

Nº 100
JES.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios
Profesionales
"ARAGON".

SEMINARIO DE DERECHO PUBLICO.

" LA VIVIENDA EN MEXICO
COMO UN DERECHO SOCIAL".

T E S I S
Que para obtener el Titulo de
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a

MARIA BRIGIDA DOMINGUEZ CHAVEZ

Asesor: Lic. Javier Carreón Hernández.

San Juan de Aragón, Edo. de Méx. 1992.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

LA VIVIENDA EN MEXICO COMO UN DERECHO SOCIAL

	PAGINA
INTRODUCCION	1
CAPITULO I LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE MEXICO.	3
CAPITULO II LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SOCIAL DEL TRABAJADOR:	15
A). EL ARTICULO 123 FRACCIÓN XII DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL DE 1917.	17
B). CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL - EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931.	19
C). CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA HABITACIONAL - EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE.	21
CAPITULO III EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION HABITACIONAL MAR- CADA POR LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE:	37

A).	ESTUDIO DE LOS ARTÍCULOS QUE SEÑALAN COMO --- OBLIGATORIO EL SUMINISTRO DE VIVIENDA: 136, - 137, 138, 142 Y 143.	37
B).	FORMAS DE CUMPLIR LA OBLIGACIÓN EMPRESARIAL - DE PROPORCIONAR VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES:	48
	1. GRATUITAMENTE. ARTÍCULO 283.	48
	2. EN PROPIEDAD. ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS- 145, 149 Y 153.	50
	3. EN ARRENDAMIENTO. ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULO LOS 150, 151 Y 110.	52
C).	LA FIGURA DEL TRABAJADOR EN EL ÁMBITO DE LAS- DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO - VIGENTE, RELATIVAS A LA VIVIENDA:	57
	1. TIPOS DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES - SEGÚN SU CATEGORÍA, CLASIFICACIÓN DE VI-- VIENDAS Y TRABAJADORES.	57
	2. VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES SUJETOS A REGLAMENTACIONES ESPECIALES: ARTÍCULOS -- 204, 214, 236, 263, 283 Y 337 DE LA LEY - VIGENTE.	64

CAPITULO IV

VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ES

TADO:	67
A). ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 123 APARTADO B) DE LA - CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS - MEXICANOS.	67
CONCLUSIONES.	76
BIBLIOGRAFIA.	86

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

DESDE LA APARICIÓN DEL HOMBRE EN LA TIERRA, ÉSTE SE REFUGIA BA EN CUEVAS PARA PROTEGERSE DE LAS INCLEMENCIAS DEL TIEMPO Y DE LA FURIA DE LOS ANIMALES. A MEDIDA QUE EL HOMBRE FUE EVOLUCIONANDO, BUSCÓ MEJORES COMODIDADES PARA ÉL Y SU FAMILIA, SALVAGUARDANDO SUS VIDAS Y ALIMENTOS. ES ASÍ COMO HOY EN DÍA DE ENTRE LOS ELEMENTOS MATERIALES QUE SIRVEN A LA VIDA, ES SIN DUDA, LA HABITACIÓN UN PROBLEMA DE INDOLE SOCIAL.

LA HABITACIÓN ES EL FACTOR CONDICIONANTE DE UN DESARROLLO PLENO, PUES TIENE SOBRE LOS ASPECTOS BIOLÓGICOS, PSICOLÓGICOS Y ESPIRITUALES DEL SER HUMANO, UNA INFLUENCIA QUE REBASA SU MERA EXPRESIÓN-MATERIAL, YA QUE AL SER DENOMINADA "HOGAR", ENTENDEMOS QUE EN ELLA SE REALIZA NORMALMENTE LA VIDA FAMILIAR, SE MANIFIESTAN LAS CONDICIONES-PERSONALES, MORALES, INTELLECTUALES Y ESTÉTICAS DE LOS INTEGRANTES DEL GRUPO FAMILIAR. POR ESTA RAZÓN LA VIVIENDA NO SÓLO ES EL INTERIOR -- DEL HOGAR SINO QUE POR EL CONTRARIO LA COMPOENEN TODOS LOS ELEMENTOS -- MATERIALES Y ESPIRITUALES QUE LA INTEGRAN DESDE EL EXTERIOR.

EN EL MISMO ORDEN DE IDEAS A LA VIVIENDA NO SÓLO LE PERTENECEN LOS JARDINES INDIVIDUALES QUE PUEDAN RODEARLA, LAS HABITACIONES O LOS SERVICIOS INDISPENSABLES, SINO TAMBIÉN AQUELLOS CENTROS DE ACTIVIDADES RECREATIVAS, CLUBES SOCIALES, GUARDERÍAS INFANTILES, ESCUELAS, ETC.

AL AMPARO DE LA VIVIENDA VIVE EL HOMBRE EN PLENITUD BIEN---TRAS SE DESARROLLA EL CICLO VITAL, EN EL CURSO DEL CUAL LOS HIJOS PASARÁN A OCUPAR EL LUGAR DE SUS PADRES, PARA SER A SU VEZ REEMPLAZADOS POR SUS PROPIOS HIJOS. LA VIVIENDA PROTEJE A LOS COMPONENTES DE LA FAMILIA CONTRA LOS FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS; ASEGURA AL HOMBRE LAS CONDICIONES MÁS FAVORABLES AL REPOSO, A LA RESTAURACIÓN DE LAS FUERZAS PERDIDAS DURANTE LAS JORNADAS DE ACTIVIDAD Y CON ESTA CONVICCIÓN EN ELLA SE DEPOSITAN LAS ENERGÍAS FÍSICAS Y MORALES, YA QUE ES EL MEDIO-

MÁS ADECUADO AL DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD, ADEMÁS DE QUE GARANTIZA LA INVIOABILIDAD DEL HOGAR CONTRA LAS PRESIONES EXTERNAS.

POR TODO LO ANTERIOR NOS ENCONTRAMOS CON UNO DE LOS PROBLEMAS QUE AQUEJAN NO SÓLO A MÉXICO SINO AL MUNDO ENTERO Y POR ELLO LA EXPOSICIÓN DEL PRESENTE TRABAJO EN EL CUAL SE PRETENDE MOSTRAR UN PANORAMA GENERAL DE LA VIVIENDA Y SUS POSIBLES SOLUCIONES AL PROBLEMA.

HABLAR DE DERECHO SOCIAL ES COMO LO DEFINEN ALGUNOS AUTORES, ESTO ES, EL CONJUNTO DE TODAS LAS LEYES, INSTITUCIONES, PROGRAMAS DE GOBIERNO Y PRINCIPIOS DESTINADOS A ESTABLECER UN RÉGIMEN DE JUSTICIA SOCIAL, A TRAVÉS DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA ECONOMÍA NACIONAL. DEL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DEBIDAS DE LA COMUNIDAD Y DE LAS MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL DISFRUTE DE LA LIBERTAD Y EL PROGRESO GENERAL DEL PUEBLO.

CAPITULO I

LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE MEXICO

EL PRIMER ANTECEDENTE DE LA REGULACIÓN LEGAL DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS, LO ENCONTRAMOS EN LA "LEY SOBRE TRABAJADORES", EXPEDIDA POR EL EMPERADOR MAXIMILIANO EL DÍA 10. DE NOVIEMBRE DE 1865. - ÉSTE ORDENAMIENTO LEGAL SE REFERÍA ESPECÍFICAMENTE A LOS TRABAJADORES DEL CAMPO AL SERVICIO DE LAS HACIENDAS Y OBLIGABA A ÉSTAS A PROVEER A LOS MISMOS DE HABITACIÓN Y AGUA, ADEMÁS DE QUE IMPONÍA EL DEBER DE -- CREAR ESCUELAS.

A PRINCIPIOS DE ESTE SIGLO, NUESTRO PAÍS ES ESCENARIO DE -- UNA SUCESIÓN DE CONFLICTOS QUE DESEMBOCAN EN LA CAÍDA DE UN RÉGIMEN - DICTATORIAL Y EL INICIO DE UNA LUCHA ARMADA QUE PUGNA POR EL CAMBIO - SOCIAL.

EN 1906 ES PUBLICADO EL "MANIFIESTO DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO", CUYO PRESIDENTE ERA RICARDO FLORES MAGÓN. EN ESTE DOCUMENTO SE ASENTARON LAS BASES GENERALES PARA UNA LEGISLACIÓN HUMANA DEL TRABAJO. SE HABLABA YA DE LA JORNADA MÁXIMA DE OCHO HORAS, DE LA PROHIBICIÓN DEL TRABAJO PARA LOS MENORES DE 14 AÑOS, DE LA FIJACIÓN DE LOS SALARIOS MÍNIMOS Y SU PAGO EFECTIVO. CONSAGRABA LA IGUALDAD DEL SALARIO ENTRE MEXICANOS Y EXTRANJEROS, LA PROHIBICIÓN DE LOS DESCUENTOS, LAS MULTAS Y LAS TIENDAS DE RAYA, ASÍ COMO LA REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LOS MEDIEROS, DEL SERVICIO DOMÉSTICO Y DEL TRABAJO A DOMICILIO. ESTABLECÍA UNA INDEMNIZACIÓN POR LOS ACCIDENTES DE TRABAJO, - MEDIDAS DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN LAS FÁBRICAS, ASÍ COMO EL PROPORCIONAR HABITACIÓN HIGIÉNICA A LOS TRABAJADORES. (1)

LOS AÑOS SIGUIERON TRANSCURRIENDO Y EL TEMA DE LA VIVIENDA

(1).- Mario de la Cueva.- "El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo".- Ed. Porrúa.- México, 1979.- 6ta. Ed., T1, pp. 42 y 43.

QUEDÓ EN EL OLVIDO Y ES HASTA EL AÑO DE 1917 CUANDO SURGE NUEVAMENTE EN EL PROYECTO DEL ARTÍCULO 123 FRACCIÓN XII DE NUESTRA CARTA MAGNA, POR INSTANCIAS DEL GENERAL FRANCISCO J. MÚJICA, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DICTAMINADORA DEL CONGRESO CONSTITUYENTE. ESTE NUMERAL ESTABLECÍA QUE:

"XII. EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O CUALQUIERA OTRA CLASE DE TRABAJO, LOS PATRONOS ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDERÁN DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS. IGUALMENTE DEBERÁN ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DE MÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD. SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIERAN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPAREN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIEN, TENDRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES MENCIONADAS".

DE DICHA TRANSCRIPCIÓN ENTENDEMOS QUE EL DERECHO A UNA VIVIENDA ERA SÓLO PARA QUIENES LABORARAN FUERA DE LAS POBLACIONES O BIEN, DENTRO DE ELLAS, SIEMPRE QUE LA EMPRESA OCUPARE UN NÚMERO MAYOR DE CIEN TRABAJADORES. ASIMISMO QUE LOS PATRONES PODÍAN COBRAR RENTAS POR EL USO DE LAS VIVIENDAS.

EN VIRTUD DE QUE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA LABORAL SE RESEÑÓ A LOS ESTADOS, EL PRIMERO QUE EXPIDIÓ SU LEY DEL TRABAJO FUE VEPACRUZ EN ENERO DE 1918 Y AL QUE SUCEDIERON OTRAS ENTIDADES.

ESTE CARÁCTER ESTATAL DEL DERECHO LABORAL SUSCITA DE INMEDIATO UNA SERIE DE CONTROVERSIAS, DADA LA DIFERENCIA EN EL TRATAMIENT

QUEDÓ EN EL OLVIDO Y ES HASTA EL AÑO DE 1917 CUANDO SURGE NUEVAMENTE EN EL PROYECTO DEL ARTÍCULO 123 FRACCIÓN XII DE NUESTRA CARTA MAGNA, POR INSTANCIAS DEL GENERAL FRANCISCO J. MÚJICA, PRESIDENTE DE LA COMI SIÓN DICTAMINADORA DEL CONGRESO CONSTITUYENTE. ESTE NUMERAL ESTABLE CÍA QUE:

"XII. EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, IN--
DUSTRIAL, MINERA O CUALQUIERA OTRA CLASE--
DE TRABAJO, LOS PATRONOS ESTARÁN OBLIGA--
DOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HA--
BITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS--
QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDERÁN
DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CA
TASTRAL DE LAS FINCAS. IGUALMENTE DEBE--
RÁN ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DE
MÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD.--
SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIERAN SITUADAS--
DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPAREN UN -
NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIE, TEN
DRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES MEN--
CIONADAS".

DE DICHA TRANSCRIPCIÓN ENTENDEMOS QUE EL DERECHO A UNA VI--
VIENDA ERA SÓLO PARA QUIENES LABORARAN FUERA DE LAS POBLACIONES O ---
BIEN, DENTRO DE ELLAS, SIEMPRE QUE LA EMPRESA OCUPARE UN NÚMERO MAYOR
DE CIE, TRABAJADORES. ASIMISMO QUE LOS PATRONOS PODÍAN COBRAR RENTAS
POR EL USO DE LAS VIVIENDAS.

EN VIRTUD DE QUE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA LABORAL SE RESEP
VÓ A LOS ESTADOS, EL PRIMERO QUE EXPIDIÓ SU LEY DEL TRABAJO FUE VEP--
Cruz EN ENERO DE 1918 Y AL QUE SUCEDIERON OTRAS ENTIDADES.

ESTE CARÁCTER ESTATAL DEL DERECHO LABORAL SUSCITA DE INME--
DIATO UNA SERIE DE CONTROVERSIAS, DADA LA DIFERENCIA EN EL TRATAMIE--

TO DE LOS TRABAJADORES DE CADA ESTADO. ADEMÁS DE LAS RELATIVAS A FERROCARRILES, PETRÓLEO Y MINERÍA, SITUACIÓN QUE OBLIGA A EXPEDIR UN DECRETO EN 1927, POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTABAN LAS LEYES EN ESTAS MATERIAS.

NO RESUELTO EL PROBLEMA CON ESTA MEDIDA, SE DECIDE MODIFICAR EN 1929 EL PÁRRAFO INTRODUCTORIO DEL ARTÍCULO 123 PARA ESTABLECER QUE LA LEY DEL TRABAJO SERÍA FEDERAL Y EXPEDIDO POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN. SU APLICACIÓN CORRESPONDÍA ASÍ A LAS AUTORIDADES FEDERALES Y A LAS LOCALES, MEDIANTE UNA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

REFORMADO EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y FEDERALIZADA LA EXPEDICIÓN DE LA LEY DEL TRABAJO, SE PROMULGA ÉSTA EL 18 DE AGOSTO DE 1931, DESPUÉS DE LA ELABORACIÓN DE VARIOS PROYECTOS. EN ESTA LEY REGLAMENTARIA SE FACULTÓ AL EJECUTIVO FEDERAL Y A LOS DE LAS ENTIDADES-FEDERATIVAS PARA QUE ATENDIENDO A LAS NECESIDADES DE LOS TRABAJADORES, A LA CLASE Y DURACIÓN DEL TRABAJO, AL LUGAR DE SU EJECUCIÓN Y A LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS DEL PATRÓN, FIJARAN LAS CONDICIONES Y LOS PLAZOS DENTRO DE LOS CUALES LOS PATRONES DEBÍAN CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA FRACCIÓN COMENTADA.

EN LOS ARTÍCULOS 136 AL 153 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, SE ANOTABA QUE LAS EMPRESAS OBLIGADAS A PROPORCIONAR HABITACIONES, SERÍAN LAS AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES, MINERAS O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO QUE ESTUVIEREN SITUADAS A MÁS DE TRES KILÓMETROS FUERA DE LAS POBLACIONES CUANDO OCUPARAN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIENTO. TAMBIÉN SE ESTABLECÍA QUE LOS TRABAJADORES DE PLANTA CON ANTIGÜEDAD DE UN AÑO POR LO MENOS TENDRÍAN DERECHO A QUE SE LES PROPORCIONAREN HABITACIONES.

CUANDO LAS EMPRESAS OBLIGADAS A PROPORCIONAR HABITACIONES, NO CONTABAN CON ÉSTAS, TENÍAN UN TÉRMINO DE TRES AÑOS PARA ESTABLECER EN CONVENIOS LAS MODALIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES HABITACIONALES.

EN EL GOBIERNO DEL GENERAL MANUEL AVILA CAMACHO, SE EMITIERON VARIAS DISPOSICIONES PARA REGULAR EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN. - ES EL CASO DEL "ACUERDO QUE CREA EL COMITÉ INTERSECRETARIAL DE LA HABITACIÓN PARA TRABAJADORES" DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 1941 PUBLICADO - EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 19 DE NOVIEMBRE DE ESE MISMO AÑO Y QUE SU OBJETIVO PRINCIPAL ERA:

"PRIMERO.- ... COORDINAR LAS FUNCIONES DE LAS DIVERSAS DEPENDENCIAS OFICIALES, TEN-- DIENTES A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VI-- VIENDA OBRERA". (2)

ASIMISMO EL COMITÉ DE REFERENCIA SE CREÓ PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS DEL URBANISMO Y DE LA HABITACIÓN TOMANDO EN CUENTA LAS NECESIDADES DE LOS TRABAJADORES Y SUS FAMILIAS, HACIÉNDOLO EN FORMA INTEGRAL, ESTUDIANDO LA UBICACIÓN, PROVISIÓN DE AGUA, DRENAJES, DOTACIÓN DE ENERGÍAS Y TODOS LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA HABITACIÓN.

EN CUANTO A LOS FINES PARA LOS CUALES FUE CREADO EL COMITÉ- INTERSECRETARIAL ÉSTOS ERAN:

"... A).- CONSTRUIR COLONIAS PARA TRABAJA DORES CON CASAS AGRUPADAS O AISLADAS, PARA RENTAR O VENDER A PLAZOS.

B).- PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LAS ZO-- ZONAS HABITADAS POR TRABAJADORES.

C).- DE MANERA ESPECIAL SE TENDRÁ EN CUEN TA, AL FORMARSE LAS COLONIAS PARA TRABAJA DORES, HACER RESERVAS AMPLIAS PARA VÍAS DE COMUNICACIÓN, PARA OBRAS SOCIALES COMO: --

JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, BIBLIOTECAS, CLÍNICAS, CASAS HOGARES, CAMPOS DE DEPORTES, SALONES PARA ESPECTÁCULOS Y - CONFERENCIAS, LOCALES PARA COOPERATIVAS Y SINDICATOS.

D).- DETERMINARÁ LAS SUPERFICIES QUE DEB--
BAN ADQUIRIRSE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS
COLONIAS, CON ANOTACIÓN DE SU VALOR CATAS--
TRAL.

E).- PRESENTARÁ LOS PROYECTOS PARA QUE LA
AUTORIDAD RESPECTIVA HAGA LA RESERVA DE --
LAS ZONAS EN QUE SE VAYAN A DESARROLLAR --
LOS TRABAJOS.

F).- LEVANTARÁ LOS PLANOS NECESARIOS A LA
URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS Y LA CONSTRUC--
CIÓN DE HABITACIONES PARA TRABAJADORES". -
(3)

EN ESE MISMO AÑO DE 1941, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONCE--
DIDA EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 89 CONSTITUCIONAL, SE DICTÓ UN "RE--
GLAMENTO DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY FEDERAL DEL --
TRABAJO", PARA LAS EMPRESAS DE JURISDICCIÓN FEDERAL FECHADO EL 19 DE--
DICIEMBRE DE 1941 Y PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN -
EL 31 DEL MES Y AÑO CITADOS.

EL 6 DE FEBRERO DE 1942 SE EXPIDIÓ UN SEGUNDO REGLAMENTO --
DESTINADO A LAS EMPRESAS DE JURISDICCIÓN LOCAL EN EL DISTRITO FEDE--
RAL. EN AMBOS ORDENAMIENTOS SE REGULABA LA OBLIGACIÓN DE LOS PATRO--
NES DE PROPORCIONAR A SUS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNI--
CAS.

(3).- D.O.F.- Idem.

SE ESTABLECÍAN LOS PLAZOS Y REQUISITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES, PARA LA AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS QUE YA EXISTÍAN.

EN EL ARTÍCULO 30, DE DICHO REGLAMENTO SE MARCABAN LOS REQUISITOS A CUMPLIR EN LA SOLICITUD DE LA EMPRESA.

EN EL CITADO REGLAMENTO SE ESTABLECÍAN CUATRO CLASES DE TRABAJADORES, A SABER:

- A). PERMANENTES
- B). PERIÓDICOS
- C). TEMPORALES Y
- D). AMBULANTES.

SE DECÍA QUE ERAN TRABAJADORES PERMANENTES LOS QUE ESTABAN AL SERVICIO CONSTANTE DE UNA NEGOCIACIÓN, CUALESQUIERA QUE FUERAN -- LAS LABORES QUE EJECUTAREN. A LOS TRABAJADORES PERIÓDICOS LOS MARCABA COMO AQUELLOS QUE PRESTABAN SUS SERVICIOS EN LABORES QUE SE EJECUTAN SISTEMÁTICAMENTE EN DETERMINADAS ÉPOCAS DEL AÑO. LOS TRABAJADORES TEMPORALES ERAN LOS QUE PRESTABAN SUS SERVICIOS A UNA NEGOCIACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA CUYA TERMINACIÓN IMPLICABA DEJAR DE DESEMPEÑAR SUS ACTIVIDADES. Y A LOS TRABAJADORES AMBULANTES SE LES DENOMINABA A AQUELLOS QUE DESARROLLABAN LABORES QUE NO TENÍAN ASIENTO FIJO Y QUE PARA SU EJECUCIÓN REQUERÍAN DE CAMBIOS FRECUENTES DE RADICACIÓN.

ASIMISMO, EN RAZÓN DEL TIPO DE CONSTRUCCIÓN, LAS HABITACIONES LAS CLASIFICABA EN:

- A). UNITARIAS.

- B). SEMICOLECTIVAS FAMILIARES.
- C). SEMICOLECTIVAS INDIVIDUALES Y
- D). COLECTIVAS.

EN CUANTO A LAS HABITACIONES UNITARIAS SE ANOTABA QUE DEBÍAN TENER TODOS SUS SERVICIOS INCORPORADOS A LA PROPIA VIVIENDA, PARA USO EXCLUSIVO DE SUS MORADGRES. TALES COMO: ESTANCIA, DOS DORMITORIOS, COCINA, ETC.

LAS HABITACIONES SEMICOLECTIVAS FAMILIARES SE DEBÍAN DESTINAR A LOS TRABAJADORES PERIÓDICOS Y TEMPORALES, CONSTANDO DE DOS O MÁS DORMITORIOS, COMEDOR, COCINA Y LOS DEMÁS SERVICIOS.

A LAS HABITACIONES SEMICOLECTIVAS INDIVIDUALES SE LES DENOMINABA A AQUELLAS EN LAS QUE SOLAMENTE LA PIEZA DESTINADA A DORMITORIO ERA DE USO PRIVADO Y DE USO COMÚN LAS DESTINADAS A COMEDOR, COCINA, BAÑO Y EXCUSADO.

SE ANOTABA QUE ERAN HABITACIONES COLECTIVAS AQUELLAS EN LAS QUE TODOS SUS SERVICIOS ERAN DE USO COMÚN.

EN EL REGLAMENTO QUE SE COMENTA, SE FACULTABA A LOS PATRONES PARA PROPORCIONAR CASAS A SUS TRABAJADORES, PREVIAMENTE ARRENDADAS, SIN QUE PUDIERAN LUCRAR CON EL SUBARRIENDO.

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS REGLAMENTOS MENCIONADOS, SE FIJABAN PLAZOS DE 180 O DE 60 DÍAS, SEGÚN SE TRATARA DE HABITACIONES PARA LOS TIPOS DE TRABAJADORES; CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA INICIACIÓN DE SUS OPERACIONES.

"LA CLASE PATRONAL REACCIONÓ DE INMEDIATO Y PROLIFERARON LOS AMPAROS EN CONTRA DE AMBOS REGLAMENTOS.

ACUMULADOS LOS JUICIOS DE AMPARO, LA MAYOR PARTE DE ELLOS - FUERON FALLADOS EN EL EXPEDIENTE DE AMPARO EN REVISIÓN 3376/942/2A.- FIBRAS ARTIFICIALES Y ALGODONES, S.A., POR LA CUARTA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA LA QUE MODIFICANDO LA RESOLUCIÓN DE SOBRESEIMIENTO DICTADA POR EL JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE PUEBLA, CONCEDIÓ EL AMPARO SOLICITADO". (4)

COMO PODRÁ OBSERVARSE, DE LA LECTURA DE LOS REGLAMENTOS SE DESPRENDE QUE EL EJECUTIVO FEDERAL PRETENDIÓ REGLAMENTAR LO YA REGLAMENTADO, ESTO ES, QUE YA EXISTÍA LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

A MAYOR ABUNDAMIENTO, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA SOLAMENTE TIENE LA FACULTAD DE PROMULGAR Y EJECUTAR LAS LEYES QUE EXPIDA EL CONGRESO DE LA UNIÓN, PROVEYENDO EN LA ESFERA ADMINISTRATIVA A SU --- EXACTA OBSERVANCIA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 89 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, ENTENDIÉNDOSE CON ELLO QUE NO PODRÁ LEGISLAR, YA QUE ES UN ATRIBUTO EXCLUSIVO DEL CONGRESO DE LA -- UNIÓN.

FUE HASTA DICIEMBRE DE 1956, CUANDO SE REFORMÓ LA FRACCIÓN- III DEL ARTÍCULO 111 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y QUE FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN AL 31 DEL MISMO MES Y AÑO. - EN ESTA REFORMA SE FACULTABA AL EJECUTIVO FEDERAL Y A LOS QUE LOS ESTADOS PARA EXPEDIR UN REGLAMENTO PARA QUE LOS PATRONES CUMPLIERAN CON LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIONES A SUS TRABAJADORES. ESTA REFORMA LEGAL YA NO TUVO TRASCENDENCIA Y EL TEMA DE LA VIVIENDA NUEVAMENTE QUEDÓ EN EL OLVIDO, EN VIRTUD DE QUE ERA PREFERIBLE CREAR MÁS - FUENTES DE TRABAJO PORQUE CADA DÍA AUMENTABA LA POBLACIÓN MEXICANA.

EN 1960 EL PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS NOMBRÓ UNA COMISIÓN PARA QUE SE ENCARGARA DE REDACTAR UN ANTEPROYECTO DE LEY FEDERAL

(4).- Nestor de Buen I.- "Derecho del Trabajo".- Ed. Porrúa, S.A.- México 1981.- 4a. Ed. Actualizada, T. II, pág. 257.

DEL TRABAJO Y DE ESTA MANERA DAR SOLUCIÓN A UNA SERIE DE SITUACIONES QUE EXIGÍAN SER REGULADAS Y PRECISADAS CONFORME A LOS PRINCIPIOS SOCIALES DE NUESTRA LEY FUNDAMENTAL.

LOS PRIMEROS RESULTADOS QUE DIO DICHA COMISIÓN, FUERON LAS REFORMAS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DE 1961 Y 1962. HUBIERON DE REFORMARSE LAS FRACCIONES II, III, VI, IX, XXI, XXII Y XXXI DEL APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE SE AUMENTÓ A 14 AÑOS LA EDAD MÍNIMA PARA LABORAR; LA DETERMINACIÓN DE LOS SALARIOS MÍNIMOS POR ZONAS ECONÓMICAS Y POR RAMAS DE LA INDUSTRIA; LA PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES; LA CLARIFICACIÓN DE LA ESTABILIDAD EN EL TRABAJO Y LAS RESPONSABILIDADES EN QUE SE PUEDE INCURRIR, ADEMÁS DE LAS COMPETENCIAS DE LAS AUTORIDADES FEDERALES Y LOCALES.

FUE EN 1967 CUANDO EMPEZÓ A CIRCULAR EL ANTEPROYECTO DE LEY FEDERAL DEL TRABAJO, MISMO QUE FUE TURNADO A LOS SECTORES DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES PARA QUE REALIZARAN SUS OBSERVACIONES. EN ÉSTE SE INCLUÍA UN CAPÍTULO DESTINADO A REGLAMENTAR EL DERECHO HABITACIONAL DE LOS TRABAJADORES.

EN EL CITADO ANTEPROYECTO SE ESTABLECÍA EL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS CON UNA RENTA NO MAYOR DEL SEIS POR CIENTO ANUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS HABITACIONES, Y EN SU ARTÍCULO 157 SE PLANTEABA LA POSIBILIDAD DE CELEBRAR CONVENIOS ENTRE LAS EMPRESAS Y LOS TRABAJADORES PARA QUE SE LES OTORGARAN FINANCIAMIENTOS A ESTOS ÚLTIMOS, PARA ADQUIRIRLAS. EN SU ARTÍCULO 150 OBLIGABA A LAS EMPRESAS QUE PLANEARAN AMPLIAR SUS INSTALACIONES Y AUMENTAR SU PERSONAL Y POR SUPUESTO, INCREMENTAR EL NÚMERO DE HABITACIONES. NO ESTANDO CONFORMES LOS EMPRESARIOS CON ESTOS LINEAMIENTOS, PROPUSIERON AL GOBIERNO FEDERAL QUE SE APORTARA EL UNO POR CIENTO SOBRE LAS NÓMINAS DE SUS TRABAJADORES PARA PROPORCIONARLES ESTE BENEFICIO. NO SE ACEPTÓ ESTA PROPOSICIÓN YA QUE LA IDEA CONSTITUCIONAL PLASMADA EN LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 ERA LA DE PROPORCIONAR HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS Y NO LA DE PAGAR UNA CONTRIBUCIÓN EN DINERO.

CON POSTERIORIDAD HUBO DE REFORMARSE LA FRACCIÓN MENCIONADA Y SEGUIR CON LA SOLUCIÓN QUE PROPUSIERON LOS EMPRESARIOS. POR TANTO, ERA EVIDENTE QUE AL ANTEPROYECTO SE LE HICIERA UN NUEVO ESTUDIO, CUYAS MODIFICACIONES VINIERON A SURGIR EN LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970.

EN LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO SE REGLAMENTA LA OBLIGACIÓN PATRONAL DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES, EN EL TÍTULO CUARTO, CAPÍTULO III DEL ARTÍCULO 136 AL 153 INCLUSIVE.

SE HIZO DISTINCIÓN ENTRE LAS EMPRESAS SITUADAS DENTRO DE -- LAS POBLACIONES Y FUERA DE ELLAS.

LOS PATRONES PROPORCIONARÍAN A SUS TRABAJADORES CASAS EN -- ARRENDAMIENTO O EN PROPIEDAD, SIEMPRE Y CUANDO SUS NEGOCIACIONES SE ENCONTRARAN UBICADAS FUERA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN A MÁS DE TRES KILÓMETROS Y NO EXISTIESE MEDIO DE TRANSPORTE ENTRE AQUÉLLAS Y ÉSTOS, O BIEN, SI LA EMPRESA ESTUVIERA EN ZONA URBANA Y OCUPARE MÁS DE CIENTO ASALARIADOS.

SE MARCÓ UN PLAZO DE TRES AÑOS PARA QUE LOS PATRONES Y TRABAJADORES CELEBRARAN UN CONVENIO EN EL CUAL SE ESTABLECERÍAN LAS MODALIDADES EN EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN CONSTITUCIONAL. ENTRE -- TANTO SE OTORGABAN LAS VIVIENDAS, LOS TRABAJADORES TENDRÍAN DERECHO A UNA COMPENSACIÓN MENSUAL.

EXAMINANDO ESTAS DISPOSICIONES, NOS ENCONTRAMOS CON QUE LA OBLIGACIÓN SE DIFERÍA HASTA MAYO DE 1973, DANDO LUGAR EN ESTE LAPSO, -- A UNA COMPENSACIÓN MENSUAL QUE SE FIJARÍA EN LOS CONVENIOS O CONSIDERANDO EL TIPO DE HABITACIONES QUE DEBERÍA PROPORCIONAR LA EMPRESA.

POR OTRA PARTE, EL CRITERIO PARA DIFERENCIAR LAS EMPRESAS -- EN CUANTO A SU LOCALIZACIÓN Y AL NÚMERO DE SUS TRABAJADORES, EN BREVE TIEMPO RESULTARÍA OBSOLETO, POR LO QUE SU VIGENCIA NO PODÍA TENER UNA

LARGA DURACIÓN.

HABÍA PUES QUE ENCONTRAR UNA SOLUCIÓN QUE ATENDIERA AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN FORMA SISTEMÁTICA Y ORGANIZADA.

LA SITUACIÓN QUE PREVALECE EN EL PAÍS A PRINCIPIOS DE LA DÉCADA DE LOS SETENTA, MOTIVA QUE SE LLEVE A CABO UNA CONFRONTACIÓN SOBRE PROBLEMAS ECONÓMICOS EN LA QUE INTERVIENE EL EJECUTIVO FEDERAL JUNTO CON LOS REPRESENTANTES DEL SECTOR GOBIERNO, OBRERO Y EMPRESARIAL.

PARA LA VIVIENDA POPULAR SE INSTAURÓ LA COMISIÓN NACIONAL TRIPARTITA EN MAYO DE 1971. SE REALIZARON INVESTIGACIONES EN BRASIL, YUGOSLAVIA, SUECIA, HOLANDA, ALEMANIA, ITALIA, FRANCIA Y ESPAÑA, CON LA FINALIDAD DE OBTENER UNA PERSPECTIVA DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS EN ESOS PAÍSES PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA.

SE PLANTEÓ LA NECESIDAD DE ADOPTAR UNA POLÍTICA NACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA Y CREAR RESERVAS TERRITORIALES PARA ESTE FIN.

"ENTRE LAS SOLUCIONES ANALIZADAS ESTÁ LA FRANCESA, CONSISTENTE EN UNA APORTACIÓN QUE LAS EMPRESAS HICIERAN MENSUALMENTE SOBRE SUS NÓMINAS, QUEDANDO ASÍ LIBERADAS DE PROPORCIONAR CASAS HABITACIONES A SUS TRABAJADORES. OTRA RESIDÍA EN DEPÓSITOS MANCOMUNADOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS A TRAVÉS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO PRIVADAS". (5)

DE LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS SE ELABORARON TRES PROYECTOS, MISMOS QUE SON ELEVADOS A INICIATIVA DE LEY POR EL EJECUTIVO FEDERAL Y APROBADOS POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN. DOS DE ÉSTOS SON DE -

(5).- Baltazar Cavazos Flores.- "Nueva Ley Federal del Trabajo, Tematizada y Sistematizada".- Edo. Trillas, México 1983.- 14a. Edición.- pág. 206.

REFORMAS A LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 DE LA --
CONSTITUCIÓN Y AL CAPÍTULO III, TÍTULO CUARTO DE LA NUEVA LEY FEDERAL
DEL TRABAJO. EL TERCER PROYECTO SE REFIERE A LA CREACIÓN DEL INSTITU
TO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CUYA LEY-
FUE APROBADA Y PROMULGADA EL 24 DE ABRIL DE 1972.

CAPITULO II
LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SOCIAL
DEL TRABAJADOR

PARA REFERIRNOS AL DERECHO SOCIAL, ES MENESTER RECORDAR LOQUE ES EL DERECHO PÚBLICO Y EL DERECHO PRIVADO.

EL DERECHO PÚBLICO Y EL DERECHO PRIVADO SON UNO DE LOS TEMAS MÁS DISCUTIDOS POR LOS JURISTAS, Y AL RESPECTO SIGUIENDO AL MAESTRO EDUARDO GARCÍA MAYNES EN SU "INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO", NOS DICE QUE UNA DE LAS PRINCIPALES TEORÍAS QUE SE HAN ELABORADO SOBRE ESTOS DERECHOS, ES LA LLAMADA TEORÍA DEL INTERÉS EN JUEGO, - BASADA ÉSTA EN LA IDEA ROMANA DE ÚLPIANO EN EL SENTIDO DE QUE DERECHO PÚBLICO SE REFIERE AL INTERÉS COLECTIVO, MIENTRAS QUE EL PRIVADO SE REFIERE A INTERESES PARTICULARES. EL MAESTRO CRITICA ESTA TEORÍA ENTRE OTROS MOTIVOS PORQUE ES UN CRITERIO SUBJETIVISTA QUE QUEDA AL ARBITRIO DEL LEGISLADOR.

EXISTE OTRA TEORÍA DENOMINADA DE LA NATURALEZA DE LA RELACIÓN, QUE ES LA MÁS ACEPTADA Y SE BASA EN LA NATURALEZA DE LAS RELACIONES QUE PUEDEN SER DE COORDINACIÓN Y SUBORDINACIÓN, LA RELACIÓN ES DE DERECHO PRIVADO SI LOS SUJETOS DE LA MISMA ENCUÉNTRANSE COLOCADOS POR LA NORMA EN UN PLANO DE IGUALDAD Y NINGUNO DE ELLOS INTERVIENE COMO ENTIDAD SOBERANA. ES DE DERECHO PÚBLICO SI SE ESTABLECE ENTRE UN PARTICULAR Y EL ESTADO, (EXISTIENDO SUBORDINACIÓN DEL PRIMERO AL SEGUNDO), O SI LOS SUJETOS DE LA MISMA SON DOS ÓRGANOS DEL PODER PÚBLICO O DOS ESTADOS SOBERANOS.

CONCLUYE EL MAESTRO GARCÍA MAYNES AFIRMANDO QUE ESTAS DIVISIONES DEL DERECHO ÚNICAMENTE TIENEN CARÁCTER PRÁCTICO Y QUE DESDE EL PUNTO DE VISTA TEÓRICO CARECEN DE FUNDAMENTO, PERO SIN EMBARGO TIENEN IMPORTANCIA POLÍTICA SEGÚN LA MAYOR O MENOR INTERVENCIÓN DEL ESTADO.

EXISTE UNA POSICIÓN MUY INTERESANTE QUE NOS HABLA DE UN TERCER GÉNERO QUE ES DENOMINADO DERECHO SOCIAL. PARA ESTA POSICIÓN NO IMPORTA EL HOMBRE COMO INDIVIDUO SINO COMO GRUPO SOCIAL, GENERALMENTE MAYORITARIO Y NO OBSTANTE DESPROTEGIDO.

EN NUESTRO PAÍS EL INSIGNE MAESTRO DE DERECHO DE NUESTRA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, ALBERTO TRUEBA URBINA, DIÓ GRAN IMPULSO A ESTA CORRIENTE PROGRESISTA DEL DERECHO Y EN SU OBRA "TRATADO DE LEGISLACIÓN SOCIAL" EXPRESA QUE LAS NORMAS JURÍDICAS QUE INTEGRAN EL DERECHO EN GENERAL DEBEN DIVIDIRSE TRICOTÓMICAMENTE, PARA COMPRENDER TODAS LAS RELACIONES HUMANAS DEL INDIVIDUO, DE LA SOCIEDAD Y DEL ESTADO; DESDE ESTE PUNTO DE VISTA DEBE CLASIFICARSE EL DERECHO EN DERECHO PRIVADO, DERECHO SOCIAL Y DERECHO PÚBLICO; EL PRIMERO ESTÁ -- CONSTITUIDO POR NORMAS QUE REGULAN RELACIONES DEL HOMBRE-INDIVIDUO, Y SON DE EXCLUSIVA UTILIDAD PARA LOS INDIVIDUOS, O SEA, PARA "PERSONAS JURÍDICAMENTE EQUIPARADAS", EL SEGUNDO LO INTEGRAN LAS NORMAS QUE TUTELAN A LA SOCIEDAD, OBREROS, CAMPESINOS, ARTESANOS Y A LOS GRUPOS HUMANOS DÉBILES, INMERSOS EN ELLA -AL HOMBRE-MASA, AL HOMBRE COLECTIVO-; Y TERCERO, EL QUE TRATA DEL ESTADO Y FUNCIONES DEL GOBIERNO. (6)

EL MAESTRO TRUEBA URBINA RESUME LOS DERECHOS PÚBLICOS, COMO EL DERECHO DEL ESTADO, PRIVADO COMO EL DERECHO DE LOS INDIVIDUOS Y EL SOCIAL COMO EL DERECHO DE LA SOCIEDAD Y DE LOS GRUPOS DÉBILES DE ÉSTA.

ASIMISMO PODEMOS DEFINIR AL DERECHO SOCIAL COMO "EL CONJUNTO DE NORMAS TUTELARES DE LA SOCIEDAD Y DE SUS GRUPOS DÉBILES, OBREROS, CAMPESINOS, ARTESANOS, ETC., CONSIGNADAS EN LAS CONSTITUCIONES MODERNAS Y EN LOS CÓDIGOS ORGÁNICOS O REGLAMENTARIOS".

POR TAL MOTIVO, LA LEGISLACIÓN SOCIAL SE INTEGRA POR EL COM

(6).- Alberto Trueba Urbina.- "Tratado de Legislación Social".- Librería Herrero Editorial.- México, 1954.- pp. 78 y 79.

PLEJO DE DERECHOS A LA EDUCACIÓN Y A LA CULTURA, AL TRABAJO, A LA TIERRA, A LA ASISTENCIA, A LA SEGURIDAD SOCIAL, ETC., QUE NO CORRESPONDEN NI AL DERECHO PÚBLICO NI AL PRIVADO. SON DERECHOS ESPECÍFICOS DE GRUPOS U HOMBRES VINCULADOS SOCIALMENTE.

SE DICE QUE EL HOMBRE IDEALMENTE AISLADO ES TITULAR DE DERECHOS INDIVIDUALES, EN TANTO QUE EL HOMBRE VINCULADO COLECTIVAMENTE, ES SUJETO DE DERECHOS SOCIALES.

FORMAN PARTE DEL DERECHO SOCIAL EL DERECHO DEL TRABAJO Y EL DERECHO ECONÓMICO COMO RAMAS Y CON CARÁCTER AUTÓNOMO EL DERECHO AGRARIO, EL DERECHO COOPERATIVO, EL DERECHO DE FAMILIA, EL DERECHO A LA EDUCACIÓN Y A LA CULTURA, EL DERECHO ASISTENCIAL, EL DERECHO DE INQUILINATO, EL DERECHO DE SEGURIDAD SOCIAL, Y EN GENERAL EL DERECHO DE LOS DÉBILES.

ES EN LA CONSTITUCIÓN MEXICANA DE 1917 EN LA QUE SE CONTEMPLAN POR PRIMERA VEZ DERECHOS SOCIALES, YA QUE EN ELLA SE GARANTIZAN LOS INTERESES DE LAS MASAS Y SE RECONOCEN LOS DERECHOS DE LOS GRUPOS DÉBILES.

A). EL ARTICULO 123 FRACCION XII DE LA CONSTITUCION DE 1917.

ESTE ARTÍCULO CONSTITUCIONAL FUE CREADO POR LA IMPERIOSA NECESIDAD DE PROTEGER A LA CLASE TRABAJADORA QUE EN ESE ENTONCES SE ENCONTRABA SIN GARANTÍAS SOCIALES.

FUE EL 23 DE ENERO DE 1917 CUANDO LOS CONSTITUYENTES DE QUE RÉTARO SUSCRIBIERON EL DICTAMEN SOBRE EL TÍTULO VI DE NUESTRA CARTA MAGNA DENOMINADO "DEL TRABAJO Y DE LA PREVISIÓN SOCIAL". ES ASÍ COMO NACE EL ARTÍCULO 123 QUE ORIGINALMENTE DECÍA:

"ART. 123. EL CONGRESO DE LA UNIÓN Y

LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS DEBERÁN EXPEDIR LEYES SOBRE EL TRABAJO, FUNDADAS EN LAS NECESIDADES DE CADA REGIÓN, SIN CONTRAVENIR A LAS BASES SIGUIENTES, LAS CUALES REGIRÁN EL TRABAJO DE LOS OBREROS, JORNALEROS, EMPLEADOS, DOMÉSTICOS Y ARTESANOS Y, DE UNA MANERA GENERAL, TODO CONTRATO DE TRABAJO:

Y EN SU FRACCIÓN XII SE ESTABLECÍA QUE:

"EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O CUALQUIERA OTRA CLASE DE TRABAJO, LOS PATRONES ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDERÁN DEL MEDIO POR CIENTO MENUSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS. IGUALMENTE DEBERÁN ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD. SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIEREN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPAREN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIENTO, TENDRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES MENCIONADAS".

ENTRE LOS DERECHOS SOCIALES QUE CONSIGNA EL ARTÍCULO EN ESTUDIO, SE ENCUENTRA, LA OBLIGACIÓN PARA LOS PATRONES DE PROPORCIONAR CASAS A SUS TRABAJADORES, POR LAS CUALES DEBERÁN PAGAR UNA RENTA MÍNIMA. SE CONSIDERAN DE UTILIDAD PÚBLICA LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS E HIGIÉNICAS DESTINADAS A SER -

ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES EN PLAZOS DETERMINADOS.

B). CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA -
HABITACIONAL EN LA LEY FEDERAL -
DEL TRABAJO DE 1931.

ANTES DE QUE SE EMITIERA LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE ----
1931, LAS RELACIONES LABORALES SE REGÍAN POR EL DERECHO CIVIL Y NO --
POR UNA RAMA ESPECÍFICA QUE, CONTEMPLANDO LAS DIFERENCIAS ENTRE LOS -
PATRONES Y LOS TRABAJADORES, RECONOCIERA LA INTRÍNSECA DESIGUALDAD SO-
CIAL Y ECONÓMICA DE LAS PARTES Y, QUE, EN CONSECUENCIA, ADMITIERA TAM-
BIÉN LA NECESIDAD DE EQUILIBRAR LAS FUERZAS PARA BUSCAR LA IGUALDAD, -
TUTELANDO A LOS DÉBILES EN SUS RELACIONES CON LOS FUERTES.

DOS FUERON LOS ANTECEDENTES INMEDIATOS DE LA LEY FEDERAL --
DEL TRABAJO DE 1931: UNO ES DE CARÁCTER SOCIAL Y SE ENCUENTRA EN LOS
MÚLTIPLES DESAJUSTES OBRERO-PATRONALES QUE PROVOCABA LA INEXISTENCIA-
DE DISPOSICIONES JURÍDICAS CLARAS Y PRECISAS EN LA MATERIA; EL OTRO -
ES DE CARÁCTER POLÍTICO.

DESDE QUE ENTRÓ EN VIGOR NUESTRA CARTA MAGNA, HASTA 1931 --
TRANSCURRE UN LAPSO DE EXPERIMENTACIÓN JURÍDICA, ECONÓMICA, POLÍTICA-
Y SOCIAL EN EL PAÍS, A TRAVÉS DE DIVERSOS ORDENAMIENTOS LEGALES, PARA
DAR EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LAS BASES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO
123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

EN EL TEXTO ORIGINAL DE NUESTRA CARTA MAGNA, SE CONSIDERÓ -
QUE CADA UNA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS, A TRAVÉS DE SUS RESPECTI--
VAS LEGISLATURAS Y EL CONGRESO DE LA UNIÓN EN LO RELATIVO AL DISTRITO
FEDERAL Y TERRITORIOS, HICIERAN LA REGLAMENTACIÓN CORRESPONDIENTE, LO
QUE OCASIONÓ UNA DIVERSIDAD DE DISPOSICIONES.

LOS ESTADOS DE VERACRUZ Y YUCATÁN LOGRARON LAS LEGISLACIO--
NES MÁS COMPLETAS QUE INTEGRAN UN VALIOSO ANTECEDENTE DE LA POSTERIOR

LEGISLACIÓN FEDERAL EN MATERIA DE TRABAJO.

HACIA LA MITAD DE LA TERCERA DÉCADA DE ESTE SIGLO, SE ADVIRTIÓ LA URGENTE NECESIDAD DE UNIFORMAR LAS NORMAS LABORALES Y DAR INTERVENCIÓN JURISDICCIONAL Y ADMINISTRATIVA AL ESTADO FEDERAL EN MATERIA DE TRABAJO, LO QUE OCASIONÓ QUE EN 1927 FUERA CREADA Y COMENZARA A FUNCIONAR LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, PARA EL CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS LABORALES, PRINCIPALMENTE DE NATURALEZA COLECTIVA.

LA ENTONCES SECRETARÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TRABAJO, -- FUE LA QUE FORMULÓ UN PROYECTO DE LEY FEDERAL DEL TRABAJO, QUE FUE AMPLIAMENTE DISCUTIDO POR LAS CÁMARAS LEGISLADORAS, HASTA CONVERTIRSE EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931, TUVO EL PROPÓSITO DE -- SER UNA REGLAMENTACIÓN COMPLETA DE LAS BASES CONSTITUCIONALES EN LO REFERENTE AL CAMPO GENERAL DE LAS RELACIONES DE TRABAJO, TANTO DE LAS RELACIONES INDIVIDUALES COMO DE LAS RELACIONES COLECTIVAS.

FUE EN EL TÍTULO SEGUNDO, CAPÍTULO VIII "DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PATRONES", DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931, QUE QUEDÓ REGLAMENTADA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL. EN EL ARTÍCULO 111 DE DICHA LEY, SE ESTABLECÍA QUE:

"SON OBLIGACIONES DE LOS PATRONES:

III. PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, -- POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDERÁN DEL MEDIO POR CIENTO MENUSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS. SI LAS NEGOCIACIONES ESTÁN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y --

OCUPAN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIENTO, LOS EMPATRONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN QUE LES IMPONE ESTA FRACCIÓN.

EL EJECUTIVO FEDERAL Y LOS DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS, EN SU CASO, ATENDIENDO A LAS NECESIDADES DE LOS TRABAJADORES, A LA CLASE Y DURACIÓN DEL TRABAJO, AL LUGAR DE SU EJECUCIÓN Y A LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS DEL PATRÓN, FIJARÁN LAS CONDICIONES Y PLAZOS DENTRO DE LOS CUALES ÉSTE DEBE CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN"... (7)

ESTA LEY PRONTO DEJÓ DE SENTIR EL ENTUSIASMO DE LOS TRABAJADORES, YA QUE FUE PRÁCTICAMENTE LETRA MUERTA, PORQUE NO ESTABA DEBIDAMENTE REGLAMENTADA Y NO SE ENCONTRABAN SANCIONES PARA APLICARLAS A EMPATRONES QUE NO CUMPLIERAN CON ESTA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIÓN; NUEVAMENTE EL ESTADO AL VER LO INEFICAZ DE ESTA LEY, SE ENCOMENDÓ LA TAREA DE REDACTAR VARIOS PROYECTOS PARA EXPEDIR UNA LEY QUE ESTUVIESE DE ACUERDO CON NUESTROS TIEMPOS ACTUALES, PARA LOGRAR UNA MEJOR POSICIÓN ENTRE CAPITAL Y TRABAJO Y ASÍ SE LLEGÓ AL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE 1970, HABIENDO ENTRADO EN VIGOR EL 10. DE MAYO DE 1970.

c). CONTENIDO SOCIAL DE LA MATERIA -
HABITACIONAL EN LA LEY FEDERAL -
DEL TRABAJO VIGENTE.

LOS LEGISLADORES QUE SE ENCARGARON DE ELABORAR LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970, SE PROPUSIERON QUE AL REALIZARLA, ÉSTA -

(7).- Ley Federal del Trabajo de 1931.

RESPONDIERA A LAS TRANSFORMACIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS QUE SE DIERON EN NUESTRO PAÍS DESPUÉS DE 1931.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970 REGLAMENTABA EN FORMA -- MÁS PRECISA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, AL PLASMAR EN SU ARTÍCULO 136 LO SIGUIENTE:

"ESTÁN OBLIGADAS A PROPORCIONAR HABITACIONES A SUS TRABAJADORES:

I. LAS EMPRESAS AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES, MINERAS O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, SITUADAS FUERA DE LAS POBLACIONES. SE ENTIENDE QUE LAS EMPRESAS ESTÁN SITUADAS FUERA DE LAS POBLACIONES SI LA DISTANCIA ENTRE UNA Y OTRAS ES MAYOR DE TRES KILÓMETROS O CUANDO, SI ES MENOR, NO EXISTA UN SERVICIO ORDINARIO Y REGULAR DE TRANSPORTACIÓN PARA PERSONAS Y;

II. LAS MISMAS EMPRESAS MENCIONADAS EN LA FRACCIÓN ANTERIOR, SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES, CUANDO OCUPEN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE -- CIENTO".

Y EN CONCRETO LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES, QUEDÓ COMO SIGUE:

ARTÍCULO 137. CUANDO LA EMPRESA SE COMPONGA DE VARIOS ESTABLECIMIENTOS, LA OBLIGACIÓN SE EXTIENDE A CADA UNO DE ELLOS Y LA EMPRESA EN SU CONJUNTO.

ARTÍCULO 138. LAS HABITACIONES DEBERÁN SER CÓMODAS E HIGIÉNICAS.

ARTÍCULO 139. LOS TRABAJADORES DE PLANTA PERMANENTES, CON UNA ANTIGÜEDAD DE UN AÑO, POR LO MENOS, TIENEN DERECHO A QUE SE LES PROPORCIONEN HABITACIONES.

ARTÍCULO 140. PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR, LOS TRABAJADORES DEBERÁN HACER SABER A LA EMPRESA DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO DEL SINDICATO, SU DESEO DE QUE SE LES PROPORCIONEN HABITACIONES.

ARTÍCULO 141. LAS EMPRESAS QUE DISPONGAN DE HABITACIONES EN NÚMERO SUFICIENTE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS TRABAJADORES, LO PONDRÁN EN CONOCIMIENTO DEL SINDICATO O DE LOS TRABAJADORES. SI NO SE PONEN DE ACUERDO, PODRÁN LOS TRABAJADORES ACUDIR ANTE LA JUNTA DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 782 Y SIGUIENTES.

ARTÍCULO 142. SI LA EMPRESA NO DISPONE DE HABITACIONES EN NÚMERO SUFICIENTE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS TRABAJADORES O NO PUEDE ADQUIRIRLAS POR ALGÚN TÍTULO LEGAL, LO PONDRÁ EN CONOCIMIENTO DEL SINDICATO O DE --

LOS TRABAJADORES.

ARTÍCULO 143. EN EL CASO DEL ARTÍCULO ANTERIOR, LOS SINDICATOS DE TRABAJADORES Y LAS EMPRESAS, DENTRO DEL -- TÉRMINO DE TRES AÑOS, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE ENTRE EN VIGOR ESTA LEY, O DESDE EL DÍA SIGUIENTE A LA TERMINACIÓN DEL PRIMER AÑO DE FUNCIONAMIENTO, SI SE TRATA DE EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN, ESTABLECERÁN EN -- CONVENIOS LAS MODALIDADES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SE REFIERE ESTE CAPÍTULO. DENTRO DEL -- MISMO TÉRMINO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, LOS TRABAJADORES DE -- CONFIANZA CONVENDRÁN CON LA EMPRESA -- LAS MODALIDADES PARA QUE SE LES PROPORCIONEN HABITACIONES.

ARTÍCULO 144. EN LAS EMPRESAS O ESTABLECIMIENTOS EN LOS QUE NO EXISTAN -- SINDICATOS, LOS TRABAJADORES PODRÁN -- ACUDIR ANTE LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, ANTE LOS GOBERNADORES DE LOS ESTADOS O TERRITORIOS O ANTE EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE ESTAS AUTORIDADES PROMUEVAN LA CELEBRACIÓN DE LOS CONVENIOS.

ARTÍCULO 145. LOS CONVENIOS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS ANTERIORES, -- CONTENDRÁN:

I. EL NÚMERO DE TRABAJADORES CON DERECHO A HABITACIÓN Y EL DE LOS QUE HUBIESEN MANIFESTADO SU DESEO DE QUE SE LES PROPORCIONE;

II. LA FORMA Y LOS TÉRMINOS DENTRO DE LOS CUALES CUMPLIRÁN LAS EMPRESAS LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES QUE TENGAN DERECHO A ELLA;

III. EN EL CASO DEL ARTÍCULO 142, -- LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS HABITACIONES QUE SE CONSTRUIRÁN, TALES COMO SU SUPERFICIE DE CADA HABITACIÓN, NÚMERO Y DIMENSIONES DE LOS CUARTOS DE QUE SE COMPONDRÁ, SERVICIOS SANITARIOS Y DE COCINA Y DEMÁS DEPENDENCIAS;

IV. SI LA EMPRESA CONSTRUYE LAS HABITACIONES PARA DARLAS EN ARRENDAMIENTO A LOS TRABAJADORES, PODRÁ COBRAR HASTA EL SEIS POR CIENTO ANUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS HABITACIONES, POR -- CONCEPTO DE RENTA;

V. SI LAS HABITACIONES SE CONSTRUYEN PARA QUE SEAN ADQUIRIDAS POR LOS TRABAJADORES, SE OBSERVARÁN LAS NORMAS -- SIGUIENTES:

A). LA APORTACIÓN DE LA EMPRESA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS HABITACIONES.

B). LA FORMA DE FINANCIAMIENTO PARA COMPLETAR EL COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN, EL QUE DEBERÁ SER PAGADO POR LOS TRABAJADORES, CON LAS MODALIDADES QUE -- CONVENGAN LAS PARTES.

VI. EL NÚMERO DE HABITACIONES QUE DEBERÁ CONSTRUIRSE ANUALMENTE O DENTRO DEL TÉRMINO QUE SE CONVENGA Y LAS FECHAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS HABITACIONES, HASTA SATISFACER LAS NECESIDADES DE TODOS LOS TRABAJADORES.

ARTÍCULO 146. LAS HABITACIONES PODRÁN SER UNITARIAS O MULTIFAMILIARES. PODRÁN CONSTRUIRSE HABITACIONES DE DIFERENTES CARACTERÍSTICAS Y COSTOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL TABULADOR DE SALARIOS DE LA EMPRESA.

ARTÍCULO 147. LAS EMPRESAS QUE AMPLIEN SUS INSTALACIONES O AUMENTEN SU PERSONAL, CONVENDRÁN CON LOS SINDICATOS O CON SUS TRABAJADORES LAS MODALIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS HABITACIONES.

ARTÍCULO 148. PARA LA ASIGNACIÓN DE LAS HABITACIONES A LOS TRABAJADORES SE OBSERVARÁN LAS NORMAS SIGUIENTES:

I. TENDRÁN PREFERENCIA LOS TRABAJADORES MÁS ANTIGÜOS; Y

II. EN IGUAL DE ANTIGÜEDAD TENDRÁN -
PREFERENCIA:

A). LOS JEFES DE FAMILIA.

B). LOS SINDICALIZADOS.

ARTÍCULO 149. CUANDO SE TRATE DE TRABA-
JADORES PROPIETARIOS DE ALGUNA HABITACIÓN,
SE OBSERVARÁN LAS NORMAS SIGUIENTES:

I. SI LES FUE PROPORCIONADA EN APLICACIÓN
DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL
ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y EN LOS
CONTRATOS COLECTIVOS, NO TENDRÁN DERECHO
A QUE SE LES PROPORCIONE OTRA HABITACIÓN,
AÚN CUANDO SE TRATE DE DIVERSAS EMPRESAS; Y

II. SI ADQUIRIÓ LA PROPIEDAD DE LA HABITACIÓN
INDEPENDIEMENTE DE SUS RELACIONES DE TRABAJO,
TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE PROPORCIONE UNA
NUEVA HABITACIÓN UNA VEZ QUE SE HAYAN
SATISFECHO LAS NECESIDADES DE LOS DEMÁS
TRABAJADORES DE LA EMPRESA.

ARTÍCULO 150. SI LAS HABITACIONES SE
DAN EN ARRENDAMIENTO A LOS TRABAJADORES,
SE OBSERVARÁN LAS NORMAS SIGUIENTES:

I. LAS EMPRESAS ESTÁN OBLIGADAS A MAN

TENER LAS HABITACIONES EN CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y A HACER OPORTUNAMENTE LAS REPARACIONES NECESARIAS Y - CONVENIENTES;

II. LOS TRABAJADORES TIENEN LAS OBLIGACIONES SIGUIENTES:

- A). PAGAR LAS RENTAS.
- B). CUIDAR DE LA HABITACIÓN COMO SI FUERA PROPIA.
- C). PONER EN CONOCIMIENTO DE LA EMPRESA LOS DEFECTOS O DETERIOROS QUE OBSERVEN.
- D). DESOCUPARÁ LAS HABITACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS RELACIONES DE TRABAJO DENTRO DE UN TÉRMINO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS; Y

III. ESTÁ PROHIBIDO A LOS TRABAJADORES:

- A). USAR LA HABITACIÓN PARA FINES -- DISTINTOS DE LOS SEÑALADOS EN ESTE CAPÍTULO.
- B). SUBARRENDAR LAS HABITACIONES.

ARTÍCULO 151. LOS TRABAJADORES TENDRÁN DERECHO, EN TANTO SE LES ENTREGAN LAS HABITACIONES, A PERCIBIR UNA COMPENSACIÓN MENSUAL, LA QUE SE FIJARÁ EN LOS

CONVENIOS A QUE SE REFIERE ESTE CAPÍTULO; FALTANDO ESA DISPOSICIÓN, LA COM--PENSACIÓN SE FIJARÁ TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL TIPO DE HABITACIONES QUE DEBERÁ PROPORCIONAR LA EMPRESA Y LA DIFERENCIA ENTRE LA RENTA QUE PODRÁ COBRAR Y LA QUE TENGAN QUE PAGAR LOS TRABAJADORES POR UNA HABITACIÓN DE CONDICIONES SEMEJANTES.

ARTÍCULO 152. LOS TRABAJADORES TENDRÁN DEFECHO A EJERCITAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, LAS ACCIONES INDIVIDUALES Y COLECTIVAS -- QUE DERIVEN DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES IMPUESTAS EN ESTE CAPÍTULO.

ARTÍCULO 153. LAS EMPRESAS TENDRÁN DERECHO A EJERCITAR ANTE LAS JUNTAS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, LAS ACCIONES QUE LES CORRESPONDAN EN CONTRA DE LOS TRABAJADORES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE LES IMPONE ESTE CAPÍTULO. (8)

DE LO EXPUESTO ANTERIORMENTE, NOS PODEMOS DAR CUENTA DE -- QUE EN REALIDAD FUERON POCAS LAS MODIFICACIONES O ALTERACIONES QUE -- TUVO LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970 EN RELACIÓN AL TEMA DE QUE --

(8).- Ley Federal del Trabajo de 1970.

SE TRATA, YA QUE PARECE QUE LOS LEGISLADORES NO QUISIERON O NO PUDIERON DARLE LA DEBIDA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN, PUES LO DEJARON PARA LARGO AL DARLE UNA SALIDA, ES DECIR, DE QUE LOS PATRONES - DEBERÍAN DE CUMPLIR CON ESTA OBLIGACIÓN HASTA EL AÑO DE 1973.

AL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1917, HUBO DE PREOCUPARLE EN GRAN MEDIDA EL PROBLEMA DE LAS HABITACIONES DE LOS TRABAJADORES Y POR ELLO PLASMÓ EN EL ARTÍCULO 123 FRACCIÓN XII DE LA CONSTITUCIÓN, EL DE RECHO QUE TIENEN LOS MISMOS PARA EXIGIRLAS.

AHORA BIEN, DADA LA URGENCIA DE SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES EN EL MUNDO ENTERO Y MÁS PARTICULARMENTE EN LOS PAÍSES EN VÍAS DE DESARROLLO, LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO HA ADOPTADO DIVERSAS RESOLUCIONES SOBRE ESTE TEMA Y A LA POLÍTICA QUE DEBE SEGUIRSE.

LA DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS DEL HOMBRE PREVÉ EL DERECHO DE TODA PERSONA A UN NIVEL DE VIDA SUFICIENTE PARA ASEGURAR SU SALUD, SU BIENESTAR Y EL DE SU FAMILIA, CONCRETAMENTE EN LO QUE RESPECTA A LA VIVIENDA. LOS ESTADOS PARTE DE ESTE PACTO, DEBEN TOMAR LAS MEDIDAS APROPIADAS PARA ASEGURAR LA REALIZACIÓN DE ESTE DERECHO.

LA ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS HA PUESTO GRAN ATENCIÓN AL TEMA DE LA VIVIENDA, A TRAVÉS DE UN PROGRAMA COORDINADO DE URBANIZACIÓN Y PLANIFICACIÓN DEL CAMPO. EN 1960, EL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS APROBÓ UN PROGRAMA A LARGO PLAZO DE ACCIÓN INTERNACIONAL CONCERTADA EN LA MATERIA MÁS RESTRINGIDA DE CASAS BARATAS Y DE INSTALACIONES COLECTIVAS CONEXAS.

EN 1965 LA ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAS ADOPTÓ UNA RESOLUCIÓN SOBRE LA VIVIENDA, LA CONSTRUCCIÓN Y LA PLANIFICACIÓN, RECOMENDANDO A LOS ESTADOS MIEMBROS QUE ASUMAN EL PAPEL PRINCIPAL PA-

RA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN SUS PAÍSES Y DE TOMAR A ESTE RESPECTO CIERTO NÚMERO DE MEDIDAS PARTICULARES QUE CORRESPONDEN.

LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO COOPERA CON OTRAS ORGANIZACIONES INTERNACIONALES EN LA SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA. ESTA COOPERACIÓN ESTÁ CONCRETAMENTE ORGANIZADA POR LAS NACIONES UNIDAS, BAJO EL PROGRAMA A LARGO PLAZO DE LA ACCIÓN INTERNACIONAL CONCERTADA EN MATERIA DE CASAS BARATAS Y DE INSTALACIONES COLECTIVAS CONEXAS, COMO ANTERIORMENTE SE SEÑALÓ.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO SOLICITÓ A LOS ESTADOS MIEMBROS QUE ENVIARAN TODA LA INFORMACIÓN SOBRE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES, INCLUYENDO EL ESTADO DE SU LEGISLACIÓN QUE LOS RIGE Y LA PRÁCTICA A ESTE RESPECTO. LA MAYORÍA DE LOS GOBIERNOS QUE ENVIARON ESTA INFORMACIÓN, POSEEN LEYES O REGLAMENTOS QUE REGULAN CIERTOS ASPECTOS DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.

LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO HA RECOMENDADO -- QUE ESTE DERECHO SOCIAL DEL TRABAJADOR SEA APLICADO A LOS EMPLEADOS -- MANUALES Y NO MANUALES, ES DECIR, QUE AMBOS PUEDEN GOZAR DE VIVIENDAS; DE IGUAL MANERA LOS TRABAJADORES INDEPENDIENTES Y LAS PERSONAS -- DE EDAD AVANZADA, LAS ACOGIDAS AL RETIRO O LA JUBILACIÓN Y LAS FÍSICAMENTE INCAPACITADAS. EL OBJETIVO PRINCIPAL DE ESTA RECOMENDACIÓN QUE FIJA LA POLÍTICA NACIONAL EN ESTA MATERIA, ES FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS. CON ESTA RECOMENDACIÓN SE PREVÉ ALOJAMIENTOS NO SÓLO SUFICIENTES PARA TODOS LOS TRABAJADORES Y SUS FAMILIAS, -- SINO TAMBIÉN QUE SEAN ADECUADOS, DECOROSOS Y SITUADOS EN UN MEDIO AMBIENTE APROPIADO, POR LOS CUALES NO PAGARÁN MÁS QUE UN PORCENTAJE RAZONABLE DE SUS INGRESOS, YA SEA POR CONCEPTO DE ALQUILER O EN FORMA -- DE PAGOS QUE DEBAN HACER PARA ADQUIRIRLOS.

QUE PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, DEBEN REALIZARSE PROGRAMAS AL RESPECTO, EN PARTICULAR MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN --

EN GRAN ESCALA DE VIVIENDAS PERMANENTES, DEJANDO SUFICIENTE MARGEN A LA INICIATIVA PRIVADA, A LAS COOPERATIVAS Y A LAS EMPRESAS PÚBLICAS, COORDINÁNDOSE CON LA POLÍTICA SOCIAL Y ECONÓMICA GENERAL. ASIMISMO - QUE LAS ORGANIZACIONES REPRESENTATIVAS DE EMPLEADORES Y TRABAJADORES, ADEMÁS DE OTRAS ORGANIZACIONES INTERESADAS, DEBERÁN ESTAR ASOCIADAS A LOS TRABAJOS DEL ORGANISMO ENCARGADO DE LOS PROGRAMAS DE LA VIVIENDA.

LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO TAMBIÉN RECOMIENDA QUE LAS AUTORIDADES PÚBLICAS DEBERÁN ASUMIR LA RESPONSABILIDAD DE PROPORCIONAR VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES, YA SE TRATE DE VIVIENDAS - DE ALQUILER O DE VIVIENDAS PARA SER ADQUIRIDAS POR LOS TRABAJADORES. - A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN ESTATAL EN LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA, CUALQUIERA QUE SEA LA FORMA QUE REVISTA, PODRÁ ASUMIR DICHA RESPONSABILIDAD, CONTROLANDO EL COSTO DE LA VIVIENDA, PROHIBIENDO TODA ESPECULACIÓN SOBRE LAS YA CONSTRUIDAS CON AYUDA DE FONDOS PÚBLICOS.

DICHA ORGANIZACIÓN PROPORCIONA ALGUNAS SUGERENCIAS COMO MÉTODOS DE FINANCIAMIENTO QUE ALGUNOS PAÍSES PODRÍAN OPTAR PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y ÉSTOS SON, COMO EL OTORGAR FONDOS PÚBLICOS Y PRIVADOS PARA LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS A TASAS MODERADAS DE INTERÉS Y QUE ESTOS FONDOS PUEDEN COMPLETARSE POR OTROS MEDIOS DE AYUDA FINANCIERA DIRECTA O INDIRECTA EN FAVOR DE LOS PROPIETARIOS QUE SATISFAGAN CIERTOS REQUISITOS. QUE UNA DE LAS FORMAS MÁS INDIRECTA DE FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES, EN LOS PAÍSES DONDE EXISTEN POSIBILIDADES DE CRÉDITO BIEN ESTABLECIDAS, CONSISTE EN INSTITUIR GARANTÍAS DE LOS PODERES PÚBLICOS O SISTEMAS NACIONALES DE SEGURO COMO GARANTÍA DE LAS HIPOTECAS PRIVADAS; ESTOS CRÉDITOS SON ESTABLECIDOS PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y DE VIVIENDAS EN COPROPIEDAD, ASÍ COMO PARA LA COMPRA DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

ASIMISMO, CON EL FIN DE ACRECENTAR LOS MEDIOS DISPONIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES, DEBERÍA ESTI

MULARSE EL AHORRO DE LOS PARTICULARES; A ÉSTOS, A LAS COOPERATIVAS Y A LAS AUTORIDADES PRIVADAS A INVERTIR FONDOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIENDAS PARA TRABAJADORES.

EN LA RECOMENDACIÓN TAMBIÉN SE DICE QUE DEBERÍA FOMENTARSE QUE LOS TRABAJADORES SEAN PROPIETARIOS DE SUS VIVIENDAS, A TRAVÉS DE FACILIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS PARA LA OBTENCIÓN DE PRÉSTAMOS QUE CUBRAN LA TOTALIDAD O UNA PARTE IMPORTANTE DEL COSTO INICIAL DE LA VIENDIA Y QUE PUEDAN SER REEMBOLSADOS A LARGO PLAZO, A UNA TASA MÓDICA DE INTERÉS.

DE IGUAL MANERA QUE PARA DETERMINAR GRUPOS DE TRABAJADORES, COMO LOS QUE ACABAN DE FORMAR FAMILIA, LOS SOLTEROS Y AQUÉLLOS CUYA MOVILIDAD SEA CONVENIENTE PARA EL DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA ECONOMÍA, LAS AUTORIDADES PÚBLICAS DEBERÍAN FINANCIAR, SEA DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SUBVENCIONES, PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER.

LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO TAMBIÉN SUGIERE A LOS GOBIERNOS, A LOS EMPLEADORES Y A LAS ORGANIZACIONES PROFESIONALES, LA ADOCIÓN DE UNA SERIE DETALLADA DE MEDIDAS TENDIENTES AL DESARROLLO DE NUEVOS MÉTODOS SIMPLES DE CONSTRUCCIÓN Y LA ASISTENCIA TÉCNICA Y MATERIAL NECESARIA, PARA PERMITIR QUE LOS TRABAJADORES INTERESADOS TOMEN PARTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE SUS PROPIAS VIVIENDAS O PUEDAN CONSTRUIRSE ALOJAMIENTOS PROVISIONALES QUE MEJORES LAS CONDICIONES DE VIVIENDA, SOBRE TODO EN LAS REGIONES RURALES DE LOS PAÍSES EN DESARROLLO.

ADEMÁS, CUANDO EL TRABAJADOR OCUPA UNA VIVIENDA PROPORCIONADA POR SU EMPLEADOR, DEBE GARANTIZARSE CIERTOS DERECHOS RECÍPROCOS, TALES COMO EL RECONOCER A LOS TRABAJADORES LOS DERECHOS HUMANOS FUNDAMENTALES Y EN PARTICULAR LA LIBERTAD SINDICAL, ASÍ COMO EL DERECHO DEL LIBRE ACCESO A LA VIVIENDA DEL TRABAJADOR. POR SU PARTE EL TRABAJADOR DEBE CONSERVAR EN BUEN ESTADO LOS LOCALES QUE OCUPA, ENTREGÁNDO

LOS A SUS EMPLEADORES CUANDO HAYA TERMINADO LA RELACIÓN DE TRABAJO, -
BAJO LAS CONDICIONES QUE SE ESTIPULEN EN LAS LEGISLACIONES CORRESPON-
DIENTES.

PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIEN--
DAS, LAS AUTORIDADES COMPETENTES DEBEN FIJAR NORMAS AL RESPECTO EN --
CUANTO A LA HIGIENE Y LA COMODIDAD, TOMANDO EN CUENTA LAS CONDICIONES
EN QUE SE ENCUENTRE EL LUGAR. SE SUGIERE PREVEER NORMAS MÁS DETALLA-
DAS REFERENTES AL ESPACIO MÍNIMO DE LAS VIVIENDAS POR PERSONA O POR -
FAMILIA, AL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, A SISTEMAS DE DESAGÜE Y -
EVACUACIÓN DE BASURAS, A LA PROTECCIÓN ADECUADA CONTRA EL CALOR, EL -
FRÍO, LA HUMEDAD, EL RUIDO, LOS INCENDIOS Y LOS INSECTOS, A LA VENTI-
LACIÓN Y LUZ NATURAL Y ARTIFICIAL, AL GRADO MÍNIMO DE AISLAMIENTO E -
INTIMIDAD ENTRE LAS PERSONAS QUE VIVEN BAJO EL MISMO TECTO, ASÍ COMO-
A LA PROTECCIÓN CONTRA LA PERTURBACIÓN CAUSADA POR LOS FACTORES EXTER-
NOS Y SEPARACIÓN DE LOS LOCALES DESTINADOS A LOS ANIMALES Y POR SU---
PUESTO QUE LAS VIVIENDAS E INSTALACIONES CONEXAS SEAN DE CONSTRUCCIÓN
DURADERA Y HECHAS CON LOS MEJORES MATERIALES DE QUE SE DISPONGA.

LAS AUTORIDADES COMPETENTES DEBERÍAN ADOPTAR LAS MEDIDAS --
APROPIADAS PARA HACER CUMPLIR LAS NORMAS MÍNIMAS APLICABLES A LAS VI-
VIENDAS, A TRAVÉS DEL CONTROL EN EL PROYECTO DE LA CONSTRUCCIÓN, DU--
RANTE LA CONSTRUCCIÓN Y DESPUÉS DE LA TERMINACIÓN; CONCEDIENDO, REHU-
SANDO O RETIRANDO EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, LLEGANDO HASTA NEGAR EL
PERMISO DE HABITAR. EN EL CASO DE QUE SE EXIJAN NORMAS MÍNIMAS DE V_I
VIENDA COMO CONDICIÓN PREVIA A LA CONCESIÓN DE SUBSIDIOS PÚBLICOS, --
LAS AUTORIDADES COMPETENTES PUEDEN RETIRAR SU AYUDA SI NO SE CUMPLEN-
DICHAS NORMAS.

A EFECTO DE QUE EXISTA UNA APLICACIÓN EFECTIVA DE LOS PRO--
GRAMAS DE VIVIENDA ELABORADOS POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES, DEBE -
EXISTIR UNA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN CALIFICADA Y PARA AUMENTAR -
LA EFICIENCIA DE ÉSTA, LOS GOBIERNOS EN COLABORACIÓN CON LAS ORGANIZA
CIONES DE EMPLEADORES Y TRABAJADORES, DEBERÍAN ESTIMULAR LA UTILIZA--

CIÓN MÁS EFICIENTE DE LOS RECURSOS DISPONIBLES, TOMANDO MEDIDAS EN -- CUANTO A LA FORMACIÓN Y AL USO DE LAS CAPACIDADES PROFESIONALES, ASÍ-- COMO AL EMPLEO DE MATERIALES Y MÉTODOS DE CONSTRUCCIÓN ADECUADOS.

PARA LA FORMACIÓN PROFESIONAL DE TRABAJADORES CALIFICADOS Y SEMICALIFICADOS, PERSONAL DIRIGENTE, CONTRATISTA Y CATEGORÍAS PROFE-- SIONALES, SE PUEDEN LLEVAR A CABO CURSOS PARA ESTOS TRABAJADORES DE - LA CONSTRUCCIÓN, ORGANIZADOS POR LAS AUTORIDADES PÚBLICAS CON AYUDA - DE LAS ASOCIACIONES DE EMPLEADORES Y TRABAJADORES.

EN CUANTO AL MATERIAL Y MÉTODOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIEN-- DAS, ALGUNAS VECES SE CREAN CON AYUDA DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS NACIO-- NES UNIDAS, CENTROS DE CONSTRUCCIÓN ENCARGADOS DE ESTUDIAR LOS PROBLE-- MAS DE VIVIENDA Y DE DESARROLLAR MÉTODOS DE CONSTRUCCIÓN ADAPTADOS A-- LAS CONDICIONES LOCALES; EN OTRAS OCASIONES SE ORGANIZA EN FORMA RE-- GIONAL UNA INVESTIGACIÓN COOPERATIVA SOBRE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUC-- CIÓN. LOS RESULTADOS QUE SE OBTIENEN SE DAN A CONOCER AL PÚBLICO Y - EN PARTICULAR A LAS PEQUEÑAS EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN QUE PUEDEN TAM-- BIÉN BENEFICIARSE DE AYUDA PRÁCTICA PARA EL ARRENDAMIENTO DE EQUIPO - ESPECIALIZADO.

SE RECOMIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS QUE SE UTILI-- CEN ELEMENTOS PREFABRICADOS QUE SON ENSAMBLADOS EN LA OBRA EN CONS-- TRUCCIÓN, ASÍ PODRÁ AUMENTAR EL VOLUMEN DE LOS PROGRAMAS ANUALES DE - CONSTRUCCIÓN EN LOS PAÍSES EN DONDE LA ESCASEZ DE MANO DE OBRA Y DE - MATERIALES LIMITA SU ELABORACIÓN. LA INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONS-- TRUCCIÓN Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON LA PARTICIPACIÓN PERSONAL DE LOS INTERESADOS PUEDE COMPLEMENTARSE, YA QUE LA PREFABRICACIÓN DE-- UNA CANTIDAD DE ELEMENTOS DE UNA VIVIENDA SIMPLIFICA EL TRABAJO EN -- LAS OBRAS. ES CONVENIENTE TAMBIÉN QUE SE UTILICEN INSTALACIONES, MÁ-- QUINAS, MATERIALES Y TÉCNICAS APROPIADAS PARA EJECUTAR LOS TRABAJOS - DE CONSTRUCCIÓN DE MANERA SATISFACTORIA EN CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PARA PROTEGER A LOS TRABAJADORES.

POR OTRA PARTE, LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO - RECOMIENDA QUE LAS AUTORIDADES PÚBLICAS DENTRO DE SUS PROGRAMAS DE VIENDAS PARA TRABAJADORES, DEBERÍAN ADOPTAR MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE TUGURIOS, EN COLABORACIÓN LOS PROPIETARIOS Y LOS INQUILINOS - Y SI ES NECESARIO HASTA CON ORGANIZACIONES CÍVICAS U OTROS ORGANISMOS INTERESADOS; ADEMÁS DE ÉSTO SE RECOMIENDA LA RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS INMUEBLES CUYA CONDICIÓN LO PERMITA Y LA CONSERVACIÓN - DE LOS EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO O HISTÓRICO. DEBERÁ PROPORCIONARSE ALOJAMIENTO A LOS OCUPANTES DE LOS TUGURIOS ELIMINADOS. - ASIMISMO QUE DEBIERAN ELIMINARSE AQUELLAS VIVIENDAS CUYAS CONDICIONES DE HIGIENE NO PUEDEN SER MEJORADAS, PUDIENDO OTORGARSE A LAS AUTORIDADES LOCALES O A LAS SOCIEDADES HABILITADAS PARA TALES EFECTOS, PODERES DE EXPROPIACIÓN, ASÍ COMO SUBSIDIOS DEL GOBIERNO CENTRAL.

CAPITULO III

EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION HABITACIONAL- MARCADA POR LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE

A). ESTUDIO DE LOS ARTICULOS QUE SEÑALAN COMO OBLIGATORIO-
EL SUMINISTRO DE VIVIENDA: 136, 137, 138, 142 Y 143.

VIENDO LA NECESIDAD DE AFRONTAR GLOBALMENTE EL PROBLEMA DE-
LA VIVIENDA Y BENEFICIAR A LA TOTOALIDAD DE LA CLASE LABORANTE, SIN -
IMPORTAR LA UBICACIÓN DE LA EMPRESA Y EL NÚMERO DE TRABAJADORES, SE -
CREÓ EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJA-
DORES. CON EL SURGIMIENTO DE ESTE INSTITUTO SE CRISTALIZA EL DERECHO
DEL OBRERO A UNA VIVIENDA Y SE GENERALIZA LA OBLIGACIÓN PATRONAL DE -
PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES. (9)

CON LA CREACIÓN DE ESTE MECANISMO INSTITUCIONAL DE FINANCIA
MIENTO E INVERSIÓN, BASADO EN LA SOLIDARIDAD SOCIAL, SE LOGRARÍA SOL-
VENTAR LA DEMANDA DE HABITACIONES, ADEMÁS DE FACILITAR EL CUMPLIMIENT-
TO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PATRONES. EL GENERALIZAR ESTA-
OBLIGACIÓN PERMITIRÍA INTEGRAR UN FONDO NACIONAL DESTINADO A OTORGAR-
PRÉSTAMOS AL SECTOR OBRERO, NO SÓLO PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN
REPARACIÓN Y MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES. IMPLICARÍA TAMBIÉN EL-
APROVECHAMIENTO DE LAS ZONAS YA URBANIZADAS, ASÍ COMO EL DESARROLLO -
DE OTRAS FUTURAS MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES.

POR TAL MOTIVO, EL 9 DE FEBRERO DE 1972 SE REFORMÓ LA CITA-
DA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL PARA QUEDAR COMO SI--
GUE:

"TODA EMPRESA AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, -
MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE -
TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA, SEGÚN LO DE
TERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS, A-
PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABI-

(9).- Reformas de 1972 a la Ley Federal del Trabajo de 1970.

TACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS. ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLIRÁ MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN A UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITOS 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 10. DE ESTA FRACCIÓN, SITUADAS FUERA DE LAS POBLACIONES, ESTÁN OBLIGADAS A ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD".

ES CON DICHA REFORMA COMO SE ELEVÓ A RANGO CONSTITUCIONAL EL DERECHO DE LOS TRABAJADORES A OBTENER VIVIENDAS CÓMODAS E HIGIÉNICAS, EN RESPUESTA A UNO DE LOS RECLAMOS SOCIALES MÁS LARGAMENTE MANIFESTADOS EN MÉXICO.

EN ACATAMIENTO DEL MANDATO CONSTITUCIONAL ALUDIDO, EL CONGRESO DE LA UNIÓN DECRETÓ EL 21 DE ABRIL DE 1972 LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, LA CUAL EN SU ARTÍCULO 20. SEÑALA QUE:

"SE CREA UN ORGANISMO DE SERVICIO SOCIAL CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIO, QUE SE DENOMINA "INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES" CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO".

COMO PUEDE VERSE EL INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES), NACE COMO UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO, O SEA, COMO UNA PERSONA JURÍDICA COLECTIVA DE DERECHO PÚBLICO, PROVISTA GENÉRICAMENTE DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS SON CREADOS, INVARIABLEMENTE, POR UN ACTO LEGISLATIVO (EN SENTIDO MATERIAL), SEA LEY DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, O BIEN, POR DECRETO DEL EJECUTIVO. TAL FUNCIÓN CREATIVA ES CUBIERTA POR LA LEY DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL 21 DE ABRIL DE 1972.

2. TIENEN RÉGIMEN JURÍDICO PROPIO, ES DECIR, CUENTAN CON UN ESTATUTO REGULADOR DE SU PERSONALIDAD, PATRIMONIO, DENOMINACIÓN, OBJETO Y ACTIVIDAD. GENERALMENTE ESTE ESTATUTO ES CONOCIDO COMO LA "LEY ORGÁNICA" DEL ORGANISMO DESCENTRALIZADO Y EN EL CASO DEL INFONAVIT TENEMOS LA MULTICITADA LEY DEL 21 DE ABRIL DE 1972 DECRETADA POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN.

3. TIENEN PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA OTORGADA TAMBIÉN POR ESE ACTO LEGISLATIVO CREADOR DEL ORGANISMO DESCENTRALIZADO, EL CUAL, A DIFERENCIA DE LAS PERSONAS COLECTIVAS DEL DERECHO PRIVADO, ES PRODUCTO DE UN ACUERDO POLÍTICO-ADMINISTRATIVO APOYADO EN NORMAS DE

DERECHO PÚBLICO.

4. LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS TIENEN DENOMINACIÓN, LA CUAL EN EL CASO DEL ORGANISMO AQUÍ ANALIZADO APARECE EN EL TEXTO DEL ARTÍCULO 20. DE SU LEY ORGÁNICA. ESTA DENOMINACIÓN PARA LAS PERSONAS JURÍDICAS COLECTIVAS DESEMPEÑA UN PAPEL ANÁLOGO AL NOMBRE PARA LAS PERSONAS FÍSICAS Y SE ENCUENTRA SIEMPRE PRESENTE EN EL ACTO DE CREACIÓN.

5. ESTOS SUJETOS DE DERECHO PÚBLICO TIENEN SEDE PARA SUS OFICINAS Y DEPENDENCIAS, ASÍ COMO UN ÁMBITO TERRITORIAL PREVIAMENTE DETERMINADO PARA QUE LA INSTITUCIÓN OPERE. EN EL CASO CONCRETO DEL INFONAVIT SU SEDE ES COMO LO SEÑALA EL ARTÍCULO 20., LA CIUDAD DE MÉXICO (SEDE DE LOS PODERES DE LA UNIÓN), SIENDO SU ÁMBITO TERRITORIAL DE OPERACIÓN LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO NACIONAL POR EMANAR DE UNA ESTRATEGIA DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA LABORAL DE RANGO FEDERAL.

6. LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS PRESENTAN ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN QUE GENÉRICAMENTE PRESENTAN LAS SIGUIENTES PECULIARIDADES:

- PRIMERAMENTE EXISTE UN CUERPO COLEGIADO QUE SE CONSTITUYE COMO EL ÓRGANO SUPREMO DE GOBIERNO DEL ORGANISMO, EN EL CUAL SE ENCUENTRAN REPRESENTADOS EN PRIMER TÉRMINO LOS INTERESES DEL ESTADO EXPRESADOS A TRAVÉS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA Y EN ALGUNAS OCASIONES LOS INTERESES DE SECTORES CUYA VIDA PUEDE RESULTAR AFECTADA POR LA OPERACIÓN DEL ORGANISMO EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES. EN EL CASO DEL INFONAVIT EL ARTÍCULO 70, SEÑALA QUE LA ASAMBLEA GENERAL "ES LA AUTORIDAD SUPREMA DEL INSTITUTO" Y QUEDA INTEGRADA EN FORMA TRIPARTITA CON CUARENTA Y CINCO MIEMBROS, QUINCE POR EL EJECUTIVO FEDERAL, QUINCE POR EL SECTOR PATRONAL A TRAVÉS DE LAS ORGANIZACIONES NACIONALES PATRONALES (CONCAMINH, CONCANACO, COPARMEEX, ETC.), Y QUINCE POR EL SECTOR OBRERO A TRAVÉS DE LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE TRABAJADORES (CTM, CROC, CROM, ETC.), ADICIONALMENTE LA

LEY DEL INFONAVIT PREVÉ LA EXISTENCIA DE UN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y UNA COMISIÓN DE VIGILANCIA QUE SON CUERPOS COLEGIADOS CUYA INTEGRACIÓN DEPENDE DE LA VOLUNTAD DE LA ASAMBLEA GENERAL Y ES DE QUINCE Y - NUEVE MIEMBROS RESPECTIVAMENTE, RESPETANDO LA PROPORCIONALIDAD INTER-SECRETARIAL MANTENIDA EN EL ÓRGANO SUPREMO DE GOBIERNO DEL INSTITUTO.

- EN SEGUNDO LUGAR Y JERÁRQUICAMENTE SUBORDINADO SE EN--- CUENTRA UN ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN UNIPERSONAL, QUE GENÉRICAMENTE -- PRESENTA LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES:

A) CUMPLIR LAS DECISIONES Y ACUERDOS DEL CUERPO COLEGIADO- SUPREMO (ASAMBLEA GENERAL).

B) ACORDAR, EN ALGUNOS CASOS, CON EL TITULAR DEL PODER EJE CUTIVO Y CUMPLIR SUS DECISIONES Y ACUERDOS EN FORMA COORDINADA CON -- LOS DEL CUERPO COLEGIADO.

C) REPRESENTAR AL ORGANISMO EN TODOS LOS ÓRDENES CON PODER DE DECISIÓN Y EJECUCIÓN RESPECTO DE SUS SUBORDINADOS, Y

D) COORDINARSE CON EL FUNCIONARIO QUE ENCABECE EL SECTOR - RESPECTIVO Y CUMPLIR TODAS LAS DISPOSICIONES DE AGRUPAMIENTO SECTO--- RIAL. POR LO QUE HACE AL INFONAVIT, EL ARTÍCULO 23 DE SU LEY ORGÁNI- CA ESTABLECE LAS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DEL DIRECTOR GENERAL, MIS-- MAS QUE SE AJUSTAN A LAS ANTERIORMENTE SEÑALADAS, QUEDANDO CLARA SU - SITUACIÓN DE SUBORDINACIÓN JERÁRQUICA FRENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE LA LECTURA DEL ARTÍCULO 22, EL CUAL SEÑALA QUE: "EL DIRECTOR GENERAL SERÁ NOMBRADO POR LA ASAMBLEA GENERAL, A PROPOSICIÓN DEL PRESIDENTE - DE LA REPÚBLICA", ASÍ COMO LA NATURALEZA UNIPERSONAL DEL CARGO AL SE-- ÑALAR EL PRECEPTO ALUDIDO QUE "PARA OCUPAR DICHO CARGO SE REQUIERE -- SER MEXICANO POR NACIMIENTO, DE RECONOCIDA HONORABILIDAD Y EXPERIEN-- CIA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA", ES DECIR, SER UNA PERSONA FÍSICA PRO-- VISTA DE DETERMINADAS CUALIDADES.

7. PARA EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES LOS ORGANISMOS DES--CENTRALIZADOS DISPONEN DE UNA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA INTERNA QUE -VARIARÁ, EN VIRTUD DE LAS DIVERSAS ACTIVIDADES QUE LAS INSTITUCIONES-ESTÉN LLAMADAS A DESEMPEÑAR, PERO QUE EN TÉRMINOS GENERALES CONTEMPLARÁ LA EXISTENCIA DE ÓRGANOS INFERIORES EN TODOS LOS NIVELES JERÁRQUICOS, ASÍ COMO DIRECCIONES Y DEPARTAMENTOS, QUE TRABAJANDO POR ÁREAS -DE ACTIVIDAD, RESPONDAN A UNA LÓGICA DE DIVISIÓN DEL TRABAJO, REQUISITO "SINE QUA NON" DE EFICIENCIA EN EL DESPACHO DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS. EL INFONAVIT CUMPLE IGUALMENTE CON ESTA CARACTERÍSTICA GENERAL DE ESTE TIPO DE ENTIDADES, SITUACIÓN QUE PUEDE COMPROBARSE A PARTIR DE LA LECTURA DE SU LEY ORGÁNICA Y EN ESPECIAL, REVISANDO SU REGLAMENTO INTERIOR.

8. UNA CARACTERÍSTICA MEDULAR DE ESTE TIPO DE ORGANISMOS - ES LA EXISTENCIA DE UN PATRIMONIO PROPIO, SITUACIÓN QUE APARECE COMO-CONSECUENCIA DE TENER PERSONALIDAD JURÍDICA. ESTE PATRIMONIO DE PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO (ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL), ROMPE EN SU CONCEPCIÓN CON LOS PRINCIPIOS TRADICIONALES DEL DERECHO PRIVADO, EN VIRTUD DE QUE PUEDE ESTAR COMPUESTO POR BIENES SUJETOS AL DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO (COMO ES EL CASO DE LOS INMUEBLES DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 23, FRACCIÓN VII, DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES), Y POR ENDE, INALIENEABLES DE CONFORMIDAD CON EL PÁRRAFO VI DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA Y, POR OTRA PARTE, BIENES SUJETOS A UN RÉGIMEN NO DE DERECHO PÚBLICO COMO EL ANTERIOR, SINO DE DERECHO PRIVADO, Y POR ELLO SUSCEPTIBLES DE ENAJENARSE A TRAVÉS DE CONTRATOS DE DERECHO CIVIL O MERCANTIL, ES DECIR, QUE SU TRASLACIÓN DE DOMINIO Y LOS DERECHOS REALES A FAVOR DE PARTICULARES QUE ELLO IMPLICA, RESULTA FACILITABLE JURÍDICAMENTE; POR OTRA PARTE, ESTE PATRIMONIO PUEDE ADEMÁS ---CONSTITUIRSE MEDIANTE SUBSIDIOS O APORTACIONES TEMPORALES O PERMANENTES QUE CONCEDA AL ORGANISMO DESCENTRALIZADO LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL, ASÍ COMO, POR LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA PROPIA ENTIDAD, EN VIRTUD DEL EJERCICIO COTIDIANO DE LA ACTIVIDAD QUE LE COMPETE.

EL INFONAVIT EN CONCORDANCIA CON LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, POSEÉ PATRIMONIO PROPIO, SITUACIÓN QUE QUEDA ACREDITADA CON EL TEXTO DEL ARTÍCULO 50. DE SU LEY ORGÁNICA QUE A LA LETRA DICE:

"EL PATRIMONIO DEL INSTITUTO SE INTEGRA:

I. CON EL FONDO NACIONAL DE LA VIENDA, QUE SE CONSTITUYE CON LAS APORTACIONES QUE DEBEN HACER LOS PATRONES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 123, APARTADO A, FRACCIÓN XII, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EN EL TÍTULO CUARTO, CAPÍTULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE PROVENGAN DE LA INVERSIÓN DE ESTOS RECURSOS.

II. CON LAS APORTACIONES EN NUMERARIO, SERVICIOS Y SUBSIDIOS QUE PROPORCIONE EL GOBIERNO FEDERAL.

III. CON LOS BIENES Y DERECHOS QUE ADQUIERA POR CUALQUIER TÍTULO; Y

IV. CON LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENGA DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III".

9. POR LO QUE HACE AL OBJETO DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, ÉSTE PUEDE SER MUY VARIABLE Y SE ENCUENTRA EN ÚLTIMA INSTANCIA CONDICIONADO POR EL CÚMULO DE CONSIDERACIONES DE ORDEN PRÁCTICO O POLÍTICO QUE ANIMEN SU CREACIÓN Y JUSTIFIQUEN SU FUNCIONAMIENTO, EN EL

CASO DEL INFONAVIT, RESULTA EVIDENTE QUE SU OBJETO INSTITUCIONAL ES - LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO SOCIAL, EN VIRTUD DE LO SEÑALADO EN EL - TEXTO DEL ARTÍCULO 20. DE SU LEY ORGÁNICA, ASÍ COMO, POR EL ESPÍRITU - DE SERVICIO A LA CLASE TRABAJADORA DEL PAÍS QUE LA DECLARACIÓN DEL -- EJECUTIVO, CONTENIDA EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY CONLLEVA.

10. UN ELEMENTO TELEOLÓGICO SE ENCUENTRA PRESENTE EN LA -- CREACIÓN DE ESTA CLASE DE ORGANISMOS Y SE MANIFIESTA A TRAVÉS DE LA - VOLUNTAD DEL ESTADO POR LOGRAR LA SATISFACCIÓN DE UN INTERÉS GENERAL - EN FORMA RÁPIDA, INDÓNEA Y EFICAZ, ELEMENTOS PRESENTES EN SU TOTALI-- DAD EN LOS FINES FUNDAMENTALES Y ACCESORIOS QUE ANIMAN AL INFONAVIT.

11. FINALMENTE PODEMOS DECIR QUE LA ENORME MAYORÍA DE LOS - ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS SE ENCUENTRAN EXENTOS DEL PAGO DE IMPUES - TOS FEDERALES, LOCALES Y MUNICIPALES (EXCEPCIÓN IMPORTANTE A LA REGLA ES PEMEX, EL CUAL ES EL PRINCIPAL CONTRIBUYENTE FISCAL DEL GOBIERNO - FEDERAL), SITUACIÓN QUE SE DA EN EL CASO DEL INFONAVIT, EL CUAL, ADE - MÁS, Y DE CONFORMIDAD CON EL TEXTO DEL ARTÍCULO 30 PÁRRAFO SEGUNDO, - DE SU LEY ORGÁNICA, PRESENTA PARA LOS EFECTOS DE APORTACIONES PATRONA LES Y DESCUENTOS A SALARIOS DE TRABAJADORES QUE DEBAN SER ENTERADOS A LAS OFICINAS RECAUDADORAS, EL CARÁCTER DE ORGANISMO FISCAL AUTÓNOMO.

PARA REFORZAR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, CABE MENCIONAR EL - TEXTO DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EL CUAL A LA LETRA DICE: "DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLI CA PARAESTATAL SERÁN CONSIDERADOS COMO ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS -- LAS INSTITUCIONES CREADAS POR DISPOSICIÓN DEL CONGRESO DE LA UNIÓN, O EN SU CASO DEL EJECUTIVO FEDERAL, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMO NIO PROPIO, CUALQUIERA QUE SEA LA FORMA O ESTRUCTURA LEGAL QUE ADOP-- TEN". COMO PUEDE VERSE, SEMEJANTE DISPOSICIÓN EN SU GENERALIDAD ---- ABARCA UNA MULTITUD DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, PUDIENDO APLICAR SE A UNA INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COMO LA UNIVERSIDAD AUTÓN OMA METROPOLITANA, A UNA EMPRESA PETROLERA COMO PEMEX Y A NUESTRO JUI CIO AL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJAD O

RES.

COMO SE HA VISTO, EL INFOHAVIT QUEDA CLASIFICADO JURÍDICAMENTE COMO UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO, EN VIRTUD DE QUE PRESENTA -- UNA SERIE DE CARACTERÍSTICAS QUE SON COMUNES A ESTE TIPO DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO. ES ADEMÁS, UN ORGANISMO FINANCIADOR QUE PERMITE AL DERECHOHABIENTE ADQUIRIR VIVIENDAS EN PROPIEDAD A PRECIOS MÁS BAJOS QUE EN EL MERCADO.

POR SU PARTE, LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO ES REFORMADA Y ADICIONADA EN SUS ARTÍCULOS 97, 110, 136 AL 151 INCLUSIVE Y 784, EN LOS CUALES SE SEÑALAN LAS GENERALIDADES DEL FONDO NACIONAL.

EL PATRÓN TIENE LA OBLIGACIÓN DE APORTAR AL INFONAVIT UN 5% SOBRE EL SALARIO QUE PAGA A SUS TRABAJADORES. LAS APORTACIONES AL -- FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SON GASTOS DE PREVISIÓN SOCIAL DE LAS EMPRESAS Y SE APLICARÁN EN SU TOTALIDAD PARA CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES, QUE SE SUJETARÁN A LAS BASES SIGUIENTES:

1. CUANDO UN TRABAJADOR RECIBA FINANCIAMIENTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, EL 40% DEL IMPORTE DE LOS DEPÓSITOS QUE EN SU FAVOR SE HAYAN ACUMULADO HASTA ESA FECHA, SE APLICARÁ DE INMEDIATO COMO PAGO INICIAL DEL CRÉDITO CONCEDIDO.

2. DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO, SE CONTINUARÁ APLICANDO EL 40% DE LA APORTACIÓN PATRONAL AL PAGO DE LOS ABONOS SUBSECUENTES QUE DEBA HACER EL TRABAJADOR.

3. UNA VEZ LIQUIDADO EL CRÉDITO OTORGADO A UN TRABAJADOR, SE CONTINUARÁ APLICANDO EL TOTAL DE LAS APORTACIONES EMPRESARIALES PARA INTEGRAR UN NUEVO DEPÓSITO EN SU FAVOR.

4. EN CASO DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE DE JUBILACIÓN O DE MUERTE DEL TRABAJADOR, SE ENTREGARÁ EL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS CONS

TITUIDOS A ÉL O A SUS BENEFICIARIOS CON UNA CANTIDAD IGUAL A DICHO - DEPÓSITOS, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO --- 139.

5. CUANDO EL TRABAJADOR DEJE DE ESTAR SUJETO A UNA RELAA--- CIÓN DE TRABAJO, Y CUENTE CON 50 O MÁ S AÑOS DE EDAD, TENDRÁ DERECHO A QUE SE LE HAGA ENTREGA DEL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS QUE SE HUBIEREN HECHO A SU FAVOR, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

6. EN EL CASO DE QUE LOS TRABAJADORES HUBIEREN RECIBIDO -- CRÉDITO DEL INSTITUTO, LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS A QUE SE REFIEREN LOS PUNTOS 4 Y 5 SE HARÁ CON DEDUCCIÓN DE LAS CANTIDADES QUE SE HUBIERAN APLICADO AL PAGO DE DICHO CRÉDITO EN LOS TÉRMINOS DE LOS PUN TOS 1 Y 2, Y LA CANTIDAD ADICIONAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO 4 SERÁ - IGUAL AL MONTO DEL SALDO RESULTANTE.

PARA LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS Y CANTIDADES ADICIONAA-- LES, BASTARÁ QUE LA SOLICITUD POR ESCRITO SE ACOMPAÑE CON LAS PRUEBAS PERTINENTES.

EN CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, DE JUBILACIÓN O - DE MUERTE DEL TRABAJADOR, SE ENTREGARÁ EL TOTAL DE LOS DEPÓSITOS CONS TITUIDOS A ÉL O A SUS BENEFICIARIOS, CON UNA CANTIDAD ADICIONAL IGUAL A DICHO S DEPÓSITOS.

CUANDO EL TRABAJADOR, SOLICITE UN CRÉDITO AL INFONAVIT SE - DETERMINARÁ CUAL ES LA CANTIDAD QUE EN SU NOMBRE HAYA ENTREGADO EL PA TRÓN, POR EL CONCEPTO DEL 5% DE LOS SALARIOS QUE PAGUE CADA PATRÓN AFIN DE CONSTITUIR EL FONDO QUE OTORGA A LOS TRABAJADORES CRÉDITO BARA TO Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN O MEJORAS DE SUS CASAS-HA BITACIÓN Y PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESOS CONCEPTOS. DE ESA SUMA SE TOMARÁ EL 40% QUE SE APLICARÁ AL PAGO INICIAL DEL CRÉDITO

QUE RECIBA Y DE LOS DEPÓSITOS POSTERIORES QUE HAGA EL PATRÓN POR EL -
CITADO CONCEPTO SE TOMARÁ TAMBIÉN EL 40% PARA EL PAGO DE LOS ABONOS -
SUCEIVOS. DE ESTO SE DESPRENDE QUE EL TRABAJADOR TENDRÁ A SU CARGO-
EL 60% DEL CRÉDITO, QUE DEVENGARÁ UN INTERÉS DEL 4% ANUAL SOBRE SAL--
DOS INSOLUTOS. UNA VEZ LIQUIDADO EL CRÉDITO DE QUE SE TRATA, SEGUI-
RÁN APLICÁNDOSE PARA CONSTITUIR UN NUEVO DEPÓSITO EN FAVOR DEL TRABA-
JADOR LAS CANTIDADES QUE APORTE SU PATRÓN POR EL CONCEPTO DEL 5%.

EN CIERTOS CASOS LOS TRABAJADORES PUEDEN RECIBIR EL SALDO -
DE LOS DEPÓSITOS QUE SE HUBIEREN HECHO CON 10 AÑOS DE ANTERIORIDAD, O
EL TOTAL DE LOS MISMOS EN CASO DE MUERTE A SUS BENEFICIARIOS O AL PRO-
PIO TRABAJADOR EN CASO DE TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL.

INDEPENDIEMENTE DE LO ANTERIOR, SI BIEN LA TUTELA DE LOS
DERECHOS DE LOS TRABAJADORES EN LA RELACIÓN OBRERO-PATRONAL CORRESPON-
DE INICIALMENTE A SUS ORGANIZACIONES, COMPETE AL ESTADO EL DEBER DE -
IMPLANTAR LOS MECANISMOS QUE PERMITAN LA ADECUADA PROTECCIÓN DE LAS -
GARANTÍAS DE TODOS LOS TRABAJADORES, VIGILAR SU CUMPLIMIENTO Y ADMI--
NISTRAR LAS INSTITUCIONES CORRESPONDIENTES.

NUESTRO ACTUAL GOBIERNO PROMUEVE LA PARTICIPACIÓN DE LOS --
FACTORES DE LA PRODUCCIÓN EN LA ADMINISTRACIÓN DE ORGANISMOS PÚBLICOS
CUYO FUNCIONAMIENTO DIRECTAMENTE LE AFECTA. ALGUNAS DE LAS INSTITU--
CIONES CREADAS DE FORMA TRIPARTITA SON EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGU-
RO SOCIAL, LA COMISIÓN DE SALARIOS MÍNIMOS Y LOS TRIBUNALES LABORA---
LES; ÉSTAS HAN VENIDO DESARROLLANDO UNA PRÁCTICA EFECTIVA DE PARTICI-
PACIÓN Y DE DIÁLOGO ENTRE LOS FACTORES DE LA PRODUCCIÓN Y AFIRMANDO -
NUESTROS PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.

LA ORGANIZACIÓN TRIPARTITA DE LAS INSTITUCIONES DE DERECHO-
SOCIAL NOS DÁ A ENTENDER QUE ES UNA DE LAS FÓRMULAS ADECUADAS PARA IN-
CREMENTAR, BAJO LA COORDINACIÓN DEL GOBIERNO, LA RESPONSABILIDAD DE -
LOS FACTORES DE LA PRODUCCIÓN EN LOS ASUNTOS DE INTERÉS NACIONAL.

B) FORMAS DE CUMPLIR LA OBLIGACION EMPRESARIAL DE PROPORCIONAR VIVIENDAS A LOS TRABAJADORES:

1. GRATUITAMENTE. ARTÍCULO 283.

LA LEY OBLIGA A LOS PATRONES DE LOS TRABAJADORES DEL CAMPO, A PROPORCIONARLES GRATUITAMENTE HABITACIONES ADECUADAS E HIGIÉNICAS, EN RELACIÓN AL NÚMERO DE FAMILIARES O DEPENDIENTES ECONÓMICOS, ADEMÁS DE OTORGARLE UN TERRENO CONTIGUO PARA LA CRÍA DE ANIMALES DE CORRAL.

ASIMISMO SE OBLIGA AL PATRÓN A MANTENER LAS HABITACIONES EN BUEN ESTADO, HACIENDO LAS REPARACIONES NECESARIAS Y CONVENIENTES.

POR TRABAJADOR DEL CAMPO DEBEMOS ENTENDER QUE SON LOS QUE EJECUTAN LOS TRABAJOS PROPIOS Y HABITUALES DE LA AGRICULTURA, DE LA GANADERÍA Y FORESTAL AL SERVICIO DE UN PATRÓN. ASIMISMO, LA AVICULTURA SE CONSIDERA TRABAJO DE CAMPO, AUNQUE SE DESARROLLE DENTRO DE LA CIUDAD.

EL INFONAVIT, FOVISSSTE Y EL FONDO DE LA VIVIENDA MILITAR, HAN SIDO FORTALECIDOS CON PROGRAMAS ESPECIALES COMO EL DE LOS TRABAJADORES DE LA INDUSTRIA AZUCARERA, ASÍ COMO LA AMPLIACIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, PARA ACREDITADOS DE INGRESOS MÍNIMOS. LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA INTRODUCE EL CONCEPTO QUE EL PROCESO HABITACIONAL ALIENTA LA ECONOMÍA, GENERA EMPLEOS Y PERMITE REARTICULAR LA PARTICIPACIÓN POLÍTICA, EN TANTO REFUERZA EL FEDERALISMO Y LA DESCENTRALIZACIÓN DE LA VIDA NACIONAL.

NO PUEDE CONCEBIRSE UNA VIDA URBANA EFICAZ Y EQUILIBRADA, SIN EL FORTALECIMIENTO DEL MEDIO RURAL. ORIENTAR LA INVERSIÓN EN VIVIENDA A FIN DE RETENER A LA POBLACIÓN, PERMITE FORTALECER LOS PROPÓSITOS PARA CONSOLIDAR EL DESARROLLO REGIONAL.

CON EL ANTECEDENTE DE LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO PARA ---

OBRAS SOCIALES DE CAMPESINOS CAÑEROS DE ESCASOS RECURSOS, A TRAVÉS DE UNA ANALOGÍA HACIA LAS POSIBILIDADES QUE OFRECE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, EN AQUELLOS EN DONDE EL ESTADO PARTICIPA EN LA PRODUCCIÓN Y - COMERCIALIZACIÓN Y EN GENERAL EN EL RESTO DE LOS PRODUCTOS AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES Y PESQUEROS, SE DEBE PROPICIAR LA CONSTITUCIÓN DE UN FONDO DE CARÁCTER FISCAL QUE INCREMENTE QUIEN TRANSFORMA LOS -- PRODUCTOS Y NO QUIENES LOS PRODUCEN, CON DESTINO A LA VIVIENDA RURAL. EL FONHAPO SERÍA LA INSTITUCIÓN DONDE LOS CAMPESINOS TUVIERAN LA REPRESENTACIÓN A NIVEL DE DECISIÓN.

EL PROBLEMA PARA SU INSTRUMENTACIÓN SE ENCUENTRA CON VARIOS OBSTÁCULOS TALES COMO:

1. EL CRÉDITO DEBE ESTAR RELACIONADO CON LA PRODUCCIÓN.
2. ES SOCIALMENTE DELICADO.
3. REQUIERE RESPUESTAS SENCILLAS, RÁPIDAS Y ECONÓMICAS.
4. SU CAPACIDAD DE ADAPTACIÓN DEBE SER FLEXIBLE, VERSÁTIL, GRADUAL Y CONTROLADA.

PUEDA INICIARSE LA CONFIGURACIÓN DE ESTE ESQUEMA EN LAS PRODUCCIONES DE CAFÉ, TABACO Y ALGODÓN, INICIALMENTE, Y REALIZAR EL --- EJERCICIO, AMPLIANDO LA POSIBILIDAD HACIA EL TRIGO Y OLEAGINOSAS, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN LOS QUE LOS COMPRADORES DE LOS INSUMOS ENTEREN EL 2 POR CIENTO DEL VALOR DE LAS COMPRAS PARA EL FONDO DE VIVIENDA CAMPESINA.

DE CONFORMIDAD A LA POLÍTICA DE ERRADICACIÓN DE LA POBREZA- EXTREMA DEL PROGRAMA NACIONAL DE SALIDARIDAD Y CON EL DESARROLLO DE - LA VIVIENDA RURAL ADECUADA A LAS NECESIDADES DEL AGRO MEXICANO, SE GENERARÁN MAYORES OPCIONES DE ATENCIÓN A LA POBLACIÓN DEMANDANTE, A --- EFECTO DE MEJORAR LOS NIVELES DE BIENESTAR DEL CAMPESINO Y ELEVAR SUS

ÍNDICES DE PRODUCTIVIDAD. EL ACTUAL GOBIERNO PRETENDE APOYAR A LA POBLACIÓN DE LAS ZONAS RURALES MARGINADAS, FORTALECIENDO AL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA RURAL, IMPULSANDO LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA --- TRANSITORIA PARA LOS JORNALEROS AGRÍCOLAS TEMPORALES, OTORGANDO CAPACITACIÓN EN LAS TÉCNICAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y DE PRODUCCIÓN DE LOS MATERIALES PARA LA VIVIENDA.

2. EN PROPIEDAD. ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 145, 149 Y --- 153.

A PESAR DE QUE OFICIALMENTE SE DICE QUE LA INFLACIÓN SE ENCUENTRA CONTROLADA, AÚN LOS OBREROS SE ENCUENTRAN IMPOSIBILITADOS DE ADQUIRIR SU PROPIA VIVIENDA.

ANTE LA MAGNITUD DE LOS PROBLEMAS QUE LOS SISMOS DE 1985 DE JARON, ERA URGENTE ENCONTRAR FÓRMULAS QUE SIN PERDER LA TRADICIONAL - SEGURIDAD QUE LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO PROPORCIONA EN LA TITULA--- CIÓN DE VIVIENDA, FUERA Y RESULTARA AL MISMO TIEMPO ÁGIL, FLEXIBLE, - DINÁMICA, RÁPIDA Y BARATA.

LAS AUTORIDADES INVOLUCRADAS EN ESTE PROBLEMA CONSULTARON - AL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL Y ÉSTE HIZO PROPUESTAS -- QUE FUERON ATENDIDAS CON TODA OPORTUNIDAD. PRIMERO: SUPRESIÓN DE TRÁMITES PREVIOS Y POSTERIORES AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA, SEGUNDO: UNA REDUCCIÓN O ELIMINACIÓN EN SU CASO DE LOS COSTOS FISCALES, Y TERCERO: UN ABARATAMIENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL QUE FUE LOGRADO EN FORMA IMPORTANTE POR HABERSE UTILIZADO PROCEDIMIENTOS JUR[DICOS MODERNOS QUE EXISTEN EN LA LEY DEL NOTARIADO DEL DISTRITO FEDERAL, COMO ES EL PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL QUE FUE IDEADO PRECISAMENTE PARA ESTA CLASE DE PROCEDIMIENTOS.

SE DESARROLLÓ UNA ESTRECHA COLABORACIÓN ENTRE LAS AUTORIDADES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y DEL PROPIO ORGANISMO RENOVACIÓN HABITACIO-

NAL POPULAR, Y ESTO SE LOGRÓ POR LA GRAN SENSIBILIDAD Y EL DECIDIDO - APOYO DE LOS TITULARES DE ESTAS DEPENDENCIAS, CON EL COLEGIO DE NOTARIOS, Y TRAJÓ COMO RESULTADO UN ÉXITO SIN PRECEDENTE EN LA TITULACIÓN JURÍDICA NOTARIAL EN ESTE PROGRAMA.

ESTE PROGRAMA HA SIDO RECONOCIDO POR PROPIOS Y EXTRAÑOS. - LOS PRIMEROS EN RECONOCERLO SON LOS PROPIOS BENEFICIADOS, Y LOS NOTARIOS TUVIERON LA POSIBILIDAD DE CONSTATARLO EN LA ATENCIÓN PERSONAL - A LOS ADQUIRIENTES DE LA VIVIENDA, QUIENES SIENTEN ABSOLUTA CERTEZA Y SEGURIDAD CUANDO INTERVIENE EL NOTARIO EN SU ESCRITURACIÓN.

A NIVEL MUNDIAL, LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO, QUE ES UN ORGANISMO DE PRESTIGIO QUE AGRUPA ACERCA DE 100 PAÍSES, Y QUE BASA SU SISTEMA JURÍDICO EN PRINCIPIOS FUNDAMENTADOS EN NORMAS DE DERECHO LATINO, OTORGÓ AL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EN RECONOCIMIENTO POR LA MAGNITUD DEL ÉXITO EN ESTE PROGRAMA.

EN POCOS MESES SE LOGRARON TITULAR EN FORMA BARATA, RÁPIDA Y EFECTIVA, APROXIMADAMENTE 40 MIL VIVIENDAS. ESTE ES UN EJEMPLO DE LO QUE CON IMAGINACIÓN SE PUEDE LOGRAR QUE, SIN PERDER SEGURIDAD JURÍDICA, LA GENTE ACCEDA A SISTEMAS BARATOS DE TITULACIÓN.

EL NOTARIO SE SIENTE COMPROMETIDO CON MÉXICO, OFRECE SUS CONOCIMIENTOS JURÍDICOS ESPECIALIZADOS EN ESTOS PROBLEMAS, CONTANDO CON PROPUESTAS CONCRETAS PARA LA TITULACIÓN EN VIVIENDA FINANCIADA POR LA BANCA O POR OTROS ORGANISMOS ESPECIALIZADOS.

LA ESCRITURA PÚBLICA ES SÍMBOLO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y JUSTICIA, QUE SON LOS VALORES DE UN ESTADO DE DERECHO COMO EL DE NUESTRO PAÍS.

EN RAZÓN A LO ANTERIOR, LA LEY PREVIENE QUE LOS CRÉDITOS -- QUE SE OTORGUEN POR EL ORGANISMO QUE ADMINISTRE EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, ESTARÁN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPA

CIDAD TOTAL PERMANENTE O DE MUERTE, QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DE LAS OBLIGACIONES, GRAVÁMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO A FAVOR DEL ORGANISMO. ASIMISMO, DICHO ORGANISMO DETERMINARÁ LAS SUMAS QUE SE ASIGNARÁN AL FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS DE CASAS HABITACIÓN DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES Y LOS QUE SE APLICARÁN PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN O MEJORAS DE DICHAS CASAS.

3. EN ARRENDAMIENTO. ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS 150, 151 Y 110.

CADA VEZ ES MÁS CARO EL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN Y -- MÁS DIFÍCIL, PAGAR LOS CRÉDITOS QUE EN OTROS TIEMPOS FACILITARON A MUCHOS MEXICANOS EL ACCESO A UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD. ADEMÁS, LA --- OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA HA DISMINUIDO CONSIDERABLEMENTE, ENCARE--- CIENDO LOS COSTOS DE ALQUILER HASTA LÍMITES MUCHAS VECES INTOLERA--- BLES.

LA ESCASEZ, EL ENCARECIMIENTO Y EL DESORDEN EN EL USO DEL - SUELO URBANO, COMBINADOS CON LOS PROBLEMAS DE DEMOGRAFÍA, COMPLETAN - EL CONJUNTO DE DIFICULTADES QUE SE DEBEN SUPERAR CON VISIÓN DE LARGO- PLAZO.

RESOLVER EL PROBLEMA HABITACIONAL, ES FUNDAMENTAL PARA LO-- GRAR UNA SOCIEDAD MÁS JUSTA E IGUALITARIA Y HACER EFECTIVO EL MANDATO CONSTITUCIONAL DE UNA VIVIENDA DIGNA PARA LOS MEXICANOS.

EL GOBIERNO HA REALIZADO GRANDES ESFUERZOS PARA ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE MILES Y MILES DE MEXICANOS, TANTO COMO RESULTADO DE LOS PROGRAMAS EMERGENTES SUSCITADOS POR LOS SISMOS DE ---- 1985, COMO A TRAVÉS DE LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES NORMALES QUE SE EXTIENDEN POR TODA LA REPÚBLICA. NO OBSTANTE, TODAVÍA SON MILLONES - LOS MEXICANOS QUE NO ALCANZAN UNA VIVIENDA QUE LES PERMITA DESARRO--- LLAR SU VIDA CON EL DECORO Y EL BIENESTAR QUE SU CONDICIÓN HUMANA PRE

CISA CON URGENCIA.

LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO ES UN TEMA MUY COMPLEJO. NO CABE DUDA QUE LA ATENCIÓN INTEGRAL DE ESTE PROBLEMA IMPLICA UN GRAN ESFUERZO, DADO QUE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS SU OFERTA HA PERMANECIDO ESTÁTICA, Y QUE PARA IMPORTANTES SECTORES DE LA POBLACIÓN URBANA, SOBRE TODO LOS DE MÁS BAJOS INGRESOS, LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CONSTITUYE LA ÚNICA OPCIÓN POSIBLE.

CON EL PROPÓSITO DE CONTINUAR IMPULSANDO LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, YA SE CONTEMPLA EN EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 1990-1994 QUE SE MANTENDRÁN LOS PROGRAMAS OFICIALES DE FINANCIAMIENTO; SE ESTIMULARÁ EL MANTENIMIENTO DEL ACTUAL INVENTARIO DE VIVIENDA EN ESTA MODALIDAD, SE FOMENTARÁ UNA MAYOR OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA, SE INDUCIRÁ LA PRODUCCIÓN DE ESTE TIPO DE VIVIENDA A NIVEL MEDIO, SE OPERARÁN PROGRAMAS PARA LA ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS CON VIVIENDAS POR PARTE DE LOS INQUILINOS, SE PROMOVERÁ QUE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES SEAN CADA VEZ MÁS EQUITATIVOS Y EXPEDITOS, SE FOMENTARÁ QUE EL MARCO JURÍDICO PROPICIE UNA RELACIÓN MÁS REALISTA ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO Y SE IMPLANTARÁ UN SISTEMA DE INFORMACIÓN QUE ORIENTE AL PÚBLICO SOBRE LOS PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS.

POR ELLO, ES NECESARIO QUE DESDE LUEGO CON UN CONSISTENTE APOYO INSTITUCIONAL, SE ENCUENTREN NUEVOS MECANISMOS, SOCIALMENTE PARTICIPATIVOS, DE TIPO LEGAL, FINANCIERO Y FISCAL QUE TIENDAN A LOGRAR UN SANO EQUILIBRIO ENTRE LAS PARTES INTERESADAS. POR UNA PARTE ESOS MECANISMOS ALIENTEN LA TAN NECESARIA AMPLIACIÓN DE LA OFERTA, HACIENDO REDUITABLE SU CONSTRUCCIÓN Y ARRENDAMIENTO, Y POR LA OTRA, PROTEJAN DE MANERA DEBIDA LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS, MEDIANTE UNA LEGISLACIÓN QUE ADEMÁS DE JURÍDICAMENTE ADECUADA, INFUNDA CONFIANZA Y SEGURIDAD Y SEA OBSERVADA EN LA PRÁCTICA, EN BIEN DEL INTERÉS GENERAL DE LA SOCIEDAD.

CONVIENE REVISAR LA LEGISLACIÓN RESPECTIVA, A FIN DE REGULAR Y CONTROLAR LAS RENTAS QUE TIENEN QUE PAGAR LOS ARRENDATARIOS, AMENUDO POR VIVIENDAS QUE NO REÚNEN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, HIGIENE Y SERVICIOS. TAMBIÉN QUE SE SUBSANE LA INDEFENSIÓN LEGAL EN QUE SE ENCUENTRAN LOS INQUILINOS FRENTE A UNA SERIE DE IRREGULARIDADES QUE SE COMETEN EN LOS DIVERSOS JUICIOS QUE PROMUEVEN LOS ARRENDADORES CONTRA LOS ARRENDATARIOS Y QUE SON FUENTE COTIDIANA DE ANGUSTIA Y SUFRIMIENTO PARA MILES DE MEXICANOS DE BAJOS RECURSOS. PU DIERAN ABRIRSE NUEVOS CANALES DE FINANCIAMIENTO, A FIN DE QUE UN MAYOR NÚMERO DE INQUILINOS PUEDAN ADQUIRIR, EN CONDOMINIO, LAS VIVIENDAS QUE HABITAN, POSIBILITÁNDOSE, ASÍ QUE HAGAN USO EFECTIVO EL "EL DERECHO DEL TANTO" QUE LES CONCEDE LA LEY.

CIERTAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER FISCAL NO SÓLO NO ALIENTAN, SINO QUE FRANCAMENTE DESALIENTAN A LOS INVERSIONISTAS PRIVADOS A ORIENTAR SUS CAPITALES A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, PREFIRIENDO, POR ELLO, INVERTIRLOS EN OTRO TIPO DE PROYECTOS CUYOS ATRACTIVOS ECONÓMICOS SON MAYORES Y ENTRAÑAN UN RIESGO MENOR. TAMBIÉN ES LÓGICO PENSAR QUE POR SU PARTE LOS ARRENDADORES SOLICITEN AUTORIZACIÓN PARA EL INCREMENTO DE LAS RENTAS QUE VAYAN MÁS DE ACUERDO CON LA REALIDAD INFLACIONARIA QUE VIVE LA ECONOMÍA. SI RESULTARÁ ESTO, LOS POSIBILITARÍA DAR EL MANTENIMIENTO INDISPENSABLE PARA EL BUEN ESTADO DE SUS INMUEBLES, ADEMÁS DE IMPULSARLOS A REALIZAR INVERSIONES FUTURAS PARA ARRENDAR.

EL AGRAVAMIENTO DE LOS DESEQUILIBRIOS ENTRE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO Y LA PERSISTENCIA DE LOS CONFLICTOS ENTRE ARRENDADORES E INQUILINOS HAN MOTIVADO EN EL MARCO DE LA POLÍTICA HABITACIONAL, UNA SERIE DE ESTÍMULOS FISCALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO QUE, SIN DUDA, SON TODAVÍA INSUFICIENTES, PERO QUE PUEDEN REAFIRMARSE Y AMPLIARSE.

ES INDUDABLE QUE COMO EN TANTOS OTROS PROBLEMAS QUE AFECTAN A LA SOCIEDAD, EN LA ATENCIÓN DEL DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, --

SIEMPRE TENDRÁ QUE PREVALECER EL INTERÉS DE LA POBLACIÓN MÁS DESPROTEGIDA.

LA CRECIENTE POBLACIÓN DE BAJOS RECURSOS TIENDE A LOCALIZAR SE CERCA DE LAS FUENTES DE EMPLEO, ORIGINANDO DE ESTA MANERA UN INCREMENTO DE DENSIDADES Y FALTA DE VIVIENDA.

LAS RENTAS CONGELADAS SE TRADUJERON EN UN DESCENSO DE LA MOVILIDAD DE SUS OCUPANTES Y POR LO TANTO EN UNA REDUCCIÓN EN EL ACCESO A VIVIENDA EN DICHA ÁREA. COMIENZA ENTONCES, EL MOVIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS HACIA ZONAS INTERMEDIAS Y PERIFÉRICAS.

EL CONTROL Y CONGELAMIENTO DE RENTAS, LOS MOVIMIENTOS MIGRATORIOS INTERNOS Y EL CRECIMIENTO SOCIAL, FUERON FACTORES QUE CONTRIBUYERON A LA CRECIENTE INFLACIÓN DE INCREMENTOS EN LA RENTA EN ZONAS FUERA DE REGLAMENTACIÓN Y AL DETERIORO FÍSICO DEL ESPACIO E INVENTARIO HABITACIONAL EXISTENTE.

ESTA PROBLEMÁTICA DIÓ ORIGEN AL DESARROLLO DE LOS PRIMEROS CONJUNTOS HABITACIONALES DESTINADOS A LA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS, EN PARTICULAR A TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

CONSIDERANDO LA SITUACIÓN ACTUAL, POR UN LADO LAS POBLACIONES DE MENORES INGRESOS CONFRONTAN UNA NUEVA PROBLEMÁTICA (PLUSVALORIZACIÓN DE SUS TERRENOS Y ENTORNO PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS) QUE AMENAZA LA PERMANENCIA EN SUS ASENTAMIENTOS ORIGINALES, PARALELO A LO ANTERIOR, SE OBSERVA UN FENÓMENO DE SUSTITUCIÓN Y SATURACIÓN EN EL QUE POBLACIONES DE INGRESOS MAYORES HASTA MEDIOS, ESTÁN ACELERANDO LA TRANSFORMACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES POPULARES A MEDIAS, Y POR ÚLTIMO EXISTE UNA CRECIENTE PRESIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN MÁS PUDIENTE QUE TAMBIÉN ESTÁ HACIENDO USO DEL SUELO URBANO EN LA PERIFERIA.

POR OTRO LADO LA INCORPORACIÓN DEL SUELO URBANO HA FACILITADO LAS ACCIONES DE LOS AGENTES SOCIAL Y PRIVADO, LO QUE HA CONTRIBUI-

DO A QUE SE INTENSIFIQUE LA ESPECULACIÓN CON LOS VALORES DEL SUELO EN ZONAS CADA VEZ MÁS PERIFÉRICAS Y POR LO TANTO EN DETRIMENTO DE LAS POBLACIONES CON MENORES INGRESOS.

LA TENDENCIA A REDUCIR INVERSIONES EN VIVIENDA PARA ARRENDAMIENTO, SE HA ACENTUADO CADA VEZ MÁS.

EL RESULTADO INMEDIATO HA SIDO UNA CRECIENTE DEMANDA INSATISFECHA DE ESTE TIPO DE VIVIENDA QUE SE MANIFIESTA EN TODOS LOS NIVELES DE RENTA, CON LA SALVEDAD DE LA MODALIDAD DEPARTAMENTAL PARA CONTRATOS SOCIOECONÓMICOS ALTOS, Y AÚN DENTRO DE ÉSTA, LA TENDENCIA ES DECRECIENTE EN FAVOR DEL CONDOMINIO QUE REPRESENTA INVERSIONES MÁS SEGURAS Y DEDITUABLES PARA EL INVERSIONISTA. LA VIVIENDA EN RENTA SE HA UBICADO TRADICIONALMENTE EN ZONAS INTERMEDIAS DEL D.F. Y MÁS RECIENTEMENTE Y CON UN GRAN DINAMISMO EN SU PERIFERIA.

LA VIVIENDA EN RENTA PARA SECTORES DE INGRESOS BAJOS ESTÁ TAMBIÉN DISPERSA Y SUS MODALIDADES PRESENTAN IMPORTANTES DIFERENCIAS ENTRE SÍ, QUE EN GRAN MEDIDA, SE PUEDEN RELACIONAR A LOS PROCESOS DE CONCENTRACIÓN, SEGREGACIÓN Y MIGRACIÓN INTRA-URBANA DEL D.F. ADEMÁS DE PODERSE DIVIDIR EN VIVIENDAS NUEVAS Y VIEJAS CON RESPECTO A LA ETAPA DE EXPANSIÓN DEL D.F. EN LA QUE SE DESARROLLARON, EXISTE UNA RELACIÓN ESTRECHA ENTRE ELLO Y SU LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.

CUANDO LAS EMPRESAS PROPORCIONEN A SUS TRABAJADORES CASA EN ARRENDAMIENTO, NO ESTÁN EXENTAS DE CONTRIBUIR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA. LA RENTA QUE CUBRA EL TRABAJADOR NO PODRÁ EXCEDER DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LA FINCA, DEBIENDO LAS EMPRESAS MANTENERLAS EN CONDICIONES Y HACER OPORTUNAMENTE LAS REPARACIONES NECESARIAS Y CONVENIENTES Y LOS TRABAJADORES DEBEN PAGAR LAS RENTAS, CUIDAR DE LA HABITACIÓN COMO SI FUERA PROPIA, PONER EN CONOCIMIENTO DE LA EMPRESA LOS DEFECTOS Y DETERIORES QUE OBSERVEN, DESOCUPAR LAS HABITACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS RELACIONES DE TRABAJO --

DENTRO DE UN TÉRMINO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS. LOS TRABAJADORES NO PODRÁN USAR LA HABITACIÓN PARA FINES DISTINTOS DE LOS MENCIONADOS, NI TAMPOCO SUBARRENDAR LAS HABITACIONES.

c) LA FIGURA DEL TRABAJADOR EN EL ÁMBITO DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE RELATIVAS A LA VIVIENDA.

1. TIPOS DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SEGUN SU CATEGORÍA, CLASIFICACION DE VIVIENDAS Y TRABAJADORES.

COMO ANTECEDENTES DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS DISTINTAS FORMAS DE VIVIENDA SE CONSIDERÓ IMPORTANTE RECALCAR QUE ÉSTAS SON EL RESULTADO DE LA INTERACCIÓN DE PROCESOS SOCIO-ECONÓMICOS Y FENÓMENOS-FÍSICO-ESPACIALES. EN CONSECUENCIA SE DEBE TENER PRESENTE QUE SUS MODALIDADES ESPECÍFICAS RESULTAN DE RELACIONES PARTICULARES ENTRE ESTRUCTURAS SOCIO-ECONÓMICAS, TIPOS DE GESTIÓN, TENENCIA Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES QUE SE MANIFIESTAN CONCRETAMENTE A TRAVÉS DE ASPECTOS COMO LOS DE LOCALIZACIÓN, DENSIDAD, Y LA CALIDAD DE LA VIVIENDA Y SU ENTORNO - ENTRE OTROS.

DE LA CONFRONTACIÓN DE LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL DE VIVIENDA SURGIERON IMPORTANTES INTERROGANTES EN CUANTO A SU CONSISTENCIA INTERNA Y SU VALIDEZ COMO MODELO EXPLICATIVO DE UNA REALIDAD CARACTERIZADA POR SU DINAMISMO Y RELACIONES DERIVADAS DE SU PROPIO CAMBIO. POR LO CUAL SE PROPONE EL MANEJO DE UN ESQUEMA GENERAL DE ANÁLISIS ALTERNATIVO QUE PRETENDE CARACTERIZAR LAS FORMAS HABITACIONALES COMO RESULTADO DE UN PROCESO EN EL TIEMPO.

LA DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DE FORMAS HABITACIONALES QUE CONSTITUYEN EL INVENTARIO DEL DISTRITO FEDERAL PARTE DE UNA PRIMERA DIFERENCIACIÓN ENTRE SISTEMAS HABITACIONALES PARA POBLACIONES DE BAJOS INGRESOS Y SISTEMAS HABITACIONALES PARA POBLACIONES DE INGRESOS MEDIOS Y ALTOS, A PARTIR DE LA CUAL EN CORRESPONDENCIA DIRECTA CON LA DEFINICIÓN TRADICIONAL DEL PROBLEMA TRADICIONAL COMO ES EL PROBLEMA -

DE LA VIVIENDA PARA POBLACIONES DE BAJOS INGRESOS, SE TIPIFICARON SUS DISTINTAS FORMAS. POR ELLO HACE ÉNFASIS EN LA DESCRIPCIÓN DE LAS FORMAS PERTENECIENTES AL ÁREA PROBLEMÁTICA Y SE DESCRIBEN LAS RESTANTES EN TÉRMINOS MUY GENERALES.

ASÍ SE PARTE DE UNA TIPIFICACIÓN DE ACUERDO A UNA SERIE DE SUBSISTEMAS CADA UNO DE ELLOS CON SUS RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN, ESTRUCTURA FÍSICA Y TENENCIA. TIPIFICACIÓN QUE SE SUSTENTA EN LAS SIGUIENTES PREMISAS:

A). EN QUE POR EL LIMITADO ACCESO A LOS MERCADOS FORMALES DE SUELO Y VIVIENDA Y LOS BAJOS INGRESOS DE LA POBLACIÓN MAYORITARIA DE LA ENTIDAD, SE HA DETERMINADO QUE UN ALTO Y CRECIENTE PORCENTAJE DE ELLA HABITE EN SUBSISTEMAS CON ALGÚN TIPO DE IRREGULARIDAD.

B). EN QUE LA OPCIÓN ENTRE SUBSISTEMAS DEPENDE LA DEMANDA DE LA POBLACIÓN Y SUS PRIORIDADES, ÉSTAS A SU VEZ SUMAMENTE VARIABLES.

C). EN LA EXCLUSIÓN ENTRE LOS SUBSISTEMAS PROPUESTOS.

D). EN LA INDEPENDENCIA DE LOS MECANISMOS DE PRODUCCIÓN, COSTOS Y DEMANDAS DE VIVIENDA ENTRE LOS DOS GRANDES SISTEMAS DE VIVIENDA (POPULAR Y PARA LAS CLASES MEDIAS Y ALTAS).

E). VIVIENDA PÚBLICA Y REQUISITO MÍNIMO PARA ACCEDER AL MERCADO FORMAL DE SUELO, VIVIENDA Y CRÉDITO.

POR UN LADO SE DICE QUE EL 60% DEL SUELO DEL DISTRITO FEDERAL OCUPADO EN USOS HABITACIONALES, EL 54% CORRESPONDÍA A VIVIENDA UNIFAMILIAR, Y SIMULTÁNEAMENTE SE AFIRMA QUE MAS DE LA MITAD DEL ENTORNO URBANO CONSTRUIDO CORRESPONDE A VIVIENDA PROLETARIA O POPULAR.

LAS DOS CATEGORÍAS MENCIONADAS SON DISTINTAS, Y POR ENDE NO

EXCLUYENTES. EL UNIFAMILIAR ES UNA FORMA DE VIVIENDA, EN TANTO QUE - LAS COLONIAS POPULARES SON EL RESULTADO DE UNA SERIE DE PROCESOS EN - LOS QUE COEXISTÍAN VIVIENDAS UNI Y PLURIFAMILIARES, ASÍ COMO DEPARTA- MENTOS. LO QUE EVIDENCIA UNA CONFUSIÓN Y MEZCLA ENTRE FORMAS FÍSICAS Y PROCESOS SOCIO-ECONÓMICOS DE LA VIVIENDA, O SEA DE DOS NIVELES DIS- TINTOS DE CONCEPTUALIZACIÓN.

SISTEMA HABITACIONAL PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

ENTRE ESTE GRUPO ENCONTRAMOS VECINDADES CONCENTRADAS EN TOR NO A LAS CABECERAS DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y EJIDALES, SE CARACTERIZAN POR SU MALA CALIDAD Y DETERIORO, PARTICULARMENTE EN LO QUE SE REFIERE A INFRAESTRUCTURA Y LA ESTRUCTURA DE LA VIVIENDA EN SÍ.

EN EL DISTRITO FEDERAL EXISTE GRAN NÚMERO DE ELLAS CON REN- TAS CONGELADAS Y DEBIDO A ELLO LA POBLACIÓN RESIDENTE TENDIÓ A ESTABL IZARSE.

SE GENERARON COMO PRIMERA RESPUESTA A LA ESCASEZ DE VIVIEN- DA BARATA, USO HABITACIONAL QUE SE HA PRODUCIDO TANTO FORMAL COMO IN- FORMALMENTE.

LA RENTA LIBRE EN ESTE USO HA SIDO EL ORIGEN DE IMPORTANTES CONFLICTOS QUE GENERARON LOS PRIMEROS MOVIMIENTOS INQUILINARIOS QUE - PROMOVIERON A SU VEZ LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO CON PROGRAMAS DE REGE NERACIÓN Y REUBICACIÓN.

EN LA ACTUALIDAD LA FUNCIÓN DE LAS VECINDADES CENTRALES EN- EL ANILLO INTERMEDIO DE LA CIUDAD, ESTÁ SIENDO SUSTITUIDA POR USOS -- ASOCIADOS EN PARTICULAR, LA RENTA DE CUARTOS EN LAS ANTIGÜAS COLONIAS PROLETARIAS, LAS COLONIAS POPULARES Y LOS PROPIOS CONJUNTOS HABITACIO NALES.

TAMBIÉN EXISTEN VECINDADES NUEVAS UBICADAS EN EL ANILLO INTERMEDIO DE LA CIUDAD Y EN ANTIGÜAS COLONIAS PROLETARIAS CON RENTA LIBRE, PEQUEÑAS DESTINADAS DE UNA A DIEZ FAMILIAS, CON DIFERENTES GRADOS DE PERMANENCIA, LOS CUALES TIENEN ACCESO A TODOS LOS SERVICIOS PERO COMPARTIDOS.

EN LAS COLONIAS PROLETARIAS ENCONTRAMOS FRACCIONAMIENTOS -- CLANDESTINOS Y LA POLÍTICA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA HA SIDO UNA VARIABLE DETERMINANTE.

LA EXPECTATIVA O CERTEZA DE OBTENER A MEDIANO PLAZO, SEGURIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIERRA Y SERVICIOS REGULARES, HA HECHO QUE LA ZONA SE VUELVA ATRACTIVA PARA EL ASENTAMIENTO INDISTINTO DE POBLACIONES DE ALTOS Y BAJOS INGRESOS, A LA VEZ QUE SE INTENSIFICA LA COMPETENCIA ENTRE USOS DISTINTOS AL HABITACIONAL.

CABE HACER NOTAR QUE LA CONFORMACIÓN DE LA ZONA SE CARACTERIZÓ POR UN PROCESO DE INCORPORACIÓN ILEGAL DE SUELO RURAL Y AGRÍCOLA A USOS URBANOS POR LO CUAL HASTA LA FECHA EXISTE UN ALTO PORCENTAJE DE ASENTAMIENTOS CON PROBLEMAS EN LA TENENCIA DE LA TIERRA, SITUACIÓN QUE TIENE RELACIÓN DIRECTA CON LA BAJA Y MALA CALIDAD DE LA VIVIENDA-INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

CON RELACIÓN A LO ANTERIOR, ES IMPORTANTE RECALCAR QUE NO ES UNA REGLA COMÚN YA QUE HAY FRACCIONAMIENTOS CLANDESTINOS MEJOR SERVIDOS QUE ALGUNAS ZONAS DE VIVIENDA POPULAR REGULARIZADAS.

EXISTEN TAMBIÉN CONJUNTOS HABITACIONALES EN LAS CIUDADES -- PERDIDAS GENERADAS EN EL PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD Y PARTICULARMENTE FUE FOCO DE ATENCIÓN PARA LOS ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA.

SE IMPLEMENTÓ POR PRIMERA VEZ UN PROGRAMA DE ERRADICACIÓN MASIVA DE ESTA MODALIDAD DE VIVIENDA, PROGRAMA QUE EN ALGUNOS CASOS SE VIÓ COMPLEMENTADO POR REUBICACIONES SIN QUE ÉSTAS FUERAN LA REGLA-

COMÚN, CON DICHO PROGRAMA Y DE ACUERDO A LOS INFORMES SE LOGRÓ ERRADICAR UN 75% DE LAS CIUDADES PERDIDAS DEL PRIMER CUADRO.

AL PASO DEL TIEMPO SE HA VISTO UN NOTABLE CAMBIO DE USO DEL SUELO EN FAVOR DE UNA CONFORMACIÓN CADA VEZ MÁS MEZCLADA Y EN LA QUE LOS USOS HABITACIONALES JUEGAN UN PAPEL CADA VEZ MEJOR.

A PESAR DE LO ANTERIOR, DE SEGUIR LAS ACTUALES TENDENCIAS - DE CAMBIOS DE USOS DENTRO DEL ÁMBITO HABITACIONAL, SE PUEDE PREVEER - LA GENERACIÓN DE UN NÚMERO IMPORTANTE DE VIVIENDAS MEDIANTE PROCESOS - DE DENSIFICACIÓN Y SATURACIÓN CON USOS HABITACIONALES DE MAYOR INTENSIDAD. LO QUE SE VERÁ TRADUCIDO POR UN LADO, EN EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIOS PARA TODOS LOS ESTRATOS EN SUS ZONAS MÁS CARACTERÍSTICAS (CON EL APOYO DE LA VIVIENDA PÚBLICA Y LOS MECANISMOS FINANCIEROS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y UNA CONTINUACIÓN DE LOS PROCESOS INFORMALES DE GENERACIÓN DE VIVIENDA POR MEDIO DE USOS ASOCIADOS).

POR OTRO LADO, SE PUEDE SUPONER QUE A DIFERENCIA DE OTRAS - ZONAS, EN ESTA CASA HABITACIÓN POPULAR ANTIGUA Y LAS VECINDADES SE -- MANTENDRÁN CONSTANTES O CON DECREMENTOS RELATIVAMENTE BAJOS.

OTRO TIPO DE CONJUNTO HABITACIONAL ES EL SUBSIDIADO, AFILIADOS AL SEGURO SOCIAL Y PROYECTOS DE REUBICACIÓN. PREDOMINA DENTRO DE ESTA MODALIDAD LA CASA HABITACIÓN AUTÓNOMA E INDEPENDIENTE OCUPADA -- POR POBLACIONES DE ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS.

CABE HACER HINCAPIÉ QUE ES EN ESTAS COLONIAS Y EN LAS UNIDADES HABITACIONALES DONDE SE ENCUENTRAN LAS POBLACIONES DE MAYORES INGRESOS DE LA ZONA.

EXISTEN ZONAS EN LAS QUE EL ESTADO TRANSFORMA LA TIERRA EJIDAL, EN URBANA COMO PARTE DE UN INTENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA EN LA QUE EL PROPIO ESTADO FINANCIA LA URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y -

PROMUEVE LA REALIZACIÓN DE UN PROGRAMA DE VIVIENDA POPULAR.

POR OTRA PARTE, CONSTITUYE TAMBIÉN UNO DE LOS PRIMEROS EXPERIMENTOS EN EL PAÍS PARA INCLUIR DIRECTAMENTE DENTRO DE LA POLÍTICA URBANA ESTATAL, PROGRAMAS DE APOYO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN.

ESTE TIPO DE VIVIENDAS SE ENCUENTRAN UBICADAS EN EL ANILLO-INTERMEDIO Y PERIFERIA, ALGUNOS RENTADOS Y ESTOS SON MULTIFAMILIARES- O UNIDADES INDIVIDUALES MULTIFAMILIARES, LAS CUALES CUENTAN CON TODOS LOS SERVICIOS.

SISTEMA HABITACIONAL DE LAS POBLACIONES DE INGRESOS MEDIOS- Y ALTOS EN EL DISTRITO FEDERAL.

A PESAR DE LOS CRECIENTES CAMBIOS DE USOS HABITACIONALES -- MÁS INTENSIVOS, AÚN PREDOMINA ESTE TIPO DE VIVIENDA. SE LE ENCUENTRA DISPERSA POR LA ZONA, Y DIFERENCIADA POR SU NIVEL DE CALIDAD, ESTRATOS SOCIO-ECONÓMICOS DE SU POBLACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

DICHA DINÁMICA HA SEGUIDO A SU VEZ, UN PATRÓN ESPACIADO DESARROLLÁNDOSE PRIMERO EN TORNO A LAS ZONAS COMERCIALES YA CONSOLIDADAS Y CON MAYOR MEZCLA INICIAL DE USOS HABITACIONALES Y DE COMERCIO.

EN LAS ZONAS DE ESTRATOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS, PREDOMINA -- AÚN EL EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS DE REGULAR A MALA CALIDAD.

DENTRO DE ESTA CLASIFICACIÓN EXISTEN CASAS HABITACIÓN DE -- UNA VIVIENDA POR PREDIO, OCUPADA POR UNA FAMILIA, CON TITULOS DE PROPIEDAD O EN RENTA, CUENTAN MÍNIMO DE DRENAJE, ELECTRICIDAD, TOMAS DOMICILIARIAS DE AGUA Y PAVIMENTACIÓN. SE DIVIDEN EN CASAS DE LUJO, -- BUENAS O REGULARES.

LOS DEPARTAMENTOS MULTIFAMILIARES DE DOS O MÁS VIVIENDAS, -- CONSTRUIDAS EN ALTURA EN UNO O VARIOS PREDIOS CONTIGUOS, OCUPADOS POR

UNA FAMILIA POR VIVIENDA, ALGUNOS SON PROPIEDAD Y OTROS EN RENTA, COMPRENDEN SERVICIOS DE DRENAJE, ELECTRICIDAD, TOMAS DE AGUA DOMICILIARIA Y PAVIMENTACIÓN, DIVIDIDOS POR CATEGORÍA DE LUJO, BUENOS Y REGULARES.

UNIDADES HABITACIONALES COMPUESTAS POR CONJUNTOS DE DOS (DUPLEX) TRES (TRIPLEX) O MÁS VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN ALTURA EN UNO O VARIOS PREDIOS CONTIGUOS, O CONJUNTOS PLURIFAMILIARES OCUPADOS DE UNA FAMILIA POR VIVIENDA PREDOMINANDO LA PROPIEDAD, PERO CON UN ALTO PORCENTAJE DE ARRENDAMIENTOS, CUENTAN CON SERVICIOS DE DRENAJE, ELECTRICIDAD, TOMAS DE AGUA DOMICILIARIA Y PAVIMENTACIÓN SON BUENAS Y REGULARES.

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS ANTERIORMENTE MENCIONADAS SE OMITIÓ LOS CUARTOS EN RENTA, QUE ES TAMBIÉN UNA SUBDIVISIÓN DE VIVIENDA, ASÍ COMO LOS CUARTOS DE AZOTEA Y SUBARRENDAMIENTOS TOTALES O PARCIALES EN LAS UNIDADES HABITACIONALES, QUE SI BIEN NO CONSTITUYEN UN SUBSISTEMA POR SI MISMO, SON FORMAS DE USO QUE COMPLEMENTAN DIRECTAMENTE A VARIOS DE ELLOS. SU IMPORTANCIA ESTÁ EN FUNCIÓN COMO MECANISMO PARA REDUCIR LA DEMANDA POR VIVIENDA BARATA, MEDIANTE UN PROCESO DE DENSIFICACIÓN DEL INVENTARIO HABITACIONAL EXISTENTE. SON FORMAS DE USO QUE EN RELACIÓN A LAS FORMAS BÁSICAS DE VIVIENDA, POSIBILITAN UN DOBLE USO DE ÉSTAS: EL USO ORIGINAL CLARAMENTE DIFERENCIADO Y UN SEGUNDO USO, QUE TRASCENDIENDO LAS DIFERENCIAS Y EXCLUSIVIDAD DE LAS FORMAS ORIGINALES SE MANIFIESTAN EN TODAS ELLAS, FORMA QUE SE DISTINGUE POR EL FALTO VALOR DEL USO QUE SE LE ATRIBUYE.

EL LIMITADO ACCESO DE LA POBLACIÓN MAYORITARIA A LOS MERCADOS FORMALES DE SUELO Y VIVIENDA, GENERA FORMAS DE VIVIENDA CON ALGUNO O VARIOS TIPOS DE IRREGULARIDAD. ENTENDIDA LA POBLACIÓN MAYORITARIA COMO LA DE MENORES INGRESOS, SUMÁNDOSE A ÉSTA IMPORTANTES SECTORES DE LAS CLASES MEDIAS, LAS CUALES VIENDO DISMINUIDO SUS INGRESOS REALES Y CAPACIDAD ADQUISITIVA Y RESPONDIENDO A LAS DECRECIENTES POSIBILIDADES DE ACCESO AL SUELO (POR ESCASEZ Y CRECIENTES COSTOS), HAN -

EMPEZADO A ASENTARSE EN ZONAS IRREGULARES Y A GENERAR VIVIENDAS FUERA DE LAS ESPECIFICACIONES LEGALES.

LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN INCIDEN POR EL CAMBIO A UN-ESTATUS LEGAL, EN LA VALORIZACIÓN DEL SUELO Y EN MUCHOS CASOS EN EL -DESARROLLO FÍSICO Y COMPOSICIÓN SOCIO-ECONÓMICO DE LA POBLACIÓN, ORIGINANDO AUMENTO DE LA SEGREGACIÓN Y EN LA EXPULSIÓN DE LA POBLACIÓN -DE MENORES INGRESOS A ZONAS CADA VEZ MÁS PERIFÉRICAS Y EN PARTICULAR- A LOS MUNICIPIOS CONURBANOS DEL ESTADO DE MÉXICO.

COMO SE PUEDE OBSERVAR, EL DESARROLLO Y PRIMACÍA DE DISTIN-TAS MODALIDADES HABITACIONES EN EL TIEMPO, HA SIDO RESULTADO DE UNA -SERIE DE CAMBIOS CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS DE Y ENTRE ÉSTOS, AL --ADECUARSE A LAS NECESIDADES Y DEMANDAS DEL CONTEXTO MISMO.

LOS BALANCES ENTRE USOS HAN IMPLICADO CAMBIOS, TRASCENDIEN-DO AL ÁMBITO DE LA VIVIENDA, REPERCUTIENDO DE MANERA DIRECTA EN LA --FORMACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO URBANO Y EN CONSECUENCIA EN LA ARTICULACIÓN DE SUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS. EN RELACIÓN A LO ANTE----RIOR, SE PONE DE MANIFIESTO LA IMPORTANCIA DE DESTACAR EL CARÁCTER --CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE LOS CAMBIOS, LAS DIFERENCIAS Y SEMEJAN-ZA DE ENTRE LAS MODALIDADES COMO CONTEXTO PARA EXPLICAR TENDENCIAS -ACTUALES.

2. VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES SUJETOS A REGLAMENTACIO-
NES ESPECIALES: ARTICULOS 204, 214, 236, 263 Y 337 DE LA LEY VIGEN-
TE.

EL TÍTULO SEXTO DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO EN VIGOR SE -REFIERE A TRABAJOS ESPECIALES QUE HAN SIDO REGULADOS EN FORMA SINGU--LAR. ÉSTOS TRABAJOS SON LOS RELATIVOS A LOS TRABAJADORES DE CONFIAN-ZA, A LOS TRABAJADORES DE LOS BUQUES, DE LAS TRIPULACIONES AERONÁUTI-CAS, EL TRABAJO FERROCARRILERO, EL TRABAJO DE AUTOTRANSPORTES, EL TRA-BAJO DE MANIOBRAS DE SERVICIO PÚBLICO EN ZONAS BAJO JURISDICCIÓN FEDE

RAL, EL TRABAJO DE CAMPO, EL TRABAJO DE AGENTES DE COMERCIO Y OTROS - SEMEJANTES, EL TRABAJO DE LOS DEPORTISTAS PROFESIONALES, EL TRABAJO - DE LOS AUTORES Y MÚSICOS, EL TRABAJO A DOMICILIO, EL RELATIVO A LOS - DOMÉSTICOS, EL DE LOS HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y OTROS ESTABLECI- MIENTOS ANÁLOGOS, EL DE LA INDUSTRIA FAMILIAR, EL DE LOS MÉDICOS RESI- DENTES EN PERÍODO DE ADIESTRAMIENTO Y FINALMENTE EL DEL TRABAJO EN -- LAS UNIVERSIDADES E INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN SUPERIOR AUTÓNOMAS POR LEY.

EL ARTÍCULO 181 DE LA LEY, REGULA LA APLICACIÓN DE LAS NOR- MAS GENERALES, ÚNICAMENTE EN CUANTO NO LAS CONTRARIEN.

EN CUANTO A LOS TRABAJADORES DE LOS BUQUES, SE EXIJE QUE ÉS- TOS DEBEN TENER LA CALIDAD DE MEXICANOS POR NACIMIENTO. LOS PATRONES O DUEÑOS DE LOS BUQUES, DEBEN PROPORCIONAR A BORDO ALOJAMIENTOS CÓMO- DOS E HIGIÉNICOS Y OTORGARLES ESTOS MISMOS CUANDO EL BUQUE SEA LLEVA- DO A PUERTO EXTRANJERO PARA REPARACIONES Y SUS CONDICIONES NO PERMI- TAN LA PERMANENCIA A BORDO. LO MISMO SUCEDERÁ EN PUERTO NACIONAL --- CUANDO NO SEA EL DEL LUGAR DONDE SE TOMÓ AL TRABAJADOR. LA HABITA--- CIÓN Y LOS ALIMENTOS SE PROPORCIONARÁN SIN COSTO PARA EL TRABAJADOR.

EN EL CASO DEL TPABAJO DE LAS TPIPULACIONES AERONÁUTICAS, - SE PREVIENE QUE EL TIEMPO EFECTIVO DE VUELO NO EXCEDERÁ DE OCHO HORAS DE LA JORNADA DIURNA, SIETE HORAS PARA LA NOCTURNA Y SIETE HORAS Y - MEDIA PARA LA MIXTA, SALVO QUE SE LE CONCEDA UN PERÍODO DE DESCANSO - HORIZONTAL, ANTES DE CUMPLIR DICHAS JORNADAS, IGUAL AL TIEMPO VOLADO. LOS TRIPULANTES AERONÁUTICOS SON EL COMANDANTE O CAPITÁN, LOS OFICIA- LES, EL NAVEGANTE Y LOS SOBRECARGOS. LOS TRIPULANTES TIENEN DERECHO- AÚN PERÍODO ANUAL DE VACACIONES DE TREINTA DÍAS DE CALENDARIO NO ACU- MULABLES. LA LEY OBLIGA A LOS PATRONES A PROPORCIONAR ALIMENTACIÓN, - ALOJAMIENTO Y TRANSPORTACIÓN A LOS TRIPULANTES POR TODO EL TIEMPO QUE PERMANEZCAN FUERA DE SU BASE POR RAZONES DEL SERVICIO.

TIEMPO EFECTIVO DE VUELO SE ENTIENDE EL COMPRENDIDO DESDE -

QUE UNA NAVE EMPIEZA A MOVERSE POR SU PROPIO IMPULSO O ES REMOLCADA - PARA TOMAR POSICIÓN DE DESPEGUE, HASTA QUE SE DETIENE AL TERMINAR EL VUELO. EN LAS ESTACIONES PREVIAMENTE DESIGNADAS, O EN LAS DE PERNOCTACIÓN EXTRAORDINARIA, LA TRANSPORTACIÓN SE HARÁ EN AUTOMÓVIL Y EL -- ALOJAMIENTO SERÁ CUBIERTO DIRECTAMENTE POR EL PATRÓN.

LOS PATRONES DE LOS TRABAJADORES DE AUTOTRANSPORTES ESTÁN - OBLIGADOS A PAGAR LOS GASTOS DE HOSPEDAJE Y ALIMENTACIÓN CUANDO SE -- PROLONGUE O RETARDE EL VIAJE POR CAUSA QUE NO SEA IMPUTABLE A ELLOS.

LOS TRABAJADORES DOMÉSTICOS SON LOS QUE PRESTAN SERVICIOS - DE ASEO, ASISTENCIA Y DEMÁS PROPIOS O INHERENTES AL HOGAR DE UNA PERSONA O FAMILIA. LOS JARDINEROS Y CHOFERES PARTICULARES TAMBIÉN SE -- CONSIDERAN DOMÉSTICOS.

EL ARTÍCULO 331 DE LA LEY INDICA QUE, ADEMÁS DEL PAGO EN -- EFECTIVO, SE DEBEN DAR ALIMENTOS Y HABITACIÓN. LOS ALIMENTOS Y LA HABITACIÓN SE ESTIMAN EQUIVALENTES AL 50% DEL SALARIO QUE SE PAGUE EN -- EFECTIVO.

CAPITULO IV
VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES
AL SERVICIO DEL ESTADO.

A). ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 123 APARTADO B), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

DEBIDO A QUE EN NUESTRA CARTA MAGNA EXISTE UNA REGULACIÓN - APARTE PARA LOS SERVIDORES PÚBLICOS, TAMBIÉN HUBO DE CREARSE UN ORGANISMO QUE REGULARA LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS EMPLEADOS FEDERALES.

DE ESTA MANERA ES COMO QUEDA PLASMADA DICHA OBLIGACIÓN EN LA FRACCIÓN XI, INCISO F) DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, APARTADO B):

"LA SEGURIDAD SOCIAL SE ORGANIZARÁ CONFORME A LAS SIGUIENTES BASES MÍNIMAS:

... SE PROPORCIONARÁN A LOS TRABAJADORES HABITACIONES BARATAS, EN ARRENDAMIENTO O VENTA, CONFORME A LOS PROGRAMAS PREVIAMENTE APROBADOS. ADEMÁS, EL ESTADO MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE HAGA, ESTABLECERÁ UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE DICHOS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, O BIEN PARA CONSTRUIRLAS, REPARARLAS, MEJO--

RARLAS O PAGAR PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS,

LAS APORTACIONES QUE SE HAGAN A DICHO FONDO SERÁN ENTERADAS AL ORGANISMO EN CARGADO DE LA SEGURIDAD SOCIAL, REGULÁNDOSE EN SU LEY Y EN LAS QUE CORRESPONDA, LA FORMA Y EL PROCEDIMIENTO -- CONFORME A LOS CUALES SE ADMINISTRARÁ EL CITADO FONDO Y SE OTORGARÁN Y ADJUDICARÁN LOS CRÉDITOS RESPECTIVOS" ...
(10)

LOS TRABAJADORES QUE DISFRUTAN DE LOS BENEFICIOS ANTERIORES, SON LOS QUE ESTÁN AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNIÓN, DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE ESTÁN SUJETAS AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO Y QUE ADEMÁS ESTÉN INCORPORADOS A LOS BENEFICIOS DE LA LEY DEL ISSSTE, ASÍ COMO LOS TRABAJADORES DE CONFIANZA Y EVENTUALES DE LOS MISMOS PODERES Y ENTIDADES PÚBLICAS.

LOS GOBIERNOS DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS PUEDEN CELEBRAR CONVENIOS CON EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, PARA INCORPORAR A SUS TRABAJADORES A LOS BENEFICIOS DEL FONDO.

LOS RECURSOS DEL FOVISSSTE SE INTEGRAN CON LAS APORTACIONES QUE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES, PROPORCIONEN AL INSTITUTO POR EL EQUIVALENTE A UN 5% SOBRE LOS SUELDOS BÁSICOS O SALARIOS DE SUS TRABAJADORES.

(10).- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TAMBIÉN LOS RECURSOS DEL FONDO SE INTEGRAN CON LOS BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIER TÍTULO Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE SE OBTENGAN DE LAS INVERSIONES DE LOS MISMOS RECURSOS.

LA CREACIÓN DEL FONDO DE LA VIVIENDA DENOMINADO FOVISSSTE, ES CON LA FINALIDAD DE ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES Y EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES. ASIMISMO, TIENE POR OBJETO COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

EL FONDO DE LA VIVIENDA ISSSTE, ASIGNA CRÉDITO SOLAMENTE A LOS TRABAJADORES QUE SON TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL FOVISSSTE, POR LO MENOS CON SEIS MESES DE ANTERIORIDAD.

EL TRABAJADOR QUE DEJA DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL ESTADO, PUEDE OPTAR POR CONTINUAR VOLUNTARIAMENTE CON LOS BENEFICIOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO, SIEMPRE Y CUANDO NO SE SUSPENDAN SUS DEPÓSITOS EN UN LAPSO MAYOR A SEIS MESES.

LOS RECURSOS DEL FONDO SE DESTINAN AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL INSTITUTO. EL IMPORTE DE ESTOS CRÉDITOS SE APLICA A LAS ADQUISICIONES EN PROPIEDAD DE HABITACIONES, INCLUYENDO LAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO; ASÍ COMO A LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAS DE HABITACIONES Y AL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS.

ASIMISMO, LOS RECURSOS DEL FONDO SE DESTINAN AL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA SER ADQUIRIDOS POR LOS TRABAJADORES, MEDIANTE CRÉDITOS QUE LES OTORQUE EL INS-

TITUTO, Y EL PAGO DE LOS DEPÓSITOS QUE LES CORRESPONDEN A LOS TRABAJADORES, Y ADEMÁS CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA DEL FONDO.

LAS APORTACIONES AL FONDO DE LA VIVIENDA SE APLICAN EN SU TOTALIDAD A CONSTITUIR EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES, DEPÓSITOS QUE NO DEVENGAN INTERESES Y QUE SE SUJETAN A LAS BASES SIGUIENTES:

I. CUANDO UN TRABAJADOR RECIBE FINANCIAMIENTO DEL FONDO, EL 40% DEL IMPORTE DE LOS DEPÓSITOS QUE EN SU FAVOR SE HAN ACUMULADO HASTA ESA FECHA, SE APLICA DE INMEDIATO COMO PAGO INICIAL DEL CRÉDITO CONCEDIDO.

II. DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO SE CONTINÚA APLICANDO EL 40% DE LA APORTACIÓN AL PAGO DE LOS ABOHOS SUBSECUENTES QUE DEBA HACER EL TRABAJADOR.

III. UNA VEZ LIQUIDADO EL CRÉDITO OTORGADO A UN TRABAJADOR, SE CONTINÚA APLICANDO EL TOTAL DE LAS APORTACIONES PARA INTEGRAR UN NUEVO DEPÓSITO EN SU FAVOR.

IV. EN CASO DE JUBILACIÓN, INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O DE MUERTE, EL TRABAJADOR O SUS BENEFICIARIOS TENDRÁN DERECHO A LA ENTREGA DE UN TANTO MÁS DEL SALDO DE LOS DEPÓSITOS QUE SE HUBIERAN CONSTITUIDO A SU FAVOR.

V. CUANDO EL TRABAJADOR DEJA DE PRESTAR SUS SERVICIOS A LAS DEPENDENCIAS O ENTIDADES SUJETAS AL RÉGIMEN DE BENEFICIOS QUE OTORGA LA LEY DEL ISSSTE, SE LE ENTREGARÁN LOS DEPÓSITOS CONSTITUIDOS EN SU FAVOR.

VI. EN EL CASO DE QUE LOS TRABAJADORES HAYAN RECIBIDO CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO, LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS SE HACE CON DEDUCCIÓN DE LAS CANTIDADES QUE SE HAN APLICADO AL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

EL CRÉDITO QUE SE OTORGA POR EL FOVISSSTE, SE DESTINA A LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL FONDO Y NO SE DA ENGANCHE O ANTICIPO POR NINGÚN CONCEPTO. SE DEVENGA UN INTERÉS DEL 4% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS.

EL CRÉDITO PUEDE OTORGARSE EN PLAZOS HASTA DE 20 AÑOS, DE ACUERDO CON LOS INGRESOS DEL TRABAJADOR.

LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO DE UNA VIVIENDA SON LAS SIGUIENTES:

A). CUBRIR OPORTUNAMENTE SUS PAGOS QUINCENALES POR CONCEPTO DE AMORTIZACIÓN;

B). DESTINAR LA VIVIENDA AL FIN DE CASA HABITACIÓN.

C). NO REALIZAR MODIFICACIONES O AM-

PLIACIONES QUE IMPLIQUEN UN CAMBIO ARQUITECTÓNICO DEL MÓDULO SOCIAL, SIN EL CONSENTIMIENTO DEL FONDO.

D). NO RENTAR LA CASA HABITACIÓN.

E). DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, NO ENAJENAR NI GRAVAR LOS DERECHOS DERIVADOS DEL MISMO.

F). HABITAR LA VIVIENDA.

G). HABITAR LA VIVIENDA EN LOS 45 -- DÍAS POSTERIORES A SU ADJUDICACIÓN Y NO DEJARLA DE HABITAR POR PERÍODOS MAYORES A SEIS MESES.

H). LAS DEMÁS ESTABLECIDAS EN EL PROPIO CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA LEGISLACIÓN APLICABLES.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CITADAS, SON CAUSA DE RESICIÓN DEL CONTRATO.

EL CRÉDITO DE LA VIVIENDA ESTÁ CUBIERTO POR UN SEGURO CON CARGO AL FONDO, PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL, PERMANENTE O MUERTE, QUE LIBERA AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS, ÚNICAMENTE DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO A LA FECHA DEL SINIESTRO.

LA OBLIGACIÓN DE EFECTUAR LOS PAGOS POR MANTENIMIENTO Y SEGURO DE DAÑOS SUBSISTE.

LA VIVIENDA ESTÁ PROTEGIDA POR UN SEGURO DE DAÑOS QUE AMPA-

RA LOS SIGUIENTES RIESGOS:

- TERREMOTO Y/O ERUPCIÓN VOLCÁNICA.
- INCENDIO Y/O RAYO.
- GRANIZO, CICLÓN, HURACÁN, VIENTOS TEMPESTUOSOS.
- EXPLOSIÓN.
- AVIONES U OBJETOS CAÍDOS DE ELLOS.
- VEHÍCULOS.
- HUMO.
- DESCARGAS ACCIDENTALES O FILTRACIONES DE AGUA O DE VAPOR, PROVENIENTES DE DEMASÍAS DEL SISTEMA DE --- AGUA, DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA O DE APARATOS DE CALEFACCIÓN O REFRIGERACIÓN.
- DAÑOS CAUSADOS EN LAS TUBERÍAS POR CONGELACIÓN DE AGUA.
- HUELGUISTAS O PERSONAS QUE TOMEN - PARTE EN PAROS, DISTURBIOS DE CARÁCTER OBRERO, MOTINES O ALBOROTOS POPULARES Y VANDALISMO.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 38 FRACCIÓN V DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, EL FONDO PUEDE HACER RETENCIONES A LOS SALARIOS DE LOS TRABAJADORES, A EFECTO DE DESTINAR LAS CANTIDADES NECESARIAS PARA EL PAGO DEL MANTENIMIENTO Y SERVICIOS DE LOS MÓDULOS. ESTOS SERVICIOS LOS PRESTAN EMPRESAS QUE PUEDEN SER PROPUESTAS POR LAS PROMOTORAS DE DESARROLLO COMUNITARIO, LAS RETENCIONES QUE REALIZA EL FONDO PARA DESTINARLAS A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO, SE INCREMENTAN CONFORME AUMENTAN LOS SALARIOS MÍNIMOS GENERALES.

EL FONDO ESTABLECE LOS PAGOS Y EL PLAZO DEL CRÉDITO EN PRO-

PORCIÓN AL SUELDO BÁSICO O SALARIO DEL TRABAJADOR.

LOS PAGOS CORRESPONDEN AL 30% DEL SUELDO BÁSICO O SALARIO - QUE PERCIBA EL TRABAJADOR.

CUANDO EL TRABAJADOR RECIBE INCREMENTO A SU SUELDO BÁSICO O SALARIO, AUTOMÁTICAMENTE CRECEN LOS PAGOS DEL CRÉDITO EN EL MISMO PORCENTAJE EN QUE AUMENTA EL SALARIO MÍNIMO.

EL FONDO DE LA VIVIENDA VIGILA QUE SEAN DESCONTADAS DE LOS SUELDOS BÁSICOS O SALARIOS DE LOS TRABAJADORES, LAS CANTIDADES CORRESPONDIENTES.

LOS ACREDITADOS PUEDEN EN CUALQUIER MOMENTO, HACER PAGOS -- ANTICIPADOS SOBRE EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO. EL FONDO, POR SU -- PARTE, HACE LOS AJUSTES FINANCIEROS CORRESPONDIENTES.

EL TRABAJADOR AUTORIZA AL FONDO PARA QUE POR CONDUCTO DEL - PAGADOR RESPECTIVO, SE LE DESCUENTE DE SUS PERCEPCIONES, EL IMPORTE - DE LOS PAGOS QUINCENALES PARA CUBRIR EL CRÉDITO OTORGADO Y LAS CUOTAS POR CONCEPTO DE MANTENIMIENTO Y SEGURO DE DAÑOS.

SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA, NO SE VERIFICA EL DESCUENTO AL SUELDO DEL TRABAJADOR EN UN PLAZO DE 45 DÍAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE ADJUDICACIÓN, O SE SUSPENDE EN CUALQUIER MOMENTO, ÉSTE SE OBLIGA A DAR AVISO Y PAGAR DIRECTAMENTE AL FONDO.

CUANDO UN TRABAJADOR GOZA DE CRÉDITO, Y SE SEPARA DEL SERVICIO PÚBLICO, ESTÁ OBLIGADO A CUBRIR LOS PAGOS QUINCENALES ESTIPULADOS EN EL CONTRATO E INCORPORARSE COMO APORTANTE VOLUNTARIO. EN ESTE CASO, LA BASE DE LA APORTACIÓN SERÁ EL 5% DEL SUELDO BÁSICO O SALARIO - PROMEDIO PERCIBIDO DURANTE LOS ÚLTIMOS SEIS MESES. EL TRABAJADOR DEBE REALIZAR LOS PAGOS DIRECTAMENTE EN LAS OFICINAS DEL FONDO DE LA VI

VIENDA FOVISSSTE, O BIEN, A TRAVÉS DE GIRO BANCARIO O POSTAL, O MEDIANTE LOS MECANISMOS QUE SE DETERMINEN. EN ESTE CASO, EL CRÉDITO NO GOZA DE AUTOSEGURO PREVISTO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL, PERMANENTE O FALLECIMIENTO.

CUANDO UN TRABAJADOR HA RECIBIDO UN CRÉDITO DEL FONDO Y ES SUSPENDIDO TEMPORALMENTE O CESADO DEL SERVICIO PÚBLICO, EL FONDO LE OTORGA, PREVIA SOLICITUD POR ESCRITO Y COMPROBACIÓN DE SU SITUACIÓN, UNA PRÓRROGA SIN CAUSAR INTERESES SOBRE LOS PAGOS QUE TENGA QUE HACER POR CONCEPTO DE CAPITAL E INTERESES, Y QUEDA OBLIGADO A CONTINUAR CON LOS PAGOS POR MANTENIMIENTO Y SEGURO DE DAÑOS.

CONCLUSIONES

LA VIVIENDA NO ES SOLAMENTE EL ESPACIO FÍSICO DONDE HABITAN SUS MORADORES, SINO QUE SE INTEGRA TAMBIÉN CON EL ENTORNO Y LAS ÁREAS COMUNES QUE LA RODEAN. POR OTRA PARTE, EL MANTENIMIENTO DE UNA VIVIENDA ES INDISPENSABLE PARA SU CONSERVACIÓN Y PARA EVITAR SU DETERIORO EN PERJUICIO DE SUS PROPIETARIOS. SE HA PODIDO APRECIAR QUE LA DURACIÓN DE UNA VIVIENDA Y DE UN CONJUNTO URBANO PUEDE LLEGAR A DUPLICARSE SI SE LES DÁ UN MANTENIMIENTO ADECUADO. POR ELLO REVISAR LA PRIMORDIAL IMPORTANCIA PARA LOS TRABAJADORES QUE HAN RECIBIDO UN CRÉDITO DEL INSTITUTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS QUE SE ENCUENTREN EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES QUE FINANCIA, QUE DICHS CONJUNTOS SEAN ADMINISTRADOS ADECUADAMENTE, Y DE MODO QUE SEAN SUS PROPIOS HABITANTES LOS QUE SE ENCARGUEN DE SU MANTENIMIENTO.

AHORA BIEN, LA POSIBILIDAD DE QUE EN LA ACTUALIDAD UN TRABAJADOR ADQUIERA UNA CASA PARA SU FAMILIA, SE REDUJO EN MÉXICO A CERO, ANTE LA ESTRATOSFÉRICA DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE LOS PRECIOS DE ÉSTAS Y EL SALARIO QUE PERCIBE. ADEMÁS EN CONSECUENCIA DIRECTA A AQUÉLLOS, LAS RENTAS DE LAS HABITACIONES DE ALQUILER, TAMBIÉN SON DESPROPORCIONADAS A LAS POSIBILIDADES DEL TRABAJADOR.

LA RENTA DE VIVIENDA DIGNA Y CON LAS MÍNIMAS COMODIDADES SUPERA CON MUCHO LOS 215 MIL PESOS MENSUALES, QUE EN PROMEDIO REPRESENTA EL 60% DE SUS INGRESOS, Y POR ELLO LA CONDICIÓN DE VIDA DE LOS TRABAJADORES Y SUS FAMILIAS REGISTRA UN ALARMAANTE PROCESO DESCENDENTE.

LOS DIVERSOS FRACCIONAMIENTOS QUE AÚN SE CONSTRUYEN EN MUNICIPIOS COMO ECATEPEC, TLANEPANTLA, NEZAHUALCÓYOTL, TULTITLÁN, ENTRE OTROS, MANTIENEN EN PROMEDIO PRECIOS QUE SE ANUNCIAN PARA TRABAJADORES NUNCA INFERIORES A 30 MILLONES DE PESOS.

POR TAL MOTIVO, EL PANORAMA QUE SE DÁ EN LA ACTUALIDAD ANULA LA POSIBILIDAD DE QUE UN TRABAJADOR TENGA ACCESO A UN PATRIMONIO FAMILIAR.

LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS HAN EXPLICADO QUE EL ALZA DE PRECIOS EN LAS VIVIENDAS, SE DEBE A LA GRAN DEMANDA QUE EXISTE DE LAS-MISMAS, Y A LOS ELEVADOS COSTOS DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

SOLAMENTE CON LAS POSIBILIDADES QUE SE BRINDAN A TRAVÉS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES - EXISTE ALGUNA ESPERANZA PARA EL TRABAJADOR PERO, ES MUY LIMITADA LA OFERTA MEDIANTE ESTA DEPENDENCIA.

AL VER FRENADA LA POSIBILIDAD DE OBTENER UNA CASA EN PROPIEDAD, EL TRABAJADOR DEL DISTRITO FEDERAL Y MUNICIPIOS CONURBADOS DEL ESTADO DE MÉXICO, ENTRE OTROS, SE VE OBLIGADO A RENTAR, PERO ESTA - SITUACIÓN LO DEJA TAMBIÉN EN GRAN DESVENTAJA ECONÓMICA, DEBIDO A -- LOS COSTOSOS ALQUILERES Y LOS ÍNFIMOS DE SUS INGRESOS.

URSE APLICAR UNA AMPLÍSIMA POLÍTICA DE VIVIENDA PARA ATENDER A ESTA GRAN POBLACIÓN, YA QUE LA QUE ACTUALMENTE DESARROLLA EL GO--BIERNO EN INSTITUCIONES COMO EL INFONAVIT, ENTRE OTRAS, RESULTA INSUFICIENTE, LO QUE REPERCUTE EN LA ESPECULACIÓN EN QUE NORMALMENTE INCURREN LAS GRANDES INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS , CORREDORES DE - BIENES RAÍCES Y OTROS.

POR OTRA PARTE, CONVIENE PROFUNDIZAR EL PROCESO DE UNA REAL- Y EFECTIVA REUBICACIÓN DE DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRA CIÓN PÚBLICA FEDERAL, ASÍ COMO DE LAS EMPRESAS DE LA INICIATIVA PRĪ VADA, LO CUAL CONTRIBUIRÁ A MEJORAR EL ENORME DÉFICIT DE VIVIENDA - EN MÉXICO, ADEMÁS DE MEJORAR EL AMBIENTE.

DENTRO DEL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 1990-1994, EN EL -- MARCO DEL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA, SE HA DEFINIDO UNA ESTRATEGIA PARA LA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN, -- FUNDAMENTÁNDOSE EN DOS PRINCIPIOS: IMPRIMIR LA MAYOR EFICIENCIA A- LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL SECTOR PÚBLICO, A EFECTO DE AMPLIAR SU COBERTURA DE ATENCIÓN A LOS GRUPOS DE MENORES INGRESOS, Y CREAR- NUEVAS Y MEJORES CONDICIONES PARA AMPLIAR LA PARTICIPACIÓN DE LA SO

CIEDAD EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA MEDIANTE UNA INTENSA CONCERTA---
CIÓN ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

CON EL FORTALECIMIENTO DE LA COORDINACIÓN INSTITUCIONAL ENTRE LAS DEPENDENCIAS FEDERALES, LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA Y LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES SE CONSOLIDARÁ EL SISTEMA NACIONAL DE -- VIVIENDA; SE DARÁ UNA MAYOR EFICIENCIA A LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DISPONIBLES; SE INDUCIRÁ LA DESCENTRALIZACIÓN EN EL MARCO DEL -- SISTEMA URBANO NACIONAL Y LA DESCONCENTRACIÓN DE LA ACTIVIDAD HABITACIONAL Y SE AVANZARÁ EN LA MODERNIZACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.

POR OTRA PARTE, ES DE GRAN INTERÉS CONOCER SOBRE EL DERECHO SOCIAL, PUES TENEMOS LA CONVICCIÓN DE QUE EN AMÉRICA Y EN MÉXICO, ESPECIALMENTE, EXISTE UNA CONCIENCIA SOCIAL DEL DERECHO, PUES SE CONSIDERA COMO PATRIMONIO INALIENABLE DE LA COMUNIDAD LATINOAMERICANA.

ASÍ PUES, ESTE DERECHO TIENE COMO FUNDAMENTOS RECTORES AL --- HOMBRE, A LA INTEGRACIÓN SOCIAL APLICABLES TANTO NACIONAL, COMO SUPRANACIONALMENTE.

SE PUEDE DEFINIR AL DERECHO SOCIAL COMO LA ORDENACIÓN DE LA SOCIEDAD EN FUNCIÓN DE UNA INTEGRACIÓN DINÁMICA, TEOLÓGICAMENTE DIRIGIDA A LA OBTENCIÓN DEL MAYOR BIENESTAR SOCIAL, DE LAS PERSONAS Y DE LOS PUEBLOS MEDIANTE LA JUSTICIA SOCIAL.

CAPITULO I

LA VIVIENDA EN LA HISTORIA DE MÉXICO.

SE CONSIDERA A LA LEY SOBRE TRABAJADORES, EXPEDIDA EL 10. DE NOVIEMBRE DE 1865, COMO PRIMER ANTECEDENTE REGULADOR DE LA VIVIENDA, Y ES-HASTA EL AÑO DE 1917 EN EL ARTÍCULO 123 FRACCIÓN II DE NUESTRA CONS-

TITUCIÓN, CUANDO HUEVAMENTE SE CONTEMPLA QUE LOS PATRONES ESTARÁN -- OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJDORES HABITACIONES CÓMODAS E -- HIGIÉNICAS, NO RESUELTO EL PROBLEMA SE DECIDE MODIFICAR EN 1929 EL - PÁRRAFO INTRODUCTORIO DEL ARTÍCULO 123 PARA ESTABLECER QUE LA LEY -- DEL TRABAJO SERÍA FEDERAL, CUYA APLICACIÓN CORRESPONDERÍA A LAS AUTO- RIDADES FEDERALES Y LOCALES, MEDIANTE UNA DISTRIBUCIÓN DE COMPETEN- CIAS.

SE ESTABLECE EN LOS ARTÍCULOS 136 AL 153 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, LA OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS PARA PROPORCIONAR HABITACIONES A - LOS TRABAJADORES.

FUERON VARIAS LAS DISPOSICIONES PARA REGULAR EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN, ESTABLECIENDO LAS CLASES DE TRABAJADORES Y EL TIPO DE HABITACIONES, ASÍ COMO FACULTADES DE LOS PATRONES PARA PROPORCIONAR CASAS- EN ARRENDAMIENTO A SUS TRABAJADORES SIN EXISTIR LUCRO. DE ESTO SE - DESPRENDE QUE EL EJECUTIVO FEDERAL PRETENDIÓ REGLAMENTAR LO YA REGLA- MENTADO, ESTO ES, EXISTIENDO LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

FUE HASTA 1960 QUE EXISTIÓ UN ANTEPROYECTO A LA CITADA LEY, PARA DAR SOLUCIÓN A UNA SERIE DE SITUACIONES QUE EXIGÍAN SER REGULADAS Y PRE- CISADAS CONFORME A LOS PRINCIPIOS SOCIALES DE NUESTRA LEY FUNDAMEN- TAL, INCLUYENDÓ UN CAPÍTULO DESTINADO A REGLAMENTAR EL DERECHO HABITACIONAL, EN DONDE SE CONTEMPLABA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, Y - LA POSIBILIDAD DE CELEBRAR CONVENIOS ENTRE LAS EMPRESAS Y LOS TRABA- JADORES PARA QUE SE LES OTORGARAN FINANCIAMIENTOS Y ASÍ LOGRAR SU -- ADQUISICIÓN.

DE ESTA MANERA SE TRATÓ DE ENCONTRAR UNA SOLUCIÓN QUE ATENDIERA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DE ESTA MANERA SE INSTAURÓ LA COMISIÓN NACIO- NAL TRIPARTITA EN MAYO DE 1971, REALIZÁNDOSE INVESTIGACIONES EN DI- VERSOS PAÍSES CON LA FINALIDAD DE OBTENER ALGUNAS PERSPECTIVAS DE -- SUS MÉTODOS UTILIZADOS PARA LA SOLUCIÓN A ESE PROBLEMA. DEL RESULTA- DO DE ESE ESTUDIO SE ELABORARON ALGUNOS ANTEPROYECTOS SIENDO ÉSTOS:- LA MODIFICACIÓN Y REFORMAS A LA FRACCIÓN XII APARTADO "A" DEL ARTÍCULO

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA 79 ...

LO 123 DE LA CONSTITUCIÓN Y AL CAPÍTULO III, TÍTULO CUARTO DE LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, ASÍ COMO LA CREACIÓN DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CUYA LEY FUE -- APROBADA Y PROMULGADA EL 24 DE ABRIL DE 1972.

CAPITULO II

LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SOCIAL DEL TRABAJADOR

LA LEGISLACIÓN SOCIAL SE INTEGRA POR EL COMPLEJO DE DERECHOS A LA EDUCACIÓN Y A LA CULTURA, AL TRABAJO, A LA TIERRA, A LA ASISTENCIA, A LA SEGURIDAD SOCIAL ETC, QUE NO CORRESPONDEN NI AL DERECHO PÚBLICO NI AL PRIVADO. SON DERECHOS ESPECÍFICOS DE GRUPOS U HOMBRRES VINCULADOS SOCIALMENTE.

EL 23 DE ENERO DE 1917 LOS CONSTITUYENTES DE QUERÉTARO SUSCRIBIERON EL DICTAMEN SOBRE EL TÍTULO VI DE NUESTRA CARTA MAGNA DENOMINADO "DEL TRABAJO Y DE LA PREVISIÓN SOCIAL". ES ASÍ COMO NACE EL ARTÍCULO 123, Y EN SU FRACCIÓN XII ORIGINALMENTE YA SE ESTABLECÍA QUE EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, LOS PATRONES ESTARÍAN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÍAN COBRAR RENTA QUE NO EXCEDIERA DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS,

ENTRE LOS DERECHOS SOCIALES QUE CONSIGNA EL ARTÍCULO EN ESTUDIO SE ENCUENTRA LA OBLIGACIÓN PARA LOS PATRONES DE PROPORCIONAR CASAS A SUS TRABAJADORES, POR LAS QUE DEBERÁN PAGAR UNA RENTA MÍNIMA. SE CONSIDERAN DE UTILIDAD LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS E HIGIÉNICAS DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES EN PLAZOS DETERMINADOS. NO OBSTANTE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1931 TAMBIÉN SE ENCUENTRA REGLAMENTADA ESTA DÍSPOSICIÓN EN EL ARTÍCULO 111, SIN EMBARGO ESTA LEY DEJÓ DE SENTIR EL ENTUSIASMO DE LOS TRABAJADORES YA QUE NO ESTABA DEBIDAMENTE REGLAMENTADA PUES NO CONTABA CON SANCIONES APLICABLES A LOS PATRONES QUE NO CUMPLIERAN CON ESA OBLIGACIÓN.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970 YA REGLAMENTABA EN FORMA MÁS PRECISA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, AL CONTEMPLAR DENTRO DE LOS ARTS. 136 A 155 LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIO--

NAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, SEGÚN SU ANTIGUEDAD Y POR CONDUCTO DEL SINDICATO Y EN CASO DE QUE LAS EMPRESAS O ESTABLECIMIENTOS NO CUENTEN CON SINDICATOS, LOS TRABAJADORES PODRÁN ACUDIR ANTE LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, ANTE LOS GOBERNADORES DE LOS ESTADOS O TERRITORIOS O ANTE EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE ESTAS AUTORIDADES PROMUEVAN LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS. TAMBIÉN SE CONTEMPLAN LAS OBLIGACIONES QUE TIENEN LOS TRABAJADORES AL ADQUIRIR LAS VIVIENDAS, Y LAS ACCIONES QUE PUEDEN EJERCITAR LAS EMPRESAS EN CONTRA DE LOS TRABAJADORES POR INCUMPLIMIENTO.

DE TODO LO ANTERIOR NOS PODEMOS DAR CUENTA QUE FUERON POCAS LAS MODIFICACIONES O ALTERACIONES A LA LEY DE REFERENCIA.

DURANTE EL TRANCURSO DEL TIEMPO, SE HAN REALIZADO PROGRAMAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. AL RESPECTO LA ORGANIZACIÓN INTERNACIONAL DEL TRABAJO SUGIERE A LOS GOBIERNOS, A LOS EMPLEADORES Y A LAS ORGANIZACIONES PROFESIONALES, ADOPTAR UNA SERIE DETALLADA DE MEDIDAS TENDIENTES A DESARROLLAR NUEVOS MÉTODOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS. POR OTRO LADO RECOMIENDA QUE LAS AUTORIDADES PÚBLICAS DENTRO DE SUS PROGRAMAS INCLUYAN LA RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LOS INMUEBLES CUYA CONDICIÓN LO PERMITA.

CAPITULO III

EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION HABITACIONAL MARCADA POR LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO VIGENTE.

ANTE LA NECESIDAD DE AFRONTAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, FUE CREADO EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EL CUAL POR MEDIO DE APORTACIONES, ESTABLECE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITE OTORGAR CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES.

EL INFONAVIT, NACE COMO UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO CON RÉGIMEN Y PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, COMPUESTO POR UN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y UNA COMISIÓN DE VIGILANCIA Y UN ÓRGANO DE REPRESENTACIÓN UNIPERSONAL ENTRE OTROS, ADEMÁS POSEE PATRIMONIO PROPIO COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 50, DE SU LEY ORGÁNICA. SU OBJETIVO INSTITUCIONAL ES LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO SOCIAL A LAS CLASES TRABAJADORAS, QUEDANDO COMO ORGANISMO FINANCIADOR QUE PERMITE AL DERECHOHABIENTE ADQUIRIR VIVIENDAS EN PROPIEDAD A PRECIOS MÁS BAJOS QUE EN EL MERCADO.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO FUE REFORMADA Y ADICIONADA EN SUS ARTÍCULOS 97, 110, 136 AL 151 Y 784 EN LOS CUALES SE SEÑALAN LAS GENERALIDADES DEL FONDO NACIONAL. SE CONTEMPLA QUE EL PATRÓN TIENE LA OBLIGACIÓN DE APORTAR AL INFONAVIT UN 5% SOBRE EL SALARIO QUE PAGA A SUS TRABAJADORES, DICHAS APORTACIONES SON GASTOS DE PREVISIÓN SOCIAL DE LAS EMPRESAS Y SE APLICAN PARA CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES BAJO CIERTAS BASES.

LA OBLIGACIÓN EMPRESARIAL DE PROPORCIONAR HABITACIÓN A LOS TRABAJADORES DEBE SER EN FORMA GRATUITA, EN PROPIEDAD O EN ARRENDAMIENTO.

SIN EMBARGO LA OBLIGACIÓN HA QUEDADO DELEGADA AL FONDO DE VIVIENDA EN EL ASPECTO DE QUE DE LAS APORTACIONES OBTENIDAS DE LAS EMPRESAS SIRVEN COMO SISTEMA DE FINANCIAMIENTO, POR LO QUE LOS PATRONES ÚNICAMENTE REALIZAN LAS DEDUCCIONES RESPECTIVAS A SUS TRABAJADORES Y YA NO SE SIENTEN TAN PRESIONADAS ANTE LA OBLIGACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL.

ANALIZANDO LO ANTERIOR SE PUEDE DEDUCIR, QUE SI BIEN LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES EN LA RELACIÓN OBRERO PATRONAL CORRESPONDE INICIALMENTE A SUS ORGANIZACIONES, ES EL ESTADO QUE DEBE IMPLANTAR LOS MECANISMOS PARA PROTEGER LAS GARANTÍAS DE LOS TRABAJADORES.

DEBIDO A LA CRECIENTE NECESIDAD DE PROPORCIONAR HABITACIÓN A LA POBLACIÓN Y A LOS MOVIMIENTOS MIGRATORIOS INTERNOS FUE NECESARIA --

LA CREACIÓN DE LOS PRIMEROS CONJUNTOS HABITACIONALES DESTINADOS -- EN PARTICULAR A LOS TRABAJADORES.

CUANDO LAS EMPRESAS PROPORCIONEN A SUS TRABAJADORES CASAS EN ARRENDAMIENTO, NO ESTÁN EXENTOS DE CONTRIBUIR AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, SIN EMBARGO LA RENTA QUE CUBRA EL TRABAJADOR NO PODRÁ EXCEDER DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LA FINCA, DEBIENDO LA EMPRESA MANTENERLOS EN CONDICIONES ÓPTIMAS,

LA TIPOLOGÍA TRADICIONAL DE VIVIENDA, SURGE DE LA DIFERENCIACIÓN ENTRE SISTEMAS HABITACIONALES PARA POBLACIONES DE BAJOS INGRESOS Y SISTEMAS HABITACIONALES PARA POBLACIONES DE INGRESOS MEDIOS Y ALTOS, A CADA UNO CON SUS RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN, ESTRUCTURA FÍSICA Y TENENCIA.

CAPITULO IV

VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO.

EN NUESTRA CARTA MAGNA SE REGULA A LOS SERVIDORES PÚBLICOS EN FORMA INDEPENDIENTE POR LO QUE EL ARTÍCULO 123 APARTADO B EN SU FRACCIÓN XI INCISO F MANIFIESTA LAS CONDICIONES EN QUE PUEDEN ADQUIRIR DICHS TRABAJADORES, HABITACIONES EN ARRENDAMIENTO O EN VENTA, O BIEN, MEDIANTE LAS APORTACIONES AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA OBTENER FINANCIAMIENTOS PARA CONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN.

LOS TRABAJADORES QUE DISFRUTAN DE LOS BENEFICIOS MENCIONADOS SON LOS QUE ESTÁN AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNIÓN DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE ESTÁN SUJETAS AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, ASÍ COMO LOS TRABAJADORES DE CONFIANZA Y EVENTUALES DE LOS MISMOS PODERES Y ENTIDADES PÚBLICAS.

POR TALES CIRCUNSTANCIAS SE CREÓ UN ORGANISMO QUE REGULA LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS EMPLEADOS FEDERALES, -- DANDO ORIGEN AL FONDO DE LA VIVIENDA DENOMINADO FOVISSSTE, SIENDO EL OBJETO DEL MISMO COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

LOS RECURSOS DEL FONDO SE DESTINARÁN AL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES PARA SER ADQUIRIDOS POR LOS TRABAJADORES, MEDIANTE CRÉDITOS QUE LES OTORQUE EL INSTITUTO Y EL PAGO DE LOS DEPÓSITOS QUE LES CORRESPONDEN A LOS TRABAJADORES, Y-- ADEMÁS CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILAN-- CIA DEL FONDO.

LAS APORTACIONES AL FONDO DE LA VIVIENDA SE APLICAN EN SU TOTALIDAD A CONSTITUIR EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES DEPÓSITOS QUE NO DE VENGAN INTERESES. EL CRÉDITO QUE SE OTORGA POR EL FOVISSSTE, SE-- DESTINA A LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE VIVIENDAS FINANCIADAS -- POR EL FONDO, SIN NINGÚN TIPO DE ANTICIPO O DE ENGANCHE, EL CRÉDI-- TO ESTÁ CUBIERTO POR UN SEGURO CON CARGO AL FONDO PARA LOS CASOS-- DE INCAPACIDAD TOTAL, PERMANENTE O MUERTE, QUE LIBERA AL TRABAJA-- DOR O A SUS BENEFICIARIOS, ÚNICAMENTE DEL SALDO INSOLUTO DEL CRÉ-- DITO A LA FECHA DEL SINIESTRO. EL FONDO ESTABLECE LOS PAGOS Y EL PLAZO DEL CRÉDITO EN PROPORCIÓN AL SUELDO BÁSICO O SALARIO DEL -- TRABAJADOR.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS DE CONSULTA:

BERMUDEZ CISNEROS MIGUEL.- "LAS OBLIGACIONES EN EL DERECHO DEL TRABAJO".- EDITORIAL CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR.- 1978.- MÉXICO, D.F.

BUEN L. NESTOR DE.- "DERECHO DEL TRABAJO".- EDITORIAL PORRÚA, S.A..- TOMOS I Y II.- 1981.- MÉXICO, D.F.

BURR P. CARLOS.- "LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA".- EDITORIAL UNIVERSITARIA.- S.A. 1958.- SANTIAGO DE CHILE.

CAVAZOS FLORES BALTAZAR.- "LAS 500 -- PREGUNTAS MÁS USUALES SOBRE TEMAS LABORALES".- 2A. EDICIÓN.- EDITORIAL -- TRILLAS.

CAVAZOS FLORES BALTAZAR.- "LECCIONES DE DERECHO LABORAL".- EDITORIAL TRILLAS.- 5A. EDICIÓN.- MÉXICO, D.F.

CAVAZOS FLORES BALTAZAR, CAVAZOS CHENA BALTAZAR, CAVAZOS CHENA HUMBERTO Y CAVAZOS CHENA J. CARLOS.- "NUEVA LEY-FEDERAL DEL TRABAJO, TEMATIZADA Y SIS-TEMATIZADA".- EDITORIAL TRILLAS.- 14A. EDICIÓN.- 1983.- MÉXICO, D.F.

COHEN NOEMI Y GUTIERREZ SARA ELIZABETH.- "TRABAJADORES Y SEGURIDAD SOCIAL EN AMÉRICA LATINA".- INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL.- 1983.- MÉXICO, D.F.

CUEVA MARIO DE LA.- "DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO".- EDITORIAL PORRÚA HERMANOS Y CIA.- 1936.- MÉXICO, D.F.

DE LA PEÑA CARDENAS C.- "NUESTROS PROBLEMAS SOCIALES, ECONÓMICOS Y POLÍTICOS".- 2A. EDICIÓN.- 1976.- MÉXICO, D.F.

DELGADO MOYA RUBEN.- "EL DERECHO SOCIAL DEL PRESENTE".- EDITORIAL PORRÚA S.A.- 1977.- MÉXICO, D.F.

GOMEZ ORLANDO, ELSON GOTISCHALK Y BER
MUDEZ CISNEROS MIGUEL.- "CURSO DE DE-
RECHO DEL TRABAJO".- EDITORIAL CÁRDE-
NAS, EDITOR Y DISTRIBUIDOR.- TOMOS I-
Y II.- 1979.- MÉXICO, D.F.

GONZALEZ SALAZAR GLORIA.- "PROBLEMAS-
DE LA MANO DE OBRA EN MÉXICO".- UNI-
VERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.-
1981.- MÉXICO, D.F.

GUERRERO EUQUERIO.- "MANUAL DE DERE-
CHO DEL TRABAJO".- EDITORIAL PORRÚA, -
S.A..- 14A. EDICIÓN.- MÉXICO, D.F.

MAGRINA JOSEP.- "LA COOPERATIVA DE VI-
VIENDAS".- EDICIONES CEAC, S.A..- --
1981.- BARCELONA, ESPAÑA.

MENDIETA Y NUNEZ LUCIO.- "EL DERECHO-
SOCIAL".- EDITORIAL PORRÚA, S.A..- --
1980.- MÉXICO, D.F.

MONTEFORTE TOLEDO MARIO.- "LOS TRABAJA-
DORES Y LAS PRESTACIONES SOCIALES".- -
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXI-
CO.- 1982.- MÉXICO, D.F.

MORALES BENITES OTTO.- "POLÍTICAS LABORALES".- EDICIÓN IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA.- 1960.- COLOMBIA.

MORENO DANIEL.- "EL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1916-1917".- UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.- 1982.- MÉXICO-D.F.

MUNOZ RAMON ALBERTO.- "DERECHO DEL TRABAJO".- EDITORIAL PORRÚA, S.A.- TOMO I.- 1976.- MÉXICO, D.F.

NODARSE JOSE J.- "ELEMENTOS DE SOCIOLOGÍA".- COMPAÑÍA GENERAL DE EDICIONES, S.A.- 11A. EDICIÓN.- 1975.- MÉXICO, D.F.

RAMIREZ FONSECA FRANCISCO.- "LEY FEDERAL DEL TRABAJO (COMENTADA)".- PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES, S.A. 2A. EDICIÓN.- 1982.- MÉXICO, D.F.

SANDLER GIRBAU HECTOR RAUL.- "ALQUILERES E INFLACIÓN".- EDITORIAL JUS, S.A.- 1A. EDICIÓN.- 1977.- MÉXICO, D.F.

SANDLER GIRBAU HECTOR RAUL.- "ALQUILERES E INFLACIÓN",.- EDITORIAL JUS, S.A. 1A. EDICIÓN.- 1977.- MÉXICO, D.F.

TRUEBA URBINA ALBERTO.- "TRATADO DE -- LEGISLACIÓN SOCIAL",.- LIBRERÍA HERRERO EDITORIAL.- 1954.- MÉXICO, D.F.

VALENCIA BARRAGAN JESUS.- "CRÍTICA EXE GÉTICA DEL DERECHO MEXICANO",.- EDITO-- RIAL CÁRDENAS EDITOR Y DISTRIBUIDOR .- 1979.- MÉXICO, D.F.

ORDENAMIENTOS JURIDICOS, REVISTAS Y PRO GRAMAS INSTITUCIONALES.

DIALOGO NACIONAL.- REVISTA DE LA CON--- SULTA POPULAR.- "VIVIENDA".- 1988.- EDI CIÓN DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS POLÍTI-- COS, ECONÓMICOS Y SOCIALES (IEPES) -- DEL COMITÉ EJECUTIVO NACIONAL DEL PARTI DO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL.

"DISPOSICIONES LEGALES".- INFONAVIT. -- 6A. EDICIÓN.- 1985, MÉXICO, D.F.

**"LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL".- DI
RECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN DEL DE--
PARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- 1982.**

**"PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA"1990-1994-
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLO--
GÍA.**

**"RENOVACION HABITACIONAL".- TESTIMONIO .-
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MÉXICO, A.C. SO
CIEDAD DE ARQUETECTOS MEXICANOS, A.C..- ME
XICO 1987, D.R.**

**"RENOVACION HABITACIONAL POPULAR EN EL --
DISTRITO FEDERAL".- SÍNTESIS DE LA MEMO--
RIA DEL PROGRAMA OCTUBRE 1985 MARZO 1987.**

**"SEXTO INFORME DE GOBIERNO 1988".- TALLE
RES GRÁFICOS DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚ
BLICA.- 1° DE SEPTIEMBRE DE 1988.**

**"TERREMOTOS DE SEPTIEMBRE".- SOBRETIRO DE
LAS RAZONES Y LAS OBRAS.- CRÍNICA DEL SE
XENIO 1982-1988.- TERCER AÑO.- PRESIDEN--
CIA DE LA REPÚBLICA.- UNIDAD DE CRÓNICA -
PRESIDENCIA.- FONDO DE CULTURA ECONÓMICA.-
TALLERES GRÁFICOS DE LA NACIÓN.**

**"ORIGEN Y REPERCUSIONES DE LA PRIMERA LEY
FEDERAL DEL TRABAJO"**, - SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, - 1981, - MÉXICO, - D.F.

"SALUD, BIENESTAR Y VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES", - OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT), - 1970, - GINEBRA, SUIZA.

"LEY DEL SEGURO SOCIAL", - INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, - 1A. EDICIÓN, - -- 1982, - MÉXICO, D.F.