



Universidad Nacional Autónoma
de México

FACULTAD DE DERECHO

LA SEGURIDAD SOCIAL
Y LA HABITACION

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A
JOSE GUADALUPE CARRERA D.

MEXICO, D. F.

1975



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.

DEDICO ESTA TESIS:

A LA MEMORIA DE MI PADRE

Por la noches de desvío
que acabaron con su vida
y por haberme señalado -
un camino y un deber que
cumplir para con los ---
míos.

A MI MADRE:

Por ser esa luchadora
incansable en la vida
y por haber continua-
do con la labor que -
dejara mi padre.

A MIS HERMANOS:

Bertha	Jorge
Roberto	Martha
Luis	Carmén
Javier	Pedro

"Por que con su ejemplo y dedicación me han señalado el camino que debo seguir".

A TODOS MIS COMPAÑEROS:

" Que han hecho que yo conozca una de las etapas más-- agradables de mi vida".

A MIS MAESTROS:

Lic. Francisco Paniagua Chávez
Lic. Manuel González Avelar
Arq. Eduardo Carrera

Dr. Alberto Trueba Urbina
Dr. Francisco González Díaz
Lombardo

" Por su orientación humana y académica que me ha hecho valorar -- mejor mi carrera y poder aplicarla de una manera más práctica y -realista".

" Por la atención que me prestaron para la realización de esta tesis y la paciencia que me tuvieron al entender la exposición hecha".

Lic. Alvaro Uribe Salas
Lic. Elvia Arcelia Quintana Adriano
Lic. Carlos Mariscal Gómez
Lic. Carlos Piñeira y Rueda

" Por los múltiples consejos que he recibido de ellos y que me han ayudado -- desde el principio hasta el final de -- mi carrera ".

* I N D I C E *

Página

CAPITULO I "DRAMA DE LA VIVIENDA"

- a).- La explosión demográfica como factor determinante del problema habitacional. 1
- b).- Exodo de campesinos a la ciudad. 7
- c).- Consecuencias Socio-Económicas y políticas del problema habitacional. 9

CAPITULO II "LA CONSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO A LA HABITACION Y SUS LEYES REGLAMENTARIAS".

- a).- El artículo 123 constitucional fracción XII y XXX, como fundamento del derecho a la habitación. 15
- b).- La Seguridad Social y el derecho a la Habitación. 20

CAPITULO III "PROGRAMAS O INSTITUCIONES ENCARGADAS - DE PROMOVER LA VIVIENDA POPULAR".

- a).- Programa del Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). 27
- b).- Instituto Nacional del desarrollo para la comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO). 39

	Página
c).- Comisión Ejecutiva del Fondo de la vivienda para los trabajadores al servicio del Estado- - - (FOVISSSTE).	49
1.- Fondo de la vivienda para los miembros activos del ejército, Fuerza aérea y Armada, (FOVIMI).	52
d).- Banco Nacional de Cajas y Servicios Públicos, S.A. (BANOCERAS).	57
e).- Departamento del Distrito Federal (D.D.F.).	71
f).- Fondo de operaciones y descuentos Bancarios de la vivienda -- (FOVI).	83
g).- Fondo de garantía y apoyo para los créditos de la vivienda -- (FOGA).	86
1.- Institución de acción urbana e integración Social -- (AURIS).	89
h).- Iniciativa Privada.	91

CAPITULO IV "LA VIVIENDA POPULAR COMO FENOMENO DIVISIONISTA".

a).- Desplazamiento de gentes como consecuencia de la vivienda popular.	98
b).- Marginación de los "NO ASALARIADOS", en los programas habitacionales.	102

**CAPITULO V "SOLUCIONES AL PROBLEMA HABITACIONAL Y
COMPARACIONES CON OTROS SISTEMAS DE -
GOBIERNO".**

a).- Posibles soluciones al problema habitacional.	107
b).- Sistemas habitacionales en los-- países socialistas.	114
c).- Conclusiones.	125
Bibliografía.	128

C A P I T U L O I

DRAMA DE LA VIVIENDA.-

a).- "LA EXPLOSION DEMOGRAFICA, COMO FACTOR DETERMINANTE DEL PROBLEMA HABITACIONAL"

Para México y probablemente, para muchos de los -- países en vías de desarrollo, el proceso de urbanización a venido-- acompañado de descontento social y de problemas económicos cuya so- lución no es fácil lograr.

Entre estos factores, merece una importancia espe- cial, el problema de la vivienda, que continuamente se encuentra-- afectado por las tasas de alto crecimiento demográfico, producido- entre otras causas, por las migraciones internas que hacen imposi- ble para las ciudades, responder de manera adecuada a las grandes- necesidades de la vivienda, como son: servicios públicos, empleos- educación y demás requerimientos de una vida urbana con niveles adq- cuados de subsistencia.

Agobiados por los problemas crónicos, los países--- subdesarrollados no han podido con sus escasos recursos hacer fren- te a estas nuevas exigencias, lo que ha conducido al relajamiento--- en las condiciones de vida dentro de las zonas urbanas, permitiendo el surgimiento impresionantemente acelerado de extensas zonas de pre- carismo y hacinamiento en donde los inmigrantes y los pobladores -- menos previstos, se ven obligados a vivir en condiciones misérrimas y sin posibilidades sistemáticas y estructuralmente establecidas--- para poder solucionar estos problemas, principalmente por los bají-

símos promedios de escolaridad y capacidad para el trabajo que -
reforzan el proceso de marginamiento.

A continuación detallaré las actuales tasas de - -
crecimiento, que resultan excesivos, en especial dentro de las-
regiones metropolitanas. Además de la necesidad de frenar los--
altos índices de emigración rural-urbana.

Incremento de la población urbana durante el período 1970-1985

Durante el período 1970-1985, se calcula que la----
población del mundo se incrementará con 840 millones ó sea----
de un 60%. Se proyecta que casi 3/4 partes de este crecimiento
tendrá lugar en las regiones menos desarrolladas en donde la po
blación urbana se incrementará con 611',000,000 ó sea un 93%.

Por lo tanto debemos de subrayar la magnitud del --
problema de la urbanización al estudiar la lista de las 12 ciu
dades más grandes y la relación de las de más rápido crecimien
to en todo el mundo durante el período 1970-1985. En 1970,----
México,D.F., ocupaba el 5o. Lugar con 8'400,000 de habitantes-
mientras que Nueva York ocupaba el primero con 16'300,000. En
1985 se proyecta que la ciudad de México, ocupará el 3er. lugar
con 17'000,000 de habitantes, mientras que Tokio ocupará el 1er.
lugar con 25'200,000 habitantes.

Aunque se proyecta que México, pasará del 5o. al----
3er. lugar, en el período 1970-1985, sólo ocupará el 11o. lugar en
rápidez de crecimiento o sea el 13%, el 1er. lugar lo ocupará Bandung
con un proyecto de crecimiento del 24.2%. También es importante notar
que en 1970; cinco de las doce ciudades más grandes se encontraban en

las regiones menos desarrolladas (ejemplo: 4o. Shangai; 5o. México D.F., 7o. Buenos Aires, 9o. Sao Paulo; 12o. Pekín), pero en 1985--- este número aumentará a 8 ((ejemplo: 3o. México, .D.F., 4o. Sao Paulo, 5o. Shangai, 7o. Bombay, 3o. Calcúta, 9o. Pekín, 11o. Buenos Ai--res, 12o. Río de Janeiro)). Además la lista de las doce ciudades de -- más rápido crecimiento del período 1970-1985, sólo la integran ciudades de las regiones menos desarrolladas.

Es difícil imaginar como una á-rea metropolitana con más de 10'000,000 de habitantes, pueda proporcionar un ambiente aceptable-- para la gran mayoría de su población, Nueva York y Tokio (con 16'300, 000 y 14'900,000 de habitantes respectivamente en 1970), confirman nuev tras dudas al respecto. En especial las áreas metropolitanas de las re- giones menos desarrolladas, han demostrado en el transcurso del tiempo, - que les es imposible proporcionar empleo, habitación y otros servicios básicos para sus poblaciones en rápido crecimiento. Esta falla se pueda ilustrar con el caso de Río de Janeiro en el período 1961-1974.

De acuerdo con proyecciones recientes, para el período--- comprendido en los años 1970-2000, la población del mundo se incrementará con 2,000,900,000 ó sea un 80% , es decir de 3,000'600,000 a 6,000'500,000 de habitantes, Es difícil imaginar como se alojará esa enorme cantidad de gente, aún dentro de los standards mínimos de vida, especialmente sí---- se toma en cuenta que la mayoría de la población del mundo actual ya----- vive a un nivel inferior a los standards mínimos de vida.

Para tratar de frenar este incremento se tendrá que cons-- truir casi 30,000 ciudades de 100,000 habitantes cada una. Además - - -

señala Isaac Asimov que este incremento, resultaría en una densidad de 400 personas por km^2 . Dentro de los 11'000,000 de km^2 de las ---- "mejores zonas", de la tierra y una densidad de 19 personas por km^2 ., en las "zonas menos agradables".

Ahora bien es necesario frenar el crecimiento de la población mundial, por medio del control de la natalidad y así poder estabilizar su tamaño a un nivel sostenible que considero debe constituir una de las mayores preocupaciones; especialmente en aquellas - regiones menos desarrolladas, ya que se calcula que la mayor parte o sea el 90% del incremento de la población tendrá lugar en esas zonas.

En primer lugar el incremento de la población en las regiones menos desarrolladas a través del período 1970-2000, será 9--- veces más alto que en regiones más desarrolladas. Aún con la actual--- desigualdad de ingresos, este incremento agotaría los escasos recur--- sos del mundo sólo en un 20% más, que los incrementos de población -- en regiones más desarrolladas. En segundo lugar es de dudarse que un mínimo standard se puede lograr y conservar para los 6'500 millones--- de habitantes aún después de una redistribución mundial. Por lo tanto es importante un interés mundial por el control de la natalidad espe--- cialmente en las regiones subdesarrolladas, que vaya a la par con --- una preocupación primordial por controlar el consumo principalmente- en las regiones más desarrolladas.

Como hemos podido observar, la explosión demográfica es en sí uno de los factores más importantes que contribuyen al pro--- blema no solamente habitacional, sino también del desempleo, educacio

nal y de alimentación, etc.

Quiero señalar que he tenido que recurrir a las únicas fuentes que considero son dignas de fé por consiguiente -- estos datos, fueron tomados de los censos levantados durante las últimas tres décadas.

En 1970, fecha del último censo nacional, de población en México, contaba con 8'285,706 viviendas que alojaban a los-- 48'377,363 habitantes del país.

El 40.24% de las viviendas - 3'326,245 que alojaban a 18'084,587, personas, eran de un sólo cuarto, lo que significa 5.4 personas promedio en estas casas de una sólo habitación.

De acuerdo con los datos censales:

El 39% de las viviendas no dispone de agua entubada

El 58% de las viviendas carecen de drenaje o de tubos de albañal.

Sí a todo esto se agrega la estimación de las necesidades de nuevas viviendas, la perspectiva se presenta como un problema de imposible solución a corto plazo.

De acuerdo con los estudios realizados, el déficit de vivienda se elevaba para 1970 a 4'038,900 casas de las cuales --- 1'596,400, correspondían al medio rural y 2'442,500 al medio urbano.

El problema es más grave si se considera que la presente década, la población se incrementará con un poco más de 23 millones, lo que representará la necesidad de construir 4'686,000 viviendas para satisfacer la nueva demanda, correspondientes a 4'014,000 para el área metropolitana y el resto para la zona rural.

Sumados déficit y nuevas necesidades para la década actual, se obtiene una cifra de 8'724,900 casas, lo que significa una cifra mayor de casas, que las que México a logrado acumular a través de toda su historia.

Para resolver totalmente el problema de una década-México, debería construir un promedio de 872,000 casas anuales que estimadas a un costo promedio de dos mil dólares por unidad, harían un total de US\$ 1,744 millones de dólares lo que representaría a su vez alderedor de un 5% del P.N.B.

Ahora bién, con lo que detallo a continuación trato de dar un bosquejo general de las necesidades y condiciones de las viviendas, tomando como datos básicos los censos desde 1950. a 1970.

	<u>1950</u>	<u>1960</u>	<u>1970</u>
Hacinamiento	1'107,410	1'338,626	1'694,176
Deshechables	<u>1'788,480</u>	<u>1'023,845</u>	<u>2'284,124</u>
T O T A L . . .	<u>2'895,890</u>	<u>3'362,471</u>	<u>3'978,300</u>

La necesidad de la vivienda se ha ido incrementando con el paso de los años en más de un millón de las dos últimas décadas.

La gravedad del problema de la vivienda esta pués en el hecho de que, mientras en 1950 había un déficit de 2.9 millones de viviendas ya en 1970 es de 4'000,000 en números redondos.

En números absolutos, el problema es más grave que en 1960 pués en ese año eran 25 millones de personas que carecían de servicios de drenaje y 27'700,000, los que habitaban viviendas sin baño, ya en 1970 pasaron a 28'400,000 y 33'100,000 - - - - -

de personas respectivamente. Por otra parte en 1960 eran 26'600,000 de mexicanos los que vivían "Hacinados en viviendas de 1 y 2 cuartos" en tanto que para 1970 en número sube a 32'200,000 de mexicanos.

Los datos censales que he señalado nos dan una visión general de las posibles consecuencias que nos pueden acarrear, el-- excesivo crecimiento de la población.

Como hemos podido observar la problemática de la vi-- vienda en nuestro país, conforme pasa el tiempo, es cada vez más--- desesperante y por lo tanto considero que se deben de trazar méto-- dos completamente nuevos, que abarquen la naturaleza y el alcance-- de los actuales procesos de desarrollo de las regiones subdesarro-- lladas, estos métodos como es de suponerse deben de tomar en cuenta la emigración rural, ya que es uno de los factores más importantes que provocan el problema habitacional, tema que en el inciso si--- guiente expongo:

b).- "EXODO DE CAMPESINOS A LA CIUDAD".

Más y más centros metropolitanos en las regiones me-- nos desarrolladas, están probando que no pueden, en forma adecuada proporcionar empleos, alojamiento, servicios básicos (como abaste-- cimiento de agua, drenaje, servicios médicos, educación y transpor-- te), para su población en rápido crecimiento.

La inversión necesaria, para ampliar los servicios-- urbanos a un ritmo que concuerde, cuando menos con el standard --- mínimo, es cada vez más alta.

Además cualquier inversión que se hace, parece atraer más emigrantes a la ciudad, agravándose cada vez más en lugar de aliviar los problemas, por tanto es necesaria una acción inmediata para frenar las tasas excesivas de crecimiento urbano.

Para reducir la tasa de incremento natural es necesario establecer el control de la natalidad. Como se enfatizó anteriormente, sin embargo esta medida surtirá efectos a largo plazo. Para -- reducir la emigración rural, hay dos tipos de acciones: la acción represiva y la acción preventiva.

En la práctica, la acción represiva aunque se ha intentado en muchos lugares, a probado ser poco efectiva. Es decir, es fácil destruir zonas de paracaídas en forma temporal más no permanentemente.

Además, de que las acciones represivas son inefectivas e inhumanas. Por lo tanto se deben sustituir por las acciones preventivas que frenen la emigración rural.

Como se ha podido observar en las regiones menos desarrolladas, la población rural, por lo regular se vive en condiciones deplorables con altos índices de sobrepoblación, promiscuidad, decadencia, y condiciones antihigiénicas, además de muy bajos niveles de producción.

Por otro lado se creó que los emigrantes rurales están motivados por la esperanza de mejorar su situación en los centros urbanos. Esta esperanza resulta ser vana. Pero es una legítima esperanza ya que la falta de oportunidad en el medio urbano ofrece mucho más que una falta de oportunidad en el medio rural. Además la emigración rural

urbana, es alentada por la educación que reciben los pobres de áreas rurales. Aunque esta sea escasa, trata de transmitir esperanzas urbanas, en vez de adiestrarlos para que puedan mejorar su situación rural dentro del medio.

c).- "CONSECUENCIAS SOCIO-ECONOMICAS Y POLITICAS DEL PROBLEMA HABITACIONAL".

No se puede permanecer indiferente ante la influencia determinante que ejerce el programa gubernamental de construcción de viviendas populares, sobre las modalidades del desarrollo urbano, en este sentido se impone la identificación clara del patrón de evolución del sistema urbano del país y las posibilidades de modificarla a través de la planificación regional urbana.

Existe un tipo de deseconomías., ligadas al problema de la vivienda y la distribución del ingreso. Estas deseconomías inciden sobre la composición funcional de la aglomeración urbana y se observan particularmente en los barrios densamente poblados y con un bajo nivel de vida. Esto se traduce principalmente en la segregación zonal de los grupos de bajos ingresos y en la perpetuación y deterioro creciente de viviendas en estado decrepito e insalubre, carentes de los servicios más elementales. Podemos agregar a estos grupos los cinturones de miseria, "paracaidistas", también llamadas "ciudades---pérdidas", que alojan a más de 300,000 habitantes, dispersos en todos los puntos cardinales de la periferia.

El problema de la vivienda no se limita al sector más pobre de la urbe, el deterioro grave alcanza a sectores de la población

con ingresos hasta de \$3,500.00 mensuales. Se considera que alrededor de 6.5 millones de habitantes del área metropolitana habitan viviendas con deficiencias básicas, en tanto que las colohias o barrios obreros cubren más del 40% del área total metropolitana y alojan aproximadamente a 4. millones de personas. Se estima que en la ciudad de México hay un déficit de 800,000 viviendas.

Por otra parte, los problemas anteriores se encuentran estrechamente ligados a la existencia del desempleo estacional en el campo y del éxodo rural hacia las ciudades, según se vió antes, lo que se traduce en la enorme masa de emigrantes desempleados y subempleados urbanos que a su vez requieren de servicios públicos, como la educación elemental, e intermedia, salud pública, y otros. Estos sectores de la población permanecen marginados, de hecho, en lo que concierne a los servicios señalados y esencialmente remuneradas en la industria pues el aparatos productivo no genera mayor volumen de ocupación. Se calcúa que en el área metropolitana del D.F., existen unas 500,000,-- personas subempleadas con edades entre los 20 y 60 años, en tanto que la población "marginal" asciende a 2 millones de individuos, puede señalarse que cerca del 30% de la población metropolitana percibe salarios inferiores al mínimo legal.

En cierto modo los programas gubernamentales de salud pública durante los últimos 30 años a influido en los incrementos de la desocupación. Por ejemplo , en la ciudad de México, en donde existe un elevado coeficiente de mortandad infantil, se registro un descenso en este índice de 85 niños por cada 1000 que nacieron vivos, 1960 a 74.7 niños fallecidos por cada 1000 en 1970.

En síntesis el conjunto de problemas que acabamos de

de mencionar provoca un desequilibrio en la sociedad, especialmente en las colonias obreras y ciudades perdidas, orillando a sus habitantes a la delincuencia, alcoholismo, drogadicción, promiscuidad, etc.,

Ahora bien este desequilibrio social y económico a sido utilizado por gentes que tienen intereses creados para que esta situación continúe y de esta forma aumente su poderío.

Por lo que podríamos considerar que la deseconomía que acabamos de mencionar debe de estudiarse y resolverse en términos de una política de empleo y educación primaria elemental entre otras cosas. En este sentido se debe orientar para que se investigue más a fondo sobre los caracteres de la ocupación y se extienda en toda la República la obligación de la educación primaria elemental.

En la práctica ,el congestionamiento de vehículos, - esta dado por 1'500,000 aproximadamente de automoviles, autobuses, -- trolebuses y tranvías que circulan en la ciudad diariamente, principalmente a las horas de mayor afluencia. Esto en la actualidad nos ha traído una serie de problemas sociales, ya que además de la contaminación ambiental esta provocando desequilibrios emocionales en los ciudadanos.

Por otra parte uno de los problemas que más interesan es el que se deriva de la fiscalidad del suelo y el desarrollo urbano, y decimos que la política fiscal no esta cumpliendo con su objetivo - que debería de ser instrumento esencial para el logro de sus objetivos como el uso racional del suelo, mejoramiento ambiental y calidad de la vida urbana, a través de su función tradicional de redistribución

del ingreso, transferir parte del costo del desarrollo a los particulares de altos ingresos.

Mucho se a hablado sobre la incapacidad económica del municipio, para financiar su propia infraestructura de servicios urbanos y regionales, Esta situación es el resultado del subdesarrollo y el desequilibrio regional que solo favorece a unas -- cuantas entidades y entre estas , en forma aplastante, al Distrito Federal. El desarrollo previsible de México no parece augurar la - pronta liberación económica y política del municipio mexicano, el cual deberá seguir dependiendo del gobierno federal para lo esencial de las inversiones urbanos-regionales.

Ahora bién hay una serie de elementos distorsionantes que alteran el juego de la oferta y la demanda y que conforman un mercado de competencia monopolista. Un factor determinante en la imperfección del mercado, es la especulación sobre terreno que los encarece excesivamente. Otro más es el color de la liga del mercado de terrenos al mercado de la construcción, en la medida que los fraccionadores-construtores, fijan el precio de la oferta de un terreno, en función al precio de reventa del predio probable de las contrucciones nuevas (casas departamentos). En otras palabras, no es el precio elevado de los terrenos lo que ocasiona el alto precio de las viviendas sino exactamente lo contrario, de suerte que los desequilibrios del mercado de viviendas se transmiten al mercado del terreno. Todo esto hace que este mercado este orientado al alza permanente.

Sin duda es decisiva la influencia de fraccionadores constructores y especuladores en la tendencia y características del

del crecimiento urbano. Es común la opinión en el sentido de que el mexicano aspira sobre todo a adquirir una casa unifamiliar y que no le interesa comprar departamentos para habitación. En realidad, parecería más bien que los primeros beneficiarios de esta preferencia y los más interesados en perpetuarla son los fraccionadores y constructores que ofrecen a la venta terrenos y casas de suburbio con márgenes de ganancia mucho más elevados que la construcción de edificios de departamentos de condominio.

Esta tendencia obviamente favorece la expansión horizontal de la ciudad y el devoramiento continuo de tierras sub urbanas y rurales, pero en México ocurre que la gran mayoría de las tierras que absorbe gradualmente la ciudad en creciente aumento, son ejidales y comunales de tal manera que se presenta una dicotomía en el mercado que solo puede solucionarse mediante la adquisición ilegal de los terrenos. En efecto, frente a una demanda de suelo en el mercado capitalista, existe una especie de oferta nula, a menos en teoría, de terrenos que no constituyen propiedad privada, no son enajenables y por lo tanto no participan del mercado capitalista de tierras esta circunstancia hace particularmente inelástica a corto plazo la oferta de terrenos; pues son extremadamente largas e inciertas las operaciones administrativas y materiales para legalizar y hacer variables el uso urbano de tierras ejidales y comunales. La inelastici dad de la oferta se afloja un tanto gracias a la posibilidad de adquirir por encima de la ley esta clase de terrenos.

Estas situaciones plantean serios problemas y obstáculos a la aplicación de una política de desarrollo urbano, en particular a las instituciones encargadas de la construcción de vivien-

das de interés social. Por lo demás existen diversas soluciones cuya aplicación habrá que estudiar minuciosamente.

C A P I T U L O I I

LA CONSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO A LA HABITACION Y SUS LEYES
REGLAMENTARIAS.

- a).- "EL ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL, FRACCION
XII Y XXX, COMO FUNDAMENTO DEL DERECHO--
DE LA HABITACION".

Entre una de las conquistas y realizaciones más auténticas de la Revolución Mexicana que hemos logrado, son los postulados, fundamentales de su pensamiento y de su legislación, estos se hallan plasmados en el artículo 123 de la Constitución Política, que establece un amplio y eficaz sistema protector de los trabajadores que le ha caracterizado muy peculiarmente, señalando las aspiraciones de bienestar y justicia social.

En el seno del constituyente, hubo quienes se oponían a que este artículo se incluyera dentro de nuestra Carta Magna por considerar particularmente que ya en los artículos 4o. y 5o., se había consagrado la libertad de trabajo. Sin embargo, diputados, de avanzada ideología ganarían la batalla que fué la de los propios trabajadores, estableciendo un régimen de trabajo dentro de la constitución - de tal modo que fuera "Norma de Normas", difícilmente cambiable, --- solo a través del procedimiento que la misma señala, correspondiendo de esta manera a las aspiraciones de los trabajadores del pueblo de México, por primera vez en el mundo con el rango de constitucional, - se estableció el régimen de Derecho Del Trabajo y de la Previsión -- Social, cuyo ejemplo habrían de seguir más tarde los alemanes, los rusos en 1919 y de ahí en adelante la siguieron otros muchos países.

Ahora bién en lo que respecta al derecho a la ---
habitación para los trabajadores, su fundamento legal, lo encontra
mos en el artículo 123 constitucional, fracción XII, y señála tex
tualmente :

"En toda negociación agrícola, industrial,
minera o cualq uer otra clase de trabajo--
los patrones estarán obligados a proporcio
nar a los trabajadores, habitaciones cómo
das e higiénicas, por lo que podrán cobrar
rentas que no excederán del medio por ciento
mensual del valor catastral de la finca, --
igualmente deberán establecer escuelas, en
fermerías y demás servicios necesarios a la
comunidad. Si las negociaciones estuviesen
situadas dentro de las poblaciones y ocupa
sen un número de trabajadores mayor de 100
tendrán la primera de las obligaciones men
cionadas."

Si bién el constituyente denominó el título VI de
nuestra Carta Magna como del "Trabajo y de la Previsión Social", -
que duda cabe que no sólo se preocupó de ordenar las relaciones obre
ro-patronales con esa doctrina, esa ley y esa política inminentemen
te proteccionista para los trabajadores, considerandolos como la pa
rte débil de la relación, comparándolos y aún supliendo su voluntad-
sino que estableció en este artículo, importantes normas tendientes
a lograr una mejor condición humana para el trabajador y sus depen-

dientes no solo dentro de las empresas y durante las horas del trabajo sino también fuera de ellas a fin de que pudieran disfrutar independientemente del salario, de una serie de satisfactores para su vida y la de su familia como son: una casa habitación cómoda e higiénica, a un costo bajo que, inclusive pudiera con el tiempo ser la base del patrimonio familiar, considerando también los servicios e instalaciones educativas para el mismo trabajador, a fin de que pudiera mejorar y progresar con mayor conocimiento y con una mayor capacitación así como lograr una mejor educación para sus hijos. Pero además previó la necesidad de atender a los riesgos a que generalmente se halla expuesto, no solo en la empresa, como serían los profesionales, sino fuera de ella, enfermedades o accidentes ya sea de sus propios dependientes o la muerte misma. Y en este orden de ideas independientemente de la protección de la mujer trabajadora al menor de los servicios de guardería y maternidad, cuidó igualmente aquellos dolorosos trances en que el trabajador no está ya en condiciones de laborar o competir con los más jóvenes porque le faltan las fuerzas necesarias o cuando se haya de lamentar su ausencia. De allí la previsión social del artículo 123 de allí, el régimen de los seguros sociales, de allí la seguridad social, que en forma verdaderamente clarividente vislumbró nuestro constituyente del 17, dentro de cuyas ideas centrales no puede dejar de prever la fracción XII, la clara obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus trabajadores, es quizá en este capítulo, donde la muerte de muchos desconocidos que lucharon por la realización de la Carta Magna, ha tenido sus mejores triunfos. Creó, también que falta mucho por hacer para que se cumplan con estos preceptos.

En el diario oficial de la federación del 14 de febrero de 1972, a iniciativa del Sr. Presidente Luis Echeverría A. apareció la reforma a la fracción XII del artículo 123 de la constitución que textualmente señala:

" Toda empresa, agrícola, industrial, minera, o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores-habitaciones cómodas e higiénicas, esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas, hagan a un fondo nacional de la vivienda, a fin de conseguir depósito en favor de sus trabajadores y establecer un sistema -- de financiamiento que permita otorgar a éstos-crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. Se considera de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de un organismo integrado por -- representantes del gobierno federal, de los -- trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán-adquirir en propiedad las habitaciones antes -mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere el párrafo anterior de esta fracción, situadas fuerá de-

las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad".

Sí es importante la fracción XII, del artículo 123, más importante es la fracción XXX que establece:

"Así mismo serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas destinadas a ser adquiridas en propiedad-- por los trabajadores en plazos determinados".

En esta fracción el legislador señala la necesidad de formación de sociedades cooperativas, como organismos de utilidad social. No cabe duda que el Legislador tenía la mejor intención de proteger los intereses de los trabajadores, puesto que una de las mejores formas de organización para la realización de un fin determinado son las cooperativas, que con una buena administración logran lo deseado.

Es urgente la necesidad de que el trabajador tenga una habitación higiénica y decorosa donde vivir, ya que ésto acarrearía de lo contrario el hacinamiento de gentes, promiscuidad, vigilancia, mal desenvolvimiento de la personalidad, la insalubridad, etc.

Al parecer el legislador previó hasta lo más mínimo dando cuerda a su imaginación, creyendo que con esto podría hacer un mundo feliz, pero no previó el interés másquino y el egoísmo de los hombres ya que en la actualidad, este precepto no se cumple del todo por completo, este artículo es más utópico que real, ahora - - - -
bién los únicos culpables de que no se cumpla este artículo son los

mismos trabajadores, por no saber defender sus derechos ya que todos los obreros debían pensar que la elaboración de esta constitución en un momento determinado costó lágrimas y sangre de muchos mexicanos.

b).- "LA SEGURIDAD SOCIAL Y EL DERECHO A LA HABITACION".

Mucho se ha estudiado y discutido al respecto de la Seguridad Social, y no obstante que a sido definida por diversos autores, pensamos que todavía se encuentra en un período de fijación de conceptos y de fijación de ámbitos. Nos adherimos así a la idea de un funcionario peruano. Ramón Gómez, quién decía que en América Latina debemos crear primero en convenios interamericanos de reciprocidad de prestaciones de seguridad social el contenido de Seguridad Social y definirla después.

La tercera conferencia interamericana de seguridad Social, en marzo de 1951, señaló que: "La seguridad Social nace de realidades sociales y necesidades económicas del individuo y se traduce en una unidad universal de protección bio-socio-económica."

Por otra parte escribe el ingeniero García Cruz en la Seguridad Social Mexicana: "Es el conocimiento actual de todos los medios que pueden ponerse en práctica para evitar o disminuir -- las consecuencias derivadas de los riesgos que amenazan al hombre -- del futuro". El concepto de Seguridad Social, tiene como eje vital -- el anhelo congénito del hombre de protegerse de las necesidades in--

satisfechas de alimentos, vestidos, casa y educación, así la realización de la Seguridad Social, solo podrá logzarse eliminando los-- riesgos que produce la inseguridad, es decir satisfaciendo las necesidades las cuales solo será posible dando al hombre un régimen de protección contra los riesgos de la vida presentes y futuros. La seguridad Social tiene por objeto tratar de prevenir y controlar los riesgos comunes de la vida y de cubrir las necesidades cuya satisfacción vital para el individuo es al mismo tiempo esencial para la - estructura de la colectividad.

Estos principios de la Seguridad Social en la actualidad, han sido recogidas por un gran número de países, tomando como modelo el artículo 123 de la Constitución Política Mexicana. Quiero señalar también que la Seguridad Social se encuentra en la - Declaración Universal de los Derechos del Hombre.

En la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, elaborada por la UNESCO y aprobada el 10 de diciembre de -- 1948 en el Palais Chaillot de París, en sus artículos 22 y 25 decia rá:

"Toda persona como miembro de la sociedad tiene derecho a la Seguridad Social, a tener mediante el esfuerzo nacional y la cooperación interna-- cional habida cuenta entre la organización y los recursos de cada estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales indig pensables en el desarrollo de su personalidad".

Esta declaración se complementa con el artículo 25 que dice:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que lo asegure, así como a su familia la salud al bienestar y en especial los alimentos, los vestidos, la vivienda, la asistencia--médica y los servicios sociales necesarios. Tiene derecho así mismo a los seguros en caso de--desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad. La maternidad y la infancia tienen de--recho a los cuidados y asistencia especial, todos los niños nacidos de matrimonio o fuera de matrimonio tienen derecho a igual proteccióón--social".

Esto señala según los derechos del hombre, que todo individuo humano tiene el Derecho de habitar una casa cómoda-----y decorosa, sea del país que fuere, Pero Insisto, Los derechos Humanos tanto aquí en México, como en muchas partes del mundo solo sirven para ufanar y engrandecer a las personas que lo elaboraron ya que la realidad que vivimos es completamente diferente.

LA DECLARACION DE MEXICO Y LA SEGURIDAD SOCIAL.-

En la VI reunión de la conferencia interamericana de Seguridad Social, celebrada en México, .D.F. del 14 al 27 de septiembre de 1960, la Delegación de México, tras de un intercambio de experiencias, puntos de vista y preocupaciones, propuso a las Delegaciones y representantes de los organismos internacionales, así como a los

de la Asociación Internacional de Seguridad Social un proyecto titulado "Declaración de Principios de Seguridad Social Americana".

Los antecedentes de esta declaración, se encuentran en la declaración de Santiago de Chile (1942), la Carta de Buenos Aires (1951), donde ya quedarón perfilados los principios de seguridad social americana y Universal.

El 27 de septiembre de 1960, fué firmado por todas las Delegaciones de la VI reunión interamericana de Seguridad-Social, que quedo en la historia de nuestro Derecho Social latianame~~ricano~~ como Declaración Mexicana.

Por considerarlo un verdadero poema social, se cuenta con el auspicio de los gobiernos, las instituciones y los pueblos, ---- que han ido estableciendo sólidas bases en algunos países, para alcanzarlos, transcribimos la declaración de la conferencia que va precedida de una interesante parte de considerandos:

"Que la medida propia de la esfera de acción de los gobiernos, de las facultades que les conceden sus constituciones políticas y de la competencia de las instituciones, La Seguridad Social implica

- 1.- Garantizar que cada ser humano contará con los medios suficientes para satisfacer a un nivel adecuado a su dignidad.
- 2.- Permitir el disfrute de los bienes materiales, morales, culturales y socia-

les que la civilización a creado para beneficio del hombre.

3.- Establecer las condiciones necesarias para que cada persona y cada pueblo pueda vivir sin temor, sin amenazas y sin recelos.

4.- Enseñar que nada se consigue sin el esfuerzo propio y que es antisocial la falta de cumplimiento de los deberes y obligaciones que justifiquen el goce y las garantías de los derechos.

5.- Permitir que cada hombre pueda perfeccionar su capacidad de rendimiento de sus esfuerzos, la utilidad de sus tareas, para obtener un sano bienestar en beneficio de sus familias de su comunidad y de su nación.

6.- Fortalecer el ejercicio real de las libertades, mediante un combate sistemático en contra de la miseria, la ignorancia y la insalubridad, de la necesidad del abono y del desamparo.

7.- Dar facilidades para que las grandes mayorías disfruten de una sana alimentación y de una habitación digna.

8.- Crear las condiciones indispensables para estimular la solidaridad entre los hombres y entre los pueblos a fin de convertirla en instrumento más eficaz de la Seguridad Social

- 9.- Advertir que la prosperidad debe ser indivisible y comunmente compartida como un -- único medio de vigorizar la democracia política, la democracia económica y el disfrute de la Seguridad Social.
- 10.- Contribuir para la que será la distribución del ingreso nacional sea cada vez más equitativo, según la capacidad de las personas su responsabilidad individual y social, su apogación al bienestar colectivo y para que su redistribución se realice inspirada en la satisfacción general.
- 11.- Promover los constantes ascensos de los niveles de vida de la población, la consolidación del patrimonio económico, social y cultural del pueblo.
- 12.- Asegurar a cada persona la oportunidad de un sitio en el campo de la producción, con retribución adecuada a sus necesidades individuales y familiares.
- 13.- Auspiciar y promover el conocimiento y el goce de los valores culturales y de una sana recreación.
- 14.- Constituir un amparo eficaz contra los riesgos, previniéndose en la medida de lo posible y luchar con los mejores recursos contra la enfermedad, la inválidez y el desempleo, prote-

ger la maternidad, el estado familiar y el curso de la vejez y las necesidades creadas por la muerte.

15.- Iniciar, desarrollar y ampliar las prestaciones familiares y sociales en favor del progreso individual, familiar y de la comunidad de la que se forme parte.

16.- Estimular la conciencia de cooperación, de ayuda mutua, de solidaridad para las tareas que exige el desarrollo de las comunidades y de los pueblos y enfatizar la acción para transformar la vida del campo, hacer el trabajo del campesino más remunerador; atenderla en las contingencias de su trabajo, en sus enfermedades y en los riesgos de la subocupación, de la desocupación, de la vejez y de la muerte.

17.- En consecuencia, ampliar en la medida que lo permiten las circunstancias políticas, económicas y jurídicas del radio de acción de los Seguros Sociales, hacia una concepción integral de la Seguridad General, alentando los nuevos factores de bienestar que sea dable realizar en un ambiente de paz social, que permita avances constantes a un fortalecimiento de la justicia social, destino último de esta declaración".

C A I T U L O I I I

PROGRAMAS O INSTITUCIONES ENCARGADAS DE PROMOVER LA VIVIENDA,
POPULAR.

- a).-" PROGRAMAS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL
DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES".
(IN.FO.NA.VI.T.)

La búsqueda de una solución justa y equilibrada para el problema de la habitación, dio lugar a la creación, en -- mayo de 1971, de la Comisión Nacional Tripartita, compuesta por-- representantes de los sectores Federal y Obrero-Patronal, la cual sostuvo numerosas reuniones, muchas de ellas contaron con la participación del Señor Presidente de la República.

Entre las funciones principales de la Comisión Tripartita, estaba la creación de organismos para efectos de la vivienda, de esta manera se fundó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que fué establecido el 10. de mayo de 1972, adquiriendo, de acuerdo con la Ley-- que lo rige, una forma tripartita en su administración, ya que -- así se equilibran y ponderan los intereses de los tres sectores-- Se establece, con los recursos que aportan los patronos, el otorgamiento de financiamiento a sus derechohabientes para adquirir-- en propiedad una vivienda, construirla, mejorarla, ampliarla, repararla o bien para pagar pasivos contraídos con anterioridad y - por cualquiera de los conceptos mencionados.

Tienen derecho a ser inscritos en el Instituto todos los obreros, que presten sus servicios a un patrón, en virtud de una relación laboral subordinada regida por la Ley Federal

de Trabajo.

Las características principales de los financiamientos que concede el INFONAVIT, son las siguientes:

1.- Los créditos principales se conceden a una tasa de interés del 4% anual sobre saldos insolutos, sin requerirse ningún "enganche", o pago inicial. Esta tasa es aproximadamente -- de 1/3 partes del interés que prevalece en el mercado financiero - mexicano.

2.- Los plazos varían entre 10 y 20 años

3.- En los casos de incapacidad total permanente o de muerte, el trabajador esta protegido por un seguro, a--- cargo del Instituto, que libera al propio trabajador o a los ---- beneficiarios que el designe, de las obligaciones derivadas de dichos créditos.

4.- Se prevé una prórroga de 12 meses en el -- pago de las amortizaciones correspondientes, sin causa de interés moratorio, en los casos en que el acreditado deje de estar sujeto a una relación de trabajo.

5.- El descuento máximo que se hace a los trabajadores para amortizar los créditos que se les otorguen, en el --- caso de aquellos que tengan salario mínimo, no podrá exceder del 20% de sus ingresos.

6.- En el otorgamiento de los créditos se deberá dar preferencia a los trabajadores de menores ingresos.

7.- Se reconoce el derecho de los trabajadores-- para obtener sus viviendas en la localidad que ellos designen.

8.- La adquisición en propiedad de habitaciones

se sujetará a un régimen flexible, que deberá considerar la equidad en la asignación de los recursos y a su adecuada distribución geográfica, provocando la descentralización y la promoción del desarrollo regional.

9.- Los créditos individuales se otorgan con base en la necesidad de la vivienda de los trabajadores y su familia el monto de sus ingresos y las características de las habitaciones de que dispongan entre otros factores, son seleccionados mediante un proceso de computación electrónica que impide el favoritismo, o el dolo en el otorgamiento.

10.- Las aportaciones del sector empresarial para sus propios trabajadores, se convierte desde la inscripción de estos en el INFONAVIT, en una cuenta individual de ahorro que le será reintegrado a partir del décimo año, a el trabajador o a sus familiares.

11.- Estructura del Infonavit

Organos Colegiados.-

El INFONAVIT, como organismo tripartito cuya autoridad suprema es la Asamblea General, esta integrado por 45 miembros propietarios, a los cuales se adicionan otros tantos suplentes 15 de cada representación (Trabajadores, empresarios y Gobierno), ésta se encarga de establecer las reglas para el otorgamiento de créditos y para la operación de los depósitos, así como de examinar y aprobar el presupuesto, planes de labores y financiamiento del Instituto.

Al consejo de administración, integrado por 15 miembros propietarios, a los cuales se adicionan otros tantos suplen

tes, entre los tres sectores, le corresponde decidir sobre la inversión de los fondos del Instituto, aprobar los nombramientos del personal Directivo y de los Delegados Regionales, presentar a la Asamblea General, para su aprobación, los presupuestos de ingresos y egresos, los programas de financiamiento, los estados financieros-- y el informe anual de actividades, así como otras funciones igualmente importantes para la buena marcha del Instituto.

Un importante órgano colegiado, compuesto por ----nueva miembros, tres de cada representación, con sus respectivos--- Suplentes, es la Comisión de Vigilancia, a quién le toca supervisar las operaciones y manejos de recursos, así como la designación del Auditor Externo, que se encargue de revisar y dictaminar los estados financieros del Instituto.

La Comisión de Inconformidades y de Valuación, tiene a su cargo la encomienda de conocer el recurso de inconformidades de los trabajadores, sus beneficiarios o los patrones; tienen derecho a interponer ante ella con el fin de impugnar actos del Instituto de vulneración a sus derechos, como pueden ser el monto de las aportaciones y descuentos, derecho a créditos o a inscripción.etc.

La comisión de Inconformidades y de Valuación,-- mantiene una independencia administrativa total del resto de los --órganos del INFONAVIT y su integración tripartita le permite emitir resoluciones eminentemente imparciales.

El órgano ejecutivo en quién se deposita la representación legal del Instituto, lo es el Director General, a quién--entre otras funciones le corresponde presentar para su aprobación-- los informes mensuales de actividades, así como los anuales al Con

sejo de Administración, los presupuestos de ingresos y egresos el proyecto de gastos y planes de labores y los proyectos concretos de financiamiento.

La Ley previó la existencia de dos directores-sectoriales, uno por parte del sector de los trabajadores y otro por el empresarial quién tiene la función de servir de enlace -- entre sus representados y el Director General.

En un afán de desconcentrar en todo el territorio nacional las actividades del INFONAVIT, el legislador previó la existencia de comisiones Consultivas Regionales, con el fin de que sean estos órganos también tripartitas, los encargados de una función asesora en materia de localización de áreas donde sea factible promover programas de habitación y en general, opinar sobre los proyectos de vivienda que hayan de financiarse en su respectiva circunscripción territorial. A través de estos órganos consultivos se capta la problemática regional, estando en condiciones el Instituto de satisfacer adecuadamente las preferencias del trabajador y coordinar sus programas con las autoridades locales.

La acción operativa del INFONAVIT, se viene llevando a cabo por 14 delegaciones Regionales, en un proceso de descentralización paulativa y apoyándose en las tareas normativas y de la supervisión de la oficina central.

El INFONAVIT, no puede permanecer indiferente ante la evidencia del fenómeno de crecimiento de las ciudades y su gran problemática, los obliga a evaluar constantemente su acción y en--- coordinación con otras instituciones dedicadas a las soluciones de estos problemas, diseñan políticas que permiten una acción integrada

dentro de este campo.

En suma, los programas del Instituto se encuentran dentro de la problemática nacional; sus objetivos generales rebasan los objetivos particulares de la creación de la vivienda.

Los programas que a realizado el INFONAVIT, son--- los siguientes; A 24 días del inicio de sus operaciones, el Instituto se encontraba financiando la construcción de 79,000 viviendas, en 113 frentes localizados en 89 localidades del país, lo que representa una inversión de alrededor de 400 millones de dólares.

A la fecha, el Instituto a entregado 42 conjuntos en diversas localidades del país, este proceso se a intensificado-- a partir del mes de febrero del año pasado, fecha en que la Dirección General estableció el compromiso de entregar un conjunto terminado-- cada dos semanas.

Dentro de los programas del Instituto conviene destacar el programa de "Aprovechamiento de Terrenos Baldíos" urbanizados, que surgió con base en consideraciones económicas y sociales -- que mostraron su factibilidad. Se pretende aprovechar la infraestructura urbana y los ser vicios públicos existentes, lo que provoca una mejor densificación y evita problemas de transporte, aunado a lo anterior, hay que considerar la diversidad de opciones que tendrán los derechohabientes, los cuales podrán seleccionar su vivienda en zonas cercanas a sus centros de trabajo y en edificios localizados en lugares en los que sienten arraigo.

Los resultados obtenidos de la vivienda rural, que se inició con un plan piloto, fueron evaluados y sirvieron de base -- para la elaboración del programa para 1974, que incluye 20 localida-

des rurales o semi-urbanas, que cuentan con el mayor número de derechohabientes, un gran porcentaje de los cuales están dedicados a actividades agropecuarias/

Otorgamiento de Créditos.-

Una tarea fundamental del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, consistió en la integración de la estructura crediticia del que habría de manejar, por primera vez en la historia del país, a un sujeto de crédito que tradicionalmente había sido marginado dentro de los sistemas que habían venido operando antes de su creación.

Para poder llevar a cabo este sistema crediticio y que este se convirtiera en un poderoso instrumento de justicia social, se aprobaron en primer término las Reglas Generales para el Otorgamiento de Créditos y en segundo se creó la unidad administrativa necesaria para su operación. Tomando en consideración que de acuerdo con las líneas generales establecidas en la Ley debería tomar en cuenta necesariamente conceptos tales como la necesidad de la vivienda de los trabajadores, la demanda real de habitación y la preferencia que deben tener los trabajadores de bajos recursos, resultó indispensable diseñar previamente el sistema para conocer tales datos, que se basaron medularmente en la información proporcionada por los trabajadores en un formato denominado "Tarjeta de Información".

Con dicha "Tarjeta", fué posible captar datos relativos al número de miembros que integran una familia de trabajadores y el salario conyugal, clasificándolos de acuerdo con sus necesidades habitacionales lo que permitió determinar las características y precios de venta de las viviendas que debería promover y financiar el

Instituto, a la vez que llevar a cabo la asignación de los créditos con el apoyo de las técnicas más avanzadas de la computación electrónica .

De conformidad con la Ley del INFONAVIT, las Reglas Generales para el Otorgamiento de créditos, se eligió un sistema de distribución de valor a determinados datos de la Tarjeta de Información que permite dar los créditos a los trabajadores cuya necesidad de vivienda es mayormente apremiante.

Este sistema que consiste en establecer un orden de prioridades entre los diferentes conceptos que han sido señalados para calificar las necesidades de la vivienda, se maneja a través de un sistema mecanizado en el que se incluyen todos los datos de los trabajadores que han llenado una tarjeta de información.

El proceso resulta el siguiente:

- 1.- Las tarjetas de información se clasifican por Línea de crédito, esto es por tipo de crédito que solicitan los trabajadores (para adquirir una casa para construirla, para reparar o ampliar y mejorar la que tuviera y para el pago de pasivos contraídos con terceros con anterioridad por cualquiera de los conceptos mencionados).-
- 2.- La tarjeta se clasifica por niveles de ingreso de los trabajadores.
- 3.- A determinados casillas de la tarjeta que por la naturaleza de los datos expresados, indican el grado de necesidad de vivienda, se les da un peso o valor de esta manera, el sistema otorga, a tra-

vas de la máquina computadora, los créditos a aquellos trabajadores que tienen la más alta calificación; eso es, la mayor necesidad de la vivienda.

En caso necesario, se efectúa un sorteo entre las tarjetas de una misma calificación, que por su número excedan a su remanente de la asignación, que este sorteo se realiza con la misma computadora, aplicando un modelo de generación de números al azar, asociados a cada tarjeta en términos de una característica que las identifica plenamente durante el proceso.

A la fecha se a distribuido un total de 2'500,000 de tarjetas de información, en 72 localidades del país y se han recuperado más de 800,000. Utilizando el sistema descrito, el Instituto a asignado 56,622 créditos por un monto de - 320 millones de dólares en 72 localidades, diseminadas en todas las entidades federales del país.

De los créditos asignados a la fecha, 71% han sido destinados a la adquisición de vivienda INFONAVIT; 12% a vivienda de terceros; 4% a la construcción de viviendas en terrenos propios de los trabajadores; el 10% a la reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda y el 3% a la redocumentación de pasivos. Atendiendo al promedio de composición familiar de los derecho habientes, el número de beneficiarios asciende a 337,606 personas-- el promedio de edad de los trabajadores beneficiarios es de 36.5-- años; los créditos han sido distribuidos en un 50% a los trabajadores que perciben de 1 a 1.5 veces el salario mínimo, el 27% a los que lo reciben de 1.6 a 2 veces; 20% a los que lo perciben de 2 a 4 veces y el 3% a aquellos que lo reciben hasta 5 veces.

Del número de créditos señalados, se encuentran en trámite 34,902, han sido titulados 7,727 y se han adjudicado- 20,249 viviendas.

Reserva Territorial

La construcción y reposición de la reserva territorial congruente con la magnitud de los problemas del INFONAVIT, resulta indispensable para la adecuada continuidad de los mismos. Así mismo destacar la urgencia de darle al suelo urbano un -- mejor sentido social, ya que las acciones especulativas con bienes raíces pueden constituir un freno a la acción en materia de la vivienda para las clases menos favorecidas, si no se toman las medidas necesarias que contrarresten esta tendencia.

El Instituto ha adquirido alrededor de 45 millones de metros cuadrados en 63 localidades del país, lo que representa una inversión de 90 millones de dólares. El promedio de precios de los terrenos en bruto es de 1.90 dólares por metro cuadrado, el área promedio de terreno adquirido por frente es de 400,000 m² y la relación entre costo de terreno en bruto y el monto total de la inversión en 36 frentes ya terminados ha sido del 16%. También es cierto que la inversión del Instituto se concentró en aquellas-- localidades que se localiza el 90% de nuestros derechohabientes, con el objeto de establecer un proceso continuado de adquisiciones. De ellas se dará preferencia a aquellas que además de cumplir con un número importante de derechohabientes se consideren repetitivas.

Aportaciones y Cuenta Individual

El patrimonio del Instituto se integra con el

Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con la aportación que efectúan los patrones del 5% sobre el salario ordinario de sus trabajadores y con los rendimientos que provengan de la inversión de esos recursos, con las aportaciones en númerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal; con los bienes y derechos que adquieren por cualquier título y con los rendimientos que obtengan de la inversión de dichos recursos.

A la fecha el patrimonio del Instituto asciende a la cantidad de 424'000,000.00 de dólares, cifra compuesta en más de un 90% por las aportaciones efectuadas por los patrones a nombre de los trabajadores y que han sido enteradas por conducto de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público. Es conveniente destacar que a la fecha la totalidad de los recursos del Instituto han sido comprometidos para la realización de sus diversos programas .

Las aportaciones patronales constituyen depósitos sin causa de intereses a favor de los trabajadores. La misma ley otorga al trabajador el derecho, en todo momento, de solicitar y obtener información directa del Instituto o a través del patrón al que preste sus servicios, sobre el monto de las aportaciones a su favor, así como de los descuentos hechos a su salario para cubrir abonos de capital e intereses correspondientes a los créditos que haya otorgado el Instituto.

Para dar cumplimiento a esta disposición, a la vez que mantener actualizado el saldo de 3'100,000 trabajadores inscritos hasta la fecha, se vió la necesidad de apoyarse en los elementos electrónicos acordes a la magnitud del problema y crear

una unidad de administración que tuviese a su cargo la operación del sistema.

Otros de los muchos programas del Instituto son los de Promoción Social, que pone especial énfasis en la integración de la comunidad, Orientación, Difusión, servicios jurídicos servicios administrativos, etc., sin los cuales la acción del Instituto se deduciría a contemplar el problema habitacional como la construcción de muros y techos, desligandolo de su verdadera dimensión social.

Acción del INFOHAVIT

En el plan de labores y financiamientos del -- INFOHAVIT, para el año de 1974, se contempló una inversión de ---- 295'000,000.00 de dólares cifra que represento el 6% de la inversión pública total, el 36% de la inversión destinada a bienestar social y el 10% de los recursos canalizados al sector de la construcción lo que significa, en otras palabras, el otorgamiento de 50,000 créditos y el financiamiento de alrededor de 50,000 viviendas, beneficiándose una población de aproximadamente 250,000 personas ----- (trabajadores con sus familias). Los efectos de esta acción en el bienestar social de la clase trabajadora organizada en México, se sienten cuando se observa que el 63% de las viviendas financiadas-- por el INFOHAVIT estan destinadas a trabajadores que perciben el - 1. al 1.5 veces el salario mínimo cumpliéndose el objetivo de lo-- grar una distribución más equitativa de los beneficios del desarrollo del país por niveles de ingresos.

Por lo que respecta a los efectos relacionados con los sectores que proveen de bienes y servicios a la actividad origi

nada por los programas del Instituto, particularmente los proveedores de insumos y las constructoras, se puede estimar que la demanda derivada que se genera, equivale a aproximadamente 144 millones de dólares en adquisiciones de materiales y aproximadamente 66 millones de dólares en compra de servicios de construcción.

De hecho las demandas derivadas al respecto a materiales y servicios de construcción representan 100,000 empleos anuales adicionales.

En la actualidad, el INFONAVIT tiene registradas 1067 constructoras de todo el país, asignándose obra a más de 1022 compañías distribuidas por toda la república de este total, el 80% o sean 818 empresas, corresponden a la provincia mexicana. El importe total de los contratos correspondientes asciende a 356 millones de dólares es decir 344 mil dólares en promedio por empresa constructora. El número de viviendas promedio asignadas por contratista es de 73 unidades. Todo esto en las condiciones actuales representa el 20% del total de nuevos empleos que el país requiere crear anualmente.

b).- "INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD RURAL Y DE LA VIVIENDA POPULAR (I.N.D.E.C.O.)

La creación de este organismo sustituye al Instituto Nacional de la Vivienda, siendo ésta una nueva expresión concreta de la nueva administración presidencial, en la que se pretendía que el estado desempeñará un papel más dinámico en la generación habitacional.

La política de este organismo se a venido encami-

nando a participar en el diseño de los planos de desarrollo urbano de las diversas entidades de la República. En especial cabe señalar que a sido mecanismo muy importante en la formación de reservas territoriales para que puedan disponer de este insumo de tierras los diversos organismos de vivienda, especialmente gracias a la facultad expropiatoria que le consigna la Ley de la Reforma Agraria.

Funciones y Atribuciones

Artículo 1o.- :Se crea el organismo público descentralizado de carácter técnico consultivo y promocional denominado "Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular", con personalidad jurídica y patrimonio propios con domicilio en la Ciudad de México, D.F.

Artículo 2o.- : Para cumplir sus fines, el Instituto tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- a).- Realizar las investigaciones necesarias en toda la república para valorar las necesidades de las distintas zonas urbanas o rurales y proponer los planes, programas y sistemas de ejecución, que a su juicio sea convenientes, como resultado de dicha investigación.
- b).- Proponer a las autoridades respectivas en cada caso las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación, que determine la política más adecuada para el desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular.
- c).- Participar en los programas y trabajos que con relación al desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular, se efectúen con las dependencias del ejecutivo federal, los organismos descentra

lizados y las empresas de participación estatal.

d).- Promover las condiciones necesarias a fin de que el sector privado canalice sus recursos al desarrollo de la comunidad rural y a la construcción de la vivienda popular.

e).- Propiciar la construcción de viviendas de bajo costo, edificios multifamiliares y zonas habitacionales para trabajadores de escasos recursos y procurar la regeneración de zonas de tugurios y viviendas insalubres e inadapadas, tanto urbanas como rurales.

f).- Propiciar entre los habitantes de los poblados rurales y de zonas urbanas, la cooperación, el trabajo colectivo, la ayuda mutua y cualquier otra medida encaminada a realizar las obras necesarias para mejorar sus condiciones generales de ambiente y de habitación directamente por conducto de patronatos, comisiones o grupos de estudios.

g).- Sugerir medidas para el aprovechamiento de servicio social obligatorio de los pasantes y los profesionales, en toda la república.

h).- Adiestrar personas especializadas en la planificación, programación y desarrollo de métodos para la promoción y ejecución de los trabajadores que son su objeto.

i).- Comprar, fraccionar, vender, permutar, o construir inmuebles por cuenta propia o de terceros y

j).- En general, celebrar todos los contratos o convenios y ejecutar todos los actos encaminados a la realización de sus fines.

Patrimonio y Recursos

El patrimonio del Instituto, se integra con los recursos siguientes:

- a).- Las aportaciones en dinero, del gobierno federal y las que convengan con los gobiernos de los estados y municipios.
- b).- Las aportaciones y demás recursos que se obtengan a través de los patronos, comites, o instituciones locales.
- c).- Las aportaciones de la federación, de las entidades federales, de los municipios o de los particulares, que podrán consistir en bienes muebles o inmuebles y
- d).- Los productos que eventualmente obtengan de sus operaciones.

El Instituto someterá al Ejecutivo Federal su presupuesto anual de gastos, así como sus planes y programas.

Organización

El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, estará a cargo de un Director General designado por el Presidente de la República y el que formará parte de un Consejo, además de seis consejeros propietarios y seis suplentes designados también por el Presidente del País.

Uno de los consejeros propietarios será el Secretario de Hacienda y Crédito Público, quién presidirá el Consejo y tendrá el voto de calidad.

Habrá un subdirector general del Instituto, designado por el presidente de la República que será además secretario del Consejo y auxiliará además al Director General y lo sustituirá en sus ausencias temporales o definitivas entre tanto se haga nueva designación.

El Consejo celebrará sus reuniones cuando menos una vez al mes, las convocatorias serán suscritas por el Director General y el Secretario del Consejo, cuando tres o más consejeros lo soliciten

por escrito, deberá convocarse a reuniones extraordinarias.

El Quorúm se formará con asistencia de cuatro consejeros siempre que entre ellos asista el Presidente del Consejo o su suplente, y el Director General del Instituto. Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes. El Director General deberá dar cuenta de los asuntos en cartera.

El consejo programará y aprobará las operaciones y trabajos del Instituto, con las facultades más amplias de gestión y podrá realizar todos los actos que fueren necesarios, dada su naturaleza. De manera enunciativa y no limitativa tendrá las siguientes atribuciones:

- a).- Elaborar el reglamento interior del Instituto.
- b).- Aprobar los presupuestos anuales de Ingresos y egresos para su remisión al Gobierno Federal en los términos del artículo --4o.
- c).- Planear la inversión de fondos.
- d).- Elaborar los planes para la creación de sus organismos auxiliares en todo el país
- e).- Elaborar la memoria anual correspondiente a cada ejercicio y
- f).- En general las demás que señala la ley y su reglamento.

Ahora bien también el Director General y el Subdirector, tendrán las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas; para actos de administración y dominio y las especiales que requieran cláusulas especiales conforme a la Ley en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal y Territo--

rios; para formular querrelas en los casos de delitos que solo se puedan perseguir a petición de parte ofendida y para otorgar el -- perdón extintivo de la acción penal.

El Director General podrá otorgar y revocar po-- deres generales y especiales, pero cuando sean en favor de personas ajenas al Instituto deberá dar cuenta al Consejo.

Organismos Auxiliares

Serán organismos auxiliares del Instituto los-- comites patronatos o agencias, así como los grupos de estudios y de servicio social que se organicen en las distintas regiones, zonas o localidades del país.

Los organismos auxiliares tendrán a su cargo co-- laborar en la elaboración, promoción y ejecución de los programas--- planes que les asigne el Instituto y para tal efecto tendrán faculta-- des de obtener los recursos necesarios por medio de las aportaciones que reciban de los gobiernos de los estados y de los municipios así como de los particulares que se beneficiarán con las obras y promo-- ciones que se realicen.

Los recursos que obtengan los organismos auxilia-- res serán manejados bajo la responsabilidad de los mismos, con la -- autorización y bajo la vigilancia del Instituto y se destinarán para cumplir los fines específicos de cada organismo en el lugar en que opere.

Cada comité, patronato o agencia, actuará como cuerpo colegiado y se integrará por un coordinador designado por un Director General del Instituto y por los representantes de los sec-- tores sociales más interesados en la realización de los programas

de desarrollo de vivienda.

El funcionamiento de los Comités, patronatos, o agencias y las relaciones entre ellos, y el Instituto se fijarán en el Reglamento de esta Ley.

Exención de Impuestos

No causarán el Impuesto predial correspondiente los bienes del Instituto mientras formen parte de su patrimonio, ni el de traslación de dominio en el Distrito y Territorios Federales, ni en los estados que otorguen la exención.

Quedarán exentas del pago del impuesto sobre la renta, las utilidades que obtengan, el Instituto, siempre y cuando se destinen exclusivamente a los fines para los que éste fué constituido.

"Programas de INDECO y operabilidad de su Tesis" (S U E L O)

De acuerdo con las funciones que le señala la ley, INDECO, se ocupa actualmente de realizar un estudio en más de 40 entidades, para determinar y adquirir los terrenos donde habrán de construirse aproximadamente 700,000 viviendas en los próximos -- años a fin de que mediante esta adquisición se pueda controlar la especulación del suelo y facilitar el aumento de la oferta de la vivienda y el abaratamiento de su costo o renta.

Esta disponibilidad de espacios en las ciudades se llevará a cabo, en muchos casos, cambiando el uso de terrenos -- agrícolas actualmente bajo el régimen ejidal, que por sus características jurídicas no son enajenables , pero sí pueden ser expropiadas por razón de utilidad pública y mediante el pago previo de la indemnización.

zación que corresponda.

Muchas de las ciudades del país están estranguladas en su crecimiento urbano por estos terrenos ejidales, por lo que en colaboración con el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, se planea una campaña de expropiación, que deberá resultar ventajosa para los campesinos por la indemnización que recibirán.

En las Ciudades, sin haberselo propuesto así, las parcelas ejidales han venido a constituirse en una reserva territorial para la expansión urbana, que de alguna manera deberá -- compensar adecuadamente el servicio y la posibilidad de que estas tierras le proporcionan ahora.

Financiero

IMBECO, no es un organismo financiero y carece de fondos para otorgar créditos o financiar con sus propios medios las inversiones de vivienda, en cambio se ha concebido como una parte importante de su cometido, en el que acuda a las instituciones financieras para canalizar inversiones y facilidades crediticias para programas de vivienda.

En este sentido puede actuar de manera similar a la de las compañías fraccionadoras que obtienen financiamiento en la Banca para urbanizar terrenos y construir casas, aunque por supuesto sin intereses lucrativos, lo que no quiere decir que se opere con pérdidas ya que el criterio es que cada programa sea autofinanciable y que aún produzca alguna utilidad prevista para subsidiar a familias menos pudientes.

Promoción Social

INDECO tiene como cometido, entre otros el proponer la tesis y método para la promoción del desarrollo social, - así como la planeación y asesoría de todos los programas sociales- que deben trabajarse paralelamente a cualquier programa de vivienda de desarrollo de la comunidad urbana o rural.

La Tesis es que en cada barrio, edificio de departamentos, unidad habitacional o comunidad rural, donde trabaje -- INDECO, habrá de promoverse una estructura asociativa de los vecinos o interesados para efectuar u organizar acciones previas de apoyo al programa habitacional, de servicios públicos, de desarrollo rural--- y de cualquier otro tipo de estos que pretenda llevarse a cabo, la acción de esta asociación deberá estar presente en la etapa de construcción, si este fuera el caso y permanecer al finalizar la misma-- como un programa permanente de desarrollo comunal con objetivos múltiples y variados de acuerdo con las circunstancias y necesidades.

De manera muy esquemática el procedimiento o método que se plantea es el siguiente:

Investigación para conocer la problemática de - la comunidad o sector con el que se va a trabajar, a fin de emitir un diagnóstico y formular las posibles alternativas de solución a los problemas, considerando, costos, tiempos, medios, mecánica de operación, técnicas y además aspectos prácticos para la ejecución del programa.

Contacto con la población, campaña de relaciones públicas de sensibilización, de información, acciones preliminares de respuesta a las demandas y necesidades sentidas por la población

por la población, evitando acciones asistenciales y buscando que desde el primer momento sean programas promocionales.

Por determinación de la Ley que crea a INDECO corresponde a éste promover fórmulas para el servicio social del pasante, a través del cual los 32,000 profesionales que conluyen estudios superiores cada año, deberán socializarse como otro recurso y fuerza para promover el desarrollo socio-económico de las áreas deprimidas del campo y la ciudad.

Finalmente, cabe hacer mención del esfuerzo que viene realizando INDECO para trabajar coordinadamente con otras dependencias. Sus atribuciones en cuanto a uso del suelo, su capacidad técnica y promocional, esta puestas al servicio de las necesidades sociales de la vivienda, para una eficaz acción de quién estén ubicados para atenderlas. Tal es el caso por ejemplo, del modelo sistemático que para la toma de decisiones en materia de vivienda esta desarrollando y que permitirá determinar el monto de la inversión en cada ciudad del país así como el número de casas y las características de las mismas de tal manera que ponderando ventajas e inconvenientes a partir del establecimiento de un conjunto o sistema de medidas de efectividad, establezca en unos pocos minutos-- gracias al concepto electrónico, las diversas alternativas de solución en condiciones óptimas, a partir de la información con que se alimenta el programa. Este mecanismo, que ahora se perfecciona, representará en un futuro cercano, un instrumento muy valioso en la determinación de política y programas de vivienda.

c).-"COMISION EJECUTIVA DEL FONDO DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL-
SERVICIO DEL ESTADO (FOVISSSTE)";

El FOVISSSTE, fué creado por decreto, publicado el 28 de diciembre de 1972, Para su funcionamiento, se estableció-- en enero de 1973, la comisión ejecutiva que tiene una conformación-- bipartita y paritaria(dos vocales representantes del gobierno fedg ral a través de la Secretaria de Hacienda y Credito Público, dos vo cales representantes de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado y un vocal Ejecutivo), y que es uno de los - órganos de gobierno del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Constituye sus recursos con las aportaciones que les hacen sus "Titulares Aportantes", consistentes en un5% sobre el- sueldo básico o salario de los trabajadores; con las amortizaciones - pagadas por los trabajadores, por los créditos que se les asigna.--- Obtiene recursos con los bienes y derechos provenientes de la inver- sión que realiza con conjuntos habitacionales y cuyas viviendas se-- dirigen a ser enajenadas a los trabajadores, con la inversión en---- bonos o títulos emitidos por el Gobierno Federal o Instituciones Ban carias Oficiales; con la adquisición de derechos sobre bienes inmue- bles; con los rendimientos provenientes de las inversiones citadas an- teriormente, con los ingresos por la conservación de financiamientos dirigidos a la adquisición de viviendas, con las aportaciones que les hacen los trabajadores que opten por seguir voluntariamente en los - beneficios y obligaciones cuando se separen voluntariamente en los servicios públicos, con los ingresos derivados de los intereses que

pagar los trabajadores; por los créditos que obtienen de fondo, con los ingresos de los intereses que se fijan por financiamientos que otorga el Fondo para la construcción de conjuntos habitacionales del país y con los otros ingresos que puedan obtener, el fondo en los términos de la ley, provenientes de su operación.

El FOVISSSTE, cuenta a la fecha con 102 "Titulares Aportantes", que son las dependencias del Poder Ejecutivo, (Secretarías de Estado y Departamentos); Órganos de los Poderes Judiciales y legislativo, Organismos Públicos y los Gobiernos del Distrito y Territorios Federales, cuyas relaciones laborales están concretadas en los términos del apartado "B" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley Federal del Trabajo, de los trabajadores al servicio del Estado y además tengan incorporados a sus trabajadores a las prestaciones establecidas en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales del Estado. Son "Titulares Aportantes", también, aquellos gobiernos de Entidades Federativas, que celebren convenio con el instituto y con el Fondo de la Vivienda, a efecto de incorporar a sus trabajadores a sus beneficios.

Son aproximadamente ochocientos cincuenta mil los trabajadores al servicio del estado, en el Distrito Federal, se encuentran localizados 450,000 y 350,000 en el interior de la República y para 1983 se calcula serán de un millón.

Programas Ejecutados

En el mes de abril de 1973, empezó la operación del Fondo de la Vivienda FOVISSSTE. La Comisión ejecutiva como una de sus metas es proporcionar con mayor celeridad habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores en el Distrito Federal y en el

interior de la República, procedió a celebrar, en el mes de Julio de 1973, convenios con INDECO y el Gobierno del Distrito Federal, así como el financiamiento de aquellos conjuntos que se encuentran en proceso de construcción pertenecientes al propio instituto, de esta forma tienen actualmente en proceso de asignación 8,270 créditos a trabajadores para adquirir en propiedad viviendas cuya construcción a financiado el FOVISSSTE y tienen en proceso de financiamiento, en el país 36 conjuntos habitacionales

Ahora bien con el objeto de dinamizar el programa de vivienda y colaborar con las ciudades a través de una economía urbana, el FOVISSSTE, a desarrollado fundamentalmente dos acciones de viviendas: El Plan Saturbe ((Saturación Urbana)), el Programa de evaluación de Proyectos. El primero define sus objetivos con el aprovechamiento de la infraestructura de las grandes metrópolis utilizando el equipamiento urbano ya existente, así como una ingeniería urbana y los servicios públicos y comerciales.

El plan se realiza sobre predios que van de 500 a 2,500 mts²., y son tratados en condominio horizontal o vertical, para poder alcanzar los cajones mínimos de salario de los trabajadores, por otra parte representa la comodidad de un equipamiento urbano pre-establecido, con localización de fuentes comerciales y todos los servicios que faciliten la convivencia y crecimiento social de sus beneficiarios.

Se procura que estos conjuntos o edificios que estan cerca de las áreas donde estan ubicadas los servicios que tiene encomendados al propio instituto que son: Clínicas-Hospitales tiendas, etc., La Segunda acción que desarrolla el FOVISSSTE, es el

"Programa de Evaluación de Proyectos", reciben proposiciones con-
tendiendo lo que han denominado "Paquetes vivienda", consistentes
en ofrecimientos de terrenos con proyectos de construcción, respec-
to de ellos realizan estudios urbanísticos de poblamiento, de den-
sidades, de tiempo de recorrido entre los centros de trabajo y los
presupuestos centros de vivienda. Esto permite determinar la correc-
ta ubicación de los conjuntos y una correcta distribución de la pe-
blación burocrática.

1 .- "FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS MIEMBROS
ACTIVOS DEL EJERCITO, FUERZA AEREA Y --
ARMADA".

En este inciso tratare de dar un pequeño bos-
quejo de lo que es el "Fondo de la vivienda para los miembros ac-
tivos del ejercito, fuerza aérea y armada", basandome principal-
mente en las últimas reformas y adiciones hechas por el Congreso
de la Unión al reglamento que rige esta Institución.

Daré comienzo diciendo, que en estas últimas
reformas, se creo con el carácter de Organismo Descentralizado Fe-
deral, la Dirección de Pensiones Militares para quedar como sigue:

Se deberan administrar los recursos del fondo
de la vivienda para los Miembros Activos del Ejercito, Fuerza Aé-
rea, y armada, afín de establecer y operar un sistema de financia-
miento que les permita obtener créditos baratos y suficientes para

a).- La Adquisición de propiedad de habitaciones
cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de condominio

b).- La construcción, reparación, ampliación o

mejoramiento de sus habitaciones.

c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Además de lo anteriormente expuesto, se considera que; también se deben de financiar y coordinar los programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del Ejército, Fuerza aérea y Armada.

Ahora bién los recursos del Fondo de la Vivienda para los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada se integran como sigue:

I.- Con las aportaciones que proporcione al go-
bierno Federal.

II.- Con los bienes y derechos adquiridos por
cualquier título .

III.- Con los rendimientos que se obtengan de
las inversiones de los recursos a que se refieren las dos primeras
fracciones anteriormente señaladas.

1).- Los recursos del Fondo se destinarán:

Al otorgamiento de créditos a los militares
que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en la Di-
rección de pensiones militares;

El importe de estos créditos deberán aplicarse
de la siguientes manera:

a).- A la adquisición en propiedad de habita-
ciones, incluyendo las sujetas al régimen de condominio;

b).- A la construcción, reparación, ampliación
o mejoramiento de habitaciones y

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

Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los militares, mediante créditos que les otorgue la dirección de pensiones militares, -- con cargo al fondo.

Estos financiamientos sólo se concederán por curso tratándose de programas habitacionales aprobados por la Dirección de Pensiones y Militares y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

Los miembros de las fuerzas aéreas, tienen el derecho de ejercer el crédito que se les otorgue en la localidad que designen,

Al pago de los depósitos que les corresponde a los militares en los términos de ley.

A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del fondo de los que no excederán del 1.5% de los recursos totales que administra;

A la inversión de inmuebles estrictamente necesarios para oficinas.

A las demás erogaciones relacionadas con su -- objeto.

Ahora bien las aportaciones al fondo de la vivienda se aplicarán en su totalidad a constituir en favor de los -- militares depósitos que no debengarán intereses y se sujetarán---- a las bases siguientes:

I.- Cuando un militar reciba financiamiento del fondo de la vivienda

el 40% del importe de los depósitos que en su favor se hayan acumulado hasta esa fecha, se aplicarán de inmediato como pago inicial del crédito concedido.

II.- Durante la vigencia del crédito, se continuará aplicando el 40% de las aportaciones gubernamentales al pago de los abonos -- subsecuentes que debe hacer dicho miembro de las instituciones armadas.

III.- Una vez liquidado el crédito acordado al miembro de las -- instituciones armadas, se continuará aplicando el total de las -- aportaciones para integrar un nuevo depósito en su favor.

IV.- El militar tendrá derecho a que se le haga entrega periódica del saldo de los depósitos que se hubieran hecho a su favor en 10 años de anterioridad.

V.- Cuando el militar quede separado del activo o en caso de muerte se entregará el total de los depósitos constituidos al militar o a sus beneficiarios en los términos del presente.

VI.- En el caso de que los militares hubieran recibido crédito -- hipotecario con recursos del fondo de la vivienda, la devolución de los depósitos se hará con deducción de las cantidades que se hubieran aplicado al pago de los créditos hipotecarios en los términos de los dos primeros puntos que acabamos de mencionar.

Las aportaciones del 5% que deberán enterar el Gobierno Federal se computarán sobre el haber presupuestal y asignaciones del Técnico de vuelo de los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada.

Todo esto con el fin de que la dirección de---

Pensiones militares determine, la suma de que dispondrá al financiamiento de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los militares, las que se aplicarán para la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas casas, así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

También señala la ley que los créditos que se otorguen con cargo al Fondo, deberán darse por vendidos anticipadamente, si los deudores sin el consentimiento de la División de Pensiones Militares, enajenan las viviendas, gravan los inmuebles que garantizan el pago de los precios concedidos e incurrir en las causas de la rescisión consignadas en los contratos respectivos.

Los Créditos concedidos que se otorguen con cargo al fondo de la vivienda, estarán cubiertos por un seguro que libere al militar o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas del crédito para los casos de inutilización permanente y total al servicio activo y para otras labores en los términos del artículo 88 de la Ley de Retiros y pensiones Militares y para los casos de muerte.

En los casos de retiro del activo, en los términos de las disposiciones legales aplicables, se entregarán al militar el total de los depósitos que tenga a su favor en el fondo de la vivienda. En caso de la vivienda del militar, dicha entrega se hará a sus beneficiarios o a sus causavivientes.

Es importante señalar que los depósitos que se hagan para constituir el fondo de la vivienda en favor de los militares estarán exentos de toda clase de impuestos.

Así mismo creo que es muy justa la disposición

que contiene que los depósitos constituidos en favor de los militares para la integración del fondo no podrán ser objeto de sesión o embargo, excepto cuando se trate de los créditos otorgados con cargo al fondo. Así mismo cuando es importante señalar que los derechos de los miembros de las fuerzas Armadas Titulares de Depósitos constituidos en el fondo de la vivienda o de sus causahabientes o beneficiarios, prescribirán en un plazo de 5 años.

El legislador previó también la necesidad de que los recursos del fondo se inviertan de conformidad con lo que dispone la Ley que los rige, el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, tendrán las siguientes facultades:

I.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público vigilará que los programas financieros anuales con recursos del fondo no excedan a los presupuesto de ingresos corrientes y de los financiamientos de reciba la dirección de pensiones Militares. Dicho financiamiento deberá ser aprobado previamente por la Secretaría y

II.- La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros aprobará los sistemas de la organización de la contabilidad, pudiendo verificar los asientos y operaciones del fondo y que estas se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas informando a la Dirección de Pensiones Militares y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de las irregularidades que pudiera encontrar, para que se corrija.

Desde su creación, en el año de 1933, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, originalmente Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.-- a desempeñado una función de suma importancia en la integración y desarrollo de la economía nacional y en el mejoramiento del nivel de vida de la población de escasos recursos, mediante la creación e incremento de obras y servicios públicos y de interés social.

La experiencia obtenida en el curso de los treinta y cinco años de vida de esta institución, aconsejo, que a partir de la expedición de su Ley Orgánica en 1942, el Poder Legislativo-- Federal a iniciativa del Ejecutivo, introdujera a dicho ordenamiento diversas modificaciones (1946, 1949, 1953, 1958 y 1966), tendientes a capacitarla para satisfacer las más cumplidas ordenanzas de su cometido, la última reforma de diciembre de 1966, cambió la primitiva denominación del "Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras-- Públicas, .S.A.", más acorde con su naturaleza, atribuciones y funcionamiento, a la par que posibilitó la gestión de la Institución en el financiamiento de la rama de transportes.

La Institución tiene por objeto:

- I).- Promover y encauzar el financiamiento y dirigir la inversión de capitales y obras y servicios públicos o de interés social.
- II).- Asesorar técnicamente a personas morales de derecho público en la planeación, financiamiento y ejecución de obras y servicios públicos de interés social.
- III).- Actuar como consejero técnico y agente financiero en materia

de obras y servicios públicos o de interés social a solicitud del Gobierno Federal, del Gobierno del Departamento del Distrito Federal y de los Gobiernos de los Estados y Municipios.

IV).- Actuar como agente financiero del Gobierno Federal en los financiamientos destinados a obras y servicios públicos o de interés social, a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, contratar directamente con instituciones privadas, gubernamentales o intergubernamentales.

v).- Realizar las operaciones fiduciarias autorizadas por la Ley y

VI).- El que le fijen otras leyes.

Capital

El capital de la Institución será el que fije su escritura constitutiva y estará representado por el correspondiente número de acciones, con valor de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.), - cada una, divididas en cuatro series con las siguientes características.

a).- Serie "A", compuesta por acciones nominativas, que sólo podrán ser suscritas por el Gobierno Federal, cuyo monto en ningún caso será menor del 51% del capital social.

b).- Serie "B", compuesta por acciones al portador, que podrán ser suscritas por el poder público.

c).- Serie "C", compuestas por acciones nominativas que deberán ser suscritas por los Bancos del Ahorro y préstamos para la vivienda familiar y

d).- Serie "D", compuesta por acciones nominativas que solo podrán ser suscritas por los gobiernos del Distrito y Territorios Federales Estados y Municipios.

La proporción de acciones que corresponda a la serie "B", "C" y "D", se determinará por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas.

Las acciones de la serie "B" y "C", serán preferentes a las otras series para el cobro de un dividendo anual del 6% del capital que representen. Estos dividendos preferentes no serán acumulables.

Las acciones de la serie "A" y "D", serán intransmisibles y en ningún caso podrán cambiar su naturaleza o los derechos que esta ley les concede.

Las acciones de la serie "C", solo podrán transmitirse o darse en garantía con el previo consentimiento del Banco de Obras y Servicios Públicos, S.A.

El Fondo de la Habitación Popular

Ahora bien, con relación a la vivienda popular - hay un fondo especial denominado el Fondo de la Habitación Popular - constituido por el Gobierno Federal y en que podrá ser incrementado por los siguientes recursos.:

- 1.- los Subsidios para el efecto que pueda destinar la Federación.
- 2.- Sumas provenientes de financiamientos contratados para este efecto por la federación, los estados, los municipios el Distrito y Territorios Federales.
- 3.- Sumas producidas por la recaudación de los derechos, impuestos, ingresos y servicios afectados al fondo por la federación por cualquiera de las entidades arriba citadas o por organismos públicos o privados en general.

4.- Cualquier otra suma , bienes o ingresos que prevean las disposiciones legales, administrativas o contractuales aplicables.

El fondo será manejado por la institución separadamente de sus otras operaciones fiduciarias.

El fondo deberá ser destinado a:

I.- A cubrir los gastos de administración o cobranza del mismo fondo.

II.- A proyectar o construir habitaciones populares.

III.- A fraccionar y urbanizar terrenos para el servicio de habitaciones populares.

IV.- A demoler y sustituir tugurios y acondicionar habitaciones defectuosas.

v.- A adquirir los muebles o inmuebles necesarios para los fines del servicio.

VI.- A otorgar préstamos inmobiliarios como los que prevé esta ley para habitaciones populares.

VII.- A fomentar actividades científicas, técnicas industriales o financieras, en general relacionadas con el servicio de habitaciones populares y

VIII.- A otras medidas de fomento, sostenimiento inspección, vigilancia, estudio, consulta, y propaganda de servicio de habitaciones populares, inclusive aquellas que excluyan toda recuperación.

El destino de cantidades del Fondo que no deban recuperarse requerirá la aprobación de la mitad más uno, por lo menos

de los miembros del consejo de administración de la Institución.

La Institución colocará las disponibilidades del fondo de modo que produzcan el mayor rendimiento compatible con la mayor seguridad y con la liquidez necesaria para cumplir oportunamente el programa previsto. Las disponibilidades se colocarán preferentemente en depósitos y cuentas bancarias de cualquier clase, en valores de constante mercado y en operaciones activas de segura, fácil y pronta recuperación.

Las recuperaciones y los excedentes del fondo no serán repartibles sino que se destinarán a los fines señalados en el artículo 47 y demás objetos previstos por el propio fondo.

La Institución vigilará que la inversión de las-- cantidades procedentes del fondo se hagan en los fines y modo convenido en los contratos respectivos.

Régimen Fiscal

La institución estará sujeta al pago de los impuestos y derechos federales. Respecto a los impuestos y derechos locales sólo estarán sujetas al pago de los siguientes:

a).- Predial, que se causen sobre los inmuebles de su propiedad destinados a alojar dependencias suyas.

b).- Impuestos y derechos de carácter municipal que causen los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior, en razón de los pavimentos, atarjeas, limpieza, u por el agua potable que disfruten, en las mismas condiciones en que debían pagarlo los demás causantes, así como los derechos de registro público que se cubrirán por una sola vez a razón de un cuatro por ciento (0.25) sobre el importe de la operación. La cancelación de las inscripciones no causarán derecho ---

alguno.

Los estados, el Distrito Federal y territorios y los municipios no podrán gravar con otros impuestos o derechos que no sean previstos en esta ley, al capital, los bienes y las operaciones propios del objeto de la institución.

Las excepciones o limitaciones de impuestos o derechos a que se refieren los artículos anteriores de este capítulo regirán en tanto opere la institución o este viva alguna de sus obligaciones;

De la Administración y Vigilancia.

Las gestiones de los negocios de la Institución el ejercicio de sus atribuciones y su representación legal, están encomendados al Consejo de Administración y a un Director General.

El consejo de Administración esta integrado por dos consejeros propietarios de la serie "A"; dos consejeros propietarios de la serie "B", un consejero propietario de la serie "C", y dos consejeros propietarios de la serie "D"; por cada consejero propietario se designa un suplente.

Los consejeros suplentes ocuparán estos sitios en las ausencias de cualquiera de los consejeros propietarios de la misma serie.

Los consejeros son designados en Asamblea General ordinaria de accionistas que se reunirán dentro de los cuatro meses que sigan a la clausura del ejercicio fiscal.

No podrán ser designados consejeros y por lo tanto desempeñar este cargo los siguientes:

- 1).- Las personas designadas para ocupar un puesto

de elección popular, mientras estén en el ejercicio de su cargo.

2).- Los funcionarios y empleados públicos, -- salvo que representen a la serie "A" o "D".

3).- Dos o más personas que tengan entre el parentesco de consanguinidad o de afinidad hasta en tercer grado.

4.- Dos o más socios de una misma sociedad en nombre colectivo o en comandita.

5).- Deudores de la Institución o las personas que tengan un litigio pendiente con la misma.

El Consejo Administrativo, se reunirá por lo menos una vez al mes y funcionará válidamente con la asistencia de cuatro-- de sus miembros, siempre que entre ellos se encuentre, por lo menos-- uno de los nombrados por la serie "A", las resoluciones se tomarán-- por mayoría de votos y en caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

El ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá vetar las resoluciones del Consejo de Administración, que en su concepto, pongan en peligro la estabilidad financiera o el prestigio de la Institución o sean contrarias a la política monetaria o crediticia del Gobierno Federal, dentro del plazo de tres días hábiles a partir de la fecha en que tengan conocimiento de dichas resoluciones. Transcurrido dicho plazo las resoluciones se considerarán firmes.

Los consejeros duraran en su cargo dos años que se contarán desde la fecha de la Asamblea de que los designe.

Los consejeros tanto propietarios como suplentes estarán numerados del uno al siete, La renovación del Consejo se hará

de la siguiente forma:

Los consejeros del número par serán designados en la asamblea que se celebró en los años pares, los consejeros-- del número impar según los designados en las asambleas que se celebran en los años impares.

El consejo de administración tendrá a su cargo la dirección de los negocios de la Institución en la forma y términos que establezca la escritura constitutiva y podrá realizar todos los actos que para ello sean necesarios dada la naturaleza y objeto del Banco.

Facultades del Consejo

- 1).- Aprobar el presupuesto anual de gastos y el programa de actividades y estimación de recursos a proposición del Director General.
- 2).- Nombrar y remover al secretario del Consejo al Director General y a los delegados fiduciarios.
- 3).- Nombrar y remover al Subdirector general propuesta del Director General.
- 4).- Aceptar las renunciaciones que acepten los consejeros, el Secretario del Consejo, el Director General y el Subdirector General.
- 5).- Formular los reglamentos de la institución interiores.
- 6).- Acordar la emisión de títulos de crédito en serie.

El Director General tendrá a su cargo el gobierno interno de la Institución y las siguientes facultades.

Representar legalmente a la Institución en los asuntos de su competencia con todas las facultades que tiene un mandatario general para actos de dominio, de administración y de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusulas especiales, conforme a la Ley, aún para asistir en el juicio de amparo y para suscribir títulos de crédito.

Sustituir total y parcialmente su mandato y para provocar las sustituciones.

Llevar la firma social para el ejercicio de sus facultades.

Establecer y organizar las oficinas de la Institución así como nombrar y remover el personal de la misma y asignarle sus obligaciones y retribuciones.

Asistir a las sesiones del Consejo y a las Asambleas de accionistas con voz imperativa e informativa, debiendo ser citado al efecto.

El consejo de administración podrá delegar en el Director General algunas facultades que crean necesarias para la buena marcha de la Institución con excepción de las que anteriormente se han enumerado como indenegables y las que corresponden a la Asamblea de Accionistas.

El Subdirector General tendrá las mismas atribuciones que esta ley establece para el Director General, en la medida en que éste o el Consejo de Administración no se las limiten.

Para las asambleas de accionistas ordinarias o extraordinarias, se consideran legalmente reunidas deberán estar re-

presentadas las acciones de la serie "A".

Ahora bien en cumplimiento de las funciones encomendadas al Banco con el fin de que contribuyan a la solución del agudo problema de la habitación Popular en la República, se llevó a cabo a través de tres clases de actividades.

a).- El otorgamiento de crédito a entidades gubernamentales y a empresas privadas, destinados a la construcción de casas-habitación, para sus empleados o trabajadores.

b).- La inversión directa con fondos propios, en la edificación de conjuntos habitacionales para ponerles a disposición del público en general y

c).- La utilización de recursos ajenos que han sido depositados en la propia institución bajo el régimen de fideicomiso, fundamentalmente por el Gobierno Federal, para ser aplicados a ese mismo objeto.

Por lo que respecta a los créditos, tiene la característica general de que solo pueden concederse para la ejecución de conjuntos de la habitación y de ninguna manera para la edificación de una sola casa. Para su otorgamiento se pide el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Que los terrenos en que se proyectan ejecutar las obras sean de propiedad del solicitante o de los empleados o trabajadores que se beneficiarán con las casas.

Para que estos inmuebles sean catalogados como de interés social, se sigue el criterio del Banco de México, S.A. el cual establece que el costo mayor será de \$80,000.00 (OCHENTA MIL PESOS -- 00/100 M.N.), por unidad, incluyendo el terreno totalmente urbanizado

y la construcción debidamente terminada, con acabados interiores y exteriores, instalaciones eléctricas, y sanitarias, y demás servicios. El valor del terreno ya urbanizado no debe exceder del 35% del precio total de venta de la vivienda o de la unidad habitacional de que se trate. El importe del préstamo no excederá del valor de los bienes, excepto en el caso en que se constituyan garantías colaterales, pudiendo entonces ascender al crédito hasta el 100% del importe de dichos inmuebles.

El préstamo se extiende a cargo de la empresa o entidades que laboran los obreros o empleados, que finalmente resultarán beneficiados, y no a estos en forma directa. En consecuencia--aquellas deberán reducir de las remuneraciones de sus trabajadores o empleados el importe de sus mensualidades con que se amortizará el crédito para lo cual se celebrara ante la junta conciliación competente, los convenios que les permitirán efectuar legalmente las deducciones necesarias.

1 El plazo máximo para la redención de estas obligaciones puede ser hasta de 30 años; sin embargo, a la fecha solo se han otorgado hasta los 15 años. Además se tiene especial cuidado de que los pagos mensuales, a cargo de los adquirientes no rebasen el 25% por ciento de sus ingresos familiares mensuales, entendiéndose por esto lo que percibe el jefe de la familia, la esposa e hijos que trabajan, por estimarse que un porcentaje mayor, sería en perjuicio de la atención de sus demás necesidades personales y familiares.

Por regla general, no se concedan estos préstamos si no es sobre la base de que las casas que con ellos se construyan

se adjudiquen en venta, pues el propósito que se persigue es el de que los trabajadores resulten beneficiados con las facilidades que el préstamo implica, para que adquieran en propiedad sus casas.

También con el fin de favorecer aún a la clase trabajadora, sea procurado que las empresas acreditadas les otorguen determinadas prestaciones adicionales o aportaciones no recuperables ya sea absorbiendo una parte o la totalidad del precio de los terrenos o finalmente concediendo a los usuarios de casas, plazos mayores que los, que el Banco les otorga para liquidar su adeudo.

Elleman inversiones directas a las que el Banco efectúa en terrenos que ya tiene o que para ese fin adquiere construyendo en ellos unidades habitacionales para la aplicación de recursos propios.

A fin de obtener una de estas casas los interesados presentan la solicitud correspondiente en cuya aprobación influyen en grado importante los siguientes elementos:

Que con la adjudicación de cada unidad, se beneficie a un grupo familiar númeroo, que el solicitante posea la capacidad económica suficiente para cumplir con las obligaciones que contraiga y finalmente a través de estas adjudicaciones se obtengan el mayor número de beneficios posibles de carácter social.

De acuerdo con lo anterior, se dá preferencia a los solicitantes cuya familia deberá habitar la casa, que este integrada por un mayor número de miembros, sobre aquellos otros cuya composición familiar sea reducida. En lo que respecta a la capacidad económica

también se aplica el criterio seguido en el caso de los créditos, es decir, que los pagos mensuales que amortizarán el importe del inmueble, no sobrepasen el 25% de los ingresos normales familiares que percibe el solicitante, de conformidad con las razones expuestas al hablar de las características correspondientes a los créditos del Banco que otorga para estos mismos fines. En cuanto al beneficio social que con estas obras se persigue, debe entenderse -- que la institución procura beneficiar a los sectores de la población que confrontan con mayor intensidad este problema, sobre todo a los que carecen de posibilidades para disfrutar del crédito bancario proveniente de instituciones privadas o de otros medios para adquirir en propiedad una casa con generosas facilidades de pago.

El sistema de comunicación comunmente empleado para las viviendas unifamiliares, es el de compra-venta con reserva de dominio, en favor del Banco, hasta en tanto no quede totalmente pagado el importe del adeudo, para las unidades multifamiliares, que la institución a edificado, normalmente se a utilizado el sistema de participación de inmobiliaria mediante la emisión de certificados que se rigen por las leyes respectivas.

De gran relevancia a sido el establecimiento de esta institución, por parte del Gobierno Federal, desde 1956, el Fondo de las Habitaciones Populares, que tiene por objeto proyectar y construir viviendas de bajo costo, urbanizar terrenos para dichos fines; demoler o sustituir tugurios y acondicionar habitaciones defectuosas y adquirir inmuebles y otorgar créditos para las habitaciones populares. Este fondo funciona bajo el régimen de fideicomiso y al amparo de el se han hecho grandes realización que se comentan más adelante. Bajo este mismo

sistema también se a promovido la construcción de casas para militares en diversas plazas del país.

e).- "DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL"

Por instrucciones del Presidente Luis Echeverría---
Alvárez, en el año de 1973, se delíneo un amplio programa de construcción de vivienda popular y de regeneración urbana, que principalmente se sustenta en las siguientes acciones:

- 1.- Acción de Construcción masiva de viviendas organizadas estas en Unidades Habitacionales.
- 2.- Construcción de fraccionamientos populares, con la Unidad Familiar de asentamiento tipo "Tapanco", - sobre lotes de 90mts.²
- 3.- Utilización de predios propiedad del Departamento del Distrito Federal y promoción de lotes para el rea-comodo de familias, proporcionandoles asistencia técnica y los servicios públicos elementales.
- 4.- Construcción de vivienda temporal para dar atención a las emergencias que se presenten a las familias de esta ciudad capital.
- 5.- Asistencia y mejoramiento de vecindades decadentes.
- 6.- Sustitución de techos, y cuartos precarios.
- 7.- Administración de las unidades habitacionales y--fraccionamientos populares.
- 8.- Erradicación de ciudades perdidas y regeneración urbana.

De esta manera, la política de materia de vivienda del Departamento del Distrito Federal, surge como un instrumento de ciudad, que permite resolver aquellos problemas que traen consigo--- el incesante crecimiento demográfico y la expansión urbana, como son el reacomodo de las familias que resultan afectadas por obras públicas y proyectos de planificación; los erradicados de ciudades perdidas los que habitan en vecindades tuguriales, zonas decadentes de la ciudad-- los afectados por siniestros y deshaucios y fundamentalmente, hacia-- aquellos grupos clasificados como trabajadores no asalariados, que institucionalmente carecen de prestaciones para obtener vivienda, como -- aquellos que sobreviven a una vida en el mundo del subempleo, en el mercado, en la banqueta, en tianguis y en talleres artesanales.

El Departamento del Distrito Federal a realizado su política de reservas territoriales especialmente en zonas periféricas de la ciudad, con el propósito de desarrollar programas de integración y desarrollo urbano, para llevar el beneficio, no unicamente a los destinatarios de las viviendas, sino a todas las áreas de concentración-demográfica que se encuentran desprovistas de los servicios públicos más elementales y además circunscritas a dichas unidades habitacionales.

Los recursos económicos para la ejecución y desarrollo de los programas habitacionales tienen su origen, en primer lugar en recursos propios del Departamento del Distrito Federal, autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Presidencia--- orientados por la Dirección General de la Habitación Popular, estos -- recursos pueden ser utilizados en la realización de obras de infraestructura y de equipamiento urbano.

Así mismo, en crédito-puente otorgados por el Banco de México, S.A., provenientes de los encajes de la Banca Privada, como recursos de crédito interno para la ejecución y construcción de viviendas con precios de venta sancionados por el propio Banco de México, S.A., de acuerdo con las normas que para ese efecto a emitido los precios establecidos para las viviendas de interés popular y de interés social, son de \$25,000.00 hasta \$110,000.00.

Para garantizar estos créditos, el Departamento del Distrito Federal, a gravado las viviendas con hipotecas, con lo que previamente establece los criterios de selección de beneficiarios, -- estas viviendas se enajenan mediante contratos de compra-venta y de promesa de compra-venta, con la característica de ser patrimonio familiar y de tener derecho al tanto.

En el contrato de compra-venta, se establece que el plan de venta de la vivienda, se inicia con el enganche que varía del 5 al 10% del valor total del inmueble, pagos mensuales de amortización del 6 y 9% de interés sobre saldos insólutos, a un plazo de 15 años, considerandose en el abono, el pago por conceptos de cuotas del Seguro de vida y deño del inmueble y por gastos de administración para -- viviendas de interés social y popular respectivamente.

Si por cualquier circunstancia, algunas familias presentarán capacidad económica nula, o en ocasiones carezcan de los recursos que les permitan cubrir los abonos mensuales, la Dirección General de la Habitación Popular, conservará a estas familias dentro de las Unidades habitacionales, con carácter provisional para trasladarlas -- posteriormente a los fraccionamientos populares, a los terrenos propiedad del propio Departamento, o a las viviendas temporales que en ese

se emplazan a construir.

Ahora bién, independientemente de los programas habitacionales, existe un ideario relativo al desarrollo de la comunidad, en el que se plantea el derecho a que son acreedores los miembros de ésta, es decir, a la salud pública, a la educación, a la cultura, a los deportes, etc., y pone especial énfasis en la capacitación de las gentes para incorporarlas a la política de productividad, llevando a cabo los siguientes eventos:

1.- Capacitación de los administradores de los conjuntos habitacionales, orientandolos hacia el empleo de instrumentos sociales, de gran sentido humanista, especial penetración que les permita orientar a los grupos de población de esos conjuntos a un proceso de adaptación y acercamiento a la cultura y al civismo en general.

2.- Formación de bolsas de trabajo, que a partir del año en curso, dará origen a los grupos de mantenimiento, integrados por habitantes de las Unidades Habitacionales, entre los que se encuentran herreros, plomeros, carpinteros, vidrieros, mecánicos y artesanos en general.

3.- Organización de la bolsa de empleo doméstica para recomendar a las madres que son sostén de un hogar en diferentes actividades de carácter familiar, como cuidar niños, lavar cocinar, etc.

4.- Preparación y capacitación de auxiliares de salud pública con elementos propios de la comunidad.

5.- Preparación y capacitación de elementos femeninos de la propia comunidad, a través del método "Tiyoli", para desempeñar

cargos como educadoras de jardines de niños, en las mismas unidades habitacionales.

6.- Establecimiento de los servicios médicos por medio de pasantes y doctores titulados con resultados plenamente comprobados y satisfactorios.

7.- Instalación de tiendas populares de víveres básicos para alimentación, tiendas de materiales diversos, tortillerías, y panaderías populares, para integrarlas como parte de la comunidad en el futuro.

8.- Ciclos de conferencias tendientes a elevar el nivel cívico y cultural de las familias.

9.- Presentación de eventos dentro de las diversas actividades de teatro, espectáculos, populares, de danzas, folclóricas y clásicas, en coordinación con la Dirección General de Servicios Sociales.

10.- Formación de mercados rodantes con todos aquellos elementos que han surgido del ambulante en las unidades habitacionales.

11.- Otorgamiento de puestos y locales comerciales-tapanco-comercio a todos aquellos elementos que han sido afectados en sus fuentes de ingresos por obras públicas, así como a los elementos de más escasos recursos que han llegado a las unidades habitacionales, etc.

La inversión autorizada para el presente año sumará la cifra de \$325'000,000'00, inversión que representa la edificación de 5,548 viviendas, programa que alcanza la consolidación del conjun-

to urbano popular "Ermita Zaragoza", y la construcción de 400 viviendas de "Las Trancas", sobre predios de la Ex-hacienda "El Rosario", - 400 viviendas en las "Canteras del Peñón Viejo" y los programas de planificación el "Los Picos de Iztacalco".

Ahora bién, uno de los programas más ambiciosos es el llamado conjunto urbano popular "Ermita-Zaragoza", que forma parte del programa de desarrollo urbano por parte del Departamento del Distrito Federal. Este dára cabida a cerca de 80,000 habitantes que estarán alojados en 2,000 viviendas de interés social y 8,000 viviendas de interés popular, además de 400 lotes de promoción industrial para el establecimiento de pequeñas y medianas industrias que permitirán la creación de nuevas fuentes de empleo, contarán con el equipamiento urbano necesario y las instalaciones para la prestación de servicios públicos, como centros de asistencia, áreas para la Universidad Metropolitana, Tecnológicos, deportivos populares, subdelegaciones, zonas comerciales, etc.,

Dentro del conjunto se adicionaron, igualmente la tox tillería y la panadería popular, la Tienda social donde deben expande se productos básicos para la alimentación, otorgandoles a las familias una creación de crédito por \$150.00 para el apoyo de su economía familiar, como consecuencia de la eventualidad del empleo, se presenta insuficiente a mediados de semana y en ocasiones no perciben en semanas enteras sueldo alguno.

En este conjunto se a concebido, la vivienda tapando de arraigo y tradición en nuestro pueblo, el Tapanco se sustenta como un sustituto del cuarto redondo que es precario y disociado, en una primera etapa, permite que el asentamiento inicial se desarrolle en instancias deórden moral y cultural, sobre lotes de 90mts², está --

preparado con baño y pequeño espacio para la fabricación de alimentos y esta se adquiere mediante un pago inicial de \$1,625.00 y abonos --- mensuales de \$325.00

Para los beneficiarios de los programas de habitación popular, que desarrollaban actividades comerciales en sus antiguos domicilios, o bien que en su vivienda tenían la fuente de producción-- de algún artículo, como otra alternativa de vivienda popular, se edifico, el tapanco, comercio, o con taller, esta vivienda se adquiere con \$2,000.00 de pago inicial y abonos mensuales de \$400.00

Para las familias más desprotegidas y cuyos ingresos por tanto son más bajos, se a diseñado la unidad familiar de asentamiento, que consiste en una primera habitación con espacio para la preparación de alimentos y baño sobre lote de 90mts.². Esta vivienda se adquiere con \$1,200.00 de enganche y abonos mensuales de \$200.00

Con la asistencia técnica del Departamento del Distrito Federal, el sistema de auto-construcción y la obtención de materiales a precio cómodos, la tienda aquí instalada, las familias - podrán desarrollar con su esfuerzo el crecimiento futuro de sus viviendas, teniendo derecho a un crédito revolvente por \$500.00 para la adquisición de esos materiales.

Por otra parte el Departamento del Distrito Federal a previsto la "Erradicación de Ciudades perdidas" y para ello señala diversos procedimientos, un ejemplo de ésto lo tenemos cuando quieren erradicar las ciudades perdidas que están construídas en propiedad -- privada y éste proceso de erradicación se efectúa mediante un conve-- nio preliminar con el propietario, a efecto de que ésti proporcione

una indemnización a las familias, equivalente al anticipo y dos anualidades relacionados con el precio y tipo de vivienda, que se adjudicará a cada familia, basados en el ingreso de la misma.

En las ciudades pérdidas ubicadas en terrenos del Departamento del Distrito Federal, o de propiedad federal, (como de recho de vía de ferrocarril, líneas de alta tensión, etc.), exclusivamente se detecta la zona a erradicar, luego se elabora un censo de coordinación con la Delegación correspondiente y con la Procuraduría de Colonias Populares, del Departamento del Distrito Federal, a efecto de determinar la composición familiar, situación socio-económica etc., los datos anteriores, permiten la correcta erradicación de la "Ciudad Pérdida".

La erradicación de una ciudad perdida se lleva a cabo, mediante una serie de estudios como son:

Estudio de zona, localización, antecedentes, censo, informe general, plano catastral, plano topográfico, síntesis, estadística, etc.

La Dirección General de la Habitación Popular, en coordinación con las delegaciones correspondientes a efectuado los siguientes trabajos de erradicación de ciudades pérdidas y reacomodo en zonas expropiadas:

	No. de traslados	No. familias	Miembros por familia
1.- Ciudades Pérdidas erradicadas	157	10,127	66,450
2.- Afectados por planificación	148	703	4,493.
3.- Erradicación de vecindades de- cadentes.	73	1,139	7,074

4.- Reacomodo en zonas expropiadas	38	850	5,100
5.- Erradicaciones varías	<u>52</u>	<u>215</u>	<u>1,128</u>
T O T A L	468	13,034	84,245

Algunas de estas "Ciudades", han sido de leyenda y tradición pero de angustiosas condiciones de vida, como el Barrio de Santiago, el Chilero, Coltongo, Santa Cruz Atoyac, la Villa María de Buenos Aires, Tlatilco, Cuadrante de San Francisco, etc., de los trabajos de reacomodo en zonas expropiadas destacan los afectados con los "Picos de Iztacalco"

Programa de asistencia y mejoramiento de vecindades.

El programa de asistencia y mejoramiento de vecindades que lleva a cabo el departamento del Distrito Federal, a través de las Delegaciones correspondientes, la Procuraduría de Colonias y la Dirección General de la Habitación Popular, tiende a resolver los problemas de las vecindades en estado ruinoso, que constantemente-- presentan un grave peligro para los inquilinos de las mismas.

Este programa de trabajo se contempla de los siguientes aspectos:

- 1.- Selección de la vecindad.
- 2.- La delegación respectiva y la Procuraduría de Colonias Populares, en su caso, cambian impresiones con los propietarios de las mismas para efectuar los trabajos mencionados y para negociar compra-venta, de los inmuebles, en algunos casos se pacta con los dueños de inmuebles en estado crítico, el traslado de las familias a unidades habitacionales del Departamento, mediante el otorgamiento de enganche y anualidades en favor de los inquilinos

desalojados.

3.- Visita domiciliaria con objeto de designar al comité de vecinos del inmueble, para que se tome consciencia sobre los trabajos que se realizarán en éste y al mismo tiempo se obtenga su participación activa, así como su colaboración de promotores de salud en el programa de medicina social.

4.- Inspección técnica que permite determinar los trabajos a realizar, para el mejoramiento de vecindad y que puedan consistir en sustitución de techos, restablecimiento de drenajes, construcción de zonas húmedas, incluyendo servicios sanitarios, lavaderos, lavabos, y calentadores de leña, fortalecimiento de los muros de carga y mejoramiento de los pisos y fachadas. Para ello dispondrá de los materiales de construcción indispensables.

5.- Limpieza de techos y tinacos, desasolve de drenajes y de las bajadas pluviales.

6.- Remozamiento general de las vecindades seleccionadas con participación de la comunidad de trabajos de pintura, jardinería, etc.

Como parte de los procedimientos para el mejoramiento de las vecindades, a fin de que las familias no se desarraíen del Barrio, se acondicionan algunas viviendas para el mejoramiento provisional, dentro del propio inmueble, De no ser esto posible se levantan viviendas temporales sobre terrenos ubicados dentro de la circunscripción de las Delegaciones los cuales son proporcionados por éstas.

Para la ejecución de este programa, se instala en

las zonas de trabajo una superintendencia general de Obra y un Banco de materiales. Estos trabajos físicos se apoyan en el trabajo social y del desarrollo de la comunidad.

Regularización de la tenencia de la tierra
y la sustitución del cuarto precario

El acentuado incremento demográfico registrado durante los últimos 20 años en el Distrito Federal, dio lugar a que su población de 3'000,000 alcanzará a 11'000,000 de habitantes, aproximadamente y al mismo tiempo la superficie urbana se desbordará originando un crecimiento no autorizado de numerosos núcleos de población hacia los espacios del propio Distrito Federal, lo anterior generó en parte los asentamientos humanos no controlados, surgieron los fraccionamientos clandestinos y provocó la invasión de tierras de propiedad particular y de propiedad federal, entre los que se encuentran los derechos de vía del ferrocarril y líneas de transmisión así como los terrenos de régimen ejidal y comunal, y las llamadas Ciudades perdidas y las zonas urbanas ejidales sujetas a un proceso de regularización a largo plazo muy lento, circunstancias que ahora afectan a los propietarios de estos terrenos, quebrantando las leyes y reglamentos en que se sustentan trayendo consigo la especulación de la tierra.

Cabe señalar que esta situación irregular propicia también que el asentamiento inicial de esas familias se manifieste como el nacimiento precario de una vivienda carente de seguridad y de toda norma humanitaria, además de estar continuamente amenazada y en ocasiones destruida por la fuerza de los elementos naturales.

Por lo anteriormente señalado, el ejecutivo a tra-

Vés del Departamento del Distrito Federal, a diseñado y ejecutado programas de beneficio social, como son la regularización de colonias populares y de regeneración urbana, de erradicación de ciudades perdidas y vecindades tuguriales, así como la realización de colonias populares y de un alto programa de construcción masiva-- de éstas y de interés social, igualmente creó al Fideicomiso denominado "Fideurbe" como instrumento legalmente establecido, tendiente a incorporar las ventajas de la cultura y del desarrollo ciudadanos, a núcleos de población dispersos que sobrellevan una existencia precaria ante el incontenible avance de la vida urbana en esta metrópoli.

Igualmente la promoción y el ofrecimiento de materiales de construcción en las tiendas construídas por el Departamento del Distrito Federal y depósito de los mismos en las Delegaciones de estas dependencias a precios que estén al alcance de la economía familiar así como la instrumentación de un fondo revolvente, asistencia técnica y asesoría jurídica para obtener los permisos necesarios y el registro de vivienda y la dotación de un manual de sistemas constructivos y de procedimientos técnicos.

Este programa se conjuga paralelamente al de la regularización jurídica de la tenencia de la tierra, a la fecha se puede informar que 54 colonias han sido regularizadas y elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, 108 ya cuentan con el convenio respectivo y 202 se encuentran en proceso de regularización.

Cabe destacar que en el procedimiento para la regularización de una colonia, se analiza fundamentalmente que ésta sea

regularizada mediante un convenio donde participen la propia comunidad, las autoridades y el fraccionador, a través de un comité representativo. Esto le da al programa de regularización el nuevo aspecto de la política social del Gobierno de la Ciudad de México

Lo que acabo de mencionar es a grandes rasgos el programa del Departamento del Distrito Federal con relación a la Vivienda Popular.

2).- "FONDO DE OPERACIONES Y DESCUENTOS BANCARIOS DE LA VIVIENDA".

El FOVI fué creado el 10 de abril de 1963 con la finalidad de instrumentar el programa financiero de vivienda mediante un contrato de fideicomiso representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, S.A., para canalizar el ahorro captado por las hipotecarias y los departamentos de ahorro de las instituciones de depósito. La naturaleza del Fideicomiso del Gobierno Federal a permitido al organismo atender con agilidad pese a la modestia relativa de sus fondos las tareas siguientes:

Promover el plan financiero que tiende a que las instituciones de crédito participen en la realización de planes habitacionales.

Apoyar a las referidas instituciones con créditos realizados con operaciones hipotecarias para la vivienda de interés social.

Aprobación técnica de los proyectos habitacionales cuando estos sean apoyados por el FOGA.

Asesorar técnicamente en materia de vivienda y actuar como organismo promotor y coordinador del Programa Financiero, o sea asesorar técnicamente para seleccionar los terrenos, estudiar los proyectos, vigilar los sistemas de construcción y orientar la venta de la vivienda de interés social, como medidas promocionales inmediatas para dar rá- pidez al programa.

Los recursos que ha venido manejando han proveni- do de la aportación inicial del Gobierno Federal, incrementada poste- riormente con otras cantidades, con los ingresos que se obtengan del fideicomiso, deducidos los gastos como consecuencia de las operacio- nes que realice, con los demás recursos que el Gobierno Federal, se- ñale en lo sucesivo para incremento del mismo fondo, con los recursos derivados del préstamo que el B.I.D., en su calidad de administrador del Fondo Fiduciario, el progreso social, concedió a la nacional Finan- ciera, S.A., para la vivienda de interés social.

Las operaciones que el fondo quedo facultado para llevar a cabo previa autorización de su comité técnico, son los siguien- tes:

a).- Otorgar apoyo financiero a las sociedades de -- crédito hipotecario, Bancos de Ahorro y préstamo e Instituciones auto- rizadas para recibir depósitos de ahorro, mediante la apertura de lí- neas de crédito relacionadas con préstamos o crédito de garantía hipo- tecaria o fiduciaria de viviendas de interés social.

b).- Establecer reglas y tomar las medidas neces- rias para que los planes de construcción se realicen con los recursos destinados al desarrollo del programa satisfagan necesidades locales-- considerando los aspectos demográficos, económicos, financieros y----

sociales, , así como para reducir el costo de vivienda que se comprende en los citados planes, con todo ello procurando objetivos coordinados con los de otras entidades del sector público y de la Banca Privada.

c).- Fijar los plazos máximos a que podrán celebrarse las operaciones, cuando estas se realicen con el apoyo financiero-- del fondo fiduciario.

d).- Aportar el monto y características de los planes de conjunto que las diversas instituciones de ahorro y préstamo--- para la vivienda popular puedan realizar con apoyo en los recursos del fondo fiduciario, oyando la opinión previa de la Comisión Nacional --- Bancaria y de Seguros.

e).- Revisar los proyectos de conjuntos que presenten los Bancos de ahorro y préstamo, sujetos al apoyo del fondo fiduciario y supervisar su ejecución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 fracción II del citado ordenamiento.

f).- Las demás que autorice de manera expresa el fideicomitante.

En el desempeño de su función, de promover la construcción de viviendas de interés social, el fondo apoya los programas habitacionales que se encuentran dentro de sus normas de operación, procurando, sin embargo estimular el desarrollo de los proyectos de acuerdo con tres criterios fundamentales: Adecuadas soluciones técnicas, -- arquitectónicas y urbanísticas, economía de las costas y satisfacción de necesidades habitacionales reales en la población y al sector a quién se dirigen dichos proyectos.

g).- "FONDO DE GARANTIA Y APOYO A LOS
CREDITOS PARA LA VIVIENDA".
(F.O.G.A.)

En la misma fecha en que fué creado el fondo anteriormente mencionado, también se creó el FOGA, como fideicomiso como un comité técnico, esta representado por representantes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Banco de México, S.A., FOVI, -- INFONAVIT, y de las Asociaciones de Banqueros de la Ciudad de México, A.C., los objetos fundamentales del Fideicomiso son los siguientes:

1).- Garantizar a las Instituciones de crédito privadas que conforme a la Ley general de Instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares, estén facultadas para efectuar operaciones de crédito con garantía hipotecaria y fiduciaria, destinada a la vivienda de interés social, la recuperación de dichos financiamientos en la proporción y términos que se establezcan en las reglas generales de operación del propio fideicomiso.

2).- Otorgar en favor de las Instituciones de Crédito garantías, complementarias suficientes para cumplir los márgenes de garantía legal, en las operaciones de crédito en la proporción y términos que se señala en las reglas generales de operación.

3).- Compensar a dichas Instituciones de Crédito, determinados costos de crédito o préstamos hipotecarios destinados a la vivienda de interés social.

4).- Las demás operaciones que en lo sucesivo le encomiende el fideicomitante.

Los recursos del fondo se constituyan con la suma que inicialmente destino el fideicomiso en los términos del contrato

de fideicomiso a que se ha hecho mérito; con el rendimiento de las operaciones que el fiduciario efectúe con cargo al fondo, con el producto de los fondos que sean invertidos por el fiduciario en la forma que éste considere conveniente hacerlo; y con los demás recursos que el Gobierno Federal determine en lo sucesivo aportar a dicho fondo; en la atención a las necesidades que se vayan presentando en el desarrollo de las actividades del Fiduciario.

De acuerdo con las reglas generales de operación del Fideicomiso y los convenios respectivos, El fiduciario esta en condiciones de otorgar apoyo a las instituciones de crédito privadas que conforme a la Ley bancaria estan facultadas para efectuar operaciones de crédito con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinadas a la vivienda de interés social, siempre que los créditos, reunan los requisitos que se indican en las propias reglas generales de operación y que el fiduciario y cada institución haya celebrado previa aprobación del comité técnico de fideicomiso y el respectivo convenio privado global de apoyos.

Dichos apoyos tienen los siguientes fines; para el mencionado efecto de liquidez por falta de pago puntual en el que incurran sus acreditados en las operaciones antes mencionadas; para la misma finalidad de apoyo, por deficientes de recuperación final en las aludidas operaciones de crédito; y para regular los tipos de interés social en las operaciones de crédito al principio enumeradas.

El apoyo de liquidez tiene por objeto, proteger las operaciones hasta la cantidad que por concepto de capital, interés y primas de seguros, se adeuden a la institución apoyada debido a mora de deudores por períodos máximos de 18 meses, en el entendido que el

presente apoyo se concederá y podrá hacerse efectivo a partir de la cuarta mensualidad sucesiva no pagada.

El apoyo previsto podrá concederlo el fiduciario como apoyo adicional anterior, por concepto de capital, hasta completar el 10% del valor inicial del inmueble, en tanto que éste apoyo adicional, sumado a las demás coberturas de crédito, no excederá del 30% de dicho valor.

El otorgamiento de este apoyo, esta condicionado a que el apoyo de suerte principal resulte inferior al 10% del valor del inmueble y podrá hacerse efectivo una vez que por haberse vendido los bienes afectados a garantizar el pago del crédito y ejecutadas -- otras garantías que hubiere se determine una recuperación insuficiente para cubrir el saldo del crédito , intereses ordinarios y demás--- accesorios que resultan de acuerdo con el convenio respectivo.

Así mismo, podrá concederse el apoyo de que se trata, para efectos de adicionar las coberturas propias de las operaciones de manera que se indica a continuación: en forma automática, cuando el ingreso mensual del crédito no exceda de \$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y mediante autorización expresa del fiduciario, en aquellos casos en que dicho ingreso excede de la citada cantidad y cuando a su juicio, las condiciones económicas del acreditado no permitan a éste el 20% del valor del inmueble, en la inteligencia de que en ambos casos no existen garantías adicionales suficientes para cubrir el margen legal de cobertura.

El mencionado apoyo servirá para cubrir deficientes de recuperación final, hasta por el 15% del valor inicial del inmueble materia de cada operación y se hará efectivo hasta el momento de la

que hubiese constituido la garantía, pudiera determinarse alguna cantidad insoluta a favor de la institución.

Por último, el apoyo previsto podría ser otorgado por el Fiduciario en proporción no mayor al 1% de interés anual calculado sobre saldos insólutos de cada operación materia de éste apoyo, cuando a juicio del propio fiduciario resultase elevado el costo de obtención y manejo del dinero utilizado en las operaciones de crédito. Este apoyo comprende además el equivalente al 0.24% anual sobre el importe de las operaciones de crédito de la Institución por concepto de primas de un seguro especial de vida e invalidez sobre las personas de los acreditados y daños del inmueble respectivo cuyas sumas aseguradas quedan afectadas al solventar los saldos de los créditos citados.

1.- "INSTITUCION DE ACCION URBANA E INTEGRACION SOCIAL" (AURIS).

Derivado del grave problema de la hacinación existente en el Estado de México, fundamentalmente en la zona metropolitana de la ciudad de México, por iniciativa del Gobierno del Estado, se constituyo el patrimonio para crear el organismo.

Su objetivo principal es el de regular el problema en el estado de México, habiendose iniciado primordialmente en Ciudad Netzahualcoyotl, Tlalnepantla, Naucalpan de Juárez, y Texcoco.

Las actividades y fines de AURIS, estan divididas en varios aspectos que se han denominado "Acciones".

1.-"Acción Tierra".- Consistente en la promoción del acondicionamiento legal y físico de las tierras urbanas para el asentamiento urbano.

2).- "Acción Habitacional".- Tiene por objeto la promoción y el desarrollo de la habitación para el asentamiento urbano.

3).- "Acción Casa".- Apoyo a los procesos populares de construcción de vivienda.

Los beneficiarios de la acción en conjunto del Instituto son las clases populares del Estado de México, provenientes de cada una de las necesidades que se derivan de las acciones mencionadas.

Los logros de este organismo se completan desde los puntos de vista de las creaciones de nuevas zonas urbanas, construcción de casas, en vía de los programas Izcalli y acciones conexas.

Los programas para 1973, en términos generales se pueden considerar semejantes a los desarrollados en 1972, adicionados con el ejercicio del convenio entre Auris e INFONAVIT, para apoyar la acción de éste último en el Estado de México.

Creó que la intención del Gobierno es positiva al tratar de cubrir las necesidades de vivienda en todos los sectores sociales, pues la problemática más grande a que se enfrenta éste se encuentra situado en los cuatro puntos cardinales que constituyen la periférica de la Ciudad, como son las ciudades perdidas, zonas de paracaidistas, etc.

Considero que esta zona constituye el mayor problema para la solución de la crisis Habitacional, en que se encuentra el --- Sector de la clase humilde que carece tanto de la educación elemental- como del trabajo para mantenerse así mismo y a los que dependen de él.

h).- "INICIATIVA PRIVADA".

Creó que este inciso, es uno de los de mayor interés, en lo que se refiere a este capítulo, pues considero que la Iniciativa Privada, esta jugando en la actualidad un papel muy importante en la construcción de vivienda en México, pues es la que aporta la mayor cantidad de dinero para la realización de los programas de la habitación, tanto a nivel iniciativa Privada como Gubernamental.

Diversas Modalidades en las que Actua la Empresa

Siempre se está buscando por parte de las Empresas soluciones al problema de la vivienda para sus trabajadores, tanto en función de las obligaciones de Ley comentadas, como en el deseo de muchos empresarios de contribuir al bienestar de sus empleados mejorando con ello las relaciones obrero-patronales y en forma general el tener un ambiente favorable al mejor desarrollo de las actividades de la empresa, con el arraigo, la productividad y otros logros de lógica consecuencia del bienestar obrero. El paso más importante lo dieron las empresas a partir de la creación del Programa Financiero de Vivienda, iniciado en 1964 y debe señalarse que desde entonces ha existido un acercamiento entre los directivos de las empresas y sus trabajadores, cuantificando las necesidades de vivienda y la magnitud de las inversiones que sería necesario hacer para atenderlos, tomando en cuenta las posibilidades de las empresas para destinar recursos a estos programas sin menoscabo de su necesi

dad de crecimiento y progreso.

El Impacto del Programa Financiero de Vivienda 1963

Como se ha señalado que las acciones de la empresa privada pudieron tomar mayor importancia con la vigencia plena del Programa Financiero de Vivienda a partir de 1964, facilita la compra de viviendas de interés social, haciéndolas asequibles a extensos grupos de la población; incrementa la oferta de este tipo de bienes que como lo he señalado son escasos, mediante la realización de esfuerzos conjuntos y de largo alcance por parte del Estado, de los Bancos Privados y de otros sectores de la colectividad.

Logra el programa que los Bancos privados concedan financiamientos especiales en cumplimiento de esa finalidad, aplicando parte de los ahorros que captan del público. Simplifica la adquisición de las viviendas y elimina algunos costos, promoviendo la generación interna de ahorro en un amplio estrato de la población. Crea el Programa de Financiamiento, los instrumentos convenientes para abatir la tasa de interés del 12%, en aquella época, al 9% y 10% ; abate primas de seguro y crea como órganos promotores de apoyo financiero al Fondo de Operación y Descuento Bancario de la vivienda "FOVI", el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la vivienda "FOGA"; y constituye Servicios de Control Administrativos, S.C., al que se asociaron inicialmente 45 compañías aseguradoras -- mexicanas abatiendo en forma importante las primas por seguro de las viviendas.

El crecimiento acelerado de la banca estimado en 15% anual a partir de esas fechas permite disponer de importantes recur--

sos para los programas de vivienda de interés social, en los cuales ha participado la empresa por conducto de los promotores de vivienda beneficiando a sus trabajadores, haciendo posible que aquellos-- con ingresos medios, tengan acceso a la vivienda ya que los pagos-- mensuales por capital e intereses no deben exceder del 25% del --- ingreso familiar del acreditado y este debe ahorrar un 20% del valor del inmueble para obtener el crédito.

Las viviendas a las que el trabajador a tenido accg so tuvieron en su principio precios entre \$ 55,000.00 y \$ 80,000.00 y en la actualidad estos varían entre \$102,000.00 y \$ 175,000.00---- dependiendo de la región del país, que para el efecto se a dividido en cuatro regiones.

El Programa establece dentro de sus condiciones que los créditos para la adquisición de vivienda tendrán un plazo no -- menor de 10 años y el interés el 9% anual como máximo, incluyendo-- comisiones y gastos, salvo los conceptos expresamente autorizados - por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Al mismo tiempo se establecen regionalmente los ingresos máximos del acreditado para que estas viviendas lleguen al sector de la población para el cual esta diseñado el Programa.

Debe tomarse en cuenta que algunos de los obstáculos a los que se enfrenta el trabajador para adquirir su vivienda es el porcentaje de enganche que se le solicita, que dfo origen a que dentro del INFONAVIT, no se les soliciten cantidades por anticipado, -- aún cuando parte del ahorro que la empresa depósita a su favor hace las veces de enganche.

El programa Financiero de la Vivienda, estimula en forma importante la labor de los empresarios dedicados a la promoción inmobiliaria ya que pueden tener acceso a créditos puente y créditos hipotecarios en mejores condiciones, lo cual les permite atender con intensidad el mercado de los sectores populares, surgiendo por todas partes conjuntos de casas económicas en concepciones unifamiliares y multifamiliares, en oferta libre y en combinación con empresas que emplean trabajadores masivamente. Son interesantes y frecuentes por ejemplo, las combinaciones en triángulo de un promotor con algún Banco y con una Empresa que cuenta con trabajadores interesados, participando a su nombre el sindicato.

Por otro lado, es importante señalar que la creación del INFONAVIT, marca realmente un momento histórico en el tema de la habitación en México, porque con él surge el instrumento financiero más poderoso creado jamás para ese objeto. Se resuelve de golpe con expectativas a plazos razonables, la posibilidad de dotar de vivienda a la población empleada que a su vez es una parte muy importante de la población demandante de ese importante satisfactor. Se refuerza por otra parte, en forma contundente, el concepto de patrimonio familiar dando así al trabajador mexicano y a su familia un verdadero impulso a mayores niveles de dignidad y auto-educación.

El fondo cuenta en este momento con diez mil millones de pesos aportados por doscientas veintinueve mil empresas registradas, para beneficiar a 3 millones 750 mil trabajadores inscritos. -- Esto es una realidad, en la cual la empresa se ha constituido en forma directa en el proveedor de los recursos económicos más cuantiosos destinados a la habitación, sin revolvencia o productividad alguna para

ella.

Por otra parte, la empresa privada también participa en sus actividades llevando a cabo los diseños y las obras que le son encomendadas. A la fecha el padrón de contratistas está formado por 1,297 empresas que se han ido especializando en la habitación y que significan un poco más del 25% de las constructoras registradas en la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, quienes han ejecutado obra por un monto de 5,600 millones de pesos, de los cuales corresponde el 84% al interior del país. El promedio por adjudicación es de 6.5 millones de pesos en el Distrito Federal y de 2 millones de pesos en la provincia.

La empresa privada produce materiales, elementos y componentes para la edificación de las viviendas en una verdadera especialización y se considera que no menos de 60 ramas industriales participan en los programas de vivienda.

En la realización de los planes del Instituto, las promociones externas han significado una inversión de 1,350 millones de pesos para 11,276 viviendas, actividad que ha sido encomendada a particulares.

Es importante destacar que la legislación obligaba a las empresas con más de 100 trabajadores y que de las 229 mil registradas en el INFONAVIT son poco más de 4,000 las que tienen más de 100 asalariados (menos 2%) lo cual dá a este Fondo un contenido social de carácter solidario que está fuera de toda duda. Es decir, no es cierto que el INFONAVIT, sea solamente un mecanismo para facilitar el cumplimiento del precepto constitucional; con la aportación patronal se crea un Fondo de Ahorro y un sistema de crédito--

habitacional para todos los trabajadores de todas las empresas y esto ya va mucho más lejos de lo legislado Constitucionalmente en 1917.

Las cifras citadas correspondientes al número de empresas y al número de trabajadores, deben quizá completarse con una estimación del número de accionistas o propietarios que esas empresas tienen y para el efecto se han hecho por el CIMAC, diversas encuestas y consideraciones que permiten suponer un dato que en forma exacta es prácticamente imposible de obtener en México actualmente. Las fuentes consultadas sólo produjeron datos parciales, sin embargo con éstos y con investigaciones directas realizadas puede asegurarse que pasa de un millón el número de propietarios de las 229 mil empresas registradas en el INFONAVIT.

Las sociedades grandes cuentan con elevado número de accionistas ya sea porque su capital se encuentra "pulverizado" a través de emisiones que han sido colocadas públicamente por diversos procedimientos, desde el compulsivo empleado por Teléfonos de México, S.A., que cuenta con más de 150 mil accionistas en el momento de pasar a control del Estado, o por colocaciones de bolsa como es el caso de muchas empresas grandes, industriales, mineras, comerciales, bancarias o de servicios, entre las que hay algunas de cientos de millares de accionistas. Existen inclusive casos de empresas con más accionistas que trabajadores, como sucede con algunas del ramo petroquímico y otros rúbricos altamente automatizados.

Hay la creencia que la pequeña empresa en México --- pertenece normalmente a un sólo dueño, pero las observaciones preliminares realizadas por el CIMAC están desmintiendo esta suposición

ya que al hacer la investigación directa a un grupo de p-queñas empresas en cuatro entidades del País, se encontró que la mayoría de las negociaciones auscultadas pertenecen a dos o tres socios-- y solamente dos de cada diez de esas empresas con menos de seis - trabajadores y capital menor de 100 mil pesos tiene un sólo dueño.

Parece fácil deducir que esto es el proceso de--- desconcentración del poder económico en México es un hecho indiscutible. El número cada vez mayor de accionistas de las empresas existentes por un lado y por otro la progresión geométrica que sigue la formación de nuevos grupos de empresarios destruyen la vieja teoría de una estructura feudal en la propiedad del capital de nuestro país y refuerza la tesis mexicana de una mejor distribución de la riqueza a través de procedimientos pacíficos y de creación.

Un mecanismo como el de INFONAVIT en que la empresa actúa plenamente, ya que aporta los fondos, pero al mismo tiempo -- participa en su Gobierno, compartiendolo con el Estado y los Trabajadores, parece ser un tipo de fórmula ideal para combinar desarrollo con el avance social .

C A P I T U L O I V

"LA VIVIENDA POPULAR COMO FENOMENO DIVISIONISTA"

a).--"DESPLAZAMIENTO DE GENTES COMO CONSECUENCIA DE LA VIVIENDA POPULAR".

Puede ser que se considere como un poco atrevido, el punto de vista que sostengo en este capítulo, pero considero que es mejor hacer una crítica bien intencionada y no aprobar a ciegas todos los programas gubernamentales que se están avocando a la solución de este problema. El interés que me ha orillado a tocar este punto, es porque creo conocer un poco la problemática a que se enfrentan todos esos núcleos de población que viven en los barrios -- pobres que circundan el Distrito Federal y dentro de este, así como en los cinturones de miseria, en las zonas tuguriales, etc.

Daré comienzo diciendo que las compañías constructoras están jugando un papel muy importante, dentro del circuito de producción de viviendas, su aparición resulta ser muy costosa y por lo consiguiente:

- a).- El precio ya de por sí, elevado de los terrenos, muy escasos, se somete a la especulación urbana que al finál se añadirá al beneficio--normal de las promotoras.
- b).- Sus despachos de arquitectos hacen algunas veces doble empleo con los de las empresas contratadas y la coordinación entre ambas resulta ser más difícil y por consecuencia más costosa.

c).- La consecución de permisos, dada la corrupción burocrática, da lugar a erogaciones (mordidas) que aumentan su costo de operación.

d).- Los servicios de ventas justifican el pago de remuneraciones y gastos de publicidad que aumentan todavía más, los costos.

Por lo tanto, los factores culturales de los "demandantes solventes", de vivienda urbana, hacen que la misma vivienda este concebida como un producto individualizado y personalizado, cuyo diseño corresponde más bien a los standards de clase alta y media --- alta.

Este producto no es todo lo que debería ser, sino que es un bien que se vende en el mercado y cuyo precio resulta ser demasiado elevado para la gran masa de los derechohabientes potenciales de vivienda.

Pero eso no es todo el problema, sino que muchas--- veces para que empiecen a construir estas compañías promotoras, antes tuvieron que sacar a un número de familias que habitaban este lugar--- en una forma temporal, dando como resultado con esto al desplazamiento de gentes, que es al gran problema a que me refiero y esto a su--- vez viene a provocar los cinturones de miseria en el que viven un --- gran número de gentes en un espacio muy reducido, considero algunas veces que tan grave es el problema del desplazamiento de gentes como el sectarismo que provoca con esta serie de cambios.

La intención de todos estos sistemas, se fundamenta, ya no en la idea de la vivienda unifamiliar personalizada, sino más bien en la idea de Producción en masa de viviendas standarda.---

edificios multifamiliares, viviendas unifamiliares, o viviendas --unifamiliares agrupadas en colonias, siendo la ventaja de la stan-darización mayor en el primer caso.

No resulta difícil observar, que la reducción de costos económicos en las viviendas populares tiene que ir acompañada en general con la deshumanización creciente de la urbanización-masiva (hacinamientos, traumas psicológicos, promiscuidad, mortandad, delincuencia, etc.), ejemplo de esto son los famosos programas del Departamento del Distrito Federal.

La mayor disminución de costos se logra en general sobre los terrenos adquiridos en los diferentes sistemas de la vivienda popular, sea porque se trata de terrenos publicos (previamente---expropiados o no), cuyo costo está asumido por la sociedad o porque el espacio necesario para la construcción se reduce a un mínimo (en el sistema de edificios multifamiliares y aún en el de casas unifamiliares con el consiguiente aumento de hacinamiento.), es difícil crear que algunas casas baratas del Departamento del Distrito Federal, tengan una vivienda de 90mts², donde duerman, cocinen, coman--y tengan servicios sanitarios dentro del mismo.

O porque las casas adquiridas estén muy alejadas del núcleo urbano, resultando con esto en una forma indirecta, un aumento en los transportes y un alejamiento de los derechohabientes (en la mayoría de las veces gentes de escasos recursos), de la Ciudad.

Solamente y en muy contadas ocasiones, los sistemas de vivienda popular, creados recurrren a los servicios de compa

nias promotoras de vivienda ya establecidas en el mercado.

En caso de no hacerlo, la promoción del sistema descanza en un pesádo aparato burocrático, con costos administrativos elevados, que hace doble empleo con las promotoras establecidas y aumenta púes, el costo económico y social de la promoción.

Con lo anterior trato de explicar en parte, porque los sistemas de vivienda popular, han producido viviendas de costo--relativamente alto, producto destinado a una clase media alta, dejando fuera del alcance de sus beneficios a la mayor parte de los dere--haohabientes potenciales.

De esta manera, se aceleró solamente una "demanda de vivienda propia", por parte de "demandantes futuros solventes",-- quiénes sin ayuda hubieran seguido rentando una casa hasta cuando--estuvieran en posibilidades de adquirir una propia en el mercado.

En resúmen, podríamos afirmar que tanto la iniciativa privada como todos los organismos encargados de promover la --habitación son para un sector de gentes solventes que puedan pagar--dichas casas, como son la gente de la clase media y media alta, ya que las casas más baratas que existen, son las del Departamento del Distrito Federal y estas son las que se supone van dirigidas a las gentes de escasos recursos o no asalariadas y aún así hay mucha gente que no las puede pagar, provocando con esto el desplazamiento de de gentes y es por eso que afirmo que los programas de las Instituciones encargadas de promover la vivienda popular son divisaionistas.

Otro de los inconvenientes que podemos encontrar es que las casas que promueve especialmente el Departamento del Distrito federal, son viviendas que en su mayoría de las veces están --

mal planeadas ya que no cumplen con los requisitos que deben llenar todas las casas-habitación para poder vivir, cómoda, higiénica y decorosamente.

b).- " MARGINACION DE LOS "NO ASALARIADOS", EN LOS PROGRAMAS HABITACIONALES".

En el capítulo anterior, traté de hacer notar en una forma s6mera, los organismos más importantes, que se encargan de solucionar el problema habitacional, está es; entre otros aspectos, con la intención de fincar las bases para sostener mi punto de vista, que señalo en este inciso, pues considero, que es de gran--- importancia poder transmitir el sentir de todas aquellas personas-- que han sido afectadas por todos los programas habitacionales gubernamentales.

Creo que la intención que ha tenido, este régimen al tratar de solucionar este problema por medio de todos los organismos que he mencionado con anterioridad, no es malo, pues como se ha podido observar han tratado de cubrir todos los sectores sociales, que demandan una habitación. Pero la realidad es totalmente otra, ya que los únicos que más posibilidades tienen de obtener una casa son los demandantes solventes, mientras que los no asalariados, siguen en la misma situación.

Tan es así, que el déficit no cubierto de la vivienda es de más de 800,000 casas, este déficit, se sabe primordialmente a dos factores que considero son los siguientes:

a).- La falta de deseo de adquirir una vivienda por parte del derechohabiente.

b).- La falta de capacidad económica de adquirir una vivienda por parte del mismo.

Por lo que respecta al primer factor que menciono podría decir que el problema habitacional se presenta por la falta de motivación y de valoración de la vivienda. Esto es, hay sectores sociales, que disfrutan de cierto estatuto social, no gastan en---habitación, ya sea por los ingresos que perciben o en muchas ocasiones, prefieren seguir viviendo en alojamientos insalubres, o quizás porque prefieren gastar su dinero en consumos para la adquisición--de bienes que podrían ser considerados (relativamente a nivel de --Ingresos), como superfluo o de lujo.

Con relación al segundo punto, pienso que es de gran importancia la imposibilidad de manifestar una verdadera demanda de vivienda por incapacidad económica que es el principal determinante de la incapacidad del derechohabiente, lo cual motiva un --análisis de su ingreso desde el punto de vista estrictamente económico.

Considerando, que el costo de una casa-departamento total, representa para la myor parte de los derechohabientes potenciales, una proporción considerable de su ingreso y que, aunque la vivienda sea una necesidad, el número de familias que pueden cubrir el costo de venta de una casa nueva, es mínimo y más péqueño todavía es el número de familias que pueden alcanzar a comprar una casa prepia con su ingreso.

Para la gran mayoría, el problema de tener que pagar una vivienda se a empeorado en el transcurso de dos o tres generaciones, paradójicamente, a mayor bienestar, emnos es la posibili-

dad de obtener una vivienda adecuada. Esto se explica ya que mientras la productividad, en el ramo de la construcción ha crecido muy lentamente los standards mínimos aceptables de vivienda han crecido en forma dramática.

Por más exacto que este efectuado el cálculo ingreso-costos de las personas que no llegan al salario mínimo, no es suficiente ni representativa de la capacidad del derechohabiente, para tener una vivienda de propiedad, ni de la capacidad del sistema económico para proporcionarle el ingreso suficiente.

Ampliando más sobre este asunto podría decir que dada la mala distribución del ingreso en nuestro país, la gran masa de los derechohabientes potenciales no tienen nivel absoluto del ingreso suficiente como para poder convertir su necesidad en una verdadera demanda solvente susceptible de manifestarse en un mercado.

Además, si se examinarán las perspectivas de evolución de la relación ingreso-costos, podría llegar a la conclusión de que el incremento de la demanda agregada del capital para vivienda popular, es mayor que el incremento de ingreso de los grupos mencionados, que es el resultado de un desequilibrio básico en el cuadro estructural que sostiene el sistema socio-económico frágil urbano.

Esta situación, es la que prevalece en un gran número de países en América Latina, donde el costo de capital de la vivienda y de los servicios básicos crece más rápidamente que el ingreso familiar.

Por ende, parece ser que el problema de la vivienda no puede resolverse más que corrigiendo los mecanismos de distribu---

ción del ingreso en forma tal que una proporción mayor de la población alcance a cubrir su necesidad de vivienda.

Sin hablar de la reforma profunda que esto significaría para el sistema socio-económico en vigor, cabe reconocer-- que esta redistribución produciría sus efectos a muy largo plazo, mientras el problema de la vivienda exige soluciones de alcances inmediatos.

En nuestro país, los grupos sociales, que más carecen del tipo de vivienda definido por las Naciones Unidas, son los que siguen por orden de prioridad en urgencia.

a).- La población marginal urbana, resultado de la emigración rural, no integrada todavía al desarrollo industrial urbano.

b).- La población marginal rural, producto del grado de desarrollo diferencial del campo con relación a la industria y afectada por la Sub-ocupación.

c).- La clase media baja urbana, que satisface su necesidad de vivienda, rentando casas de segunda mano, en ---- condiciones sanitarias y de servicios muy precarios.

El problema de la vivienda se presenta con más agudez en el primer grupo y de ello concentro este análisis.

Las principales características de la población marginal urbana son las siguientes. Su calidad de recién emigrados hacen de ellos concentraciones en general en las zonas sub-urbanas barrios, de emergencia, zonas marginales, tugurios, fâbelas, etc., sea de terrenos invadidos (paracaidismo o rentados a precios usu-- reros o en terrenos públicos oficialmente ocupados). Los datos de

cesantía son aún más reveladores y la desocupación afecta en su mayor parte a los recién emigrados. Su bajo nivel educativo les coloca en general en actividades de muy baja productividad, categoría y remuneración (operarios de fábrica, peones, vendedores ambulantes, trabajadores domésticos, artesanos, meseros, servicios eventuales (lavacoches). Su bajo nivel de ingresos, aún --- cuando este ingreso familiar sea producto de varios miembros y la irregularidad de sus ingresos (trabajos eventuales), les coloca definitivamente fuera del alcance de cualquier sistema de vivienda popular basado en la solvencia del derechohabiente no sujeto de crédito.

Podría concluir, diciendo que los programas y estudios que se han hecho con relación al problema habitacional-- en México, no va de acuerdo con la realidad en que vivimos, ya que se han olvidado de los no asalariados, pues las soluciones que se han dado son nada más para un sector de la sociedad que tiene capacidad económica como para poder solventar y satisfacer las necesidades de tener una vivienda decorosa donde vivir.

Con el tema que estoy tocando en este trabajo-- no quiero demostrar que solucionando el problema habitacional se soluciona el problema de los no asalariados, pues considero que -- hay otros factores más importantes que el programa de la vivienda pero sería muy difícil, tratar todos los temas, pues no los tocaría a fondo.

C A P I T U L O V

SOLUCION AL PROBLEMA HABITACIONAL Y COMPARACION CON OTROS SISTEMAS DE GOBIERNO.

a).- "POSIBLES SOLUCIONES AL PROBLEMA HABITACIONAL:"

México, como uno de los países integrantes del tercer mundo, presenta una problemática económica muy interesante. Un matiz de este complejo problema, es el de la vivienda. Dilema-- que en la actualidad no se a podido solucionar ya sea por falta de visión o porque hay personas que obstruyen las posibles soluciones a este problema.

Por otra parte, la solución al problema habita--- cional es muy complicado y para resolverlo tendríamos que atacar--- por nivel de primacia, problemas de índole tan importante como son-- el desempleo, la educación, el fomento de la industria, etc.

También es importante hacer notar que para dar una solución a este problema, es necesario conocer a fondo cuales son las inquietudes y problemas mayores que afectan a las personas que viven en los cinturones de miséria, que se hallan dentro y --- fuera de la Ciudad.

Para adoptar esta medida, se debe elaborar una política de vivienda, que debe formar parte de un Plan Nacional de Desarrollo, estableciendo relaciones entre la construcción de viviendas y otras actividades; por una parte y por la otra entre la ciudad y las zonas rurales; la planificación debe abarcar tanto aspectos--- económicos sectoriales como elementos físico-regionales.

Empezaré señalando, que es necesario fomentar la infraestructura urbana habitacional, por medio de los organismos encargados de solucionar el problema habitacional, así mismo es necesaria la ayuda importantísima que pudieran dar los organismos gubernamentales, como la Secretaría de Salubridad y Asistencia Pública, Secretaría de Recursos Hidráulicos, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Secretaría de Obras Públicas, etc., o sea todos estos organismos deberían de dedicar la mayor parte de sus esfuerzos hacia la instalación de los servicios públicos más indispensables en las zonas que rodean al Distrito Federal así como a las zonas rurales.

A este respecto, la práctica usual de congregar a los inmigrantes en las zonas más accidentadas (montañosas) del área urbana, es contraproducente, ya que el costo de la instalación de servicios es mucho más elevado, en éstas que en cualquier otra parte. Además estos terrenos tienen mucho valor y pueden producir más en el futuro. Y así mismo se puede contribuir al mejoramiento ambiental dejando vivas esas zonas verdes.

Se necesita concebir nuevos tipos de viviendas mínimas standard, que se acerque lo más posible al tipo de vivienda rural acostumbrada, del inmigrante y no al ideal tradicional de la vivienda urbana. Está es; se debe de tomar en cuenta el patrón cultural de los derecho-habientes. Estas viviendas pueden ser en un principio de dos cuartos, y susceptibles por su diseño de ser ampliadas con facilidad posteriormente. (respecto al carácter progresivo de la necesidad).

Se les podrá proveer de un bloque sanitario-cocina industrialmente prefabricado y entregado ya completo al derechohabiente para conectarse con la red de servicios urbanos.---- (Urbanización de la vivienda semi-rural). Estas viviendas no deberían ser hechas de materiales tradicionalmente durables y debería incluirse un alto porcentaje de elementos prefabricados, susceptibles de ser producidos en masa, en el lugar mismo de la construcción. Esto es respecto al carácter transitorio de la vivienda.

Para ésto, y para la misma construcción, se utilizará en todo caso, la mano de obra desocupada de la misma "zona de emergencia". Proporcionando así al inmigrante un primer empleo favorable a su integración urbana, un entrenamiento y un conocimiento previo de los materiales usuales en la construcción; nuevos para él. Esto es en otras palabras, aprovechamiento de la capacidad de autoconstrucción.

El mismo principio de la autoconstrucción, exigiría la organización en el lugar mismo de cooperativas de producción asesoradas por especialistas de fuera, que pueden ser muy útiles - para la integración social urbana de los derechohabientes, entre sí y con otras personas de la ciudad. Estó es aprovechando rasgos de - solidaridad.

También creó que es necesario, que se fomente la creación de una legislación urbana de la tierra, como se a hecho en el campo, para que se pueda dar comienzo a la solución al problema-habitacional, pués nunca se ha hecho en la capital ya que esto viene a provocar que se especule con la tierra. Por lo mismo señalo que--

para el comienzo del desarrollo es necesario que halla una legislación urbana de la tierra. Ahora bién , el desarrollo urbano debe - de estar comprendido dentro de los objetivos de la política económica y por lo tanto la fiscalidad del suelo es un instrumento de - primer órden para lograr los objetivos de desarrollo urbano. Dicho de otra manera, los recursos para la satisfacción de las necesidades de crecimiento y del desarrollo urbano, deben de provenir de fuentes impositivas, asociadas a los diversos usos que se da al suelo urbano. Estó es; se debe de considerar la adecuada aplicación del sistema impositivo sobre la propiedad inmueble, en relación a la -- capacidad tributaria de los nuevos propietarios urbanos y a la de-- manda de recursos. La cápacidad de parte de los beneficios obtenidos por plusvalía en los terrenos, generados por la ejecución de obras públicas, la gravación de las ganancias del capital producido por el mercado especulativo y la cobertura del costo de la Obra Básica que demanda los aspectos diversos del desarrollo urbano.

Por otra parte, la política físcal debe ser un instrumento esencial para el lógro de ciertos objetivos del desarrollo urbano, como el uso racional del suelo, mejoramiento ambiental y calidad de la vida urbana.

Para reducir la inmigración rural urbana y por lo tanto reducir el crecimiento urbano excesivo, se debe hacer un mayor esfuerzo por mejorar las condiciones de vida en las zonas - rurales. Esté mismo esfuerzo debe dirigirse a crear las condiciones de vida que conduzcan al autodesarrollo, así mismo debe contg ner una serie de elementos que continuación expondré:

a).- Es de importancia relevante, y resulta esencial que aumente cada vez más el número de habitantes de la población rural que participa en actividades productivas. Para - esta fín, se deben fortalecer las industrias caseras y establecer pequeñas industrias. Ambos tipos de industrias deben tener como-- principal objetivo el satisfacer las necesidades locales utilizando al máximo los recursos del lugar como ya lo había señalado anteriormente INFONAVIT, en cuanto a la mano de obra, material y -- capital o falta del mismo. Al respecto no se deben pasar por alto las industrias de materiales para construcción.

b).- La educación debe de sufrir una reestructura, y ésta deberá enfocarse principalmente a la transmisión de habilidades, tanto a nivel de la comunidad como de la familia y - del individuo, esto es más apropiado particularmente para el auto desarrollo de las regiones rurales.

c).- Se debe motivar a la población rural, para que mejore con un mínimo de ayuda externa, el marco físico que se requiere para el auto-desarrollo; caminos, abastecimientos de agua sistemas de drenaje, mercados, corriente eléctrica, etc., la máxima prioridad debe darsela a aquellas mejoras que en una forma directa y rotunda sostengan el alza de niveles de producción y consumo.

d).- Se debe mejorar el suministro de servicios sociales; vivienda, educación, salud pública, crédito, recreacionas, etc.

Las medidas sugeridas para mejorar las condiciones de vida en las áreas rurales y por tanto frenar la emigración-

rural-urbana, no se pueda implantar solo por medio de esfuerzos locales. Para su implantación se necesita acción a todos los niveles gubernamentales, desde las aldeas hasta la comunidad internacional.

A nivel nacional, donde tienden a concentrarse ; el poder político y económico y en donde se centraliza la planeación, se necesita un conocimiento del problema, así como el deseo político de atacarlo. Frenar las olas de emigración rural-urbana, es una de las tareas de grandes magnitudes que requieren esfuerzos constantes y a largo plazo que concuerden con su ampliación. Para enfatizar; para el desarrollo de las regiones rurales-- es necesario un "Plan Nacional Especial", o un "Plan Nacional de desarrollo Regional".

Señalaré algunos puntos importantes del programa de acción nacional para mejorar las condiciones de vida en las áreas rurales y que pueden ser las siguientes:

I.- Llevar a cabo una Verdadera Reforma Agraria para proporcionar realmente tierras a los pequeños agricultores -- que sean trabajadores y que estén deseosos de tierra.

II.- Dar a las áreas rurales una mayor parte de la inversión nacional.

III.- Dar subsidio a las industrias para que se establezcan lejos de las grandes ciudades y:

IV.- Educar a los demás profesionales y trabajadores que laboren en las áreas rurales.

Para emprender el programa de desarrollo regional rural, el gobierno debería de tener los siguientes puntos para formar:

parte de su objetivo:

- 1.- Enfatizar los esfuerzos de auto-ayuda con los de la localidad
- 2.- Alentar la producción para consumo particular como complemento del ahorro.
- 3.- Alentar trabajos intensivos de manufactura y servicios a pequeña escala.
- 4.- Promover una economía regional basada en productos locales.
- 5.- Otorgarle más fondos y poder al Gobierno Local.
- 6.- Introducir programas educacionales que se adapten al estilo de la vida de los de la población rural.

Por otra parte es necesario la cooperación internacional, esta ayuda consistiría en trabajos para la educación, la investigación y el desarrollo.

Todas estas posibles soluciones que se señalan en este inciso son un tanto aplicables de acuerdo a la situación demográfica del país y conforme a lo previsto estadísticamente.

Ahora bien dicha aplicación solamente se podrá llevar a cabo con la intervención de todas aquellas personas que se encuentran afectadas por este problema utilizando como medios los ya señalados o en su defecto luchar por que se les otorguen los medios necesarios para cumplir su objetivo.

b) .-" SISTEMA HABITACIONAL EN LOS PAISES
SOCIALISTAS".

Mi intension con este inciso es primordialmente darle un viraje radical y completo a la situacion habitacional- que tiene México y todos los países Latinoamericanos, considero que es interesante mostrar una de las formas de resolver este -- problema, adoptados por los países socialistas, como es la Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas (U.R.S.S.), pues considero que tiene la problemática semejante al nuestro, como son la explosión demográfica, desempleo, inmigración de las pequeñas ciudades a la gran Capital, etc.,

Para tal efecto, señalo a continuacion los informes recogidos por los asesores y técnicos de la URSS, el problema de la vivienda en dicho país alcanza considerables magnitudes, en virtud principalmente, de tres circunstancias: La necesidad de -- reemplazar muchas viviendas inutilizadas por la acción del tiempo- y de los elementos, la reconstrucción de los daños causados por la guerra, y el crecimiento de la población.

La incidencia de los factores anteriores llegó a tener tales proporciones que obligó a fines de la década pasada a emprender una programa de construcción intensivo, para mejorar la situacion. Se ha fijado el año de 1980 como plazo para alcanzar el objetivo de proporcionar a cada familia soviética una vivienda mínima aceptable. Las normas de diseño en uso actualmente proporcionan 9m². de superficie habitable por cada miembro de la familia, -- así como una unidad sanitaria y una cocina. Se proyecta aumentar -

progresivamente esta superficie habitable hasta alcanzar $15m^2$. por habitante.

Para resolver el problema de la vivienda, se a puesto en marcha en la URSS un programa basado principalmente en:

- a).- La elaboración de planes a largo plazo,
- b).- La organización de la vivienda en microdistri-
tos y unidades vecinales autosuficientes.
- c).- El diseño normalizado de modelos tipo de vi-
vienda.
- d).- La producción en gran escala de elementos de
construcción.
- e).- La utilización de equipo pesado en el montaje
- f).- La investigación sistemática de nuevos materia-
les y técnicas de construcción y
- g).- La utilización de la coordinación modular, apli-
cadas a materiales y diseño.

La planificación de la vivienda en la URSS con-
siste en primer término, en la elaboración de planes a 20 años, que
engloban otros de 3.5 y 7 años. En estos planes no solo se llevan a
cabo programas de construcción de vivienda, se procura además contror-
lar el crecimiento excesivo de las ciudades recurriendo a medidas --
como:

- 1).- Localización de nuevas industrias en lugares
poco poblados.
- 2).- Prohibición de industrializar determinadas zo-
nas.
- 3).- Control de migraciones
- 4).- Establecimiento de poblaciones rurales con un

total de entre 200 y 3000 familias, de acuerdo con la posibilidad de desarrollo de la región y con un carácter netamente urbano.

En este aspecto urbanístico se ha tratado de--estructurar las ciudades en forma rádical, comunicando sus diferen--tea distritos por arterias concéntricas de tránsito y alternando--viviendas, zonas industriales y la faja recreacional periférica---entre zonas verdes. La remodelación urbana se ha llevado a cabo---aprovechando la destrucción producida durante la segunda Guerra --Mundial y demoliendo viejas estructuras.

Se calcúla que, en promedio se utiliza entre el 25 y el 30% del área total para jardines. Estas áreas verdes son---inalienables y a la vez que impiden la urbanización caprichosa del campo, sirven de zona de recreo a los pobladores de las ciudades.

Los edificios de vivienda se agrupan en los lla--mados microdistritos, unidades comunales autosuficientes que cuentan con escuelas, centros de salud, tiendas, bombas contra incendio, sa--las cuna, jardines de niños, parques infantiles, lavanderías, etc., La población de estos microdistritos, oscila entre 4000 y 10000 habi--tantes y esta relación con el número de escuelas que se proyectan.

Esta solución urbanística permite la organización del transporte de la población por medios colectivos, que se han pre--ferido al uso del transporte individual por automóviles, motocicletas y bicicletas. Por esta razón no existe el problema del estacionamien--to. En el futuro se piensa disponer de automóviles de alquiler que -podrán ser utilizados en vacaciones, fines de semana, etc.

Se a observado en la escuela de arquitectura, de Moscú la preocupación de mejorar el diseño actual de los micro-

distritos para obtener mayor veracidad de espacios interiores y una mejor composición de volúmenes.

La vivienda se a proyectado y construído, en su mayoría en edificios de 4 y 5 pisos, de tipo multifamiliar, divididos en secciones de acuerdo con las escalas, únicos elementos de -- circulación. Es de señalar que en caso particular de los edificios-- más altos, se utilizarán ascensores y habrá circulación horizontal-- por corredores, los edificios de 4. y 5 pisos carecen de instalacio-- nes interiores para arrojar la basura y de incineradores; tampoco-- se ha puesto en práctica en la URSS el sistema de eliminación de - desperdicios domésticos por medio de trituradores de desperdicios y conductos verticales conectados directamente con los alcantari-- llados. La calefacción a vapor se realiza por sistemas centrales, por lo general abastecen a varios edificios.

Antes de la última guerra Mundial, las constru-- cciones se realizaban de acuerdo con sistemas tradicionales. Para dar cumplimiento a los grandes programas formulados después de la guerra, se tiende a industrializar la edificación mecanizando al máximo todos los procesos de construcción.

Por sistema se utiliza el ladrillo para los mu-- ros, se emplean entre-pisos y elementos prefabricados, o se fábr-- can directamente en los talleres grandes piezas que constituyen los muros, los entrepisos, los techos, los grupos de servicios, etc., y se montan simplemente en las obras.

En 1959, el gobierno señaló, al sector de la -- construcción la finalidad específica de crear la industria de la edi-- ficación de la vivienda, totalmente prefabricadas, produciendo en---

masa todos sus distintos elementos para su ensamblaje en el lugar de la construcción.

Mediante la industrialización se a llegado a la producción en gran escala de viviendas, procurando así dar satisfacción a la demanda. Se organizó para ello una red de fábricas de grandes paneles para la construcción y un plan detalladamente preparado para resolver simultáneamente dos problemas técnicos y económicos: El desarrollo de la construcción de acuerdo con proyectos tipo y su industrialización por medio de su mecanización y automatización.

A partir de 1957, las fábricas instaladas empezaron a producir los grandes paneles que caracterizan a la actual construcción de viviendas prefabricadas en la URSS, y son el factor determinante de toda la política técnica del estado en este sentido.

En Moscú, Leningrado, Kiev así como en muchas otras ciudades, la construcción a base de grandes paneles, se hace en gran escala. Se denomina "construcción de montaje completo", ya que las casas se levantan simplemente montando elementos, equipos y piezas preparadas en las fábricas. Esta condición material técnica básica para obtener un mayor ritmo en la producción de viviendas y debería incidir desde el punto de vista económico para obtener menos costos y plazos de ejecución más breves.

De acuerdo con los datos proporcionados, los costos se redujeron de un 10% a un 1% ; los plazos, de un 40% a un 50%, y la necesidad de mano de obra de un 35% a un 40% .

Resumiendo, la producción en gran escala de viviendas se obtiene por medio de:

I).- La producción en fábrica de grandes paneles y de otras piezas prefabricadas.

II).- El montaje de las mismas en las obras.

III).- La realización de terminaciones por equipos especializados.

IV).- La producción y suministro centralizado de materiales y equipos mecánicos para las obras.

Las tareas suelen realizarse por varias organizaciones estatales; también puede concentrarse la responsabilidad en una sola.

Aparecen así los organismos característicos de la industria de la construcción en la URSS; complejos o industrias combinadas para la construcción de casas en las que se enlaza la función de fábrica, que prepara las grandes piezas, con la organización constructora que monta con ellas los edificios en el sitio de las obras.

Simultáneamente se prosigue la construcción de edificios de ladrillos siempre dentro del criterio fundamental señalado y también de los mismos sistemas de organización administrativa. Aunque ahí no existen los complejos para la construcción, la industrialización general de la industria y su centralización administrativa permite agregar a la construcción de muros de ladrillo en la obra, la utilización de elementos de entrepiso, cubiertas, instalaciones y muros divisorios, etc., producidos en fábrica.

Así mismo, por el levantamiento de paneles de ladrillo en fábrica (que permite el trabajo ininterrumpido durante todo el año y el proceso de aceleración del fraguado del hormigón) se obtienen reducciones de plazos y de acuerdo con los informes suministrados, también de costos.

La planificación sistemática de la construcción y la investigación de técnicas y materiales, han permitido adaptar los proyectos a las diversas características locales que se presentan en un país de la extensión territorial de la URSS; se previeron las condiciones extremadas del clima de la Siberia y las posibilidades de movimientos sísmicos de la región Sur, Crimea, Cáucaso, etc. Los propósitos fundamentales del programa de producción de viviendas han sido sin duda lograr el mejor aprovechamiento de la mano de obra no especializada de que se disponía para una mayor producción de vivienda. Para ello se ha procurado una mayor industrialización de la construcción y una creciente automatización de la producción de grandes piezas en fábrica.

Pero es indudable también, de acuerdo con lo reiteradamente expuesto por los encargados de la parte ejecutiva de los planes de vivienda, que deberán superarse muchas deficiencias, especialmente en lo que se refiere a montaje y terminaciones que se resienten evidentemente, de una falta de mano de obra especializada.

Merece especial atención la importancia dada en la URSS a la investigación sistemática de nuevos materiales y técnicas de construcción, incluyendo la de las construcciones sísmicas. Para realizar estas investigaciones se han creado institutos especia

lizados como el de coordinación modular, el de materiales de construcción, el de viviendas experimentales, el de construcciones asfémicas etc. La labor de estas entidades se divulga por medio de libros, revistas, folletos y películas. También se concede especial importancia a la traducción al ruso de la literatura técnica publicada en otros países y se organizan exposiciones permanentes de materiales de construcción, equipos y modelos a tamaño natural, de los elementos constructivos experimentales.

Se construyen, en lugares especiales, las viviendas que se desean experimentar y que están en estudio antes de ser reproducidas en gran escala, para observar los posibles defectos y las ventajas de su diseño, materiales, método de construcción, etc.

Para coordinar los tamaños de los materiales de construcción y equipo con los proyectos de las viviendas, se ha venido estudiando en la URSS, el empleo de la coordinación modular desde hace varios años. Se ha adoptado el módulo básico de 10 cms. como recientemente en Centroamérica. La altura normalizada de las habitaciones se ha determinado en 25 módulos (2.50 mts.) y de igual manera se han fijado otras medidas básicas que permiten una mayor utilización de los materiales y de la mano de obra, sin desperdicio de tiempo y sin necesidad de hacer ajustes en el sitio de la construcción.

Para conocer las necesidades de vivienda en el país, se levantan censos de población cada 4 ó 5 años y se registra anualmente el aumento vegetativo por medio de estadísticas de natalidad y mortandad, siendo éstos los datos más significativos consignados, ya que no se producen al azar migraciones humanas importantes. Además, las autoridades regionales investigan y analizan el estado de

las viviendas y comunican sus observaciones a los organismos nacionales encargados de anotarlas; así puede calcularse el déficit de vivienda y pueden llevarse a cabo los planes de construcción.

Como dato ilustrativo, en 1962, por cada 1,000 habitantes hubo 22.5 nacimientos y 7.5 defunciones, hecho que supone un crecimiento vegetativo anual de la población soviética de 1.5%.

Se señaló que en 1957 la URSS invirtió, en el desarrollo de la industria de la construcción de viviendas, el 33% de su presupuesto nacional, cifra que equivale a 36,000 millones de rublos.

En 1959-1960, se contruyeron más de 200 fábricas de materiales y elementos de construcción. Como la industria de la construcción había sido ya equipada, en 1963 el porcentaje del presupuesto nacional para la vivienda se redujo a un 26% .

La financiación de las viviendas se realiza por el estado, las dos terceras partes de la inversión se utilizan para la producción en gran escala de las viviendas de alquiler que se mencionan en este inciso y la otra tercera parte, se dedica a los Koljoses, cooperativas y construcciones particulares. De esta última tercera parte el 60% se destina a las cooperativas, que en las ciudades construyen edificios de departamentos para sus afiliados y que adquieren cada día mayor importancia en la URSS. En el caso de las construcciones particulares, el estado se hace cargo de los costos de urbanización, de los gastos de instalación, de los servicios públicos y presta a los adjudicatarios el 60% del valor de la construcción a un plazo de 7 ó 10 años sin intereses. El particular puede elegir el diseño, los materiales de construcción y los acabados entre varios que se les dan a eg

coger por los organismos correspondientes. Estas casas sólo se construyen en zonas no urbanas y pueden obtenerlas todas aquellas personas que dispongan del 40% del valor de la construcción. Pueden ser heredadas por ascendientes o descendientes en línea directa.

La adjudicación de las viviendas se efectúa sin tener en cuenta los ingresos familiares, pero sí atendiendo a una serie de circunstancias entre las que se pueden mencionar: el número de miembros que componen la familia; el estado de conservación de la vivienda que ocupan; las familias afectadas por demoliciones de viviendas debidas a planes de remodelación, etc.

Evaluar los alcances de los programas de vivienda en la URSS, presenta las naturales dificultades debidas a las diferencias existentes entre los sistemas económicos y sociales de nuestros países y los de los países socialistas, sobre todo si se considera la dificultad de comparar los costos de construcción por simples operaciones matemáticas, dadas las diferencias conceptuales existentes sobre salarios, financiamiento, amortizaciones, regímenes de trabajo, etc., Por otro lado, el planteamiento de las ciudades de la URSS, responde lógicamente a una organización social del grupo humano que las habita, distinta a la que predomina en nuestros países, ya que allí los costos del terreno favorecen la dedicación de grandes extensiones a arterias, zonas verdes, etc. Habría que mencionar, además las considerables diferencias climáticas que existen entre algunas regiones de la Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas, y las de los países latinoamericanos.

Los resultados obtenidos en la URSS, al aplicar

los sistemas de construcción que se han relacionado, no por fuerza tendrían que proporcionar las mismas ventajas al ser implantados en el área latinoamericana, entre otras, por razones como las altas inversiones, la dispersión de la población en América Latina, y la carencia, en la mayoría de estos países, de grandes concentraciones de población; aparte de la inexistencia, en muchas de nuestras naciones, de un organismo centralizado o coordinador encargado del problema habitacional.

Las fábricas y las construcciones observadas en Moscú, Leningrado, Kiev y Sochi, parecen indicar que la tarea emprendida logrará el objetivo que se ha propuesto el Comité Estatal de la Construcción de la URSS, GOSTROI, que tiene a su cargo la Dirección General del Programa cuya ejecución se ha confiado al Comité Estatal de la Construcción Civil y la ^XArquitectura, adjunto al GOSTROI, al que se hallan subordinadas, a su vez, todas las organizaciones de investigación científica y de proyectos que trabajan en la esfera de la construcción civil de la URSS.

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

- 1.- Es necesario incrementar el estudio de la "SEGURIDAD SOCIAL", con el fin de encontrar mejores soluciones a los problemas-- socio-económicos del país.
- 2.- Considero importante, la implantación de la materia de - - - "SEGURIDAD SOCIAL", con caracteres obligatorios en todas las escuelas de tipo humanista.
- 3.- Así mismo, es necesaria la creación de una escuela de - - -- "SEGURIDAD SOCIAL".
- 4.- También sería interesante, profundizar el estudio de todas y cada una de las ramas de la "SEGURIDAD SOCIAL", para que en un futuro inmediato se puedan poner en práctica.
- 5.- Creó, que es de suma importancia, llevar la "SEGURIDAD SOCIAL", a la comunidad rural.
- 6.- Se debe de fomentar el Servicio Social en la comunidad rural, por parte de los futuros profesionistas.
- 7.- El profesorado que ocupe puestos públicos, debe llevar a la-- práctica todas aquellas tesis e investigaciones que ellos --- juzguen valiosas y que sean desarrolladas por los propios estudiantes.

- 8.- Como una medida urgente se debe encaminar la educación elemental a todos los rincones del país, para así acabar con el analfabetismo.
- 9.- Por otra parte es necesaria la creación de una verdadera--- Reforma Educativa aplicable al campo.
- 10.- Otra de las medidas inmediatas a tomar por parte del Estado debería ser, el incrementar aún más la industrialización del país.
- 11.- Dar mayor impulso a la pequeña industria en las zonas rurales, con el fin de mantener una estabilidad socio-económica en todo el país y así poder evitar las constantes migraciones a las grandes ciudades.
- 12.- Es importante el fomento a las "cooperativas", como una de las formas más adecuadas de organización para los trabajadores y campesinos.
- 13.- Como consecuencia de lo anterior se debe establecer una --- orientación a los mismos cooperativistas para que puedan administrar apropiadamente las mismas.
- 14.- Cabe hacer mención de la importancia que tiene llevar al -- campo una "VERDADERA REFORMA AGRARIA".
- 15.- Se debe de empezar a elaborar proyectos a largo plazo con - una verdadera visión, para tratar de dar solución tanto al -

al problema habitacional, como a otros de problemática más águda que éste.

16.- Es necesaria la creación de una "LEGISLACION URBANA DE LA TIERRA", con el fin de que haya mejores y posibles soluciones al problema habitacional.

17.- Una de las soluciones al problema habitacional debe ser el incrementar la infraestructura de la vivienda en todo el país.

18.- Tanto los patrones, como los Gobernantes de las diferentes zonas rurales, deberán de incrementar el ahorro por parte de los trabajadores y campesinos para tener un fondo que en el futuro constituya su propio patrimonio.

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

- 1.- Auris.-"TIERRA Y VIVIENDA POPULAR", del Congreso Mexicano de la Industria y de la Construcción, Monterrey, N.L., 1973,---Memorias.
- 2.- Banco de México,S.A.- "FONDO DE OPERACIONES Y DESCUENTOS - - BANCARIOS DE LA VIVIENDA", 1975.
- 3.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos,S.A.-"MEMORIAS-DE SUS 35 AÑOS", 1933 - 1968.
- 4.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos,S.A.- "OBRAS---PARA MEXICO", Boletín No. 29, México,D.F.
- 5.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos,S.A.- "VIVIENDA POPULAR EN MEXICO", México, D.F. 1970.
- 6.- Buelink, J.H.- "CONTRIBUCION DEL INSTITUTO DEL FONDO DE LA VI VIENDA PARA LOS TRABAJADORES EN LA REDUCCION DEL DEFICIT HABITACIONAL EN MEXICO", México,D.F.
- 7.- Buenos Aires, República de Argentina.- "CAMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCION".
- 8.- Butcher, Hermann.- "LA NUEVA CARA DE RUSIA".
- 9.- Centro Impulsor de la Habitación,A.C.- "LEGISLACION, FINANCIAMIENTO Y OPERACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO", 1975.
- 10.-Cuarto Congreso Interamericano de vivienda.-"CUARTO CONGRESO-INTERAMERICANO DE VIVIENDA", México,D.F.
- 11.-Chávez Martínez, Humberto.- "EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA MARGINAL EN MEXICO", Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., 1973.

- 12.- Departamento de Estudios Económicos y sociales del Infonavit. "ESTUDIOS COMPARATIVOS DE LAS NECESIDADES DE LA VIVIENDA EN-- MEXICO PARA LOS AÑOS 1950, 1960 y 1970", México,D.F.
- 13.- De la Cabada y Campos, Inocencio.- "SITUACION HABITACIONAL",-- Del Congreso Mexicano de la Industria y de la Construcción,-- Monterrey, N.L., 1972.
- 14.- Diario Oficial de la Federación.- "LEY QUE CREA EL INSTITUTO-- NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD RURAL Y DE LA VI-- VIENDA POPULAR", México,.D.F.
- 15.- Dirección de Pensiones Militares.- "DECRETO QUE CREA PENSIONES MILITARES, CON ULTIMAS REFORMAS Y ADICIONES RELATIVAS AL FONDO DE LA VIVIENDA POPULAR", México,D.F.
- 16.- Editorial Progreso,.S.A.- "LA CRISIS HABITACIONAL EN AMERICA-- LATINA", Comercio, Industria, Finanzas, Desarrollo, Volúmen 6 número 11, 1973.
- 17.- Fasben, Federico.- "LA PLANIFICACION Y EL DESARROLLO URBANO-- DENTRO DE LA PROBLEMÁTICA SOCIOECONOMICA Y LAS PERSPECTIVAS -- DEL DESARROLLO NACIONAL", 19 de mayo de 1972.
- 18.- Fonserrada Moreno, Juan.- "INFONAVIT, ORGANISMO MEXICANO PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES", México, D.F., 1974.
- 19.- González Díaz Lombardo, Francisco.- "EL DERECHO SOCIAL Y LA -- SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL", México,D.F. 1975.
- 20.- Instituto Mexicano del Seguro Social.- "EXPERIENCIAS DEL INSTI-- TUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EN LA OPERACION DE UNIDADES-- HABITACIONALES", del Congreso Mexicano de la Industria y de la Construcción, Monterrey, N.L. , manuscritas.

- 21.- Instituto Mexicano del Seguro Social.- "LEY DEL SEGURO SOCIAL", México,D.F. 1973.
- 22.- Instituto Mexicano del Seguro Social.- "SEGURIDAD Y SOLIDARI--
DAD SOCIAL", Revistas de Septiembre y mayo de 1974, México,D.F.
- 23.- IMFONAVIT.- "BOLETIN INFORMATIVO Nos. 20 y 23 ", México, .D.F.
- 24.- IMFONAVIT.- "LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN MEXICO", México,
D.F.
- 25.- IMFONAVIT.- "MANUAL DEL EMPRESARIO", México, .D.F.
- 26.- IMFONAVIT.- "MARCO DE REFERENCIA DE LA CIUDAD DE MEXICO", ----
México, .D.F.
- 27.- IMFONAVIT.-"ORGANISMOS PROMOTORES DE LA VIVIENDA EN MEXICO", -
México, .D.F.
- 28.- IMFONAVIT.- "SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA", México, .D.F.
- 29.- Instituto Nacional de la Vivienda.- "REESTRUCTURACION HABITA--
CIONAL", México, .D.F. 1970, Volúmen I
- 30.- Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabaja--
dores del Estado.- "FONDO DE LA VIVIENDA", instructivo, México
D.F.
- 31.- Iturriaga Amador, Carlos.- "ENCUENTRO NACIONAL DE PROMOTORES--
SOCIALES", México, .D.F.
- 32.- Martí Escoria, Leonardo.- "LA VIVIENDA, BIENESTAR PARA LA CO--
MUNIDAD", Congreso Mexicano de la Industria y de la Construcción
Monterrey, N.L 1973, memorias.

- 33.- Martínez Sanchez, Humberto.- "LAS COOPERATIVAS DE LA VIVIENDA Y EL PROBLEMA DE LA HABITACION EN MEXICO", México,.D.F. 1969.
- 34.- Organización de las Naciones Unidas.- "VIAJES DE ESTUDIO A LA UNION SOVIETICA".
- 35.- Rojas Rossier, Irma Aída.- "EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA -- SITUACION DE LOS TRABAJADORES DEL CAMPO, FRENTE A LA REFORMA-- DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO", México,.D.F.
- 36.- Sentías Gómez Octavio, Lic.- "PROGRAMA DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO", México,.D.F.
- 37.- Smith, Wallace.- "SOCIOLOGIA Y ECONOMIA DE LA VIVIENDA", México D.F.
- 38.- Van Ettinger, Jan.- "FRENANDO EL CRECIMIENTO METROPOLITANO POR MEDIO DE CENTROS DE PROCESO RURAL", México,.D.F. memorias.
- 39.- Vielle J., Pierre.- "CONDICIONES ECONOMICAS DE LA PRODUCCIÓN", Monterrey, N.L., 1972.
- 40.- Vielle J., Pierre.- "CONDICIONES SOCIOECONOMICAS DE LOS DERECHAHABIENTES", La demanda de vivienda popular, Monterrey, N.L. 1972.
- 41.- Vielle J., Pierre.- "LA NECESIDAD ECONOMICA DE LA VIVIENDA", Monterrey, N.L. 1972.
- 42.- Vielle J., Pierre.- "FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA, SUBSIDIOS A LA VIVIENDA POPULAR", Monterrey, N.L., 1972.