor del Banco, -- por el saldo del precio que no quedó cubierto por los adquirentes con sus enganches iniciales de -- reservación.

Por lo que se refiere a edificios multifami-

BIBLIOTECA CENTRAL

U. N. A. M.

liares los de la reciente construcción de "Jardín Balbuena" se sujetaron al sistema del condominio y la Ley respectiva; los existentes en la "Unidad Esperanza" de la Colonia Narvarte, de la "Unidad Plan de San Luis" de la Colonia Nueva Santa María se sujetaron al sistema del Certificado de participación Inmobiliaria reglamentado por la Ley Orgánica del Banco, y por un capítulo expreso de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, había construido también hasta 1960; 12,705 viviendas, de las cuales tenemos 12,171 como unifamiliares y 534 multifamiliares; 12,669 para venta y 36 para arrendamiento. Como fruto del esfuerzo de esta Institución, está el hermoso conjunto urbano "Nonoalco - Tlatelolco", que servirá de valiosa experiencia en la solución firme de la penuria vivienda.

En México, sin lugar a dudas, el Estado ha sido intervencionista; ha legislado abundantemente sobre el problema de la vivienda. Sin embargo, solamente hasta últimas fechas, por lo que a la construcción se refiere, se está haciendo palpable su efectividad.

A través de organismos gubernamentales y descentralizados, se han construido en varias administraciones pasadas, un promedio de 100,000 viviendas en la ciudad, la mayoría dentro de edificios multifamiliares.

Otro modelo de comunidad habitacional es la Unidad Independencia construída por el Seguro Social. Hasta 1960, este Organismo había construído 8,688 habitaciones, divididas en 3,175 familiares y 5,513 departamentos en multifamiliares, invariablemente para arrendar. Fué el propio Seguro Social quien patrocinó la edición de la catilla -

de la vivienda, instrumento que sirve para orientar a las personas que carecen de los conocimientos técnicos esenciales, sobre la forma de construir por sí mismas sus casas.

La obra realizada por el Instituto Nacional de la Vivienda, utilizando la línea de crédito -- creada por Decreto Presidencial, que mediante de una emisión de bonos del Banco Nacional Hipotecario, absorbida en el 10% de las reservas técnicas de las compañías de Seguros, Fianzas y de Capitalización, inició la obra del Plan de Emergencia -- en 25 ciudades del país, mediante convenios celebrados con diversos gobiernos de los Estados y Municipios, por los cuales éstos, para recibir un plan de vivienda, donaron gratuitamente al Instituto los terrenos necesarios.

Este programa de hecho constituye el primer Plan Experimental emprendido por el Gobierno de México, para dotar de vivienda al estrato socio-económico inferior de la población. El Instituto Nacional de la Vivienda, experimentó con especificaciones, costos y proyectos mínimos, que permitieron llegar a abonos mensuales a la altura de los núcleos sociales a quienes se intentaba servir. Sin embargo la experiencia ha demostrado la gran dificultad que presenta esta tendencia, debido a que, los fondos provienen de créditos que tenían que ser amortizables a plazos de 15 años con un interés subsidiado por el gobierno, las mínimas especificaciones usadas para las construcciones imposibilitaron en muchos casos la recuperación requerida.

Así, el actual programa que realiza el Instituto en 27 ciudades, a semejanza del anterior plan de emergencia, se ha distribuido en las ciudades del interior de la República con mayor demanda de vivienda, y sólo el 17% se ubica en el Dis-

trito Federal, utilizándose todos aquellos elementos que convenientemente combinados, han permitido la ubicación de cada uno de los programas, tales como: gran demanda de viviendas, posibilidades de pago, ofertas de terrenos urbanizados por los gobiernos de los Estados, Municipios y de los fraccionadores particulares, facilidades de construcción, así como necesidades urgentes por rectoras, en este programa existen conjuntos desde 100 unidades hasta 1000 unidades, y se trata exclusivamente de conjuntos de casas unifamiliares que serán adjudicadas en venta.

El Departamento del Distrito Federal, de hecho fue de los primeros en iniciar actividades en el campo de la vivienda popular, como se asienta en los antecedentes antes señalados (en 1936 los tres conjuntos habitacionales de "La Vaquita", "San Jacinto" y Balbuena"), actividad interrumpida desde esa fecha hasta el año de 1956; que al reanudarla construyó aproximadamente 1,800 casas de costo mínimo, esto es, entre cuatro y ocho mil pesos valor de la construcción, en terrenos urbanizados cedidos gratuitamente, en el mismo Departamento. Estas casas se construyeron en diferentes colonias proletarias y se han dado en alquileres que fluctúan entre \$70.00 y \$100.00 mensuales, más bajos recursos económicos desplazadas de los obreros de planificación que acomete el propio Departamento del Distrito Federal. Esta labor de inversión directa en viviendas, aún cuando es muy importante por el monto que significa, si lo es por la trascendencia social que tiene, pero especialmente porque la construcción de estas nuevas colonias ha traído consigo la introducción de servicios de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, pavimentos, parques, mercados y escuelas en cada una de ellas. Sin embargo, la acción más importante aunque indirecta en materia

de viviendas que realiza el Departamento del Distrito Federal, es la introducción de los servicios primarios urbanos, así como escuelas, parques y mercados, en un programa planeado al que se ha dedicado la administración pública; para dotar de estos servicios a las 300 colonias proletarias. Este sólo hecho significará la regeneración de zonas de viviendas en la ciudad de México, que abarcan una población cercana a los cuatro millones de habitantes.

Otras medidas tendientes a la solución del problema, las encontramos en la edificación vertical (unidades habitacionales multifamiliares) que en la actualidad se ha implantado el régimen jurídico de la copropiedad (condominio) tratando de aprovechar al máximo el poco terreno o espacio disponible; pero a pesar de estas medidas, tendientes a mejorar el nivel de vida de los habitantes, no trata de solucionar el grave problema de la vivienda, en virtud de que cada departamento representa una erogación elevadísima, imposible de cubrir, pues, algunas compañías constructoras o los Bancos y Financieras piden de enganche el 10% del valor total del condominio, sin tomar en cuenta las mensualidades que fluctúan de \$1,500.00 a \$3,000.00 lo que demuestra que este tipo de viviendas no están al alcance de personas de escasos económicos y que sólo son habitados por personas de la clase privilegiada, que percibe ingresos mayores de \$4,000.00 mensuales, tal es el ejemplo de las unidades habitacionales "Tlatelolco", "VillaCoapa", "Villa Olímpica", "Unidad Plateros".

DISTRITO FEDERAL

NUESTRO TOTAL DE VIVIENDAS Y DE OCUPANTES SEGUN EL NUMERO DE CUARTOS DE LAS VIVIENDAS, SU DISPONIBILIDAD DE AGUA Y DRENAJE O ALBAÑAL; SU MATERIAL EN MUROS, TECHOS Y PISOS, REGIMEN DE TENENCIA, COMBUSTIBLE USADO PARA COCINAR Y OTRAS CARACTERISTICAS.

CONCEPTO.	PORCIENTO		NUMERO.	
	(VIVIENDAS) 100.00%	(OCUPANTES) 100.00%	(VIVIENDAS) 1,219,419	(OCUPANTES) 6,878,165
<u>SEGUN EL NUMERO DE CUARTOS.</u>				
DE 1 CUARTO	28.76%	26.09%	350,681	1,793,596
DE 2 CUARTOS	25.50	25.21	310,909	1,733,089
DE 3 CUARTOS	16.64	16.63	202,985	1,142,957
DE 4 CUARTOS	11.80	11.93	143,861	819,865
DE 5 CUARTOS	6.60	7.08	80,504	486,426
DE 6 CUARTOS	3.89	4.38	47,442	301,101
DE 7 CUARTOS	2.40	2.81	29,247	193,459
DE 8 CUARTOS	1.53	1.87	18,630	128,376
DE 9 Y MAS CUARTOS	2.88	4.00	35,160	275,296
<u>SEGUN SU DISPONIBILIDAD DE AGUA</u>				
	100.00%		1,219,419	6,878,165
DISPONEN DE AGUA ENTUBADA	95.65%	95.62%	1,166,421	6,566,053
DENTRO DE LA VIVIENDA.	63.91	62.68	779,373	4,308,769
FUERA DE LA VIVIENDA PERO				
DENTRO DEL EDIFICIO.	19.65	19.09	239,661	1,312,314
DE LLAVE PUBLICA E HIDRANTE	12.09	13.75	147,387	944,976
NO DISPONEN DE AGUA ENTUBADA.	4.35	4.48	52,998	308,112
<u>SEGUN SU DISPONIBILIDAD DE --</u>				
<u>DRENAJE O ALBAÑAL.</u>	100.00%	100.00%	1,219,419	6,878,165
TIENEN DRENAJE O ALBAÑAL.	78.54	77.52	957,685	5,328,888
NO TIENEN DRENAJE O ALBAÑAL.	21.46	22.48	261,734	1,545,277

26/

CONCEPTO	PORCIENTO		NUMERO	
	VIVIENDAS	OCUPANTES	VIVIENDAS	OCUPANTES
<u>SEGUN EL MATERIAL EN MUROS.</u>	100.00%	100.00%	1.219,419	6.878,165
ADOBE	6.01	6.27	73,256	431,041
LADRILLO O TABIQUE. . .	88.30	87.94	1.076,766	6.044,870
MADERA	2.74	2.76	33,417	189,885
EMBARRO	0.17	0.17	2,025	11,843
OTROS MATERIALES. . . .	2.78	2.85	33,955	196,526
<u>SEGUN EL MATERIAL EN TECHOS.</u>	100.00%	100.00%	1.219,419	6.874,165
CONCRETO Y SIMILARES	73.40	71.95	895,068	4.945,509
PALMA Y SIMILARES.	1.96	2.12	23,929	145,737
TEJA Y SIMILARES.	1.26	1.35	15,410	93,070
MADERA.	4.04	4.00	49,227	274,904
OTROS MATERIALES.	19.34	20.58	235,785	1,414,945
<u>SEGUN EL MATERIAL EN PISOS.</u>	100.00%	100.00%	1.219,419	6.874,165
TIERRA.	5.83	6.38	71,094	438,582
OTROS MATERIALES.	94.17	93.62	1,148,325	6.435,583
<u>SEGUN EL REGIMEN DE TENENCIA.</u>	100.00%	100.00%	1,219,419	6.874,165
PROPIAS.	37.53	41.95	457,687	2.883,800
NO PROPIAS	62.47	58.05	761,732	3.990,365
<u>SEGUN EL COMBUSTIBLE USADO -</u>				
PARA COCINAR.	100.00%	100.00%	1,219,419	6.874,165
LEÑA O CARBON.	2.61	2.49	31,398	171,321
PETROLEO.	17.64	17.95	215,164	1.233,819
GAS O ELECTRICIDAD .	79.75	79.56	972,732	5.469,025
<u>SEGUN OTRAS CARACTERISTICAS</u>	100.00%	100.00%	1.219,519	6.874,165
CON CUARTO DE BAÑO.	58.97	57.69	719,122	3.965,174
CON ENERGIA ELECTRICA.	94.69	94.84	1.154,602	6.519,174
CON COCINA.	82.21	82.99	1.002,498	5.704,359
CON RADIO	23.22	21.28	283,173	1.462,966
CON TELEVISION.	3.61	3.83	44,072	253,607
CON RADIO Y TELEVISION.	66.71	69.50	813,492	4.777,385

CONCEPTO	VIVIENDAS	PORCIENTO OCUPANTES	NUMERO. VIVIENDAS OCUPANTES	
SEGUN EL MATERIAL EN MUROS.	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
ADOBE	30.10	30.85	2.494,366	14.923,118
MADERA.	15.90	15.39	1.317,150	7.444,567
LADRILLO C TABIQUE	44.15	44.15	3,658,102	21.357,012
EMBARRO	5.03	4.88	416,424	2.363,560
OTROS MATERIALES -	4.82	4.73	399,664	2.289,106
SEGUN EL MATERIAL EN TECHOS - - - -	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
CONCRETO Y SIMILARES	34.19	34.05	2.833,246	16.474,132
PALMA Y SIMILARES.	15.47	15.10	1.280,728	7.303,610
TEJA Y SIMILARES.	21.34	21.74	1.768,556	10.515,178
MADERA.....	10.82	10.71	896,604	5.181,123
OTROS MATERIALES.	18.18	18.40	1.506,572	8.903,320
SEGUN EL MATERIAL EN PISOS.....	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
TIERRA.....	41.07	41.09	3.402,550	19.877,310
OTROS MATERIALES	58.93	58.91	4.883,156	28.500,053
SEGUN EL REGIMEN DE TENENCIA. --	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
PROPIAS.-----	66.03	68.29	5.470,842	33.037,955
NO PROPIAS.....	33.97	31.71	2.814,864	15.339,408
SEGUN EL COMBUSTIBLE				
USADO PARA COCINAR	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
LEÑA C CARBON.	44.21	44.19	3.663,238	21.378,483
PETROLEO. -----	11.76	11.72	974,781	5.668,682
GAS O ELECTRICIDAD.	44.03	44.09	3.647,687	21.330,198

28/

CONCEPTO.	PORCIENTO		NUMERO.	
	VIVIENDA	OCUPANTES	VIVIENDAS	OCUPANTES.
SEGUN OTRAS.				
CARACTERISTICAS.	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
CON CUARTO DE BAÑO	31.83	31.47	2.637,012	15.222,126
CON COCINA.....	73.79	75.10	6.105,822	36.329,224
CON ENER. ELECT....	58.85	59.51	4.876,332	28.787,132
CON RADIO.	45.36	47.67	3.755,547	23.062,091
CON TELEVISION---	1.85	1.94	.153,573	.940,315
CON RADIO Y T.V.--	29.43	30.62	2.438,383	14.814,052

CONCEPTO	PORCIENTO		NUMERO.		
	VIVIENDAS	OCUPANTES	VIVIENDAS	OCUPANTES.	
ENTIDAD FEDERATIVA. ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS. Y DE OCUPANTES SEGUN EL NUMERO DE - - CUARTOS DE LAS VIVIENDAS, SU DIS- PONIBILIDAD DE AGUA Y DRENAJE O ALBAÑAL. SU MATERIAL EN MUROS, - TECHOS Y PISOS, REGIMEN DE TENEN- CIA. COMBUSTIBLE USADO PARA COCI- NAR Y OTRAS CARACTERISTICAS.	TOTAL	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363
SEGUN EL NUMERO DE CUARTOS. - - - - -	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363	
DE UN CUARTO. - - -	40.14	37.39	3.326,245	18.084,587	
DE DOS CUARTOS - - -	28.91	29.36	2.395,675	14.203,936	
DE 3 CUARTOS - - - -	13.81	14.56	1.144,024	7.041,594	
DE 4 CUARTOS- - - - -	7.93	8.39	657,422	4.060,501	
DE 5 CUARTOS - - - - -	3.77	4.05	312,059	1.959,191	
DE 6 CUARTOS- - - - -	2.11	2.32	174,891	1.124,294	
DE 7 CUARTOS- - - - -	1.26	1.40	104,246	678,277	
DE 8 CUARTOS.- - - - -	0.68	0.79	56,350	384,022	
DE 9 CUARTOS Y MAS -	1.39	1.74	114,794	840,961	
SEGUN SU DISPONIBILI- DAD DE AGUA- - - - -	100.00%	100.00%	8.285,706	48.377,363	
CON AGUA ENTUBADA.	61.02	61.05	5.056,114	29.535,952	
DENTRO DE LA VIVIENDA	38.75	38.03	3.210,750	18.703,739	
FUERA DE LA VIVIENDA PERO DENTRO DEL EDIFIC.	10.63	10.30	881,057	4.903,223	
DE LLAVE PUBLICA. E HIDRICANTE - - - - -	11.64	11.92	964,297	5,768,990	
SIN AGUA ENTUBADA.	38.98	38.95	3.229,602	18.841,411	

30/

El Poder Ejecutivo, a través del Departamento del Distrito Federal, tomando en cuenta el grave problema de la habitación que existe en nuestra metrópoli, y viendo la escases de la misma y los pocos recursos económicos de las personas de la clase humilde que las habitan, ha adoptado medidas tendientes a solucionar en cierta forma -- este problema; al construir Unidades Habitacionales de carácter ciento por ciento popular, como -- lo son: La Unidad San Juan de Aragón y Santa Cruz Meyehualco, siendo ésta última destinada para los pepenadores de papel y basura por carecer ellos -- de una vivienda higiénica y decorosa, en la cual, se integre un hogar y se desenvuelva su familia y se les proteja de las inclemencias del medio.

"El Gobierno del Distrito Federal, ha hecho -- entrega de 17 millones de pesos, valor de las tierras que les fueron expropiadas a 1,104 ejidatarios de las Delegaciones de Coyoacán, Ixtapalapa, Tlalpan y Xochimilco, en donde el Departamento del Distrito Federal llevará a cabo un ambicioso programa de vivienda popular.

Estos 17 millones de pesos fueron pagados -- por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal y corresponden a las parcelas de ocho ejidos: San Francisco Culhuacán y los Reyes, pertenecientes a la Delegación de Coyoacán, con una superficie de 81 hectáreas, el cual fué desafectado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización en favor del Departamento del Distrito Federal, para la finalidad antes mencionada, por decreto de 11 de agosto de 1965 y publicado en el Diario Oficial el 13 del mismo mes y año. San Pedro Mártir y Huipulco correspondientes a la Delegación de -- Tlalpan, San Antonio Tomatlán perteneciente a la Delegación del mismo nombre." I/

I/ Periódico "EL HERALDO DE MEXICO" AÑO VII NUM. 2170 MEXICO. 19 Noviembre de 1971 Pág. 15 A.

Se le encomendó a la Oficina de Estudios de Zonas Ejidales, dependiente de la Dirección General de Planeación y Programas, los Proyectos de construcción de dichas obras.

Los terrenos ubicados a los lados de la prolongación del anillo periférico Xochimilco-Cuemanco, se tienen destinados para el pago de las indemnizaciones ejidales, que sufrieron estos, por concepto de las obras de urbanización que el gobierno realizó en el año de 1968, con motivo de las instalaciones olímpicas en virtud de que nuestro país fué sede de dicho evento mundial.

Independientemente de la indemnización, cada ejidatario recibirá un lote de 250 metros cuadrados, en los propios terrenos que serán debidamente urbanizados por el Departamento del Distrito Federal, haciéndoseles saber que esta urbanización elevará el valor de los predios, en un promedio de diez veces más, al que tenían anteriormente.

La expropiación efectuada por el Presidente de la República, es consecuencia del comercio ilícito que se ha estado realizando con las tierras ejidales de la periferia de las grandes ciudades, que alcanzan a la larga elevados precios. Ello provoca la ambición de personas inescrupulosas que simulan fraccionamientos y que en nada favorecen a los ejidatarios.

La resolución que ordenó el Presidente Echeverría favorece al ejidatario urbano en dos aspectos: el económico y la facilidad de poder seguir viviendo en el lugar, con todos los servicios necesarios de que antes carecía.

Por instrucciones del Jefe del Ejecutivo, el

Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, el Departamento del Distrito Federal y el Fondo de Fomento Ejidal verán la posibilidad de crear fuentes de trabajo en estas áreas.

La justificación del Distrito Federal, como una parte del territorio nacional, sustraído de la organización federal, es que aquí se encuentran asentados los poderes federales, esto data de la Constitución de 1824, en que se estableció el lugar donde estarían los límites de lo que hoy es nuestra ciudad capital, así el 18 de noviembre de 1824 en un decreto se estableció el Distrito Federal, actualmente su justificación se encuentra en el artículo 24 de la Constitución.

En el decreto de 1824, el Distrito Federal tenía una superficie de 2 leguas a la redonda, -- partiendo de la plaza mayor de lo que hoy se conoce como ciudad de México.

En las Constituciones Centralistas de 1836 y 1843, se suprimió el Distrito Federal; volviéndose a establecer ya en forma más detallada en la Constitución de 1857. En el año de 1917 había una coexistencia de funciones locales y funciones federales, lo que originó graves conflictos, motivo por el cual, en el año de 1928 se suprimieron los municipios en el Distrito Federal y en los Territorios, realizándose una división de funciones administrativas en el Distrito Federal a través de las Delegaciones políticas.

Mediante la Reforma a la Constitución en el año de 1940, se volvieron a establecer los municipios en los Territorios Federales únicamente, nuestro país, debido a su extensión territorial ha sido objeto del fraccionamiento de su vasta superficie en ejidos, de acuerdo a la política agraria "La tierra es de quién la trabaja", pero atendien

do a las necesidades económicas y al gran crecimiento demográfico, muchos de ellos, han transformado su naturaleza jurídica para dar lugar a zonas urbanas o industriales.

Así el Distrito Federal, teniendo una gran superficie de terrenos cultivables, durante los últimos 30 años ha cambiado su fisonomía agrícola por el de una zona urbana e industrial, trayendo como consecuencia la desafectación de esos terrenos ejidales, para dar paso a lo que hoy conocemos, como una metrópoli moderna, que alberga a cerca de 8.5 millones de habitantes. Reduciendo con ello en cierta forma el número de comisariados ejidales a 51, y haciendo disminuir y hasta desaparecer infinidad de ejidos, y en su lugar podemos encontrar conforme aumenta la población ciudadana, nuevas colonias por toda su periferia.

CUADRO ORGANICO EJIDAL DEL DISTRITO FEDERAL
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AGRARIOS Y COLONIZACION

EXP. NUM. 49 NOMBRE DEL POBLADO.- ARAGON, SAN JUAN
UBICADO EN G. A. MADERO. Acción.- Dotación.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 1/oct/1921 INSTAURACION 31/oct/1921 DIC
TAMEN 5/sep/1922 RESOL. PRESIDEN. 7/dic/1922 EJE-
CUCION 9/sep/1923.

NUM. DE BENEFICIADOS.- 465.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 1074-00-00 EJECUTADA 1074-00-00 SUP. -
TEMPORAL 394-80-00 SUP. AGOSTADERO 275-00-00 - -
OTROS 391-33-34.

EXPROPIADAS 1109-02-20 DIFERENCIAS QUE ESTABLECEN
LOS DECRETOS 44-54-20 SUP. DE CADA PARCELA 1-68-00

EXP. NUM. 21 NOMBRE DEL POBLADO.- ATEPEHUAN, SAN
BARTOLO. UBICADO EN G. A. MADERO ACCION.-DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 15/ago/1916 INSTAURACION 25/mzo/1919 --
DICTAMEN 5/sep/1922. RESOL. PRESIDEN. 7/may/1923
EJECUCION 30/ago)1923. NUM. DE BENE. 67.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 150-00-00 EJECUTADA 150-00-00 SUP. TEM-
PORAL 150-00-00

URBANIZACION

LEGAL 21-48-36 SIN LEGALIZAR 12-08-62.

EXPROPIADAS 128-40-17 DIFERENCIAS QUE ESTABLECEN
LOS DECRETOS 11-97-15.

EXP. NUM. 20 NOMBRE DEL POBLADO.- ATEPETLAC, SAN-
TIAGO. UBICADO EN G. A. MADERO. ACCION.- DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 25/ene/1923 INSTAURACION 14/feb/1923 --
 DICTAMEN 20/ago/1923. RESOL. PRESIDEN. 2/abr/1925
 NUM. DE BENEF. 77. EJECUCION 24/abr/1925.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 41-00-00 EJECUTADA 41-00-00 SUP. DE TEM
 PORAL 41-00-00 EXPROPIADAS 41-00-00

EXP. NUM. 26 ATZACOALCO, SANTIAGO UBICADO EN G. A.
 MADERO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 14/abr/1917 INSTAURACION 8/may/1917 DIC
 TAMEN 17/sép/1918 RESOL. PRESIDEN. 30/nov/1922 --
 EJECUCION 18/nov/1923 NUM. DE BENE. 67.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 259-00-00 EJECUTADA 259-00-00 SUP. DE -
 TEMPORAL 209-00-00 OTROS 50-00-00 URBANIZACION LE
 GAL 20-14-86 SIN LEGALIZAR 174-28-63 EXPROPIADAS
 14-56-21

EXP. NUM. 26 ATZACOALCO, SANTIAGO UBICADO EN G.A.
 MADERO ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 4/ene/1944 INSTAURACION 7/feb/1944 DIC
 TAMEN 15/ene/1945 RESOL. PRESIDEN. 25/jun/1947 -
 EJECUCION 5/mzo/1948.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 200-00-00 EJECUTADA 200-00-00 SUP. DE -
 TEMPORAL 200-00-00 SUP. AGRICOLA 200-00-00 EXPRO-
 PIADAS 10-34-65. VALOR DE LA PRODUCCION DEL EJIDO
 122,200.00

EXP. NUM. 13 CUAUTEPEC. UBICADO EN G.A.MADERO. -
ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 15/may/1916 INSTAURACION 27/may/1926 -
DICTAMEN 9/jun/1917 RESOL. PRESIDEN. 6/dic/1917
EJECUCION 5/mzo/1918.

SUP. DE HECTAREAS

CONCEDIDA 9-28-35 SUP. AGOSTADERO 9-28-35 URBANI-
ZACION SIN LEGALIZAR 9-24-35.

EXP.NUM. CUAUTEPEC. UBICADO EN G. A. MADERO AC- -
CION- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/dic/1925 INSTAURACION 23/feb/1923 -
DICTAMEN 26/abr/1927 RESOL. PRESIDEN. 9/may/1929
EJECUCION 18/may/1929 NUM. DE BENEF. 548

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 644-00-00 EJECUTADA 644-00-00 SUP. DE
RIEGO 44-00-00 SUP. DE TEMPORAL 50-00-00 SUP. FO-
RESTAL 550-00-00 AGRICOLA 94-00-00

EXP. NUM. 59 SALINAS, LA MAGDALENA. UBICADO EN -
G. A. MADERO ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 10/may/1922 INSTAURACION 29/may/1922 --
DICTAMEN 9/oct/1922 RESOL. PRESIDEN. 10/jul/1923
EJECUCION 13/ago/1923 NUM. DE BENEF. 83.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 201-00-00 EJECUTADA 191-80-00 SUP. DE
TEMPORAL 201-00-00 UBANIZACION SIN LEGALIZAR --
7-00-45 EXPROPIADAS 190-80-75 DIFERENCIAS QUE ES-
TABLECEN LOS DECRETOS 6-00-20

EXP. NUM. 15 TICOMAN, SANTA MARIA. UBICADO EN G. A. MADERO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 22/may/1916 INSTAURACION 27/jun/1916 --
 DICTAMEN 6/jun/1922 RESOL. PRESIDEN. 20/dic/1923
 EJECUCION 9/oct/1926 NUM. DE BENEF. 211.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 544-98-00 EJECUTADA 544-98-00 SUP. DE
 TEMPORAL 150-98-00 SUP. DE AGOSTADERO 394-00-00
 URBANIZACION SIN LEGALIZAR 39-06-49 EXPROPIADAS
 243-73-88 VALOR DE LA PRODUCCION 122,200.00

EXP. NUM. 15 TICOMAN, SANTA MARIA. UBICADO EN --
 G.A.MADERO ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 11/feb/1924 INSTAURACION 29/feb/1924 -
 DICTAMEN 3/nov/1936 RESOL. PRESIDEN. 16/feb/1938
 EJECUCION 20/feb/1938 NUM. DE BENEF.211

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 101-27-57 EJECUTADA 101-27-57 SUP. DE -
 RIEGO 18-17-41 SUP. DE TEMPORAL 83-10-16 CON PLA-
 NEACION DE ZONA URBANA EN BENEFICIO DE LOS EJIDA-
 TARIOS.

EXP. NUM. 16 TOLA, SANTA ISABEL. UBICADO EN G. A.
 MADERO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 22/may/1916 INSTAURACION 27/jun/1916 -
 DICTAMEN 6/jul/1922 RESOL. PRESIDEN. 20/dic/1923
 EJECUCION 3/ene/1924 NUM. DE BENEF. 68

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 149-37-00 EJECUTADA 113-37-00 SUP. DE -

TEMPORAL 41-37-00 SUP. AGOSTADERO 108-00-00 URBA-
NIZACION LEGAL 16-43-06. EXPROPIADAS 29-18-79 PER
MUTADAS 41-16-05.

EXP. NUM. 16 TOLA, SANTA ISABEL. UBICADO EN G. A.
MADERO. ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 10/dic/1937 INSTAURACION 17/dic/1937 DIC
TAMEN. RESOL. PRESIDEN. 16/feb/1938 EJECUCION --
20/feb/1938 NUM. DE BENEF. 68

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 27-76-07 EJECUTADA 27-76-07 SUP. DE TEM
PORAL 27-76-07.

EXP. NUM. 17 ZACATENCO, SAN PEDRO, UBICADO EN G. A.
MADERO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 22/may/1916 INSTAURACION 27/jun/1916 --
DICTAMEN 7/mzo/1922 RESOL. PRESIDEN. 20/dic/1923
EJECUCION 28/sep/1947 NUM. DE BENEF. 52

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 119-15-00 EJECUTADA 143-37-91 SUP. DE -
TEMPORAL 55-15-00 AGOSTADERO 88-22-91. URBANIZA-
CION LEGAL 31-96-37 SIN LEGALIZAR 11-65-85. EX--
PROPIADAS 48-33-35.

EXP. NUM. 17 ZACATENCO, SAN PEDRO. UBICADO EN G.
A. MADERO. ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/mzo/1935 INSTAURACION 27/mzo/1935 --
DICTAMEN RESOL. PRESIDEN. 16/feb/1938 EJECUCION -
20/feb/1938 NUM. DE BENEF. 168

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 31-35-97 EJECUTADA 31-35-97 SUP. DE TEMPORAL 31-35-97.

EXP. NUM.85 AHUIZOTLA, SANTIAGO. UBICADO EN ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 28/jun/1928 INSTAURACION 27/jul/1928 --
 DICTAMEN 4/may/1929 RESOL. PRESIDEN. 12/sep/1929
 EJECUCION 21/dic/1929 NUM. DE BENEF. 164

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 95-00-00 EJECUTADA 95-00-00 SUP. DE RIEGO 95-00-00 URBANIZACION LEGAL 36-87-13 SIN LEGALIZAR 13-23-07 EXPROPIADAS 44-89-80 SUP. DE CADA PARCELA 0-53-04. VALOR DE LA PRODUCCION -----
 1,485,000.00

EXP.NUM. 55 BARBARA, SANTA. UBICADO EN ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 27/dic/1927 INSTAURACION 16/ene/1922 -
 DICTAMEN 28/dic/1922 RESOL. PRESIDEN. 19/nov/1934
 EJECUCION 26/feb/1935 NUM. DE BENEF. 27

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 111-00-00 EJECUTADA 111-00-00 SUP. RIEGO 111-00-00. URBANIZACION LEGAL 0-81-27 SIN LEGALIZAR 44-89-80. SUP. AGRICOLA 44-89-80 EXPROPIADAS 51-44-96 PERMUTADAS 16-69-58 SUP. DE CADA PARCELA 4-00-00 CON PLANEACION DE ZONA URBANA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 84. TLILHUACA, SAN JUAN UBICADO EN ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 23/jul/1928 INSTAURACION 27/jul/1928 -
 DICTAMEN 4/jun/1929 RESOL. PRESIDEN. 5/dic/1929
 EJECUCION 21/dic/1929 NUM. DE BENEF. 345

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 368-00-00 EJECUTADA 368-00-00 SUP. DE
 HUMEDAD 191-00-00 SUP. DE TEMPORAL 177-00-00 URBA
 NIZACION SIN LEGALIZAR 66-17-68 SUP. AGRICOLA --
 41-66-33 EXPROPIADAS 107-62-50 PERMUTADAS 152-53-
 49. SUP. DE CADA PARCELA 1-83-00 PLANEACION DE ZO
NA URBANA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 87 XALPA, SAN PEDRO. UBICADO EN ATZCA--
 POTZALCO. ACCION.- DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 28/jul/1928 INSTAURACION 27/jul/1928 -
 DICTAMEN 4/may/1929 RESOL. PRESIDEN. 12/sep/1929
 EJECUCION 31/ene/1930 NUM. DE BENEF. 109

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 77-50-00 EJECUTADA 77-50-00 SUP. DE TEM
 PORAL 77-50-00 URBANIZACION LEGAL 21-73-58 SIN LE
 GALIZAR 55-76-42. SUP. AGRICOLA 55-76-42 SUP. DE
 CADA PARCELA 0.64-00. CON PLANEACION DE ZONA UR
 BANA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 52 KOCHINAHUAC, SAN MARTIR. UBICADO EN
 ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 5/nov/1921 INSTAURACION 16/nov/1921 -
 DICTAMEN RESOL. PRESIDEN. 1/feb/1930 EJECUCION --
 17/mzo/1930 NUM. DE BENEF. 87

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 80-00-00 EJECUTADA 40-00-00 SUP. DE RIE
 GO 37-63-00 OTROS 2-47-00 AGRICOLA 37-53-00 SUP.

DE CADA PARCELA 0-43-00 VALOR DE LA PRODUCCION --
45-120-00 CON PLANEACION DE ZONA URBANA EN BENEFICI
CIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 84 CAHUANTONGO, SAN BARTOLO. UBICADO EN
ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 23/jul/1928 INSTAURACION 27/jul/1928 --
DICTAMEN 4/jun/1929 RESOL. PRESIDEN. 5/dic/1929 -
EJECUCION 21/dic/1929 NUM. DE BENEF. 345.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 368-00-00 EJECUTADA 368-00-00 SUP. DE
HUMEDAD 191-00-00 SUP. DE TEMPORAL 177-00-00.

EXP. NUM. 94 CATARINA, SANTA. UBICADO EN ATZCAPOT
ZALCO. ACCION.- RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 30/ago/1930 INSTAURACION -----DICTA- -
MEN-----RESOL. PRESIDEN. 1/feb/1930 EJECUCION --
25/mzo/1930 NUM. DE BENEF. 48.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 24-00-00 EJECUTADA 24-00-00 SUP. DE RIE
GO 24-00-00 SUP. EXPROPIADAS 65-29-56 SUP. DE --
CADA PARCELA 0-50-00

EXP. NUM.94 CATARINA, SANTA. UBICADA EN ATZCAPOT-
ZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 7/jun/1934 INSTAURACION 24/oct/1934 DIC
TAMEN 29/nov/1935 RESOL. PRESIDEN. 22/ene/1936 -
EJECUCION 18/may/1937 NUM. DE BENEF. 18

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 40-00-00 EJECUTADA 40-00-00 SUP. DE RIE
GO 40-00-00

EXP. NUM. 99 FERRERIA UBICADO EN ATZCAPOTZALCO -
ACCION.-N.C.P. AGRIC.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 9/jun/1932 INSTAURACION 16/nov/1934 DIC
TAMEN 29/nov/1935 RESOL. PRESIDEN. 22/ene/1936 -
EJECUCION 22/may/1936 NUM. DE BENEF. 58.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 40-00-00 EJECUTADA 40-00-00 SUP. DE RIE
GO 40-00-00 . URBANIZACION LEGAL 5-40-42 SUP. EX--
PROPIADAS 37-21-04 DIFERENCIAS QUE ESTABLECEN -
LOS DECRETOS 1-80-62.

EXP. NUM. 96 DE LAS SALINAS, CALHUACATZALCO. UBI-
CADO EN ATZCAPOTZALCO ACCION.- - - - -

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 9/sep/1929 INSTAURACION 29/sep/1929 DIC
TAMEN 26/dic/1929 RESOL. PRESIDEN. 1/feb/1930 EJE
CUCION 25/mzo/1930 NUM. DE BENEF. 24

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 12-00-00 EJECUTADA 12-00-00 SUP. DE RIE
GO 12-00-00 SUP. EXPROPIADAS 25-05-95 DIFERENCIAS
QUE ESTABLECEN LOS DECRETOS 1-05-95 SUP. DE CADA
PARCELA 0-49-00.

EXP. NUM. 96 DE LAS SALINAS, CALHUACATZALCO. UBI-
CADO EN ATZCAPOTZALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/feb/1935 INSTAURACION 2/mzo/1935 DIC
TAMEN 29/nov/1935 RESOL. PRESIDEN. 22/ene/1936 -

EJECUCION 28/jul/1936 NUM. DE BENEF. 34.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 12-00-00 EJECUTADA 12-00-00

EXP. NUM. 117 INDEPENDENCIA, COLONIA. UBICADO EN IXTACALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 4/feb/1935 INSTAURACION 18/ene/1936 DIC
TAMEN 6/jul/1937 RESOL. PRESIDEN. 20/abr/1938 EJE
CUCION 20/jun/1938 NUM. DE BENEF. 40

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 20-64-53 EJECUTADA 20-64-53 SUP. DE HU-
MEDAD 20-64-53. SUP. DEVUELTA 20-64-53.

EXP. NUM. 25 IXTACALCO, SANTA ANITA. UBICADO EN IX
TACALCO. ACCION.- RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 8/feb/1917 INSTAURACION 9/mzo/1927 DIC-
TAMEN 21/dic/1920 RESOL. PRESIDEN. 15/jun/1922 --
EJECUCION 15/jul/1922 NUM. DE BENEF. 198

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 73-78-62 EJECUTADA 73-78-62 SUP. DE TEM
PORAL 73-78-62 SUP. DE CADA PARCELA 0.24-00

EXP. NUM. 4 IXTACALCO. UBICADO EN IXTACALCO. --
ACCION: DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 30/oct/1927 INSTAURACION 23/nov/1927 -
DICTAMEN 7/mzo/1928 RESOL. PRESIDEN. 20/abr/1938
EJECUCION ----- NUM. DE BENEF. 226

CONCEDIDA 69-83-86 SUP. EN HECTARES
MEDAD 69-83-86 SUP. EJECUTADA 69-83-86 SUP. DE HU-
VUELTA 69-83-86 SUP. DE TEMPORAL 195-84-76 SUP. DE

EXP. NUM. 4 IXTACALCO. UBICADO EN IXTACALCO. AC-
CION.- N.C.P. AGRIC.

SITUACION LEGAL
RESOL. PRESIDEN. 18/dic/1928 NUM. DE BENEFICIADOS
576.

CONCEDIDA 195-84-76 SUP. EN HECTAREAS
TEMPORAL 195-84-76 EJECUTADA 195-84-76 SUP. DE -
SUP. EXPROPIADA 32-96-67. URBANIZACION LEGAL 34-84-68 -

EXP. NUM. 8 MIXHUCA, LA MAGDALENA. UBICADO EN IX
TACALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL
SOLICITUD 8/mzo/1920 INSTAURACION 11/sep/1920 DIC
TAMEN 29/dic/1920 RESOL. PRESIDEN. 2/sep/1921 EJE
CUCION 17/feb/1922 NUM. DE BENEF. 207.

CONCEDIDA 289-70-80 SUP. EN HECTAREAS
TEMPORAL 289-70-80 EJECUTADA 289-70-80 SUP. DE -
SIN LEGALIZAR 41-85-27 SUP. EXPROPIADAS 235-97-31. URBANIZACION LEGAL 11-88-22 --

EXP. NUM. 28 PEÑON, DE LOS BAÑOS. UBICADO EN IX-
CALCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL
SOLICITUD 24/oct/1925 INSTAURACION 24/ene/1927
9/ago/1926 RESOL. PRESIDEN. 19/may/1927
ACION 6/ago/1927 NUM. DE BENEF. 207

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 505-64-00 EJECUTADA 505-64-00 SUP. DE -
TEMPORAL 505-64-00

EXP. NUM. 54 ACATITLA, SANTA MARTHA. UBICADO EN -
IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/nov/1921 INSTAURACION 13/dic/1921 --
DICTAMEN 9/jun/1923 RESOL. PRESIDEN. 20/feb/1924
EJECUCION 9/mzo/1924 NUM. DE BENEF. 292

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 591-23-82 EJECUTADA 591-23-82 SUP. DE
TEMPORAL 591-23-82 URBANIZACION LEGAL 349-67-60
SUP. EXPROPIADAS 249-76-55. SUP. DEVOLUCION ----
8-20-33 DIFERENCIAS QUE ESTABLECEN LOS DECRETOS
8-20-33

EXP. NUM. 83 ACAHUALTEPEC, SANTIAGO. UBICADO EN
IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/ene/1928 INSTAURACION 6/mzo/1928 DIC
TAMEN 26/sep/1929 RESOL. PRESIDEN. 7/feb/1930 EJE
CUCION 9/oct/1950 NUM. DE BENEF. 138

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 184-00-00 EJECUTADA 184-00-00 DE TEMPO-
RAL 184-00-00 SUP. EXPROPIADAS 184-00-00.

EXP. NUM. 35C ANTONIO, SAN. UBICADO EN IXTAPALAPA
ACCION.- DIVISION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/dic/1945 INSTAURACION 13/mzo/1946 --
DICTAMEN 18/mzo/1948 RESOL. PRESIDEN. 22/mzo/1950

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 505-64-00 EJECUTADA 505-64-00 SUP. DE -
TEMPORAL 505-64-00

EXP. NUM. 54 ACATITLA, SANTA MARTHA. UBICADO EN -
IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/nov/1921 INSTAURACION 13/dic/1921 --
DICTAMEN 9/jun/1923 RESOL. PRESIDEN. 20/feb/1924
EJECUCION 9/mzo/1924 NUM. DE BENEF. 292

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 591-23-82 EJECUTADA 591-23-82 SUP. DE
TEMPORAL 591-23-82 URBANIZACION LEGAL 349-67-60
SUP. EXPROPIADAS 249-76-55. SUP. DEVOLUCION ----
8-20-33 DIFERENCIAS QUE ESTABLECEN LOS DECRETOS
8-20-33

EXP. NUM. 83 ACAHUALTEPEC, SANTIAGO. UBICADO EN
IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/ene/1928 INSTAURACION 6/mzo/1928 DIC
TAMEN 26/sep/1929 RESOL. PRESIDEN. 7/feb/1930 EJE
CUCION 9/oct/1950 NUM. DE BENEF. 138

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 184-00-00 EJECUTADA 184-00-00 DE TEMPO-
RAL 184-00-00 SUP. EXPROPIADAS 184-00-00.

EXP. NUM. 35C ANTONIO, SAN. UBICADO EN IXTAPALAPA
ACCION.- DIVISION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/dic/1945 INSTAURACION 13/mzo/1946 --
DICTAMEN 18/mzo/1948 RESOL. PRESIDEN. 22/mzo/1950

NUM. DE BENEF. 122 EJECUCION 9/oct/1950.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 68-00-00 EJECUTADA 68-00-00 SUP. DE TEMPORAL 68-00-00 SUP. EXPROPIADAS 68-00-00 VALOR DE LA PRODUCCION 7,520.00

EXP. NUM. 71 AZTAHUACAN, SANTA MARIA. UBICADO EN IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 5/sep/1923 INSTAURACION 25/sep/1923 DICTAMEN 18/feb/1924 RESOL. PRESIDEN. 24/nov/1924 - EJECUCION 13/jun/1930 NUM. DE BENEF. 211

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 1000-00-00 EJECUTADA 1000-00-00 SUP. -- DE HUMEDAD 27-67-45 SUP. DE TEMPORAL 871-77-50 - SUP. DE AGOSTADERO 87-02-45. OTRAS SUPS. 13-52-50 SUP. AGRICOLA 720-12-87 SUP. EXPROPIADAS 279-87-13 VALOR DE LA PRODUCCION 366,600.00

EXP. NUM. 35 CULHUACAN UBICADO EN IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 29/abr/1918 INSTAURACION 3/may/1918 DICTAMEN 21/jul/1922 RESOL. PRESIDEN. 22/mzo/1923 - EJECUCION 28/mzo/1923 NUM. DE BENEF. 1097.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 700-00-00 EJECUTADA 700-00-00 SUP. DE TEMPORAL 700.00.00 URBANIZACION LEGAL 13-30-73 - SUP. AGRICOLA 47-11-77 SUP. EXPROPIADAS 81-40-00 DEVOLUCION 508-17-50 SUP. DE CADA PARCELA 0-58-00 VALOR DE LA PRODUCCION 48,860.00

EXP. NUM. 19 IXTAPALAPA. UBICADO EN IXTAPALAPA. --
ACCION.- RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/jul/1916 INSTAURACION 24/jul/1916 --
DICTAMEN 23/jul/1916 RESOL. PRESIDEN. 31/oct/1916
EJECUCION 8/nov/1916 NUM. DE BENEF. 2005

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 529-64-06 EJECUTADA 529-64-06 SUP. DE -
TEMPORAL 529-64-06 URBANIZACION LEGAL 253-39-45 -
SUP. AGRICOLA 1-30-27 SUP. PERMUTADAS 274-94-34 -
VALOR DE LA PRODUCCION 940.00

EXP. NUM. 57 MEXICALTZINGO. UBICADO EN IXTAPALAPA
ACCION.- DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 8/ene/1922 INSTAURACION 17/feb/1922 DIC
TAMEN 18/ene/1923 RESOL. PRESIDEN. 24/dic/1923 -
EJECUCION 29/dic/1923 NUM. DE BENEF. 64.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 70-00-00 EJECUTADA 70-00-00 SUP. DE TEM
PORAL 70-00-00 SUP. EXPROPIADAS 8-78-16 SUP. PER-
MUTADAS 71-66-89 DEVOLUCION 16-77-42 SUP. DE CADA
PARCELA 1-00-00

EXP. NUM. 57 MEXICALTZINGO. UBICADO EN IXTAPALAPA
ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/sep/1935 INSTAURACION 9/sep/1935 DIC-
TAMEN 6/jul/1937 RESOL. PRESIDEN. 27/abr/1938 EJE
CUCION 20/jun/1938 NUM. DE BENEF. 28

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 16-77-42 EJECUTADA 16-77-42 SUP. DE HU-

MEDAD 16-77-42 SUP. EXPROPIADAS 1-66-89.

EXP. NUM. 32 MEXTIPAC, SAN JUANICO. UBICADO EN IX
TAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 24/ene/1936 INSTAURACION 20/feb/1936 --
DICTAMEN 15/jul/1937 RESOL. PRESIDEN. 28/abr/1938
EJECUCION 20/jun/1938 NUM. DE BENEF. 45

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 22-74-19 EJECUTADA 22-74-19 SUP. DE HU-
MEDAD 22-74-19 DEVOLUCION 22-74-19

EXP. NUM. 10 TETEPILCO, SAN ANDRES. UBICADO EN IX
TAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 24/jun/1921 INSTAURACION 17/oct/1921 --
DICTAMEN 20/oct/1922 RESOL. PRESIDEN. 9/sep/1926.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 30-00-00 EJECUTADA 30-00-00 SUP. DE TEM-
PORAL 30-00-00 DEVOLUCION 30-00-00.

EXP. NUM. 1. TEZONCO, SAN LORENZO. UBICADO EN IX-
TAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 24/ene/1916 INSTAURACION 25/ene/1916 --
DICTAMEN 30/abr/1918 RESOL. PRESIDEN. 15/jun/1922
EJECUCION 20/nov/1923 NUM. DE BENEF. 533

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 754-00-00 EJECUTADA 754-00-00 SUP. DE -
TEMPORAL 426-40-00 SUP. DE AGOSTADERO 308-62-00 -
SUP. FORESTAL 18-98-00 URBANIZACION SIN LEGALIZAR
165-20-10 SUP. EXPROPIADAS 12-47-22 SUP. DE CADA

PARCELA 0-80 VALOR DE LA PRODUCCION 122,200.00 -
CUENTA CON UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NE-
GRAS SIN DECRETO.

EXP.NUM. 358 REYES, LOS. UBICADO EN IXTAPALAPA.
ACCION.- DIVISION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/dic/1945 INSTAURACION 13/mzo/1946 DIC
TAMEN 18/mzo/1948 RESOL. PRESIDEN. 22/mzo/1950 -
EJECUCION 9/oct/1958 NUM. DE BENEF. 202

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 145-38-75 EJECUTADA 145-38-75 SUP. DE -
TEMPORAL 145-38-75 URBANIZACION LEGAL 18-57-94 --
SUP. AGRICOLA 83-80-81 SUP. EXPROPIADAS 43-00-00
VALOR DE LA PRODUCCION 102,460.00 CON PLANEACION
DE ZONA URBANA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 350 TOMATLAN. UBICADO EN IXTAPALAPA. -
ACCION.- DIVISION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/dic/1945 INSTAURACION 13/mzo/1948 DIC
TAMEN 18/mzo/1948 RESOL. PRESIDEN. 22/mzo/1950 --
EJECUCION 9/oct/1950 NUM. DE BENEF. 278

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 182-62-50 EJECUTADA 182-62-50 SUP. DE -
TEMPORAL 182-62-50 URBANIZACION LEGAL 10-55-48 --
SUP. AGRICOLA 6-60-77. SUP. EXPROPIADAS 165-46-25
DEVOLUCION 16-77-42 CON PLANEACION DE ZONA URBANA
EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS.

EXP. NUM. 91 XICOTENCATL, SAN LORENZO. UBICADO EN
IXTAPALAPA. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 4/jul/1929 INSTAURACION 12/jul/1929 DIC

TAMEN 17/oct/1929 RESOL. PRESIDEN. 23/ene/1930 --
EJECUCION 25/ene/1930 NUM. DE BENEF. 42.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 237-00-00 EJECUTADA 237-00-00 PERMUTA-
DA 237-00-00 SUP. DE CADA PARCELA 5-40-00

EXP. NUM. 7 IXTAYOPAN, SAN JUAN. UBICADO EN TLA--
HUAC. ACCION.- RESTIT.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 21/mzo/1916 INSTAURACION 24/mzo/1916 --
DICTAMEN 25/jul/1916 RESOL. PRESIDEN. 4/feb/1917 -
EJECUCION 30/ago/1917 NUM. DE BENEF. 346

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA - NO CONSTA EJECUTADA 405-75-47 SUP. DE
TEMPORAL 291-00-00 SUP. DE AGOSTADERO 14-75-47 --
URBANIZACION SIN LEGALIZAR 22-76-31 SUP. AGRICOLA
267-04-51 EXPROPIADAS 1-14-18 SUP. DE CADA PARCE-
LA 0-48-00 VALOR DE LA PRODUCCION 310,200.00 CON
ESTABLECIMIENTO DE UNA CUENCA LECHERA Y GRANJAS -
AGROPECUARIAS.

EXP. NUM. 7 IXTAYOPAN, SAN JUAN. UBICADO EN TLA--
HUAC. ACCION.- AMPLIA.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 6/mzo/1934 INSTAURACION 25/mzo/1934 DIC
TAMEN 10/mzo/1936 RESOL. PRESIDEN. 1/jun/1936 EJE
CUCION 25/sep/1936 NUM. DE BENEF. 168.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 155-50-00 EJECUTADA 155-50-00 SUP. DE --
TEMPORAL 155-50-00 SUP. AGRICOLA 155-50-00

EXP. NUM. 18 MIXQUIC UBICADO EN TLAHUAC. ACCION.-
RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 31/may/1916 INSTAURACION 8/jun/1916 DICTAMEN 19/sep/1917 RESOL. PRESIDEN. 24/ene/1918 -- EJECUCION 4/abr/1918 NUM. DE BENEF. 419.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 100-00-00 EJECUTADA 100-00-00 SUP. DE TEMPORAL 100-00-00 SUP. AGRICOLA 100-00-00 DEVOLUCION 326-17-76 VALOR DE LA PRODUCCION 244,400.00 CON PLANEACION DE EMPRESAS AGROPECUARIAS.

EXP. NUM. 42 TETELCO. UBICADO EN TLAHUAC. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 9/ene/1921 INSTAURACION 4/abr/1921 DICTAMEN 9/abr/1923 RESOL. PRESIDEN. 28/ago/1924 EJECUCION 16/may/1925 NUM. DE BENEF. 127 CONCEDIDA 58-30-00 EJECUTADA 58-30-00 SUP. DE TEMPORAL 58-30-00 SUP. AGRICOLA 58-30-00

EXP. NUM. 30 TLAHUAC. UBICADO EN TLAHUAC. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 12/ene/1918 INSTAURACION 30/ene/1918 -- DICTAMEN 20/oct/1922 RESOL. PRESIDEN. 2/ago/1923 EJECUCION 19/ago/1923 NUM. DE BENEF. 1097.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 1048-50-00 EJECUTADA 1048-50-00 SUP. DE RIEGO 60-38-00 SUP. DE TEMPORAL 425-00-00 SUP. DE AGOSTADERO 357-12-00 OTROS 206-00-00 URBANIZACION LEGAL 56-69-76 SUP. AGRICOLA 484-80-40 EXPROPIADAS 3-54-40 VALOR DE LA PRODUCCION 366,600.00

EXP. NUM. 30 TLAHUAC. UBICADO EN TLAHUAC. ACCION.-
AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 9/ago/1935 INSTAURACION 16/oct/1935 DIC
TAMEN 10/mzo/1936 RESOL. PRESIDEN. 1/jul/1936 EJE
CUCION 25/sep/1936.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 113-70-00 EJECUTADA 113-70-00 SUP. AGRI
COLA 113-70-00

EXP. NUM. 34 TALTENCO, SAN FRANCISCO. UBICADO EN
TLAHUAC. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 18/abr/1918 INSTAURACION 26/abr/1918 --
DICTAMEN 6/may/1922 RESOL. PRESIDEN. 19/jul/1923
EJECUCION 12/ago/1923 NUM. DE BENEF. 761.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 766-49-00 EJECUTADA 766-49-00 SUP. DE -
TEMPORAL 761-72-89 OTROS 4-76-00 URBANIZACION LE-
GAL 68-52-20 SUP. AGRICOLA 742-13-40 VALOR DE LA
PRODUCCION 1,966,600.00

EXP. NUM. 34 TLALTENCO, SAN FRANCISCO. UBICADO EN
TLAHUAC. ACCION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 16/may/1935 INSTAURACION 19/jun/1935 --
DICTAMEN 10/mzo/1936 RESOL. PRESIDEN. 1/jul/1936
EJECUCION 25/sep/1936 NUM. DE BENEF. 12

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 182-70-00 EJECUTADA 172-70-00 SUP. DE
TEMPORAL 172-70-00 SUP. AGRICOLA 172-70-00 EXPRO-
PIADAS 35-20-30

EXP.NUM.70 YECAHUIZOT, SANTA CATARINA. UBICADO EN TLAHUAC. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 27/ago/1923 INSTAURACION 20/sep/1923 -
 DICTAMEN 14/ene/1926 RESOL. PRESIDEN. 8/may/1924
 EJECUCION 16/mzo/1924 NUM. DE BENEF. 97

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 207-00-00 EJECUTADA 287-00-00 SUP. DE
 TEMPORAL 197-83-50 OTROS 5-16-75 URBANIZACION LE-
 GAL 21-00-00 SUP. AGRICOLA 141-63-20 PERMUTADAS
 81-23-60 VALOR DE LA PRODUCCION 171,080.00 CON --
 PLANEACION DE EMPRESAS AGROPECUARIAS.

EXP.NUM. 70 YECAHUIZOT, SANTA CATARINA. UBICADO -
 EN TLAHUAC. ACCION.- AMPLIACION.

SUP. EJECUTADA 195-60-00 SUP. AGOSTADERO 195-60-60

EXP. NUM. 29 ZAPOTITLAN, SANTIAGO. UBICADO EN TLA
 HUAC. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/oct/1917 INSTAURACION 12/ene/1917 --
 DICTAMEN 7/dic/1920 RESOL. PRESIDEN. 15/jun/1922
 EJECUCION 30/jul/1922 NUM. DE BENEF. 498

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 244-40-26 EJECUTADA 244-40-26 SUP. DE -
 TEMPORAL 244-40-28 SUP. AGRICOLA 240-79-82 EXPRO-
 PIADAS 3-60-44 SUP. DE CADA PARCELA 0-50-00 VALOR
 DE LA PRODUCCION 244,400.00 CON PLANEACION AGROPE
 CUARIA.

EXP. NUM. 31 ATLAPULCO, SAN GREGORIO. UBICADO EN
 XOCHIMILCO. ACCION .- RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 22/ene/1918 INSTAURACION 28/ene/1918 --
 DICTAMEN 7/ene/1919 RESOL. PRESIDEN. 15/jul/1922
 EJECUCION 5/ago/1920 NUM. DE BENEF. 796

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 476-37-34 EJECUTADA 476-37-34 SUP. DE --
 TEMPORAL 450-38-75 OTROS 25-98-69 SUP. AGRICOLA -
 450-38-75.

EXP. NUM. 37 TEPEPAN. UBICADO EN XOCHIMILCO, --
 ACCION.- DOTACION

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 30/jun/1919 INSTAURACION 1/jul/1919 DIC
 TAMEN 7/ene/1921 RESOL. PRESIDEN. 19/oct/1922 EJE-
 CUCION 27/mzo/1923 NUM. DE BENEF. 321

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 113-86-69 EJECUTADA 113-86-69 SUP. DE
 TEMPORAL 113-89-69 URBANIZACION INDETERMINADA, EX
 PROPIADAS 35-58-20.

EXP. NUM. 37 TEPEPAN. UBICADO EN XOCHIMILCO. AC--
 CION.- AMPLIACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 14/sep/1923 INSTAURACION 24/sep/1923 -
 DICTAMEN 5/ago/1936 RESOL. PRESIDEN. 9/mzo/1938 -
 EJECUCION 2/sep/1939 NUM. DE BENEF. 215

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 127-14-95 EJECUTADA 127-14-95 SUP. DE -
 HUMEDAD 96-45-49 SUP. DE TEMPORAL 16-53-03 SUP. -
 FORESTAL 14-16-43 SUP. AGRICOLA 41-16-43 DEVOLU--
 CION 49-63-52.

EXP. NUM. 33 TULYEHUALCO. UBICADO EN KOCHIMILCO.
ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/mzo/1918 INSTAURACION 26/mzo/1918 --
DICTAMEN 15/sep/1922 RESOL. PRESIDEN. 2/ago/1923
EJECUCION 2/sep/1939 NUM. DE BENEF. 215

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 127-14-95 EJECUTADA 127-14-95 SUP. DE -
HUMEDAD 96-45-49 SUP. DE TEMPORAL 16-53-03- SUP.
FORESTAL 14-16-43. SUP. AGRICOLA 41-16-43 DEVOLU
CION 49-63-52.

EXP. NUM. 33 TULYEHUALCO. UBICADO EN KOCHIMILCO.
ACCION: DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 20/mzo/1918 INSTAURACION 26/mzo/1918 --
DICTAMEN 15/sep/1922 RESOL. PRESIDEN. 2/ago/1923
EJECUCION 24/mzo/1924 NUM. DE BENEF. 625

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 406-50-00 EJECUTADA 406-50-00 DE RIEGO
40-00-00 SUP. DE TEMPORAL 315-00-00 SUP. DE AGOS-
TADERO 44-00-00 OTROS 10-50-00 URBANIZACION SIN -
LEGALIZAR 11-62-50

EXP. NUM. 22 XOCHIMANCA. UBICADO EN XOCHIMILCO. -
ACCION.- N.C.P. AGRIC.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 4/nov/1916 INSTAURACION 8/nov/1916 DIC-
TAMEN 5/sep/1921 RESOL. PRESIDEN. 20/feb/1929 EJE
CUCION 13/may/1926 NUM. DE BENEF. 106.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 53-00-00 EJECUTADA 53-00-00 SUP. DE TEM

PORAL 34-34-00 SUP. DE AGOSTADERO 18-66-00 SUP. -
 AGRICOLA 34-34-00

EXP. NUM. 23 XOCHIMILCO. UBIADO EN XOCHIMILCO. -
 ACCION: RESTITUCION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 7/nov/1916 INSTAURACION 2/dic/1916 DIC
 TAMEN 25/jul/1917 RESOL. PRESIDEN. 14/may/1918 -
 EJECUCION 21/may/1918 NUM. DE BENEF. 1984.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 820-07-11 EJECUTADA 820-07-11 SUP. DE
 TEMPORAL 820-07-11 SUP. AGRICOLA 768-59-25 EXPRO-
 PIADAS 51-47-86

EXP. NUM. 41 XOCHITEPEC, SANTA CRUZ. UBIADO EN XO
 CHIMILCO. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 31/dic/1920 INSTAURACION 8/ene/1921 DIC
 TAMEN 6/dic/1921 RESOL. PRESIDEN. 26/abr/1923 EJE
 CUCION 29/sep/1923 NUM. DE BENEF. 114

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 60-00-00 EJECUTADA 60-00-00 SUP. DE TEM
 PORAL 60-00-00 SUP. AGRICOLA 60-00-00.

EXP. NUM. 11A COPILCO. UBIADO EN TLALPAN. ACCION
 .- CEDIDA.

SITUACION LEGAL

RESOL. PRESIDEN. 16/feb/1939 EJECUCION 25/may/1939
 NUM. DE BENEF. 88

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 68-00-00 EJECUTADA 68-00-00 SUP. DE TEM
 RAL 68-00-00.

EXP. NUM. 112 GUARDA O PARRES. UBICADO EN TLALPAN
ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 3/sep/1935 INSTAURACION 24/sep/ 1935 --
DICTAMEN 9/jun/1936 RESOL. PRESIDEN. 9/sep/1936 --
NUM. DE BENEF. 34

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 286-65-00 EJECUTADA 286-65-00 SUP. DE --
TEMPORAL 232-00-00 SUP. FOESTAR 54-65-00 SUP. --
AGRICOLA 231-20-00 EXPROPIADAS 0-80-80.

EXP. NUM. 130 HEROES DE 1910, COLONIA, UBICADO EN
TLALPAN. ACCION.- DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 4/abr/1935 INSTAURACION 25/abr/1945 DIC
TAMEN 15/abr/1948 RESOL. PRESIDEN. 31/ene/1951 --
EJECUCION 4/ago/1951 NUM. DE BENEF. 5.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 5-20-00 EJECUTADA 5-20-00 SUP. DE TEMPO
RAL 5.20-00 SUP. AGRICOLA 5-20-00

EXP. NUM. 36 HUIPULCO. UBICADO EN TLALPAN. ACCION
. - DOTACION.

SITUACION LEGAL

SOLICITUD 26/dic/1918 INSTAURACION 27/dic/1918 -
DICTAMEN 21/ago/1921 RESOL. PRESIDEN. 19/oct/1922
EJECUCION 27/may/1923 NUM. DE BENEF. 53.

SUP. EN HECTAREAS

CONCEDIDA 36-00-00 EJECUTADA 36-00-00 SUP. DE RIE
GO 36-00-00 SUP. AGRICOLA 69-49-75 EXPROPIADAS --
7-00-04 PERMUTADAS 9-50-21.

CAPITULO IV
"LAS LEYES DE EMERGENCIA"

- 1).-Origen de la Renta Congelada.
- 2).-La Prorroga de los Contratos de Arrendamiento.
- 3).-Casos de Excepción.
- 4).-Modalidades Suceptibles de Aplicarse a Estos Contratos.
- 5).-Rescisión de estos Contratos
- 6).-Análisis Crítico del Decreto.
- 7).-Otras Leyes.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

1.- EL ORIGEN DE LA RENTA CONGELADA.

El Decreto de congelación de rentas, fue expedido durante el gobierno del presidente Lic. Miguel Alemán; con fecha 24 de diciembre de 1948, y publicado en el Diario Oficial de fecha 30 de diciembre del mismo año.

Con este decreto se prorrogaron por ministerio de la ley todos los contratos de Arrendamiento de las casas y locales, excepción hecha de los que se indican en los dos incisos de su artículo segundo. Fue la intención del legislador el prorrogar todos los contratos de Arrendamiento de las casas y locales que indican en el artículo primero del mismo, que fuera en beneficio de las clases trabajadoras y con pocos recursos económicos.

Con la prórroga de los Contratos de Arrendamiento de las casas y locales destinados al comercio o la industria, se impedía en una forma in directa que los productores y expendedores de productos de primera necesidad elevaran estos, con el pretexto del aumento de rentas, ya que esto iría en detrimento de las clases laborantes de es casos recursos económicos.

Esta medida fué con el objeto de asegurar al inquilino su habitación o el local de su comercio por la gran escases que había de estas, debido a la fuerte corriente inmigratoria de extranjeros que llegaban a la República Mexicana, siendo la mayoría de ellos procedentes de Europa y algunos de Asia, los cuales, hacían su arribo con la ayuda del gobierno Mexicano y en colaboración con sus países de origen.

La finalidad del gobierno, era la de que los extranjeros que vinieran a México, fuesen dis

tribuídos en las zonas poco pobladas y tuvieran - como actividad de trabajo el cultivo del campo, - para que así se subsanaran las necesidades alimenticias del pueblo mexicano.

Pero, el problema que se originó, fue que la mayoría de los extranjeros no se fueron a los lugares señalados ni se sometieron a las activi--dades fijadas por la Secretaría que en esa época se llamaba de Agricultura y Fomento en cordina--ción con la Secretaría de la Economía Nacional -- (actualmente Secretaría de Agricultura y ganade--ría y Secretaría de Industria y Comercio).

Con este antecedente, vemos que los luga--res en los cuales se concentraron los extranjeros fueron las grandes ciudades, principalmente en el Distrito Federal, con el objeto de hacer fortuna en el menor tiempo posible contando con la seguri--dad que les brindaba el Estado Mexicano, así es - como nuestro país tuvo el acierto del Decreto de Congelación de Rentas, con el objeto de que los - nacionales no se vieran desplazados de sus habita--ciones y locales, por la gran demanda que existía de casas-habitación.

Otra razón sobre la prórroga de los Contra--tos de Arrendamiento fue el crecimiento de la pobla--ción, motivada por una parte, por la imigra--ción de extranjeros de los países beligerantes, - por otro lado el aumento de la natalidad y por - el bajo índice de mortalidad que tenía nuestro --país antes del decreto, así tenemos que en el año de 1945 el Distrito Federal contaba con una pobla--ción de un Millón setecientos Cincuenta Mil Qui--nientos Treinta habitantes y en el año de 1950, - el Distrito Federal tenía una población de Dos Mi--llones Novecientos Cuarenta y Dos Mil Quinientos Noventa y Cuatro habitantes, con lo que podemos - observar fácilmente que se dió un aumento de Un -

Millón Ciento Ochenta y Cinco Mil Sesenta y Cuatro habitantes en un período de cinco años, siendo muy difícil que los edificios construídos pudieran albergar cómodamente a toda la población existente, ya que tenían un promedio de uso de -- 20, 30 y más años. Muchos habían sido edificados en tiempos de la colonia y no prestaban un servicio adecuado e higiénico, por lo cual, se agravaba más aún el problema de la habitación.

El legislador atendiendo a estas circunstancias para elaborar el Decreto de Prórroga de los Contratos de Arrendamiento, sólo se preocupó por proteger a los arrendatarios, les dió garantías y por lo tanto, los propietarios no hicieron inversiones para mejorar sus propiedades que actualmente siguen representando deprimente aspecto careciendo de seguridad estos edificios, para los inquilinos por su deficiente construcción y los malos materiales de esas épocas.

El Estado Mexicano, en su afán de encontrar solución al problema de la vivienda, dictó diversas disposiciones siendo estas: el 10 de julio de 1942, se decretó: En virtud de que el Estado Mexicano formaba parte de los países entonces en guerra, y mientras existiera la suspensión de las garantías individuales no deberían ser aumentadas las rentas de casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados y cualesquier otro local susceptible de arrendamiento o alquiler, ubicados en el Distrito Federal, disponiendo la no oposición de derecho, contrato o pacto alguno en contrario.- Diario Oficial del 24 de julio de 1942.

El 19 de octubre del año de 1942, se decretó la congelación de rentas en los Territorios Federales.

En el año de 1943, el día 24 de septiembre se expidió otro Decreto cuya publicación se hizo el 11 de noviembre del mismo año en el Diario Oficial; por el que se prorrogaban en el Distrito Federal durante el tiempo de guerra, toda clase de contratos de arrendamiento de casas habitación. Este Decreto declaró la suspensión de la vigencia del arrendatario del Código Civil, 2483 fracción I, que establece "El modo de terminar la arrendamiento", también suspendió la vigencia del artículo 2484 que se refiere al arrendamiento celebrado a tiempo determinado y que concluye el día fijado previamente sin necesidad de deshaucio; suspendió la vigencia de los artículos 2447, 2478 y 2479. Lo más importante de este Decreto, fue la disposición en favor del arrendatario, de que si se pagaba la renta dentro de los diez días siguientes a la fecha convenida, además que en caso de rescisión sería improcedente, para que automáticamente se demandara por falta de pago, bastaba que exhibiera cantidades adeudadas, para que automáticamente se terminara el juicio, en virtud de desahucio parecer la causa de rescisión contactual.

El Decreto de 5 de enero de 1945 y publicado el 20 de mayo del mismo año, como una adición al Decreto del 24 de septiembre de 1943 prorrogó los contratos de arrendamiento para los giros comerciales siguientes: Miscelaneas, estanquillos, recauderías, tortillerías, hueverías, abarrotes y expendios de pan; no importando sus estipulaciones contractuales.

El 11 de febrero de 1946, se expidió otro Decreto por el que se dispuso que no se aumentarían los precios en los arrendamientos de casas o locales, prorrogando los plazos en los arrendamientos en beneficio de los inquilinos. Refiriéndose concretamente a casas y locales ocupadas por

los inquilinos y sus familiares, destinados a habitación, comercio o industria.

El 30 de diciembre de 1947, se decretó: - No podrán ser aumentadas las rentas de las casas o locales, así que los plazos de arrendamiento se consideran forzosamente prorrogados hasta por un año en beneficio de los arrendatarios.

El 24 de diciembre de 1948, se expidió el Decreto que aún se encuentra en vigor, siendo publicado el 30 de diciembre del mismo año en el -- Diario Oficial, cuyo contenido queda precisado en su exposición de motivos: "Es el propósito del -- Ejecutivo a mi cargo someter a la brevedad posi-- ble ante esa H. Cámara, un proyecto de Ley que re-- gule de un modo definitivo los arrendamientos ur-- banos. En el habrán de determinarse las modalida-- des o condiciones a que deberá sujetarse el Con-- trato de Arrendamiento de casas habitación o loca-- les destinados a comercios o industrias; pero la proximidad del término en que expira la vigencia del Decreto de Congelación de Rentas de fecha 30 de diciembre de 1947 y publicado en el Diario Ofi-- cial del 31 del mismo mes y año, tomadas en consi-- deración las condiciones sociales y económicas -- del momento, obligan a expedir con carácter tran-- sitorio una ley que prorrogue los contratos de -- arrendamiento de las casas o locales destinados a la habitación y al comercio o industria, permitien-- do un aumento moderado y que se estima justo de -- las casas o locales cuyas rentas han permanecido congeladas por Decretos anteriores, congelándose a la vez, las rentas de locales destinados a co-- mercio o a industrias que hasta hoy han podido - fijarse libremente".

2.- LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto del 24 de diciembre de 1948, se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas salvo lo que dispone el artículo 2 que el mismo especifica, los contratos de Arrendamiento de las casas o locales que se citan. Conforme al artículo lo. transitorio se establece - que para todos los contratos prorrogados, "La presente Ley empezará a regir desde el primero de enero de 1949".

El artículo primero a la letra dice: "Se prorrogan por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los Contratos de Arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupen el inquilino y los miembros de su familia que viven con él:
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio;
- c) Los ocupados por talleres, y
- d) Los destinados a comercios o indutrias."

El primero de los aspectos a que podemos enfocar nuestro estudio, en relación con este artículo y con el enunciado del Decreto será en resolver en beneficio de que personas fue establecida la prórroga de los contratos de arrendamiento. En los anteriores Decretos y sobre todo en los Decretos de fechas 11 de febrero de 1946, y el de 30 de diciembre de 1947; se manifestó expresamente que sus disposiciones serían exclusivamente en beneficio de los arrendatarios.

a) LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A HABITACION -- OCUPADOS POR EL INQUILINO Y LOS MIEMBROS DE SU FAMILIA QUE VIVEN CON EL.

El actual Decreto no manifiesta en favor de qué personas se establece la prórroga en los contratos de arrendamiento, es decir, si se establecen en favor de los arrendatarios o de los arrendadores, o de ambos.

Si analizamos detenidamente su articulado, obtendremos como conclusión que la idea del legislador fue la de prorrogar los contratos exclusivamente en beneficio de los arrendatarios, y que si esta idea no se manifestó concretamente, consideramos que se debió más bien a un error de redacción y no a la que el legislador tratase de beneficiar a arrendadores y a arrendatarios.

Sin embargo, al olvidarse el legislador -- de establecer concretamente en favor de quién se creaba el beneficio, bien pudiera entenderse que los arrendadores también pueden aprovecharse de este beneficio y por lo tanto prohibiéndoles la terminación de los mismos cuando al propietario -- así le convengan; pero como a la mayoría de arrendadores no les conviene en lo más mínimo que sus propiedades se encuentren con contratos de arrendamiento prorrogados, y que no puedan obtener un incremento económico mayor y más justo, no serían de la opinión de obligar al arrendatario a seguir ocupando su casa-habitación o el local para taller o industria, pero, el arrendador si se ve en la necesidad de tolerar al inquilino por todo el tiempo que dure el Decreto, o sea la voluntad de aquél para dar por terminado el contrato de arrendamiento, con esto se demuestra que el propietario se le restringe considerablemente su derecho de propiedad, y que se protege al inquilino en perjuicio de éste.

Seguimos analizando el contenido del artículo primero, y observamos que después de su enunciado contiene cuatro fracciones, en las que hace mención a casas o locales que se encuentran prorrogados sus contratos por ministerio de la ley.

En la Primera de esas fracciones del artículo que hemos venido estudiando, dice que se encuentran prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas o locales destinados exclusivamente a habitaciones que ocupen los inquilinos y los miembros de su familia que viven con él.

Cabe señalar en esta fracción, la siguiente observación, y es que, la idea del legislador al enunciar que sólo "los destinados exclusivamente a habitación de él y los miembros de su familia que viven ligados estrechamente", fué la de prohibir el subarrendamiento o el hospedaje de extraños a la familia del inquilino sin la expresa conformidad del propietario. Al estipularse en la segunda parte de la fracción primera de este artículo, que sólo serían prorrogados los contratos de los miembros de la familia del arrendatario, se podía dar el caso, que este tuviese dos o más familias, pues, de ser así, sólo quedaría acogida bajo la protección de esta fracción aquella de las familias que viviesen con el inquilino.

b) LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OCUPADOS POR TRABAJADORES A DOMICILIO.

La segunda, de las fracciones a que se refiere el artículo primero del Decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento de las casas o locales, dice que "Se entenderán prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se encuentren ocupados por trabajadores a domicilio." "La mayor parte de los trabajadores a domicilio, son personas necesitadas y desprovis-

tas de toda ayuda económica. Lo reducido de sus ingresos obliga a estas personas para poder sostenerse, a trabajar hasta 14 o 15 horas diarias en su domicilio, aún cuando no cuenten para ello con la autorización del arrendador. Como este grupo de obreros no tiene otro medio de ganarse la vida, el legislador quiso que aún los contratos de arrendamiento de estos locales que ellos ocupan generalmente no se les concedía el derecho más que de habitación, y que estos pudieran sin riesgo de incurrir en un causal de rescisión de sus contratos seguir disfrutando de tales locales por el tiempo indefinido que durara el Decreto respectivo y sin alteración de las demás cláusulas de sus contratos.

Estas disposiciones del legislador nos parecen correctas, en proteger al trabajador a domicilio, para que laborasen en las casas o locales que ellos estuviesen ocupando, y que no se les lesionara en sus ingresos económicos y con ello pudieran satisfacer sus necesidades, contando con la seguridad, de que no se les rescindiría sus contratos de arrendamiento.

c) LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES OCUPADOS POR TALLERES.

Para hacer el análisis y estudio de las fracciones relativas a la prórroga de los contratos de arrendamiento, de las casas o locales ocupados por talleres y los destinados a comercio o industrias. Es necesario, establecer lo que debe entenderse por un taller, y así poder analizar el significado para los efectos del propio Decreto, de las palabras "comercio o industria"; ya que a la palabra comercio pueden darse diversas acepciones, es decir, podemos analizarlas desde varios puntos de vista, tales como el etimológico y el económico.

En el lenguaje vulgar, suele llamarse industria a la que transforma y elabora las primeras materias primas producidas espontáneamente por la naturaleza u obtenida mediante el cultivo de la tierra. Si entendemos el valor etimológico de las palabras, se llamará industria manufacturera a aquella en que predomine el trabajo manual, y se llamará industria fábril a aquella que disponga de maquinaria pesada y potente. A la manual corresponde el taller y a la segunda la fábrica.

Son muchas las clasificaciones que se han hecho de las industrias manufactureras y fábriles. Las ramas en que más comunmente se les ha dividido son: industrias textiles, alimenticias, de construcción y de lujo. Sin embargo, la clasificación que a nosotros nos interesa para el efecto de ver lo que el legislador quiso decir en los incisos 3 y 4 del artículo primero, es la que se refiere a grandes y pequeñas industrias, esta definición universalmente sencilla no tiene en realidad de sencilla más que la apariencia, pues, carece de absoluta precisión ya que es casi imposible señalar de un modo preciso los límites de una y otra clase de industrias. Para hacer una distinción podemos llamar pequeña y gran industria, la pequeña industria es aquella que cuenta con un mínimo capital y uno o dos obreros, con maquinaria sencilla o instrumentos manuales; la gran industria es aquella que cuenta con un gran capital y emplea gran número de obreros, dispone además de medios mecánicos.

Por lo tanto, siendo las pequeñas industrias lo mismo que los talleres del empresario y que trabaja u opera en el domicilio del patrón, contando con escasos recursos económicos, fué el motivo por el cual el legislador quiso que se prorogaran los contratos de arrendamiento en beneficio de los trabajadores propietarios así como tam

bien para evitar el alza de los productos que estos elaboraran.

d) LA PRORROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DESTINADOS A COMERCIOS O INDUSTRIAS.

Habiendo quedadas analizadas las tres primeras fracciones del artículo primero, es menester hacer un análisis de lo que el legislador entendió o quiso entender de la palabra "comercio o industria".

La palabra comercio aparte de su acepción, etimológica, puede ser interpretada en sentido económico o en sentido jurídico. Según su sentido económico, el comercio sólo puede ser de muebles, es decir, de negociación de mercancías no comprendiendo dentro de su venta a los inmuebles. El comercio según la acepción económica, no es más que el cambio organizado y ejercido por personas que se dedican al comercio por profesión, el comerciante ejecuta actos de comercio cuando compra mercancías ya elaboradas al por mayor, para venderlas al por menor, cuando las compra en un lugar para ir a venderlas a otro; cuando las conserven almacenadas por su cuenta el tiempo que sea necesario para venderlas en la época que sean más solicitadas. La palabra comercio en su aceptación jurídica, como se puede ver fácilmente en la enunciación que hace el Código de Comercio en su artículo 75 y en el cual reputa como actos de comercio todos los enunciados en sus 24 fracciones. Esto es, que no sólo considera comerciante al que se dedica a la venta de productos o mercancías elaboradas para obtener de ellas una utilidad; sino que reputa como comerciantes a las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio hacen de él su ocupación ordinaria; las sociedades constituidas con arreglo a las le-

yes mercantiles; y las sociedades extranjeras y sucursales de estas que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.

El legislador no quiso que se tomara a la palabra comercio en su sentido jurídico, en primer lugar por que de ser así, quedarían automáticamente prorrogados por ministerio de la ley todos los locales en los cuales se realizaran habitualmente las operaciones comerciales, a que hace referencia el propio Código de Comercio en su artículo 75; y en segundo lugar, por que si el legislador hubiese querido que se tomara la palabra "comercio" en su acepción jurídica, es decir, comprendiendo dentro de esta todos los comercios a que se hace referencia en el antes mencionado artículo 75 del Código de Comercio, no hubiese tenido caso el agregar que también quedarían prorrogados los contratos de arrendamiento destinados a "industrias" los cuales responden también desde un punto de vista jurídico, a la noción de comercio. En el artículo primero del Decreto la última fracción se puede apreciar que estan divididas "comercio o industria" por una conjunción disyuntiva y no copulativa, es decir, que el legislador quiso expresamente diferenciar las palabras industria y comercio, y por lo tanto al diferenciarlas por medio de la conjunción disyuntiva "o", expresó que la palabra comercio debería de tomarse en su acepción económica y no en su acepción jurídica, o cuando menos en una acepción diversa.

Si el legislador quiso que la palabra "comercio" fuese tomada tan sólo como acepción económica, deducimos que sólo se encuentran prorrogados los contratos de arrendamiento de comercios en los cuales se expendan mercancías elaboradas, quedando fuera de la prorroga a que se refiere el presente Decreto todos aquellos comercios en los que no se cumpla con estos requisitos.

En conclusión, sólo quedarán prorrogados - los contatos de arrendamiento a que se refiere - el artículo primero en sus cuatro fracciones, de acuerdo a lo establecido por la fracción cuarta - del presente Decreto, para los comercios o para - las industrias, pero siempre y cuando la palabra "comercio" se entienda en su acepción económica, ya que de entenderla como acepción jurídica queda rían prorrogados todos los contratos de arrenda- miento destinados al ejercicio habitual de los ac- tos de comercio, a que se refieren las fracciones enunciadas en el artículo 75 del Código de Comer- cio, lo cual sería contrario al espíritu y motiva- ción del Decreto.

3.- CASOS DE EXCEPCION.

Como casos de excepción, en la prórroga - de los contratos de arrendamiento a que hace men- ción el presente Decreto, encontramos el artículo segundo que a la letra dice :

ARTICULO II: "No quedan comprendidos en la prórroga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran :

I. A casas destinadas para habitación, -- cuando las rentas en vigor, en la fecha del pre- sente Decreto, sean mayores de trescientos pesos;

II. A las casas o locales que el arrenda- dor necesite habitar u ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, - previa justificación ante los tribunales, de este requisito;

III. A las casas y locales destinados a -- cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la

ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos. (Fracción añadida por Decreto de 30 de noviembre de 1951)."

La fracción I de este artículo no presenta mayor problema, ya que como claramente se desprende de su texto, dice que las casas destinadas para habitación y cuya renta sea superior a \$300.00 quedarán fuera de la prórroga a que se refiere el artículo primero.

Por el contrario, las casas para habitación y cuyas rentas sean inferiores a \$300.00, sus contratos de arrendamiento quedan prórrogados indefinidamente. La idea del legislador al congelar las rentas bajas, fue con el objeto de proteger a las clases cuyas condiciones económicas fuesen -- bastante bajas, y por el contrario, permitir aumentos de rentas para los contratos de arrendamiento que se destinaran a las clases con mejores recursos económicos.

Esta disposición del legislador tenía el sano propósito, de que las clases económicamente débiles no fueran a sufrir las consecuencias de la terminación del contrato, por la gran demanda que existía de casa-habitación, debido esto a la gran inmigración europea, por el conflicto mundial, protegiendo en primer lugar a nuestros nacionales brindándoles la prórroga de sus contratos, por todo el tiempo que fuese necesario mientras el país se reorganizaba en la administración pública. Pero, las circunstancias de nuestra época actual han cambiado, ya no es el mismo salario de hoy, al de los años 1940, el impuesto predial ha subido considerablemente, atendiendo a las necesidades del desarrollo económico, social, urbano y político de nuestro país; ya no estamos en el Estado de Emergencia en que nos encontramos en aquel entonces y lo más importante, es que el inquilino aún en nuestros días sigue ocupando las casas y locales con la renta congelada, se encuen

tra en otra situación económica más desahogada, más estable y propicia para rentar un departamento más amplio, cómodo e higiénicamente, más saludable. Esto se debe a que sus hijos ya son mayores de edad, la mayoría de ellos ya se encuentran trabajando o desempeñando una actividad que les es remunerada económicamente, además de que otros se han casado y han formado su hogar independientemente de sus padres. No es justo que a veintitres años de distancia, aún nos encontremos lesionando los intereses de los arrendadores, por que se encuentran sus propiedades tasadas en una cantidad irrisoria y ridícula, de las que ellos no obtendrán un gran beneficio, por que su ingreso que perciben de rentas, casi se invierte en el pago de impuestos prediales, agua, pavimentación, alumbrado, etc., no pudiendo vender sus propiedades, por tener estas las rentas congeladas, y -- quienes quieran comprar un inmueble no lo hacen -- en aquellas que se encuentran con los contratos de arrendamiento prorrogados por el Decreto de 24 de diciembre de 1948.

La segunda fracción de este artículo, dice que no quedarán prorrogados los contratos de arrendamiento de las casas o locales cuando el arrendador los necesite para habitarlos o para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad. Hay que analizar, de acuerdo con el texto de este inciso, si es suficiente la calidad de propietario para que proceda la excepción que se enuncia en esta fracción.

Desde luego, el propietario de un inmueble y en virtud de los derechos que le concede la propiedad, tiene la facultad de solicitar la desocupación de la localidad, materia del contrato de arrendamiento, cuando la vaya a necesitar para habitarla o para establecer en ella una industria o comercio de su propiedad, concediéndole el derecho de propiedad, a su dueño las facultades de --

usar, disfrutar y gozar de la cosa, sin más limitaciones que las que las leyes impongan, por lo que es a él a quien debe aplicársele lo preceptuado en esta fracción. Sólo el propietario podrá pedir la desocupación de la localidad arrendada, y esto siempre y cuando pueda comprobar la necesidad que tenga, para habitar dicha localidad o para establecer en ella un comercio o industria de su propiedad.

Sin embargo, esta fracción del artículo -- II, no hace referencia al propietario, sino que habla de arrendador y bien pudiera entenderse que pueden acogerse a este beneficio, tanto el propietario como el arrendatario, cuando este haya celebrado un contrato de subarriendo. Por ejemplo, si un propietario alquila a un arrendatario un edificio de su propiedad, y autoriza a este para subarrendarlo, el arrendatario en caso de necesitar alguna de las localidades alquiladas, podría invocar este artículo y pedir al subarrendatario que le desocupara la localidad por necesitarla éste para instalar una industria o comercio de su propiedad. La intención del legislador fue la de favorecer al propietario de un inmueble y esto siempre y cuando se reúnan los requisitos establecidos por este artículo. El derecho de propiedad es sólo en beneficio del propietario, y es por eso que éste es el único que podrá pedir la terminación del contrato de subarriendo, ya que el arrendatario lo haría con el único fin de percibir utilidades en perjuicio del propietario, por la concesión expresa hecha por el propietario al suscribir el contrato de arrendamiento. El arrendatario en el subarriendo es considerado como un verdadero arrendador y solamente se aplica para designar a una persona como parte en el contrato de arrendamiento y por lo tanto podrá no coincidir la situación de arrendador o de propietario.

La fracción tercera, añadida al cuerpo del

Decreto objeto de nuestro estudio, por otro Decreto de 30 de noviembre de 1951, que vino a exceptuar de la prórroga de los contratos de arrendamiento a todos aquellos locales que estuviesen destinados a cantinas, a pulquerías, a cabarets, a centros de vicio, a explotación de juegos permitidos por la ley, y a salones de espectáculos públicos, como teatros, cinematógrafos y circos.

Creemos que tal disposición, se hizo con el fin de no propiciar el establecimiento de tales negocios que no sean de beneficio social y si en cambio representan una seria amenaza a la salud, a la moral y a la integridad de las familias. -- Pues era posible que en un contrato de arrendamiento se hubiera estipulado que se destinaría el local al establecimiento de un negocio o comercio, sin precisar sus características, pudiendo posteriormente el arrendatario dedicar el local a una de las actividades antes mencionadas, perjudicando de esta manera a los demás arrendatarios en -- caso de que los hubiera, o bien al propietario al producir un demérito en su propiedad.

Por lo que se refiere a salones de espectáculos públicos, esta medida fue del todo atinada, pues el Decreto, como ya quedó asentado, prorrogaba los contratos de arrendamiento para ambas partes (arrendador y arrendatario), pudiendo darse el caso de que una compañía teatral o circense -- hubieran arrendado un local; con anterioridad a la vigencia del Decreto respectivo; a fin de hacer sus representaciones, lógico es suponer que -- dichas representaciones no se pueden llevar a cabo en forma indefinida en la misma localidad, pudiendo en un momento dado el arrendador exigir el cumplimiento del contrato, por lo que, los contratos de arrendamiento de localidades destinadas a estas actividades, necesariamente deben tener un término preciso y determinado.

4.- MODALIDADES SUCEPTIBLES DE APLICARSE A ESTOS CONTRATOS.

Los contratos de arrendamiento, prórrogados por el Decreto objeto de nuestro estudio, sólo pueden ser modificados en cuanto al pago de renta en forma proporcional como a continuación se verá.

El artículo segundo transitorio, deroga el Decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación. Para dar lugar al Decreto de 24 de diciembre de 1948, y que actualmente está en vigor. Este Decreto, prórroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que menciona el artículo primero, no indica el Decreto respectivo que las rentas quedarían congeladas, por lo que el propietario podrá aumentar las rentas atendiendo a lo que establece el artículo tercero del mismo precepto legal.

ARTICULO III.- "Las rentas estipuladas en los contratos de arrendamiento que se prórrogan por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos :

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%;
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos -- no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercio o industria. Cuyas rentas quedan congeladas."

La redacción de este artículo es muy clara, por lo cual, sólo haremos un breve comentario sobre las ideas que tuvo el legislador para elaborarlo.

Dice el enunciado de este artículo que -- sólo podrán ser aumentadas las rentas, siempre y cuando estas no hubiesen sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942. El legislador concedió a -- los propietarios de inmuebles la posibilidad de -- aumentar las rentas en la proporción indicada en el presente artículo, debido a que desde la expedición del primer Decreto fueron prohibidos los -- aumentos. Como el costo de la vida ha subido con siderablemente desde aquellas fechas era justo -- hacer un pequeño aumento en materia inquilinaria, sin embargo este aumento permitido no es propor-- cionado en relación al costo de la vida de aque-- lla época y mucho menos de la actual.

El aumento permitido por el presente Decreto, en este artículo que estamos analizando, es -- insignificante, pues sólo permite de aumento de -- renta para las casas y locales destinados para ha bitación un 10% para aquellas cuya renta sea de -- más de cien pesos a doscientos pesos, y un 15% -- para los contratos de arrendamiento que la renta estipulada sea de más de doscientos a trescientos pesos; las rentas que no excedan de cien pesos -- no podrán ser aumentadas.

La última de las fracciones de este artículo es relativa a que estos aumentos no regiran -- para locales destinados a comercio o industria, -- cuyas rentas, en todos estos casos comerciales -- quedarán congeladas.

El legislador pretendió proteger de acuerdo al texto de la última fracción de este artículo, a los comerciantes e industriales mediante

la prohibición que hizo a los propietarios de no elevar las rentas para estos locales, de esta forma les obligaba a los comerciantes e industriales a no subir el precio en los artículos que estos - expendían. Otro de los propósitos fue que los anteriores Decretos sólo habían congelado las rentas de las habitaciones y no las de los comercios o industrias, los propietarios en el transcurso de los últimos años estuvieron continuamente elevándolas y por lo tanto, en el momento de publicarse el presente Decreto ya las rentas de los comercios o industrias, se encontraban en su precio máximo.

ARTICULO IX.- "Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento en contravención de las disposiciones de esta Ley, por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de crédito suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta Ley".

La primera parte de este artículo, prohíbe los convenios que tengan como finalidad la modificación de los contratos de arrendamiento, en contravención con lo dispuesto por este Decreto, una vez más cabe afirmar que la intención del legislador fue la de proteger a los inquilinos, por lo que terminantemente prohibió que se estipularan convenios en los que interviniera la libre voluntad de las partes; siendo los propietarios los que forman una clase en cierta forma poderosa, y los inquilinos en su mayoría se encuentran necesitados, es lógico suponer que si se les hubiese permitido la firma de convenios, estos siempre hubieran sido favorables a los propietarios. Por lo tanto, cualquier convenio en contrario entre las partes, es nulo de pleno derecho.

La segunda fracción de este artículo, apar

te de ser ilógica es antijurídica, ya que dice -- que no producirán efectos jurídicos los documen-- tos de crédito suscritos por los inquilinos, con objeto de pagar rentas mayores que las autoriza-- das en esta ley. Con motivo de la expedición de Decretos que venían a congelar las rentas y a prórrogar los contratos de arrendamiento, muchos de los propietarios pensaron en formas indirectas, -- para burlar las disposiciones de los mismos, una de ellas fue que ante la imposibilidad de otorgar recibos de renta por una cantidad mayor a la esti-- pulada en los contratos, vieron una forma fácil -- para aumentar las rentas, solicitando del inquilino la expedición periódica de vales, letras de -- cambio o pagarés, en los cuales se consignaba el aumento deseado; posteriormente estos documentos eran descontados en los Bancos, logrando así el -- propietario subir la renta de la localidad arrendada sin contravenir en forma directa a lo dispues-- to en el Decreto, y sin dejar prueba alguna en -- su contra que pudiese invocar el inquilino.

Sin embargo, y en virtud de que estos ca-- sos eran muy frecuentes, el legislador trató de -- prohibirlos con la redacción del artículo que es-- tamos analizando. No obstante, el legislador de ninguna manera está facultado para prohibir que -- produzcan efectos jurídicos los documentos de cré-- dito, en primer lugar, por que todo título de cré-- dito según lo dispone expresamente la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que es un -- documento autónomo y entra a la circulación inde-- pendentemente de la causa que le dió origen. De acuerdo a lo anterior, al pasar un documento de -- crédito a un tercero, éste podrá hacerlo efectivo en el tiempo legal, independientemente de la pro-- hibición a que se refiere este artículo, ya que -- no tiene nada que ver con la responsabilidad o -- mala fé del propietario que lo exigió.

En segundo lugar, el legislador no tiene --

facultades para hacer que las disposiciones de un Decreto vengan a modificar lo preceptuado en una Ley Federal y por lo tanto, sus disposiciones no pueden derogar ni modificar a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que estos -- producirán todos sus efectos independientemente -- de la causa que les dió origen.

5.- RESCISION DE ESTOS CONTRATOS.

El Decreto multicitado a fin de garantizar lo dispuesto por él, estableció causales determinadas en virtud de las cuales únicamente se podrían dar por rescindidos los contratos de arrendamiento a que se refiere, derogando para ello -- "...Los artículos del Código Civil y de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley", según lo establece el -- artículo III transitorio del presente Decreto.

ARTICULO IV.- "La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo 7o. de esta Ley".

Según apuntamos anteriormente, quedan prorrogados por ministerio de la Ley los contratos -- de arrendamiento de las casas o locales que se encuentran destinados exclusivamente a habitación -- y que ocupara el inquilino y los miembros de su familia que vivieran con él; los ocupados por trabajadores a domicilio; los ocupados por talleres y los destinados a comercios o industrias. Ya hemos analizado cada una de estas fracciones y vimos lo que debería de entenderse en cada caso. En todos estos locales quedaron prorrogados sus contratos respectivos por ministerio de la ley y sin alteración de ninguna de sus cláusulas, pero siempre y cuando no se presenten los casos previstos

en el artículo septimo de este Decreto, pues de presentarse, los propietarios podrán pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio o local.

Este artículo se refiere exclusivamente a los "Derechos que tienen los arrendadores" de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio o local en los casos que dispone el precepto legal antes mencionado. Que a la letra dice :

ARTICULO VII.- "Procede la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento;

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario;

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad.

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenios en el contrato;

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble;

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatarios causen daño al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal;

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos;

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos;

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias".

Estas son las causas de rescisión que enumera el artículo VII del Decreto que estamos estudiando, y que los arrendadores pueden pedir ante los Tribunales competentes, cuando las personas que menciona el ordenamiento legal respectivo incurran en alguno de estos actos rescisorios.

La primera de las fracciones a que se refiere el artículo VII de este Decreto, es la que nos dice que podrá rescindirse el contrato de arrendamiento por la falta de pago de tres mensualidades, con la salvedad de que si el inquilino exhibe el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento, la rescisión no procederá.

Esta fracción es violatoria del artículo 1949 del Código Civil el cual dice así: "...La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incum

be.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible".

Como se puede deducir del artículo que acabamos de mencionar, se ve claramente que aparte de las primeras de las fracciones del artículo --VII del Decreto es violatoria de este último, además resulta ilógico ya que si expresamente enumera entre las causas de rescisión la falta de pago de tres mensualidades, será imposible que por el hecho de que el inquilino exhiba las rentas adeudadas se le obligue al propietario a aceptar que no proceda la rescisión.

El legislador al redactar esta fracción -- confundió el juicio de rescisión de contrato con el juicio sumario de desahucio, que no es juicio rescisorio en el cual se permite expresamente, -- como podemos deducir del enunciado del artículo --491 del Código de Procedimientos Civiles, que el arrendatario justifique en el acto de la diligencia haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere el importe de las mismas, en cuyo caso se entregará dicho importe al actor y se dará por terminado el procedimiento. Más lo que es permitido para el juicio sumario de desahucio, -- no lo será de ninguna manera para justificar una de las causas de la rescisión del contrato, ya -- que si la falta de pago de tres mensualidades lo dará por rescindido, será imposible por que el hecho de que el inquilino exhiba el importe de las rentas antes de la diligencia de lanzamiento, pueda volver a ponerse el contrato de arrendamiento en vigor siendo que este, por la falta de pago ya se encontraba rescindido; y lo que sucede, es que

al pagar el adeudo sólo se libera del desahucio - más no de la rescisión.

El Código Civil únicamente estipula entre sus causas de rescisión del contrato de arrendamiento, la falta de pago de la renta sin hacer mención a lo manifestado por la fracción primera del artículo VII del presente Decreto, en la que se le permite al arrendatario exhibir el importe de las rentas adeudadas, siempre y cuando sea antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento. La exhibición de las rentas atrasadas, sólo es permitida en los juicios sumarios de desahucio según lo dispuesto por el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles.

Las fracciones II, III y IV del artículo que estamos analizando, enuncian como causas de rescisión del contrato, el subarriendo total o parcial, sin el consentimiento expreso del propietario; el traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, y por último por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local arrendado a usos distintos de los convenios en el contrato.

Como estas fracciones son lo suficientemente claras y lógicas, sólo nos dedicaremos al estudio de la relación que guardan con lo preceptuado en las fracciones II y III del artículo 2489 del Código Civil.

En relación con el subarrendamiento, nos dice el artículo 2480 del Código Civil que el arrendatario no podrá subarrendar la cosa arrendada total ni parcialmente, a no ser que cuente con el consentimiento del propietario. En caso de que el inquilino subarrendase la cosa, sin autorización, responderá de los daños y perjuicios y además procederá la rescisión del contrato de --

arrendamiento.

El traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento, sin la expresa conformidad del propietario, también se encuentra prohibida en la segunda parte del artículo 2480 del Código Civil y por lo tanto, también procederá la rescisión del contrato en caso de contravenirse estas disposiciones.

Por último la cuarta fracción de este artículo VII, tampoco presenta problema ya que el Código Civil también la enumera dentro de las causas de rescisión de contratos de arrendamiento. La fracción III del artículo 2425 del Código antes mencionado, enumera las causas de rescisión, dice que esta procederá por usarse la cosa con otro fin al convenido o que no se de su naturaleza. Esta fracción obliga al arrendatario a destinar la cosa al fin convenido en el contrato.

Las fracciones V y VI del artículo VII se refieren a las obras que el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo sin su consentimiento expreso del propietario, alterando substancialmente las condiciones del inmueble, así como arrendatarios, familiares, sirvientes o subarrendatarios - causen daños al inmueble que no sean de la consecuencia del uso normal.

Estas dos fracciones se relacionan con lo dispuesto en los artículos 1949 y 2425 fracción III del Código Civil. El primero de ellos dice que la facultad de resolver las obligaciones se entiende explícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. Según lo dispone la primera parte del artículo 1949, en el cual, el propietario en el caso de que el inquilino o los que de él dependan alteren substancialmente las condiciones

del inmueble de su propiedad, bien sea por medio de obras o por daños, estará legalmente autorizado para pedir la rescisión del contrato. El artículo 1949 se ve reforzado por la segunda fracción del artículo 2425, en la cual se obliga al arrendatario a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. -- Siendo clara la redacción de estas dos fracciones y además al estar relacionadas con los artículos del Código Civil a que hemos hecho referencia, pasamos a analizar la fracción VII del presente artículo.

De todas las fracciones que este artículo enuncia, quizás esta sea la más absurda ya que -- aparte de que desconocemos lo que el legislador -- quiso interpretar por "causa justificada", es materialmente imposible que pueda cumplirse. Dice esta fracción que "cuando la mayoría de los inquilinos de una casa soliciten con causa justificada la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos, podrá proceder la rescisión."

No podemos saber que es causa justificada, cuales podrán ser las causas justificadas que se hayan de invocar para solicitar la rescisión, tal se entiende casa non santa, antro de vicio, escándalo, etc.

Aparte de esto, es indudable que los inquilinos que habiten un inmueble se pongan de acuerdo para fundar y exponer ante el propietario una causa que amerite la rescisión del contrato del mismo. En virtud a las dos razones a que este inciso se refiere llegamos a la conclusión que además de ser absurda su redacción y por la falta de precisión, es imposible que se logre en la mayoría de los casos su aplicación a la práctica.

Las dos últimas fracciones de este artículo, son consecuencias lógicas de la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que nos dicen que esta procederá cuando la finca se encuentre en estado ruinoso y se haga necesaria su demolición total o parcial o cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación.

ARTICULO V. "En los casos previstos en el inciso 2o. del artículo 2o., los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistirá :

a) En el importe de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación;

b) En la cantidad que fijan los tribunales competentes tratándose de locales destinados a comercio o industria, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo".

ARTICULO VI. "Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2o. del artículo 2o., deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados -

en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo 5o."

Son estos dos artículos los más problemáticos en el análisis del presente Decreto, ya que - en primer lugar, fijan una serie de requisitos -- que el propietario de un inmueble deberá satisfacer al inquilino que ocupe un local para habitación o para comercio o industria, antes de poder pedirle la desocupación, en el caso de que el propietario quisiera establecer en él una industria o comercio de su propiedad. En segundo lugar, -- y como lo veremos más adelante, estos artículos - debido a su pésima redacción hacen imposible lo - preceptuado, debido a la falta de claridad y de - precisión, además nos parece sumamente arbitrario en el sentido de que un modesto propietario se -- vea en la necesidad de tolerar al arrendatario to do el tiempo que sea la voluntad del inquilino o la duración de la vigencia del Decreto, y lo que es peor aún, es que tenga que indemnizarlo con -- tres mensualidades si se trata de una habitación y con una cantidad no precisa, pero que puede ser excesiva, y que esta sea fijada por los Tribuna-- les o las autoridades del Trabajo cuando la indus-- tria o comercio gocen de buen crédito mercantil - (esto se puede entender prestigio o ubicación), - es decir, que a través de muchos años ha podido - hacer clientela y fama. No se debería de obligar al arrendador a pagar la compensación que se seña-- la en el precepto del artículo V en su parte fi-- nal, puesto que si ésta es una empresa comercial o industrial con buen crédito, es decir con mucha fama, ésta tiene los medios propios necesarios -- para construir o alquilar otro local más moderno y funcional para sus fines, y dar así un mejor -- servicio a sus clientes; respecto de la indemniza-- ción que se le obliga al arrendador de hacer al - arrendatario de pagar a los trabajadores del co-- mercio o industria, que ocupe su local, resulta - una carga imposible de realizar, pues la mayoría

de propietarios podrían ser personas de mediana - condición económica que no pueden solventar esta disposición legal arbitraria, ya que la empresa - bien les puede pagar el salario mientras estos -- puedan volver a laborar, en tanto se reinstala el comercio o la industria en otro sitio y así ellos volverán a desempeñar sus funciones que anteriormente realizaban, la suspensión de labores sería temporal. Salvo el caso de que el comercio, o la industria decidiese realizar un ajuste de personal por la disposición del nuevo local.

En el caso de que el arrendamiento sea destinado a habitación, la compensación se encuentra establecida en la fracción primera del artículo - V en forma clara y precisa, ya que esta será el - importe de tres mensualidades, a esta fracción no le podemos objetar nada, en virtud de que nos parece en cierta forma justa la disposición del legislador, sirviendo este importe para una reorganización o el pago de la mudanza o el alquiler de una o dos mensualidades en el nuevo local.

La fracción del artículo V dice que tratándose de locales destinados a habitación, bastará que el propietario, haga entrega al inquilino del importe del alquiler correspondiente a tres meses. Es decir, si el propietario necesita su casa para habitarla bastará que consigne en el Juzgado competente, un certificado de depósito, por el importe del alquiler de tres meses. Una vez hecho este depósito se procederá a notificar al inquilino, la terminación del contrato pudiéndose hacer dicha notificación en jurisdicción voluntaria, notarialmente o en cualquier forma fehaciente, la -- cual tendrá por objeto hacer saber al inquilino - la terminación del contrato, así como la exhibición y depósito del certificado de depósito.

Si una vez transcurrido el plazo a que se

refiere el artículo VI del propio Decreto, de -- tres meses tratándose de casa habitación y el inquilino se negase a desocupar la localidad, tendr-- drá derecho el propietario de entablar un juicio sumario demandando la declaración de estar con-- cluído el contrato de arrendamiento y por lo tanto, pedirá la desocupación de la localidad arrendada a que el mismo se refiere. Los requisitos -- exigidos por esta fracción son largos y bromosos, pero no presentan mayores problemas ya que fijan de una manera precisa el procedimiento a seguir, siendo el principal argumento para esta situación, que el propietario carezca de otro local propio y en el cual él se encuentre arrendando.

El problema se presenta al querer resolver en que forma deberá seguirse el procedimiento, -- para el caso en que un propietario quiera ocupar un local para establecer en él un comercio o in-- dustria de su propiedad.

Si analizamos la segunda de las fracciones que contiene el artículo V, veremos que señala -- los elementos en que deberán basarse los Tribunales competentes para fijar la compensación que de -- berá ser entregada al inquilino.

Al enunciar el legislador dichos elementos, se presentan varios problemas para poder interpre -- tar el contenido que deberá darse a los mismos, -- es decir, lo que deberá entenderse por guantes, -- lo que deberá entenderse por crédito mercantil, -- la estimación económica de la dificultad de encon -- trar nuevo local y las indemnizaciones que en el caso tenga que pagar a los trabajadores o emplea -- dos al servicio del arrendatario.

El primero de los conceptos o elementos -- base de la indemnización, es el que se refiere a los guantes que el propietario debe pagar al in--

quilino. Este concepto no representa mayor problema ya que como expresamente lo manifiesta el artículo, sólo estará obligado a reembolsarle al inquilino, lo que éste le hubiese pagado al que le precedió. Consideramos esta disposición arbitraria, en el sentido de que quien resultó siempre beneficiado fue el arrendatario, por la renta tan baja que estaba pagando, lo cual, representa un ahorro considerable, además de que su comercio podía encontrarse muy bien ubicado siendo esto una ventaja, por que le representaría mayores ventas y con ello mayores utilidades. ¿Porqué es el propietario el obligado a restituir lo que él no dió y por lo cual no recibió ningún beneficio? y que sí el arrendatario lo pagó, fué atendiendo a un interés económico para mejorar su comercio o industria.

No habiendo pagado el inquilino guantes al hacer el arrendamiento del local, no tiene ninguna aplicación el primero de los elementos que señala este artículo.

El análisis del segundo elemento, si es de gran importancia debido a la dificultad que existe para fijar el crédito mercantil de una negociación, así como también para conocer lo que el legislador quiso expresar con el concepto de crédito mercantil.

El crédito mercantil de una negociación -- puede entenderse de muy diversas formas, ya que habrá comerciantes que estimen su crédito mercantil en la ubicación de su comercio o industria, -- habrá otros que lo estimen por la calidad de las mercancías que expenden, otros podrán apreciar -- el crédito mercantil por la antigüedad o prestigio del negocio; en conclusión, cada comerciante podrá estimar su crédito mercantil en la forma --

que le convenga y según sea su criterio.

Debido a estas razones se debe de establecer y precisar qué es lo que el legislador quiso entender por crédito mercantil, ya que según se desprende del texto del artículo este no fué señalado en forma expresa y al no haberse señalado puede interpretarse de mil maneras, siendo pretexto ideal para que los comerciantes pongan trabas en el procedimiento legal que siga el propietario de un inmueble ante los Tribunales competentes, para fijar la compensación que deberá entregarse.

De todas las hipótesis que hemos mencionado para fijar la compensación basada en el crédito mercantil de un comercio o industria, el que nos parece más correcto y acertado que según la intención del legislador, fue en el sentido del lugar de ubicación en que se encuentre el local, ya que será más comercial y más importante un negocio que se encuentre situado, por ejemplo, en el primer cuadro de la Ciudad de México, que aquél que se encuentre en una zona más apartada del centro comercial.

Pero, aunque aceptemos que el crédito mercantil se estima en virtud de la ubicación o situación del negocio, no por eso dejará de ser un absurdo la redacción de este artículo, ya que no existen bases para apreciar el monto o cuantía a que pueda ascender el crédito mercantil de una negociación.

El propietario de un comercio o industria no tiene ninguna base para fijar la compensación que deberá entregársele por la desocupación del local, ya que a lo mucho podrá invocar el perjuicio que se le cause al tener que mudarse, mas este juicio es muy difícil apreciarlo en dinero, y si es difícil para el propietario de una negocia-

ción, mucho más difícil será para el juez o peritos que se designen al respecto. Esta omisión -- del artículo y la dificultad que argumentan los inquilinos de encontrar otro local así como en la cuantía de su crédito mercantil, solo tienden a ser pretexto para que los inquilinos entorpezcan el procedimiento legal que se entable.

El legislador volvió a equivocarse en la redacción de este artículo, ya que sólo él supo lo que quiso significar al redactarlo, lo que trajo consigo que teniendo mil interpretaciones para el mismo nadie se ha atrevido a invocarlo, por lo que podemos afirmar que este artículo es nugatorio del Decreto.

El tercero de los conceptos o elementos es el que se refiere a la dificultad de encontrar -- nuevo local. Este concepto es desde luego más lógico y claro ya que el comerciante si tiene derecho a que se le dé un tiempo suficiente para encontrar un nuevo local en condiciones similares de espacio y ubicación, pues, de lo contrario se vería obligado a instalarlo en zonas comerciales de poca demanda o muy competitivos por existir en ese lugar más comerciantes establecidos con anterioridad a él, que representen la quiebra de su negocio.

Los primeros Decretos que se expidieron en la República Mexicana en materia inquilinaria, insertaron la obligación al propietario a proporcionarle otro local, con las mismas condiciones al que estaba ocupando. El actual Decreto no obliga a los propietarios en una forma directa a conseguirles un nuevo local en condiciones análogas, pero si los obliga a ofrecer una compensación al inquilino cuando haya dificultad para encontrarlo.

El cuarto de los elementos a que se refie-

re el artículo V, dice que el propietario deberá pagar la indemnización que en el caso haya que entregar a los trabajadores al servicio del inquilino, conforme a la resolución que dicten las autoridades del Trabajo.

Es completamente ilógico que se obligue al propietario de un inmueble, por el hecho de pedir la desocupación de un local, a que pague las indemnizaciones de los empleados o trabajadores que se encuentran al servicio del inquilino, ya que en primer lugar, los trabajadores no firmaron ningún contrato o convenio con el propietario del inmueble y por lo tanto este es ajeno a las obligaciones obrero patronales que existen entre el inquilino como patrón por ser el dueño del negocio y los trabajadores como dependientes de éste. El inquilino al contratar a cierto número de trabajadores o empleados para su negocio, se obliga bien sea individualmente o por medio de un contrato colectivo de trabajo para con ellos, obligándose ambas partes a respetar los preceptos que estipula la Ley Federal del Trabajo, siendo obligación exclusiva del inquilino para con sus trabajadores de pagar la indemnización, cuando se le pida el local arrendado, y no sea el propietario del inmueble el obligado por no tener él relación obrero-patronal.

La segunda observación a este cuarto elemento, a que se refiere este artículo, será de que por el hecho de que le sea pedida al inquilino la desocupación del local comercial, y teniendo en cuenta los motivos que señala la fracción II del artículo II, no quiere decir que necesariamente esa negociación tenga que desaparecer, al ocupar el inquilino la localidad arrendada, es lógico, que al ser por causas ajenas a la voluntad del dueño (inquilino), tenga el interés de establecerse en algún otro local y de ser así tendrá la necesidad de seguir empleando a los mismos trabajadores, no habiendo lugar, por lo

tanto, a que se le indemnice.

Si un patrón despide con causa justificada o injustificada a los trabajadores que tenga a su servicio, indudablemente que tendrá que recurrir a las autoridades del Trabajo, para que esta ventile la controversia y decida la suerte que correrán ambas partes al ser dictado el laudo. En virtud de lo anterior, el patrón deberá sujetarse a la decisión de la junta, acatando las disposiciones que se espularon en el contrato de trabajo. -- Más cabe preguntarnos porqué el propietario de un local y únicamente por el hecho de que solicita -- la desocupación del mismo, al inquilino, tenga -- que indemnizar a los trabajadores de éste y ocurrir, por lo tanto, para la regulación de esta -- indemnización ante las juntas. El propietario de un inmueble firma un contrato de arrendamiento -- con el inquilino, y en virtud de necesitarlo para instalar en él un comercio o industria de su propiedad y basándose en lo preceptuado por el respectivo artículo del Decreto, le pide la desocupación. Si se suscitan dificultades tendrá la obligación de ocurrir ante los Tribunales Civiles, -- más de ninguna manera se verá en la obligación de presentarse ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje. Por estar reglamentado el contrato de arrendamiento en el Código Civil y no por la Ley Federal del Trabajo.

En conclusión antes de pasar a estudiar -- otro de los problemas que se han suscitado debido a la mala redacción de este artículo, cabe hacer la observación que ni la fijación de crédito mercantil, ni la indemnización a obreros trabajadores son justas para que se le atribuyan al propietario, ya que, en primer lugar, cuando el propietario celebró el contrato de arrendamiento, no se -- estimuló ninguno de estos requisitos, y en segundo lugar, aún cuando se hubiese obligado a ello, habría que comenzar a esclarecer lo que debe en--

tenderse por crédito mercantil, pues, el legislador únicamente se limitó a estipularlo sin fijar las bases para que pudiese ser apreciado. Los preceptos que se refieren al crédito mercantil y a la indemnización de los trabajadores por parte del propietario, son completamente absurdos, situación por la cual, no se ha podido aplicar nunca este artículo en casos concretos.

La segunda parte del artículo VI dice que "El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior", esto es con tres meses de anticipación si se trata de casa habitación, con seis meses si se trata de establecimiento mercantil o industrial; mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a que se refiere el artículo V.

Para poder garantizar al inquilino la compensación, el propietario necesita conocer el monto de la misma, el problema se presenta en saber cual será el procedimiento que se seguirá ante los Tribunales, para que el juez dicte el monto de la indemnización, debiendo también conocerse el tiempo en que deberá exhibirse la indemnización a que hemos hecho referencia; es decir, si esta deberá ser previa, simultánea o posterior a la notificación o bien como consecuencia de la sentencia.

La forma más acertada para conocer el monto de la indemnización será la de promover un juicio previo de fijación de la compensación, en la vía sumaria. Sin embargo esto no es tan sencillo como parece, ya que además de los trámites inherentes a todo procedimiento, puede suceder que al fijar el juez el monto de la indemnización, por medio de una sentencia, el propietario esté en desacuerdo con la cantidad fijada y se oponga a entregársela al inquilino.

Esta sentencia es muy especial, por que en primer lugar no existe parte ganadora, ni parte condenada; en segundo lugar, ni existe demandado; sólo es de fijación de cuantía de la indemnización. En segundo lugar al fijar el juez la indemnización que el propietario deberá pagar al inquilino, éste puede negarse a la entrega de dicha indemnización por no convenir a sus intereses o por ser excesiva, y a su vez el inquilino no tendrá derecho para obligar al propietario del inmueble para que éste haga efectiva la indemnización correspondiente.

Por lo que hemos expuesto, vemos que la compensación no podrá garantizarse al inquilino durante el juicio que el propietario siga al solicitar la desocupación del local. Para que comience a correr el plazo a que se refiere la segunda parte del artículo VI, se necesita que previamente se haga el depósito de la indemnización correspondiente, así también que se le haya notificado al inquilino la desocupación de la localidad. Por todas estas razones, es por lo que el procedimiento se hace demasiado extenso, bromoso y cansado, y si a ésto agregamos las múltiples interpretaciones que se le pueden dar al artículo, debido a su mala redacción, se puede decir como conclusión que su aplicación en la práctica ha sido nula.

ARTICULO VIII. "La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior (artículo VII), no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna".

El presente artículo, no es más que un corolario a lo dispuesto por el artículo VII. Según lo preceptuado por este artículo el inquilino sólo tendrá derecho al pago de la indemnización cuando se trate de una terminación de contrato, en las circunstancias previstas en el artículo II, pero tratándose de rescisión de contrato, el in-

quilino no podrá pedir indemnización alguna, por haber violado las cláusulas del mismo o por no -- llenar los requisitos que establece el artículo -- antes mencionado.

ARTICULO III TRANSITORIO. "Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimien-- tos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley."

Este artículo sólo establece ciertas condi-- ciones en cuanto al régimen jurídico de los con-- tratos de arrendamiento, celebrados respecto de -- estas propiedades sólo suspende los efectos jurí-- dicos de los artículos que se opongan a las dispo-- siciones del Decreto en vigor, pues siguen vigen-- tes y con toda su fuerza legal para los contratos de arrendamiento que no quedaron prorrogados, o -- para aquellos de reciente celebración, por lo -- cual es erróneo el término se deroga.

ARTICULO IV. "Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto -- la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluído el plazo estipulado, y que estén comprendidos en el artículo I de esta Ley, se sobreseerán, sea cual fuere el estado en que se encuentren."

Este artículo se refiere a dejar sin efec-- to alguno a los juicios en cualquiera de sus eta-- pas (primera instancia, apelación o amparo siem-- pre y cuando no se haya dictado sentencia que cau-- se ejecutoria) o bien cuando se llenen los requi-- sitos que al respecto señala el artículo VII del presente Decretó, y que se hubieren entablado en contra de los inquilinos, por la prórroga de los contratos de arrendamiento por ministerio de la -- Ley.

ARTICULO V. "En los procedimientos judi--

ciales o administrativos pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los intersados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente Ley".

A todos los juicios establados antes del presente Decreto y que tengan como finalidad dar por terminados los contratos de arrendamiento a que hace mención este Decreto en su artículo primero. Sólo se concedió a los arrendatarios este beneficio en los juicios pendientes de resolución.

6.- ANALISIS CRITICO DEL DECRETO.

El presente Decreto de prórroga de los contratos de arrendamiento para casas habitación y locales para comercio o industrias, al igual que los anteriores Decretos, también adolece de los vicios de la anticonstitucionalidad, ya que se violán varias garantías que otorga la Constitución. Se viola el artículo 13, por ser este Decreto un conjunto de leyes privativas, es decir, las leyes que no son generales por no aplicarse más que a un determinado grupo de individuos (inquilinos). Se viola el artículo 14, por que se dá efectos retroactivos a la ley, ya que la Constitutición dispone que: "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna", ya que el presente Decreto se aplica a derechos y obligaciones que habían nacido con anterioridad y cuyas consecuencias empezaron a producirse durante la vigencia de la pasada ley. Por que fue hecho exclusivamente en beneficio de los arrendatarios, pues aunque no se haya manifestado expresamente en su texto, quizás por una falla en la redacción del mismo, se desprende de su articulado la intención tan clara de proteger al inquilino con el consecuente desamparo total para los propietarios de inmuebles.

El Decreto de 31 de diciembre de 1947, vino a congelar las rentas de las casas y locales - destinados a habitación. En virtud de lo anterior, al propietario que se le desocupara una de las localidades a que se refería ese Decreto, no podía subir la renta a un nuevo inquilino, ya que el Decreto no prórrogaba los contratos sólo congelaba las rentas.

Por el contrario el Decreto actualmente en vigor, viene a prórrogar los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en él se mencionan, pero de ninguna manera indica que las rentas quedaran congeladas, por lo que el propietario podrá subir el monto de éstas, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo III del mismo Decreto.

7.- OTRAS LEYES.

El Estado, atendiendo al problema constante de la habitación ha dictado Leyes tendientes - en cierta forma a solucionar de alguna manera, -- este grave problema que día a día, se acrecenta - con mayor fuerza. Tenemos a continuación las Leyes de Planeación de la Vivienda, su adquisición y desarrollo:

1.- Ley Orgánica del Instituto Mexicano -- del Seguro Social, (I.M.S.S.) que establece la -- obligación de invertir el 20% del 33% de sus reservas totales en la construcción de Colonias Obreras.

2.- Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. que tiene como finalidad promover y dirigir la inversión de capitales manejados por él, hacia la construcción de habitaciones populares y el asesoramiento técnico de los Bancos de Ahorro y Préstamo para la -

Vivienda Popular.

3.- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para Trabajadores del Estado -- (I.S.S.S.T.E.), que establece la facilidad para el trámite de préstamos hipotecarios a largo plazo y bajo interés en favor de los trabajadores del Estado. Orienta la inversión de fondos para habitaciones de los mismos empleados de la federación.

4.- Las Empresas de Seguros y Finanzas, -- quedaron obligadas a invertir cierto porcentaje de su capital, de reservas y de otros fondos en valores o bonos destinados a la habitación popular, así como a invertir un porcentaje de su capital pagado, en viviendas cuyas rentas no excedieran de trescientos pesos mensuales, etc.

5.- El Artículo 123 Constitucional, en su fracción XII, reza: "...En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas -- que no excederan 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 estuvieren situadas dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas."

Esta fracción, establece la obligación a los patrones de proporcionarles a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas, por las cuales pueden cobrar rentas que no excedan del medio por ciento mensual del valor catastral, además de crear enfermerías, escuelas y demás servicios ne-

cesarios. En esta fracción vemos claramente el espíritu social que trata de establecer para los obreros, protegiendolos económicamente, al darles habitación y todos los servicios indispensables de los que pudieran carecer.

En nuestro Código Civil en la parte relativa a la propiedad en su artículo 832, dice: "...Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el Gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica."

De acuerdo con lo preceptuado por este artículo, se podrían presentar varias posibilidades:

Una sería de dar por rescindidos los contratos de arrendamiento prorrogados por el Decreto objeto de nuestro estudio, por motivo de expropiación por causa de utilidad pública, sin que el arrendatario reciba ninguna indemnización.

Es posible que exista una situación en la cual, el Gobierno, hubiera fungido como arrendador, viendose prorrogados los contratos de arrendamiento que hubiera celebrado con particulares.

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

PRIMERA.- El problema de la habitación, es y ha sido uno de los principales problemas de la humanidad, ya que data desde el origen del hombre y que a pesar de su gran evolución biológica, etnográfica, económica, cultural, social, etc., no ha podido desarrollar por completo su medio habitacional, esto se ha debido a la falta de recursos económicos, que no le han permitido adquirir o construir una vivienda cómoda e higiénica, que le permita conservar el buen estado de ánimo y la salud de él y su familia, restándoles energías indispensables para desempeñar su trabajo cotidiano normalmente y con ello se ve reducido su ingreso familiar, haciéndose más crítica su situación económica.

Este problema de la vivienda, a simple vista puede parecer a la mayoría de personas mínimo, pero atendiendo a las estadísticas veremos la gran deficiencia y el mal estado que impera en nuestro país en este aspecto, no podemos decir, que de la noche a la mañana se va a solucionar este grave problema, puesto que si tiene sus raíces desde la existencia del hombre, esto requiere de tiempo y esfuerzo conjunto de Pueblo y Estado, para tratar de erradicar la imagen negativa y deprimente de las condiciones en que se desenvuelven millones de personas en su vida hogareña.

Es necesario que los gobiernos tanto locales como federal, dediquen mayor atención a este problema de la vivienda, a través de inversiones para la construcción de casas populares, servicios públicos y toda clase de obras que beneficien a la colectividad, tanto urbana como rural. Siendo esta última la que se encuentra casi por completo en el desamparo.

SEGUNDA.- Las medidas adoptadas por el Estado, en virtud de la enorme inmigración extranjera, proveniente principalmente de los países europeos que se encontraban involucrados en la segunda guerra mundial, y que pretendía proteger a nuestros nacionales por la gran demanda de viviendas que había en aquella época. A través del Decreto de 24 de diciembre de 1948, se prorrogaron los con--tratos de arrendamiento sobre inmuebles destinados a habitación y a comercio o industrias, fue en cierta forma muy acertada, ya que trataba de proteger a familias de escasos recursos económicos, de la voracidad de los casetenientes, por la gran demanda y la escasés de casas habitación, tratarían a toda costa de desalojar a sus arrendatarios -- para obtener más ingresos, con lo cual, se agravía la situación que nuestro país estaba padeciendo con motivo del conflicto velico; e impedir el aumento en los productos de primera necesidad in justificadamente, pero esta medida apresurada también en cierta forma arbitraria al no derogarse -- el mismo Decreto una vez resuelta la situación -- apremiante, y que actualmente tiene plena vigencia, y por el cual algunos arrendatarios se han -- venido enriqueciendo a costas del propietario, -- por la ridícula mensualidad que en nuestros días se sigue pagando, atendiendo a la amplitud del local o a su ubicación. Además de que estipula una compensación que el propietario debe dar al inquilino, cuando le notifique la desocupación del local ya sea para habitarlo o para instalar en él, un comercio o industria de su propiedad. Siendo el comercio el que más beneficios recibe con el Decreto por tenerle que dar una compensación atendiendo a su crédito mercantil y pagarle la indemnización por concepto de los empleados que se queden sin laborar, siendo arbitraria e injusta esta medida, por no existir ninguna relación obrero-patronal entre él como propietario del inmueble y -- los trabajadores del inquilino.

TERCERA.- Es correcto que el Estado, haya

tratado de proteger a los inquilinos de la voracidad de los propietarios de las casas habitación - rentables, atendiendo al estado de emergencia en que se encontraba el país, así como por la precaria situación económica en que se encontraban -- esas personas; pero también es injusto que en -- nuestros días se encuentren gozando de los beneficios que les dió este Decreto, por que ya no estamos en el estado de emergencia de aquella época, así como la situación económica actual es distinta a la que imperaba en ese entonces, además de - que muchos arrendatarios se encuentran con mejores salarios, sus hijos, algunos ya se han casado y han formado su hogar independientemente de sus padres; los impuestos prediales y los servicios - públicos que han favorecido sus propiedades en -- ocasiones son superiores a los ingresos que los - propietarios puedan obtener por concepto del arrendamiento de las mismas.

CUARTA.- Se requiere la derogación inmediata de este Decreto, que es una Ley de privilegios y clasista, por que sólo protege al arrendatario, olvidándose de la generalidad de que debe gozar - toda ley. Es anticonstitucional el Decreto de 24 de diciembre de 1948, al ir en contravención a lo dispuesto por los artículos 13 y 14 Constitucionales. Se aplica retroactivamente en perjuicio de los propietarios de inmuebles que tienen locales arrendados, encontrándose estos con los contratos prorrogados por el Decreto multicitado. Diciendo el artículo 14 Constitucional que: "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna."

QUINTA.- La ambigua y poco cuidadosa redacción de la mayor parte de los artículos del citado Decreto, impide la aplicación práctica de los mismos.

SEXTA.- El relacionado Decreto no resuelve

actualmente el problema inquilinario existente en México, sino que lo acentúa más aún. Lesiona en sus derechos e intereses a los propietarios al -- restringirles el arrendamiento de su propiedades o a la libre disposición que quisieran hacer de ellas, y para el uso que pretendan darles.

SEPTIMA.- Finalmente la legislación inquilinaria a que nos referimos en la presente conclusión, deberá eliminar toda tendencia proteccionista y deberá tomar en cuenta las necesidades económicas actuales, de los propietarios e inquilinos en íntima relación con la economía y desarrollo del país, pues, solamente de esa manera se podrá solucionar el problema inquilinario armonizando los intereses de arrendadores y arrendatarios.

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

BALBUENA, BERNARDO DE .- "GRANDEZA MEXICANA".
U.N.A.M. MEXICO 1963.

BANCO NACIONAL HIPOTECARIO Y DE OBRAS PUBLICAS, -
S.A. .- "EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN MEXICO".
ESTUDIOS NUMEROS 1 y 6 ENERO Y NOVIEMBRE DE 1952
y 1966.

BRAVO UGARTE, JOSE.- "HISTORIA DE MEXICO". TOMO I.
EDITORIAL JUS. MEXICO 1957.

CAVO, ANDRES.- "LOS TRES SIGLOS DE MEXICO". EDITOR
IMPRESA DE JR. NAVARRO. MEXICO 1852.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDE-
RALES.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXI-
CANOS.

DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIEN
TO. DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948.

FLORES MARINI, CARLOS.- "CASAS VIRREINALES EN LA
CIUDAD DE MEXICO". FONDO DE CULTURA ECONOMICA. -
MEXICO 1970.

GONZALEZ OBREGON, LUIS.- "MEXICO VIEJO". EDITOR
VDA. DE C. BOURET. PARIS 1900.

LAMAS, ADOLFO.- "AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIEND
DA FAMILIAR". FONDO DE CULTURA ECONOMICA. MEXICO
1950.

LOYO, GILBERTO.- "POBLACION Y DESARROLLO". COLEC
CION SELA 14. MEXICO, 1963.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.- "INVESTIGACION
NACIONAL DE LA VIVIENDA POPULAR 1961-1962". - --

MEXICO, 1963.

PADILLA MONTIEL, ARMANDO.- "LA ESTADISTICA Y LOS FENOMENOS ECONOMICOS". U.N.A.M. DERECHO 1958.

SECRETARIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.- "IX CENSO -- GENERAL DE POBLACION". DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA. MEXICO, 1970.

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS MEXICANOS.- "LA VIVIENDA POPULAR EN MEXICO". COLEGIO NACIONAL DE ARQUITECTOS. MEXICO, OCTUBRE 1960.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.- "LA HABITACION RURAL". MEXICO, 1969.

VALLE ARISPE, ARTEMIO.- "POR LA VIEJA CALZADA DE TLACOPAN". COMPAÑIA GENERAL DE EDITORES, S.A. 2a. EDICION. MEXICO 1954.

PERIODICO "OVACIONES" AÑO XXIV - 7826 - 6739. -- MEXICO, 13 DE MAYO DE 1971.

PERIODICO "EL HERALDO DE MEXICO". AÑO VII NUM. -- 2170 MEXICO 19 DE NOVIEMBRE DE 1971.

I N D I C E

Pág.

INTRODUCCION	1
--------------	---

CAPITULO I

"ANTECEDENTES HISTORICOS"

1.- Origen del Problema.....	4
2.- La Vivienda en el México Precortesiano	6
3.- La Vivienda en el México Colonial.....	10
4.- La Vivienda en el México Independiente	16
5.- La Vivienda en Nuestros Días.....	18

CAPITULO II

"EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN ZONAS RURALES".

1.- La Vivienda en el Campo.	24
2.- La Vivienda en los Pequeños Grupos de Población.	32
3.- La Vivienda en Zonas Rurales Medias...	36
4.- Estadística General de la Vivienda en Zonas Rurales.	39

CAPITULO III

"EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN ZONAS URBANAS".

1.- La Vivienda en la Ciudad.....	44
2.- Diversos Tipos de Habitación en el -- Distrito Federal.	46
A.- Zonas de Tugurios.	49
B.- Zonas de Jacales	53
C.- Zonas Residenciales.....	59
D.- Colonias Proletarias.	59
3.- Medidas Tendientes a la Solución del Problema.	63
4.- Estadística General de la Vivienda en el Distrito Federal.	69

5.- Estadística General de la Vivienda en la República Mexicana.	71
---	----

CAPITULO IV

"LAS LEYES DE EMERGENCIA"

1.- Origen de la Renta Congelada.	103
2.- La Prórroga de los Contratos de Arrendamiento.	108
3.- Casos de Excepción.	115
4.- Modalidades Susceptibles de Aplicarse a Estos Contratos.	120
5.- Rescisión de Estos Contratos.	124
6.- Análisis Crítico del Decreto.	143
7.- Otras Leyes.	144
CONCLUSIONES.	147
BIBLIOGRAFIA.	151

RENTA CONGELADA
 LA LEY