



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES ARAGÓN**

**“PROBLEMÁTICA VINCULADA A CONDÓMINOS.
ACTITUDES REITERADAS”**

T E S I S

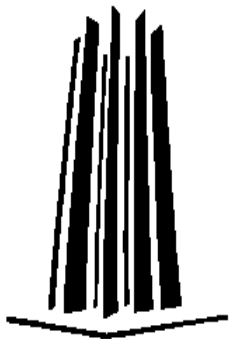
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A:**

GREGORIA BOLAÑOS GUERRERO

ASESOR:

MAESTRO FÉLIX EDMUNDO REYNOSO VÁZQUEZ

MÉXICO, ARAGÓN, NOVIEMBRE 2009.



FES Aragón



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Al Supremo Creador,
por todas sus bendiciones.

A mis amados hijos: Brenda, Eve, Dago y Hada,
orgullo y motor de mi existencia.

A Doña Beatriz, mi madre,
a Don Eduardo, mi padre,
no importa el tiempo de su ausencia,
siempre están en mi corazón.

A mi asesor del presente trabajo,
Lic. Félix Edmundo Reynoso Vázquez,
por su invaluable apoyo y consejos
para lograrlo. ¡Gracias Maestro!

Con cariño para mis hermanas y hermanos,
a todos los amo. Vicky, jamás lo olvides.
Lydia, besos donde quiera que estés.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1 LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN

1.1 Época Prehispánica	1
1.1.1 La Gran Tenochtitlan	2
1.1.2 El Calpulli	4
1.1.3 La Tenencia de la Tierra	7
1.2 La Propiedad en el Derecho Romano	9
1.2.1 La Domus – Casa	9
1.2.2 La Copropiedad o Condominio en Roma	10
1.2.3 Condicionantes en el Régimen del Condominio	12
1.3 La Traza de la Ciudad después de la Conquista	12
1.3.1 La Tierra y su Distribución	13
1.3.1.1 La Propiedad Privada	14
1.3.1.2 La Propiedad Comunal	14
1.3.1.3 La Propiedad Corporativa	15
1.3.1.4 La Propiedad Indígena	15
1.4 Los Centros de Población	16
1.5 La Vivienda en la Colonia	20
1.6 La Situación Habitacional en la Época Independiente	20
1.7 La Ciudad Moderna	22
1.8 Nuevos Asentamientos	24
1.9 Los Aspectos Sociales en el Porfirismo	25
1.10 La Vivienda en la Revolución	26
1.11 Primeros Programas de Casa-Habitación	28
1.12 La Casa Olvidada	29
1.13 El Incremento Económico e Industrial	31
1.14 La Reforma Inquilinaria	32
1.15 El Inicio de un Nuevo Estilo en Casas-Habitación	33
1.16 La Vivienda Después de 1985	37

2 MARCO JURÍDICO DE LA VIVIENDA

2.1 Artículo 4º. Constitucional	42
2.2 Artículo 27 Constitucional, párrafo tercero	42
2.3 Artículo 123 Constitucional, Apartado “A” fracción XII	43
2.4 Artículo 123 Constitucional, Apartado “B”, fracción XI, Inciso f	44
2.5 Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas	44
2.6 Ley General de Asentamientos Humanos	44
2.7 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	45
2.8 Ley General de Población	47
2.9 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal	49
2.10 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal	51
2.11 Procuraduría Social del Distrito Federal	54
2.12 Ley de Vivienda	58
2.13 Código de Edificación de Vivienda – CEV	62

3 CREACIÓN DE ORGANISMOS PARA LA VIVIENDA

3.1 Instituto Mexicano del Seguro Social – IMSS	66
3.2 Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores - INFONAVIT	69
3.3 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Estado - FOVISSSTE	73
3.4 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas	75
3.5 Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares	76
3.6 Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda	77
3.7 Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular	80
3.8 Secretaría de Desarrollo Social - SEDESOL	80
3.9 Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra - CORETT	84

3.10 Fideicomiso	85
3.11 Instituto de Vivienda del Distrito Federal – INVI	88
3.12 Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda - PROSAVI	90
3.13 Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular – FIDERE II	93
3.14 Comisión Nacional de Vivienda – CONAVI	95
4 LAS UNIDADES HABITACIONALES EN LA ACTUALIDAD	
4.1 Los Cambios Generados	100
4.2 La Mala Calidad y Distribución en Condominios	102
4.2.1 Requerimientos de Cajones de Estacionamiento	105
4.2.2 Estacionamientos en la Vivienda Multifamiliar	107
4.3 Vivienda en el Centro Histórico	107
4.4 Problemática Vinculada a las Características de los Beneficiarios	110
4.5 El Incremento de Conjuntos Habitacionales	111
4.6 Considerar una Planeación	113
4.7 La Resistencia al Cambio	114
4.8 Asentamientos Humanos en Zonas de Riesgo	116
4.9 Predios de Mercados Públicos en la Mira	120
4.10 Pacto por la Vivienda	122
4.11. La Importancia de Modificar Ley Condominal	126
CONSIDERACIONES	128
CONCLUSIONES	131
BIBLIOGRAFÍA	137

INTRODUCCIÓN

A través de la historia, el ser humano ha dado una gran importancia a la vivienda como elemento fundamental de su bienestar. El contar con un lugar, es decir, el poseer una casa, departamento o habitación, le da la seguridad y estabilidad tan necesaria para un buen desarrollo e integración de grupo.

En la vivienda se robustece la familia, otorga al clan que la integra confianza, sentido de pertenencia e identidad. En ella se transmiten y se adquieren hábitos, tales como el amor, las costumbres y los valores que manifestarán sus integrantes en el transcurso de su vida. Las condiciones de alojamiento tienen gran influencia en el desarrollo cultural y productividad de las personas, así como en su convivencia social y cultural.

Desde el punto de vista económico, la casa-habitación juega un papel relevante en el ámbito familiar y en el contexto nacional. La vivienda es una fuente de ahorro y consolidación, constituye el principal patrimonio del trabajador y su familia, es uno de los mayores incentivos para el mejoramiento en el nivel de ingreso y puede significar una garantía financiera para el sistema crediticio nacional.

Asimismo, la industria de la construcción de vivienda, en especial la de Interés Social, se distingue porque impulsa fuertemente la actividad económica utilizando materiales e insumos de producción nacional, aunque, desgraciadamente, en su mayoría de baja calidad. La construcción de casas habitación de este tipo es un canal para contribuir de manera significativa al desarrollo económico del país, al ser altamente generadora de empleos, factor detonante del desarrollo regional y mejora la calidad de vida de la población.

No obstante lo anterior, para cumplir con estas funciones básicas, las viviendas deben estar construidas con materiales duraderos y adecuados a las regiones

climatológicas del lugar en las que se construyan, además de estar provistas de los servicios urbanos necesarios y ser habitadas por una sola familia, con el fin de que sus miembros puedan contar con los espacios adecuados y suficientes.

La vivienda como satisfactor básico de necesidades humanas debe cumplir los siguientes objetivos:

- Proteger a sus moradores de las condiciones climatológicas desfavorables
- Otorgar condiciones adecuadas de higiene
- Permitir privacidad a sus habitantes
- Distribución adecuada para realizar las actividades domésticas
- Contar con servicios públicos de primera necesidad, como son el agua, drenaje y electricidad
- Asegurar la estabilidad familiar

En los últimos 24 años, a raíz de los sismos que estremecieron a la ciudad de México en septiembre de 1985 y, como consecuencia del mismo, la expropiación de aproximadamente seis mil predios, la reconstrucción y la construcción de miles de viviendas, la ciudad de México ha sufrido una importante transformación. Se han construido distribuidores viales, enormes centros comerciales, se ha mejorado el aspecto de las calles del centro histórico y, sobre todo, han surgido grandes edificios de departamentos bajo el régimen de propiedad en condominio, esto es, grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios en diferentes áreas del Distrito Federal y zona conurbada.

La falta de vivienda, el crecimiento demográfico y una pésima planeación en el crecimiento de la ciudad, han generado la expansión física de ésta hacia los suburbios en los aproximadamente 59 Municipios del Estado de México, donde también se han autorizado complejos de vivienda en suelos no aptos para ello.

En el Distrito Federal la población asciende aproximadamente a los 20 millones de habitantes, por lo que la demanda de vivienda cada día es mayor, por lo que se ha dado la apertura por parte de las autoridades para la construcción de viviendas de interés social en conjuntos habitacionales, desgraciadamente la mayoría realizados con materiales de baja calidad, inadecuada distribución, “casas” y “departamentos” con superficie de 21, 40 o 60 metros cuadrados, con problemas para la dotación adecuada de los servicios elementales, así como una pésima infraestructura de servicios urbanos, han dado como resultado un conglomerado de caótica convivencia entre millones de seres humanos. Nada que ver con la vivienda digna y decorosa, contemplada en el Artículo 4º. Constitucional.

Hacinamiento y problemas es lo que en realidad venden los grandes consorcios constructores que, en complicidad con las autoridades, han logrado grandes fortunas a través del pingüe (grande) negocio de la construcción de viviendas, al autorizar la proliferación de éstas a diestra y siniestra, sin considerar el impacto ambiental que se genera, además de no exigir que se cumpla con los requisitos que la ley ordena para que se les autorice la licencia de construcción correspondiente.

Se carece de una supervisión estricta, responsable y honesta para que el consorcio constructor lleve a cabo sus proyectos apegados a las normas, por lo que es urgente el llamado de atención para controlar la construcción de nuevos conjuntos habitacionales que no contemplen una verdadera planificación de las zonas y calidad de los suelos para nuevos asentamientos humanos en forma de condominios, porque no se puede ni se debe seguir con los mismos lineamientos que han demostrado su poca funcionalidad y, sobre todo, el detonante problema que conlleva la poca consideración de los servicios urbanos.

Es inconcebible el que se estén dando focos rojos en este rubro y se carezca de una ética profesional, tanto de parte de la industria inmobiliaria (obvio, no van a dejar perder sus ganancias) como también del Gobierno, al permitir la expansión de programas de vivienda de interés social sin considerar en lo

absoluto las características sociales y culturales, y menos aún, el impacto ambiental que se genera al alterar el estatus de vida de la población que tiene años de residencia en las zonas perturbadas.

De este modo, el seguir con los mismos esquemas equivale a continuar con los mismos errores y más, ya que a la fecha no se cuenta con los suficientes espacios en el área metropolitana para el continuo crecimiento de la construcción y además prevalece la poca atención hacia la persona que habita dichos conjuntos. Cada vez funciona menos la planificación, y sin embargo, cada vez hay más planificadores, que sirven para lo mismo.

Ahora bien, este Trabajo Recepcional tiene como objeto en el Capítulo Primero el ver la vivienda y su ubicación, dependiendo de quienes la habitaban. A través del método histórico se podrá entender cómo ha ido evolucionando la casa-habitación en la ciudad y su periferia, así como también por el método analítico separar y clasificar la vivienda en el antes y después de los sismos de 1985, llegando a la conclusión de que no importa el tiempo, ya que a la fecha el estatus económico sigue vigente, como se puede apreciar en las diferentes zonas de la ciudad, por lo que poco o casi nada se ha trabajado para mejorar y hacer menos obvia tal diferencia.

En el Capítulo Segundo se contempla el marco jurídico en el que se basa el derecho a una vivienda digna y decorosa. Por medio de método analítico, se realizó la interpretación racional de las leyes, reglamentos y códigos que regulan la vivienda en condominio, asimismo, se llevó a cabo trabajo de campo y se pudo apreciar la existencia de departamentos que dejan muy lejos los términos dignos y decorosos. A pesar de que el marco jurídico da los lineamientos para este tipo de vivienda, la mayoría de las constructoras no cumplen con los mismos, ya que prevalecen los espacios habitables reducidos, áreas comunes tan complicadas por lo estrechas, distribución y diseño poco atractivos, así como la carencia de áreas para tender la ropa lavada, lo que genera un ambiente de hacinamiento y descontento que va en aumento conforme avanza el tiempo.

El Tercer Capítulo habla de las Instituciones creadas para tal fin. Utilizando el método deductivo, se aprecia que son tan diversas, pero a la vez tan repetitivas, y que con su enorme burocracia e ineficiencia lo único que hacen es consumir gran parte del presupuesto asignado para cumplir con las metas de un mejor estilo de vida para todos los mexicanos.

El Cuarto Capítulo muestra la realidad de las unidades habitacionales. Deja ver la problemática que se da entre condóminos y las inmobiliarias por la mala calidad de las construcciones; la falta o los pocos servicios urbanos para cubrir la demanda de estos núcleos de población y el abuso de las constructoras con la anuencia de las autoridades por permitirlos, pero uno de los problemas más importantes se da en el rubro de pago de cuotas de mantenimiento y de reserva que cada edificio, comercio o unidades habitacionales deben de tener para el buen funcionamiento y mantenimiento de los mismos, ya que debido a la falta de interés y compromiso que existe entre los propios vecinos condominales, hay quienes no cumplen con estos requerimientos generando serios conflictos y el poco interés para una convivencia armónica.

Respecto a las Conclusiones y Consideraciones, se sugiere la propuesta para que se tome conciencia e interés en reformar la Ley condominal, con el objeto de que deje de ser conciliatoria y, que de una manera eficaz y objetiva, se den los lineamientos obligatorios, so pena de embargo, para quienes no cumplan con el pago de cuotas de mantenimiento y de reserva, ya que está comprobado que arreglar estas actitudes reiteradas de varios condóminos por medio de la composición amistosa no funciona, por lo que es necesario y urgente aplicar la fuerza de la ley a fin de que desaparezcan estos conflictos, porque de no hacerlo se irá incrementando a la par de cuanto condominio se edifique

1 LA VIVIENDA Y SU EVOLUCIÓN

1.1 Época prehispánica.

Prácticamente, desde sus inicios, los grupos humanos empezaron a establecerse y vivir en pequeñas aldeas lo que permitió el desarrollo de formas de autosuficiencia económica. De tal manera se crean las bases de la agricultura, actividad que inicia los cambios de las sociedades americanas hacia la civilización.

“La historia de Mesoamérica es uno de los ejemplos más claros de la inventiva y creatividad de la especie humana: a partir de una vida nómada o trashumante, basada en la caza, la pesca y la recolección de frutos, hierbas y semillas; el hombre llegó a aprovechar y dirigir los ciclos de la reproducción de las plantas, hasta lograr una manipulación por medio de la agricultura. Muchos siglos debieron transcurrir desde que el hombre cazador se refugiaba en cuevas o abrigos rocosos, hasta que construyó ciudades grandiosas.”¹

Desde el punto de vista geográfico, Mesoamérica es una región comprendida hacia la parte central del continente americano. Al norte limita con Sinaloa, Zacatecas, San Luis Potosí y Tamaulipas, al sur con Nicaragua, Costa Rica, Guatemala, Belice, Chiapas, Tabasco y Yucatán. Su clima es variado y va del cálido al templado, con montañas, bosques y selvas dependiendo de la región; cuenta con ríos caudalosos y lluvia abundante, sobre todo en el verano; además de gran variedad de flora y fauna. Sus características favorecieron el asentamiento y el importante desarrollo de diversas culturas mesoamericanas.

Asimismo, al paso del tiempo, este hombre empezó a integrarse a otros grupos de gentes, que a su vez se convirtieron en clanes o tribus, posteriormente formaron pequeños poblados, hasta llegar al punto de que éstos se convirtieron en ciudades debido al número de habitantes con que contaba cada una de las mismas.

¹ Gran Historia de México Ilustrada. El mundo prehispánico II. Volumen 2. Planeta de Agostini, S. A. de C. V. Primera Edición 2002. México. p. 23.

1.1.1 La Gran Tenochtitlan

México-Tenochtitlan, la capital de los Aztecas o Mexicas, tiene dos connotaciones, una mítica y otra religiosa, que constituían un enigma sagrado que sólo era comprensible para la clase sacerdotal, no para el pueblo que debía ignorarlo.

También, el significado de México puede representarse por una figura dual, constituida por el Sol y la Luna, cuyo ideal es mantener la unidad, pues ésta es el único camino para que la humanidad se supere y al mismo tiempo logre la armonía y asegure su supervivencia. Sólo así se vencerán todas las condiciones y las adversidades y se logrará la comunión entre los pueblos.

Asimismo, etimológicamente, la palabra México significa el lugar donde confluyen el Sol y la Luna. Es decir, la ciudad, según el mito, se fundó en la región del ombligo de la Luna.

A este respecto, el autor Miguel Ángel Gallo afirma que fue una “Tribu desconocida la de los Aztecas, la cual tuvo que sufrir miserias, persecuciones y, sobre todo, la gran desconfianza por parte de los pueblos ya civilizados que se encontraban establecidos alrededor del Lago de Texcoco. Sin embargo, la perseverancia de sus sacerdotes que los guiaban les daría la razón al paso del tiempo; su voluntad indomable parecía haber trazado todo un plan genial de acuerdo con el cual dejarían su pasado miserable para ser reconocidos y temidos.”²

Derivado de lo anterior, se considera que “fue una de las tribus más destacadas que poblaron esta cuenca. Los Mexicas o Aztecas, quienes, según la leyenda, procedía de un sitio llamado Aztlán o Lugar de las Garzas, siguiendo su peregrinaje hasta encontrar la señal o supuesta profecía que su dios Huitzilopochtli les había indicado. El hallazgo se produce tal como su deidad lo indicó: en un islote había

² Gallo T., Miguel Ángel. Del México Antiguo a la República Restaurada. Historia de México I. Quinto Sol. México 1999. p. 46.

una gran roca, un nopal con una tuna roja y un águila devorando una serpiente, indicando que era el lugar en donde debían establecerse en definitiva, edificar su ciudad y formar un gran imperio. Este suceso se produce en el año de 1325, fecha en que se funda la ciudad.”³

De esta manera, la comunidad de Tenochtitlan, muestra ser una ciudad ordenada en el alineamiento de sus calles, muy anchas y muy derechas, de las cuales la mitad eran de tierra y la otra de agua por donde andaban las canoas y todas las calles de trecho a trecho están abiertas por donde cruza el agua y comunicadas entre sí por puentes tan anchos como sus calles. “El trazo de la ciudad la divide en cuatro cuadrantes, estableciendo en el centro de la misma el adoratorio a Huitzilopochtli. Estos cuadrantes, orientados hacia los cuatro puntos cardenales, a su vez se subdividían en otros más reducidos conocidos como barrios o calpullis, mismos que se unían a tierra firme por tres calzadas construidas artificialmente. Al norte se encontraba la de Tepeyaca, vinculada a Tlatelolco; al poniente estaba la de Tacuba y al sur la de Tlalpan, la cual se dividía hacia el oriente con Iztapalapa y al Poniente con Coyoacan.

Cada barrio tenía su propio dios, su templo y su escuela. Dentro de la ciudad, la gente se trasladaba por canales en los que también, para ganar terreno al lago, construyeron chinampas, base fundamental de su sistema agrícola, las cuales se formaban sepultando grandes piedras bajo el agua, encima se colocaban grandes enramadas como soporte con carrizos, lodo y vegetación, y en las que sembraban maíz, chíca, calabaza, chayote y hortalizas con las que procuraron su alimentación.”⁴

De este modo, el corazón geográfico, económico y cultural de Mesoamérica se encontraba alrededor de un gran lago, situado en lo que hoy es la Ciudad de México.

³ Baroy Sánchez, Héctor. Historia de México. Segunda Edición. McGraw Hill. México 2000. p. 24.

⁴ Idem p. 47.

La historia de la gran Tenochtitlan abarca varias etapas a través del tiempo, las cuales están presentes en las diversas manifestaciones culturales y artísticas que se pueden apreciar tanto en el centro histórico de la ciudad capital como en varias partes alrededor de la misma. Es por medio de las grandes construcciones prehispánicas, los códices y vestigios de esa época, se puede conocer el sistema de vida que llevaban los indígenas que la habitaban.

Los sitios arqueológicos de Cuicuilco, Copilco y Zacatenco fueron algunas de las primeras ciudades de la cuenca de la Ciudad de México. La fusión de los antiguos grupos de agricultores y artesanos de ese valle que sobrevivieron a la erupción del volcán Xitle, hizo posible la aparición de la cultura clásica de Teotihuacan.

1.1.2 El Calpulli

“La unidad habitacional es el espacio de residencia de un grupo doméstico, donde se llevan a cabo diferentes actividades compartidas. Para la construcción de una unidad habitacional prehispánica se tiene que seleccionar el espacio, preparar el terreno y delimitarlo, después se seleccionan, trasladan y transforman los materiales que servirán en la construcción, todo esto dependerá del grado de cooperación entre los miembros de la comunidad y su especialización.”⁵

Es posible identificar esta forma de propiedad porque el calpulli o barrio era una unidad productiva autosuficiente para el consumo de la comunidad. La tierra de los calpullis estaba a disposición de sus miembros, pero es importante destacar que no pertenecía individualmente a cada uno de ellos, sino al calpulli en cuanto al núcleo.

“Por lo que respecta a su origen podemos señalar que cuando se desarticularon grandes ciudades del periodo Clásico, surgieron núcleos de población pequeños y ágiles con una profesión común a todos sus miembros, a los cuales se denominó en náhuatl como calpulli.

⁵ Manzanilla, L. Las unidades habitacionales mesoamericanas y sus áreas de actividad. México. UNAM 1986. pp. 13-14.

Cada uno de estos grupos elaboró su propia mitología en donde se describía su origen divino, así como la particular intervención de su dios protector, que legitimaba el dominio de tierra que ocupaban y labraban. En relación con la convivencia comunal, la endomagia, unión de parejas, se daba entre ellos mismos como una forma habitual en el calpulli, aunque también se podía dar el matrimonio entre personas procedentes de diversos calpullis.”⁶

Asimismo, “los Aztecas estaban organizados, salvo los nobles y sacerdotes que vivían en la parte central de la ciudad, en veinte clanes, barrios o calpullis. en los cuales los jefes de familia elegían un representante encargado de la administración, llamado calpullec, cuya principal función, a más de proteger a quienes habitaban en el barrio, era la de tener al día el registro de las tierras colectivas que pertenecían al calpulli.”⁷

El régimen de propiedad estaba organizado bajo estrictas normas jurídicas. Éstas a su vez se basaban en el estrato social del individuo; las casas se distribuían dentro de la aldea señalando, por sus rasgos, cierta jerarquía del grupo familiar que la habitaba. Cada una de las familias adquiría categoría o rango distinto, debido a un prestigio social justificado por las acciones o actividades que realizaba y que repercutían en la comunidad, por lo cual se asignaban de acuerdo con su origen, ya fuera pilli (noble) o macehuallis (gente común del pueblo).

“El Calpulli equivale a calpolli, aumentativo de calli o casa grande. Significa barrio o suburbio, aldea o poblado.”⁸ Este se formaba al separarse los núcleos de población pequeños y con un conocimiento en común de todos sus miembros, es decir, de nobles, propietarios y gente del pueblo. “La propiedad estaba reglamentada, tanto en beneficio como en su tenencia, es decir, en su usufructo.

⁶ Soberanes Fernández, José Luis. *Historia del Derecho Mexicano*. Porrúa, S. A. Tercera Edición. México 1995. p. 31.

⁷ Alvear Acevedo, Carlos. *Historia de México*. Jus, S. A. de C. V. 1994. p. 82.

⁸ Simeón, Remi. *Diccionario de la lengua náhuatl o mexicana*. América Nuestra, Siglo XXI. México. 1993. p. 62.

El calpulli, en su calidad de unidad de producción debía de pagar tributo y los miembros del mismo debían de participar en las fiestas y ceremonias. Su gobernante era el responsable directo del reparto de tierras y de la obras que se debían realizar.”⁹ El calpulli era la base de toda la organización política, social y jurídica prehispánica.

Asimismo, “en cada calpulli había a su vez una subdivisión de clanes, grupos de familias que reconocían un ascendiente común como el abuelo o tata; de esta manera, era un sitio habitado por gente conocida entre sí porque existía un parentesco entre los mismos que lo ocupaban. Estaba formado por un conjunto de linajes o grupos familiares, ya que su organización social descansaba en la división entre dos clases sociales: la dirigente, compuesta por los nobles (pillies) y la masa trabajadora (macehuallis).”¹⁰

Por lo tanto, el calpulli era un área residencial porque implicaba la tenencia de la tierra en forma comunal, en chinampas y parcelas explotadas por cada familia, además de la casa habitación, que debía construirse de acuerdo con la posición social de los habitantes porque no podían mezclarse entre sí. Asimismo, de acuerdo con el mismo nivel social, los habitantes del calpulli presentaban similares formas culturales, vestimenta, adornos y costumbres. Estas tierras no eran fraccionables ni se podían vender, además estaban sujetas a tributación.

Con esta idea, el elemento fundamental para el estudio de la vida cotidiana fue la casa, lugar donde se concentraba la familia, célula esencial del gran tejido de la sociedad, siendo el lugar en donde se llevaban a cabo las actividades comunes de subsistencia: comer, dormir, asearse y la manufactura de objetos útiles para las actividades económicas del propio clan. Era un espacio para protegerse de los elementos naturales, como el viento, la lluvia, la noche y los animales, y para unir en un mismo sitio a todas aquellas personas que, por una razón u otra, tenían relación con los habitantes de las viviendas.

⁹ Baroy Sánchez, Héctor. Op. cit. p. 30.

¹⁰ Pérez de los Reyes, Marco Antonio. Historia del Derecho Mexicano. Volumen 1. Oxford. México 2002. p. 82.

“Por lo que se refiere al diseño del espacio residencial, los planos de tierras indígenas coloniales muestran que el diseño de los predios familiares de Tenochtitlan incluían siempre dos elementos constitutivos que generalmente variaban en número, complejidad, tamaño y distribución: las casas y el patio. Como es sabido, los predios de la ciudad estaban cercados por paredes o vallas que encerraban a cierto número de casas o edificios de un solo piso, con planta rectangular y formados por uno, dos o hasta tres aposentos interiores, las cuales – contiguas o separadas – estaban dispuestas frente, alrededor y ocasionalmente en medio de un patio, mismo que también podía variar en forma, tamaño, número, ubicación y proporción en relación con el espacio construido.

Cabe señalar que la conformación y evolución de los grupos familiares que ocupaban los predios de Tenochtitlan originaban la existencia de terrenos unifamiliares y multifamiliares, ocupados respectivamente por una o varias familias nucleares emparentadas. En el caso de los predios multifamiliares la documentación de archivo registra generalmente la presencia de dos, tres y hasta cuatro grupos en cada sitio”¹¹

Así, se puede apreciar que la sociedad mexicana se basaba en los lazos consanguíneos mediante el calpulli, por lo que no es ajeno o de extrañar la idiosincrasia que a la fecha prevalece en varias familias al seguir conviviendo con personas muy allegadas a su núcleo dentro de una misma casa o vivienda.

1.1.3 La Tenencia de la Tierra

“Los Aztecas, al igual que todos los pueblos mesoamericanos, vivieron fundamentalmente de la agricultura, razón por la cual cobraba importancia las formas de propiedad de la tierra. Aunque se ha cuestionado la propiedad privada

¹¹ Escalante Gonzalbo Pablo, Coordinador. Historia de la vida cotidiana en México. Tomo I. Mesoamérica y los ámbitos indígenas de la Nueva España. Fondo de Cultura Económica. 2004. p.173-176.

entre esta tribu dada la importancia que para ellos tenía la explotación agrícola colectiva, los aztecas tenían tres tipos de propiedad: la Propiedad pública o del Estado, la propiedad privada y la propiedad comunal.

- La propiedad pública o del Estado. Eran las tierras que estaban adscritas a funciones públicas concretas, esto es, aquellas cuyo producto se destinaba a los gastos del emperador y sus funcionarios, así como a los altos militares y a los sacerdotes. A esta correspondían los palacios del gobierno y ciertas áreas agrícolas que eran trabajadas por la base de agricultores con la intervención, por áreas, de todos los miembros de los pueblos.
- La propiedad privada. “Perteneía a los nobles de mayor jerarquía o alcurnia, las cuales eran obtenidas a través de transmisión familiar o también por recompensa de servicios prestados en guerras. En este tipo de propiedad se condicionaba a sus poseedores a que debería permanecer exclusivamente a esta clase social, aunque podían enajenar la tierra, pero jamás a favor de los pobres o las clases bajas de la sociedad porque si lo hacían el Estado se las recogía. Ésta propiedad era trabajada por los mayequés (campesinos sin tierra), y parte de sus cosechas también servían para mantener a la casta noble.
- La propiedad comunal. Eran las tierras compuestas por los calpullis y las divisiones en que estaban constituidas. No eran fraccionables ni se podían vender; eran posesión de quien las trabajaba y de sus herederos, pero se perdía el derecho sobre ellas si se les dejaba abandonadas durante dos años. Sus cosechas servían para mantener a las familias de los barrios o calpullis.”¹²

¹² Pérez De los Reyes, Marco Antonio. Op. cit. p. 192.

1.2 La Propiedad en el Derecho Romano

Dentro del Derecho Romano, la propiedad era el derecho real por excelencia, el más importante de todos los derechos por ser el más extenso en cuanto a su contenido y, también, porque era conceptualmente la base de los otros derechos que autorizaban actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse.

Este derecho reglamentó la propiedad privada, otorgándole facultades muy amplias al propietario, pero también, y en atención al interés social, estableció limitaciones a esas facultades.

Algunas de esas limitaciones eran la obligación de los vecinos de permitir el paso por el fundo propio cuando se estropeará la vía pública; cuando el dueño de una vivienda hiciera obras que desviarán las aguas de un río podía ser obligado a destruirlas; era obligatorio dejar entrar al vecino para recoger los frutos caídos de sus plantas. Asimismo, la construcción del vecino no debía oscurecer la casa del otro, para ello, las nuevas construcciones deberían salvar una distancia de por lo menos seis o siete metros. También era necesario dejar espacios libres entre los edificios para permitir la circulación.

1.2.1 La Domus – Casa

“La *domus* romana estaba formada como una pequeña entidad política, una especie de monarquía doméstica en la cual, el centro de la misma, el *paterfamilias* era el dueño de los bienes, señor de los esclavos, patrón de los clientes y titular de los *iura patronatus* sobre los libertos. Tenía la patria potestad sobre los hijos y nietos, y muchas veces, sobre la esposa y las nueras casadas *cum manu*.”¹³

De esta manera, el *paterfamilias* era sinónimo del que tenía el poder y la plena capacidad de goce y ejercicio; los demás miembros de la *domus* dependían de él y participaban de la vida jurídica en Roma a través de él.

¹³ Margadant S., Guillermo F. El Derecho Privado Romano. Esfinge, S. A. de C. V. Vigésimosexta edición. México 2001. p. 196.

1.2.2 La Copropiedad o Condominio en Roma

“En el ordenamiento jurídico romano no se desconoció en una primera época el principio de la pluralidad de titulares del *dominium* sobre la misma cosa. La primera figura del condominio es el *consortium inter fratares* o comunión universal de bienes constituida entre los *filiifamilias* a la muerte del *pater*.

Característica del *consortium* el régimen del ejercicio *in solidum* y no el del ejercicio pro parte, tal como se ofrece en la época clásica. Cada uno de los consortes es dueño de la totalidad y, por consiguiente, tiene el pleno poder de disposición sobre la cosa. Todo pertenece a todos, y el poder íntegro de cada uno sólo se ve limitado por el *ius prohibendi* del otro condómino.”¹⁴

“En la época clásica, partiendo del principio de la imposibilidad de que varias personas tuvieran por entero el dominio sobre la misma cosa, se afirma que el objeto común pertenecía a los titulares de la relación, no en el sentido de que a cada titular perteneciera una parte material, sino entendiendo que – respecto de la cosa sin dividir – los titulares tienen, cada uno, una parte del dominio.”¹⁵

“Así entendido por la jurisprudencia clásica, hay condominio cuando concurren varios titulares (*dominio, socii*) a los que corresponde una parte o cuota del total del derecho de dominio que ejercen sobre un mismo objeto.”¹⁶ Por lo tanto, la copropiedad existía y existe hasta la fecha, por lo que ésta se da cuando varias personas son titulares del derecho de propiedad sin ejercer su poder absoluto sobre el bien entero, sino que cada una de ellas será propietaria únicamente sobre una cuota ideal del mismo.

¹⁴ Iglesias, Juan. *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. Ariel, S. A. Barcelona 1998. p. 277.

¹⁵ Topasio Ferretti, Aldo. *Derecho Romano Patrimonial*. UNAM. México 1992. p. 61.

¹⁶ Idem p. 62.

“La denominación condominio o copropiedad no es de origen romano, las fuentes para señalar estas situaciones indican: *rem communem esse* o *rem communem habere*. Los varios titulares son denominados *domini*, o también *socii*. Estos términos los comenzaron a emplear los comentaristas renacentistas.”¹⁷

Este tipo de propiedad podía surgir accidentalmente cuando se mezclaban granos o líquidos de diferentes personas; también surgía por acuerdo entre las partes, como el contrato de sociedad, por donación o bien por herencia, cuando aún no había sido dividida.

De esta manera, “siendo el condominio una limitación al derecho de propiedad desde el momento que una pluralidad de cuotas o partes del entero, que es el *dominium*, se limitan unas a otras precisamente por el hecho mismo de su concurrencia, unida al derecho de provocar esta circunstancia frecuentes conflictos entre los condóminos, el derecho romano admite que cualquiera de éstos podía pedir la división de la cosa en común. El juez procede a realizar la correspondiente adjudicación: Si la cosa es divisible, son normalmente adjudicatarios parciales todos los condóminos, cada uno por una porción material equivalente al valor de la cuota; si es indivisible, es adjudicada a uno o eventualmente a más de uno constituyéndose un nuevo condominio con menor número de participantes, y el adjudicatario es condenado a pagar a los otros sumas compensatorias. También, siendo la cosa indivisible, se vende el bien común a un tercero extraño a la comunidad y se reparte el precio entre los comuneros.”¹⁸

Por lo tanto, “es evidente que la copropiedad fácilmente se tornaba en fuente de pleitos, lo que explica que el derecho romano no la viera con buenos ojos. Cada copropietario podía poner fin a la copropiedad, pidiendo su división mediante la *actio commu dividendo*. Para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos.”¹⁹

¹⁷Idem p. 64.

¹⁸Idem p. 67.

¹⁹Margadant S., Guillermo F. Op. cit. p. 253.

En base a lo anterior y ante la necesidad de vivienda, actualmente existe un auge en la construcción de unidades habitacionales bajo este tipo de propiedad, pero los problemas que se generan al interior se dan por la poca responsabilidad de parte de algunos condóminos al no cumplir con sus compromisos adquiridos, lo que redundaría en una convivencia poco armoniosa.

1.2.3 Condicionantes en el Régimen del Condominio

En el derecho romano se presentaron tres condiciones para los comuneros o copropietarios del mismo bien:

La primera radicaba en que cada condómino podía realizar individualmente, con plena libertad, todos los actos ejercitables pro parte, es decir, la percepción de frutos en proporción a la parte que le correspondía.

La segunda señalaba que el condómino podía alterar o innovar la cosa que poseía en comunidad, a menos que se lo prohibiera uno o más codueños.

La tercera se relacionaba con la enajenación y gravamen general que afectaran a la totalidad de la cosa que se tenía en común. Para realizar este tipo de actos se requería el consentimiento unánime de todos los condóminos.

1.3 La Traza de la Ciudad después de la Conquista

“Al finalizar la lucha, de Tenochtitlan sólo quedan ruinas, escombros y hedor, por lo que Hernán Cortés, sus capitanes y los aliados principales se instalaron en Coyoacan mientras se hacía la limpieza de la ciudad por lo propios indígenas dirigidos por los españoles.”²⁰ De esta manera, “consumada la conquista, los españoles iniciaron la construcción de una nueva ciudad sobre lo que quedó de México-Tenochtitlan; Hernán Cortés señaló a los indios en qué parte habían de poblar y qué parte debían desalojar para que fuera ocupada por los conquistadores.

²⁰Barrón de Morán, C. Historia de México. Porrúa, S. A. Décima sexta edición. 1971. p. 180.

Esta orden encerró el principio de separación y dando origen al hecho histórico conocido como La Traza de la ciudad, misma que fue realizada por el alarife Alonso García Bravo, siguiendo la urbanística reticular renacentista, en parte por su experiencia y en parte porque la ciudad azteca que era rectilínea.

Ésta consistía en un plano regular que se destinó para habitación de los españoles, en que se fijaron las calles y manzanas para distribuir los solares entre los hispanos que se avecindaron en ella. El límite de demarcación separaba la ciudad española de la ciudad india que se extendía rodeando a la primera.”²¹

1.3.1 La Tierra y su Distribución

Sobre este tenor, la propiedad originaria de los territorios de las Indias quedó bajo el dominio de la Corona española y, si bien el rey ordenó que se respetara la propiedad de los pueblos indios, hubo muchos abusos por parte de los hispanos al acaparar tierras y despojar a varios naturales de las suyas.

De esta manera, “al comienzo de la época colonial, el repartimiento de tierras entre particulares y nuevos asentamientos se hizo en forma gratuita, y siempre con la restricción de que los derechos mineros de la corona y los intereses existentes por parte de los indios no fuesen afectados.”²²

Al realizarse la entrega de tierras disponibles de manera gratuita, “se favoreció a los conquistadores en forma individual para compensar sus servicios, pero también otorgándose importantes extensiones de terreno colectivamente a grupos de colonizadores que, bajo algún jefe responsable, iban a fundar nuevas ciudades.”²³

En esta etapa hubo dos cambios fundamentales en la estructura de la propiedad territorial: el desarrollo de la gran hacienda y del latifundio en manos de la iglesia. De este modo, es aquí que cobra importancia la hacienda latifundista, al desposeer de sus tierras a los naturales y la explotación del peonaje como forma de trabajo.

²¹ O’Gormann, Edmundo. *Memoria y Encuentros: La Ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928)*. Volumen II. Departamento del Distrito Federal. Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora. México 1998. p. 5.

²² Margadant S., Guillermo F. *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*. Esfinge, S., de R. L. de C. V. Decimoctava edición. México 2008. pp. 90-91.

²³ Margadant S., Guillermo F. Op. cit. p. 9.

No obstante lo anterior, la tenencia de la tierra se dividió en las siguientes modalidades:

1.3.1.1 La Propiedad Privada

También “conocida como de propio, esta forma de propiedad de las tierras existía sobre los ejidos y pastizales; podían estar en manos de la nobleza, el clero o los burgueses. Las tierras en calidad de propio incluía un privilegio para el dueño: que los campesinos tenían la obligación de trabajarlas para él. Estas propiedades podían ser rurales o urbanas y darse en arrendamiento mediante subasta pública.”²⁴

El derecho de propiedad sobre tierras a título particular se manifestó también “en las capitulaciones, instrucciones y ordenanzas sobre descubrimientos, conquistas y poblaciones. El rey otorgaba a los conquistadores por merced o favor real la propiedad de terrenos, igualmente llamada mercedades, ya que el soberano premiaba con ella a los vasallos que hubieran participado con heroísmo en la conquista.

Para obtener esa propiedad era necesario que el particular beneficiado se comprometiera a edificar dentro de los cinco años siguientes a su entrega o que se trabajara si era de uso agrícola o ganadero; también se debía comprometer el interesado a no donar sus tierras a la iglesia y a no afectar los derechos de los indígenas sobre las mismas.”²⁵

1.3.1.2 La Propiedad Comunal

“Paralelamente a la propiedad individual surgió la comunal, la propiedad de las ciudades, villas y lugares a los que se les adjudicaban propios, los cuales acaparaban grandes extensiones de terrenos para ser explotados por sus ayuntamientos, así como aprovechamiento comunal de montes, pastos y aguas.”²⁶

²⁴ Baroy Sánchez, Héctor. Oo. cit. p. 70.

²⁵ Pérez De los Reyes, Marco Antonio. Op. cit. p. 353.

²⁶ Idem. p. 355.

Es interesante ver que la actitud que tenía el español frente a la propiedad de la tierra, ya que la consideraba como el medio por el cual podía adquirir riqueza y poder, de ahí su desmedido deseo de obtenerla, no importando si era a través de mercedes, despojos o invasiones

1.3.1.3 La Propiedad Corporativa

Ésta correspondía a la iglesia, misma que limitó la Corona por su acumulamiento de bienes y para evitar mermas al fisco; se pretendió impedir las grandes concentraciones de tierras en manos del clero, por lo que desde las primeras mercedes de tierras se condicionaba a los beneficiarios a no vender a hospital, iglesia, monasterio o persona eclesiástica.

1.3.1.4 La Propiedad Indígena

“Los naturales no podían disponer libremente de estos bienes para evitar que les fueran despojados por los españoles, por lo que todo traspaso de propiedad debía ser supervisado por la autoridad municipal respectiva.

Las tierras indígenas se incorporaron a las estructuras españolas con criterios y medidas agrarias diferentes de las hispánicas. Muchas de estas poblaciones se situaron cerca de los asentamientos originales, otras fueron de nueva creación mediante el traslado de grandes grupos de pobladores a otros lugares.”²⁷

En este contexto, el indígena tenía otro concepto de la tierra, ya que la consideraba como el medio para satisfacer sus necesidades primarias, por lo que su interés para adquirirla era limitado y no contemplaba la ambición de poseer más de la que podía trabajar.

²⁷ Baroy Sánchez, Héctor. Op. cit. p. 72.

1.4 Los Centros de Población

En medio de los acontecimientos que implicaron la conquista de México y la colonización dieron lugar a la formación de nuevos centros poblacionales, así como a una nueva sociedad integrada por grupos con características definidas. Al numeroso núcleo de aborígenes, también llamados naturales o indios, que constituían la población original, se agregaron los españoles y en cifras menores los negros y algunos otros tipos de extranjeros.

El gobierno central de Nueva España estuvo a cargo de la audiencia, cuyos segundos integrantes lograron poner algo de orden después de cuatro años, hasta que al crearse el virreinato en el año de 1535, el rey envió como representante suyo a un virrey, en cuya persona se sumaban los cargos de gobernador. El primer virrey fue Don Antonio de Mendoza, mismo que ordenó se procediera a la división de la ciudad por barrios, quedando las tierras situadas alrededor del lago divididas en encomiendas, mismas que posteriormente se transformaron en ayuntamientos.

De este modo, la distribución de la población se da en grupos de individuos los cuales conviven y se relacionan bajo costumbres y leyes comunes, debido a que el hombre necesita de sus semejantes para sobrevivir y asegurar su perpetuación biológica, el mantenimiento de una cultura, y saber que posee además una determinada conciencia de su unidad espiritual e histórica. Tan es así, que el hombre no vive solo, sino que por el contrario está junto con otros seres humanos, con los cuales se presenta formando círculos sociales de convivencia que se relacionan entre sí como la familia, la escuela, la ciudad, la nación, etcétera.

El arribo masivo de hispanos no asociados a la conquista y de carácter más independiente, comúnmente denominados pobladores, dio pie a la fundación y el crecimiento de ciudades o villas, al establecimiento de gran variedad de profesiones y actividades productivas, dándose un cambio radical del entramado social novohispano.

En la mayoría de estos nuevos centros urbanos prevaleció el mismo estilo de división y distribución de las construcciones, es decir, se hacía partiendo de un trazo desde su parte principal y hacia los cuatro puntos cardinales para integrar el llamado fundo legal, zona donde se asentaría la ciudad, con sus calles de sur a norte y de oriente a poniente, quedando al centro una plaza y alrededor de la misma los edificios de la administración pública, la iglesia principal y las casonas de los señores peninsulares más importantes y ricos de la época.

El contraste era notorio, ya que las casas de los españoles estaban bien construidas y ubicadas en las mejores zonas de la ciudad; mientras que los jacales de los indios se edificaban con palos entretejidos con cañas y barro y asentados sobre lodazales a las orillas de la ciudad. Con el paso del tiempo y el crecimiento del centro, los límites se fueron haciendo menos claros y, por razones de trabajo, los indígenas llegaron a vivir en la ciudad junto con los españoles, dando como resultado la mezcla de razas y la división de las mismas por castas.

A los hispanos se sumaron más extranjeros quienes venían en busca de mejores condiciones de vida. Asimismo, los indígenas, al no contar con los medios económicos y aunada a su ignorancia, no podían ni sabían cómo y donde comprar y mucho menos construir viviendas, por lo que al irse integrando a la economía activa de la ciudad, se vieron en la necesidad de ocupar los cuartos que los peninsulares ofrecían en renta.

Mientras tanto, la gente pudiente se hizo de varios bienes raíces, para posteriormente construir viviendas y edificios que rentaban y podían ser utilizados de una manera muy variable, tales como casa-habitación, accesorias para el comercio en general o bodegas.

En esos tiempos, las viviendas se conformaban por varios espacios integrados; podía haber grandes diferencias entre ellas, dependiendo de su número y amplitud. Había habitaciones bajas, altas y principales. Las dos últimas eran las de mayor jerarquía social y se encontraban en las edificaciones más grandes y con varios pisos. Generalmente podían estar conformadas por sala, estudio, antesala, recámaras, comedor, cocina, despensa, cuarto de mozos y patio.

El tipo de casa-habitación más modesto constaba de un solo espacio cuadrangular, aunque las había con una división al fondo para crear una recámara o trastienda, y, en ocasiones, tenían un segundo nivel formado con madera, conocido comúnmente como tapanco, que era utilizado como recámara. Por lo general, lavaderos y baños estaban situados al fondo de la vecindad y eran de tipo comunitario.

Para el año de 1790, decrece la construcción de casas solas casi al 50% y, en cambio, se incrementó la construcción de edificios y vecindades, ocupando los terrenos baldíos disponibles para nuevas construcciones. Se considera que este cambio se debió a que los edificios fueron ocupados por mayor número de grupos domésticos, a través de una subdivisión más intensiva de los espacios. Al final del periodo se habían construido mayor número de viviendas para renta que casas unifamiliares.

Al referirnos a centros de población, se entiende a toda aquella localidad que al ser ocupada por personas tiene un crecimiento urbano, que se presenta cuando se construyen las viviendas y se realizan las principales obras públicas, tales como calles, plazas, redes de agua y alcantarillado; y estas últimas se convierten en la infraestructura urbana; es decir, todo ese conjunto de redes básicas de conducción y distribución: vialidad, agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas y teléfonos, entre otras, que hacen viable la dinámica en el sistema.

Ya de manera precisa, son las obras públicas de infraestructura las que componen el soporte para el funcionamiento de los servicios públicos; que en conjunto forman redes básicas que facilitan la circulación de las personas y el abastecimiento de productos.

Al mencionar el crecimiento de los centros de población, quizá lo primero que venga a la mente sean las grandes ciudades, esas complejas estructuras urbanas con intenso movimiento, funcionalidad y una problemática con tal inercia y dimensiones, que las voluntades de los actores por cambiar la tendencia del desorden es fácilmente rebasado. Por lo anterior, se fija la atención en aquellos centros de población que están incubando ese proceso, y por las reducidas dimensiones es un buen momento de trabajar con ellos e impedir que se conviertan en el futuro en gigantescas áreas urbanas sin control. Además, cuando los centros de población van creciendo, hay menos posibilidades de que el gobierno incida puntualmente con políticas sobre todos los puntos y calles de la ciudad; a diferencia de las cabeceras municipales o comunidades de menos de 15 mil habitantes, así como la gran mayoría de localidades del país, y donde sí es posible incidir positivamente con un modelo modesto pero funcional y pertinente de ordenamiento territorial basado en la tarea sustantiva más importante del gobierno municipal: los servicios públicos.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad y que igual ocurre en la mayoría de los centros de población, -sin escapar las cabeceras municipales-, ha sido la incorporación masiva del suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planificación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio, pero si además se agrega que la gestión gubernamental en materia de ordenamiento territorial ha sido poco eficaz frente a los problemas que genera la urbanización, se convierte en una conjunción de factores que acentúan el problema con la implicación de actores privados y públicos.

Actualmente los centros de población estratégicos han sido definidos como la base fundamental en la toma de decisiones dentro del proceso de planeación para lograr un desarrollo regional más equilibrado dentro de una entidad, pues es a través de ellos como se pretende lograr el intercambio de las demandas de la población que vive en las localidades menores de su área de influencia.

1.5 La Vivienda en la Colonia

Las clases sociales y la posición económica fueron el punto en el cual se ha movido todo el contexto histórico del país hasta nuestros días, en torno del gobierno y los gobernados; los poderosos y los desvalidos; los propietarios y los no propietarios. Este contraste, aunque existía en la época prehispánica, no era tan grotesco como lo fue en las épocas posteriores a la conquista y colonización del Nuevo Mundo.

En medio de los acontecimientos que implicaron la conquista y la colonización, la fundación de distintos lugares era, hasta cierto punto, caótico, pues bastaba que se reuniera un grupo aproximado de 30 individuos para establecer un nuevo centro de población y luego conseguir, mediante una capitulación, el reconocimiento oficial de esa fundación, pudiendo la población nombrar entre ellos mismos a los miembros de su ayuntamiento.

Asimismo, al ir creciendo la ciudad y, por consecuencia sus habitantes y construcciones, los más beneficiados fueron los españoles al acaparar el comercio, la propiedad, la industria y los puestos públicos más elevados, por lo que al contar con la solvencia económica podían adquirir grandes extensiones de tierra y construir varios edificios los cuales podían estar ocupados en su totalidad por una sola familia o también se tenía la flexibilidad de que se rentasen partes a otras familias sin necesidad de transformar la estructura arquitectónica de la casa, ya fuera usando cuartos, viviendas, accesorias o entresuelos por separado, de acuerdo a la demanda existente.

1.6 La Situación Habitacional en la Época Independiente

A partir de la consumación de independencia, se expidieron una serie de medidas de carácter agrario, colonización, reparto de tierras, desamortizaciones, nacionalización y explotación de terrenos. En otras palabras, se buscó resolver el problema agrario y la deficiente distribución de población en el territorio nacional.

Se considera, por lo general, que un cambio social es un cambio positivo, es decir, como un mejoramiento general de las condiciones económicas y sociales de la población y por ello se le asocia con la idea de progreso.

En esta etapa, el centro poblacional más importante del país estaba conformado por la Ciudad de México y los municipios de Guadalupe-Hidalgo, Tacuba, Tacubaya, Azcapotzalco, Mixcoac e Iztacalco, mismos que eran administrados por sus respectivos ayuntamientos. Asimismo, el movimiento de independencia generó el desplazamiento de gente de provincia hacia la ciudad de México, concentrándose y expandiéndose la población tanto en el centro como en la periferia de la ciudad, por lo que en el año de 1854, siendo presidente Antonio López de Santa Anna, agregó al Distrito Federal las llamadas prefecturas de San Ángel, Coyoacán, Xochimilco, Iztapalapa, Naucalpan, Tlalpan y Santa Fe.

En este periodo se realizaron numerosas obras urbanísticas que si bien tenían como centro de atención la ciudad de México, terminarían por afectar a todo el territorio del Distrito Federal. Entre ellas se encuentra la construcción del Gran Canal del Desagüe, iniciado hacia 1878 y terminado en 1910. En la actualidad este canal ha sido entubado desde la Delegación Gustavo A. Madero hasta San Lázaro, en la Delegación Venustiano Carranza y en sus laterales se han construido vías rápidas.

Evidentemente “la ciudad de México cambió a mediados del siglo XIX, cuando, a través de la Ley de Desamortización – conocida también como Ley Lerdo - se pusieron en venta las propiedades urbanas y rurales pertenecientes a la iglesia y algunas comunidades indígenas. Esto permitió que en terrenos de algunas haciendas y ranchos se formaran las primeras colonias.”²⁸ La clase económicamente alta, en su mayoría extranjeros, tales como libaneses, judíos y españoles, llevaron a cabo un gran negocio al comprar los grandes terrenos cercanos al centro de la ciudad y, a la vez, construir grandes vecindades.

²⁸ Secretaría de Educación Pública. Distrito Federal. Historia y Geografía. Tercera reimpresión 2000. p. 82.

Estas casas habitacionales contaban con uno o varios patios y viviendas de uno o dos cuartos, en el patio o patios, dependiendo de la superficie del terreno, estaban situados los lavaderos y los excusados para uso general de los inquilinos.

La Ley Lerdo no fue bien canalizada puesto que las acciones que se realizaron a través de ésta resultaron nefastas debido a que se despojó a los naturales de sus tierras, situación que aprovecharon los terratenientes, los que al contar con los medios económicos, aumentaron sus posesiones; mientras que los campesinos, por su pobreza e ignorancia, no pudieron adquirir ni conservar sus bienes.

1.7 La Ciudad Moderna

La transformación urbanística de la ciudad de México, significó un cambio en las formas de diseño y el rompimiento de la vieja traza colonial por la extensión del casco urbano. Se llevan a cabo cambios y mejoras en los edificios, mercados y plazas a la vez que se abrieron nuevas calles que ampliaron el espacio ocupado. Estas obras de modificación y embellecimiento, de acuerdo con las nuevas concepciones arquitectónicas, fueron proseguidas por un cambio radical en el régimen de propiedad de la ciudad, que tras varios intentos infructuosos comienza a hacerse efectivo a raíz de la puesta en venta de los bienes de la iglesia y de las tierras comunales indígenas.

El cambio en el sistema de propiedad en México que adoptaron las leyes de desamortización en 1856 y de nacionalización en 1859, fueron uno de los motores centrales para la alteración de traza tradicional.

En el aspecto social se producen cambios importantes, ya que los despojos que sufre la gente del campo al verse sin tierras y sin medios económicos para la compra de alguno de los terrenos baldíos que fueron puestos a la venta, así como el desempleo en el área rural causan malestar y emigración masiva a las ciudades, aumentando el proletariado urbano así como también la necesidad de vivienda.

Asimismo, el rápido crecimiento demográfico de la ciudad y su recuperación como centro económico de la República, fueron condicionantes importantes para transformar radical y profundamente la vieja concepción urbanística.

“El antiguo trazo que diferenciaba el espacio del casco urbano de los barrios indígenas fue sustituido por el sistema de colonias, lo cual significaba la ampliación del terreno ocupado, rompiéndose así las viejas fronteras, ya que esta expansión se realizó sobre los municipios del Distrito Federal.

Las diversas obras, el aumento de los habitantes de la ciudad y la creación de compañías urbanizadoras repercutieron en el encarecimiento del terreno y en la creación de un amplio mercado sobre la propiedad del suelo.”²⁹

Era notorio el crecimiento de la población urbana, pero no se trataba de una distribución homogénea, sino de la concentración en unas pocas urbes en donde se presentó un proceso de industrialización como lugares de atracción de campesinos que emigraban en busca de algún trabajo que mejorara su miserable condición.

El viejo sistema de calles y calzadas fue sustituido por la construcción de avenidas, por lo que pudieron crearse diversas rutas en el interior de la ciudad, además de promoverse y adoptarse infructuosamente un cambio de nomenclatura con el fin de uniformarla.

Este cambio de la ciudad colonial a la ciudad moderna, que fue acelerado y rápido, se dejó en manos de promotores privados. En aproximadamente veinte años, la ciudad se había transformado no sólo en la traza colonial y la concepción que sobre lo urbano se tenía, sino también en la arquitectura que se reflejaba en las viejas construcciones coloniales, ya que ahora alternaban con casas y edificios cuyos moldes arquitectónicos eran dictados en las grandes capitales europeas.

²⁹ O’Gormann, Edmundo. Ob. cit. p. 83

Por lo anterior, al ver la demanda de vivienda, los ricos arrendadores procedieron a comprar las casonas viejas del centro de la ciudad para convertirlas en vecindades, las cuales se conformaban en viviendas de uno, dos y hasta tres cuartos y, en ocasiones, un espacio adicional para cocina. Siendo éstas habitaciones más confortables y, al estar ubicadas en la zona más céntrica y comercial, las rentas eran más caras.

1.8 Nuevos Asentamientos

La apertura de nuevos asentamientos poblacionales en sus alrededores, denominados colonias, continuaban con el mismo patrón de expansión, distinguiéndose al sur y poniente, los generados para los sectores económicos medios y altos, mientras que en el norte y oriente se levantaban los producidos para las concentraciones proletarias, donde el suelo no era de buena calidad, antes al contrario, era salitroso, anegable, ubicado en barrancas o zonas de minas o con irregularidad jurídica, etcétera.

Las zonas residenciales estaban bien definidas, a pesar del crecimiento por adiciones y sobreposiciones tan desordenadas que ha tenido la población. Las mejores áreas de mejor tipo se hallaban en las colonias Cuauhtémoc y a lo largo del Paseo de la Reforma, que ya en ese entonces estaba perdiendo su carácter de arteria principal residencial y de paseo con la invasión de garages, gasolineras, fábricas de Neón, fraccionamientos mínimos modernos y hasta casas de vecindad.

La creación de estas nuevas colonias marcaron también las diferencias sociales ya que algunas fueron planeadas y construidas para la gente con mayores recursos económicos, las cuales contaban con los servicios más modernos de la época, como agua, drenaje, pavimentación y servicio de energía eléctrica. Las construcciones seguían los estilos que estaban de moda en Francia o Inglaterra, como se puede apreciar en las colonias Roma, Condesa o en la avenida Paseo de la Reforma; en cambio, colonias como Peralvillo, Santa Julia y la Morelos fueron fundadas para personas de menores recursos, como lo eran los obreros, artesanos y empleados y por lo tanto estas áreas no contaban con todos los servicios

necesarios, y los que tenían era de mala calidad; asimismo, la mayoría de las construcciones eran vecindades con paredes de adobe, techos de lámina de cartón y pisos de tierra.

1.9 Los Aspectos Sociales en el Porfirismo

Durante este gobierno se estableció un floreciente capitalismo, concediendo múltiples privilegios a los grupos elitistas en detrimento de las masas populares, las que se debilitaron al extremo de lo inhumano. Los peones de las haciendas padecían una situación virtual de esclavitud en las grandes propiedades agrícolas, bajo el yugo de los capataces, las tiendas de raya y la represión de grupos paramilitares al servicio de los terratenientes.

La vida cotidiana de los capitalinos variaba mucho según el estrato social al que pertenecían. La diversidad se explica por diferencias culturales y también por la marcada desigualdad en la distribución de la riqueza, esto es, en el acceso a bienes y servicios. Asimismo, se formó rápidamente un creciente proletariado, integrado por los campesinos emigrados que buscaban inútilmente mejorar su situación económica, desempeñándose como obreros en las fábricas y talleres o como empleados domésticos, o bien en comerciantes ambulantes.

Es importante señalar que la vida social fue cambiando en sus valores: así, se pasó del valor prestigio al valor dinero. Ya no fue tan relevante la alcurnia o apellido, ser una persona honesta, aunque de limitados recursos. Lo trascendente fue poseer bienes y dinero y ostentarlos para parecer “gente de bien” o “decente”, como se decía entonces, procurando rivalizar en lujos y uso de modas de tipo europeo.

Mientras, la gente humilde vivía en infectas vecindades, en un ambiente sórdido, que le retrataba con gran fidelidad en las novelas costumbristas de la época y en donde pululaban los vagos, viciosos y pendencieros a los que la gente llamaba “léperos” en forma genérica.

Mientras los potentados lucían sus riquezas, la clase media, que conformaba la burguesía mexicana, de la cual provenía la mayor parte de la gente ilustrada del país con grandes aspiraciones económicas, políticas y sociales, luchaba por aparentar una posición que no tenía. El proletariado se apiñaba en sucias vecindades, mal comidos, pésimamente vestidos y con nulas oportunidades de progreso.

1.10 La Vivienda en la Revolución

“Hacia 1910, las condiciones de explotación económica y de supresión de libertades públicas impuestas por régimen porfirista, habían producido el descontento generalizado de la población.

Se incrementaron las inquietudes políticas liberales de las clases medias urbanas y los inaplazables reclamos de transformación de las lacerantes condiciones de injusticia social y económica en que se encontraba sumida la población rural india y campesina junto con los marginados y asalariados de las ciudades, que de inmediato se convirtieron en el nutriente principal del levantamiento revolucionario.

Una de las primeras tareas del gobierno fue mantener la paz e impulsar el desarrollo de la economía. El Estado se erige como el organizador de la sociedad, preocupándose por ofrecer a la misma algunos de los beneficios por los que se habían luchado; las medidas económicas frente a los sectores obrero, campesino e indígena, constituyeron esfuerzos serios por reivindicar a dichos sectores en un afán del gobierno de promover la nivelación de las clases, por lo que necesariamente tenía que otorgarlos para evitar las inconformidades que aún suscitaban en las distintas regiones del país y, así, con ese proceder, disminuir las posibilidades de una nueva explosión social.”³⁰

³⁰ Espadas Ancona, Uuc Kib, Reyes Domínguez, Guadalupe, Vallado Fajardo, Iván. Estructura Socioeconómica de México I. Compañía Nueva Imagen, S. A. de C. V. Colección Nuevo Rumbo. México 2001. pp. 43-44.

Para ese entonces, el Distrito Federal, de acuerdo con la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales de 1917, estaba conformado por la ciudad de México y los municipios de Azcapotzalco, Coyoacán, Guadalupe Hidalgo, Iztapalapa, Mixcoac, San Ángel, Tacuba, Tacubaya, Tlalpan, Iztacalco y Xochimilco.

Para el año de 1928 se suprimió la fórmula municipal a las unidades administrativas de la ciudad, para dar paso en 1929 a lo que sería el Departamento del Distrito Federal.

Al iniciar sus funciones administrativas como Departamento del Distrito Federal, salen a la luz las deficiencias que privaban en calles y zonas habitacionales; las condiciones en que se desenvolvían los fraccionamientos recientemente creados mostraban la falta en servicios de pavimentación, drenaje, agua, alumbrado público, así como de equipamiento en zonas y colonias como Arcos de Belén, Buenos Aires, Romita, Candelaria, Vallejo, Obrera, Portales, Hidalgo, Algarín, Valle Gómez, Maza, Chopo, Atlampa y Exhipódromo de Peralvillo.

Los grupos populares habitaban, por lo general, casas de vecindad, ya fueran accesorias – piezas con puertas directas a la calle y construidas en el primer piso de los edificios -, cuartos o viviendas principales. En todos los casos se trataba de una sola pieza, en la cual se dormía, se cocinaba e incluso se trabajaba, y que no contaba con servicios al interior, por lo que sus moradores compartían con sus vecinos excusados y lavaderos. Además, eran habitadas por varias familias, y muchas veces albergan perros, guajolotes, pollos y hasta cerdos.

Los desajustes se podían agrupar en la insalubridad que privaba en calles como resultado de su falta de atención y de una infraestructura adecuada a las formas de expansión; el hacinamiento y el deterioro que se observaba en buena parte de las viviendas existentes, sin que se realizara un estudio a fondo para mejorar esa situación.

En ese proceso de reorganización del gobierno de la ciudad, donde la falta de recursos era determinante, sólo se iban atendiendo las situaciones urgentes tales como la insalubridad, la que al acrecentarse a su vez generaba mayores exigencias en el rubro de la salud. No era raro que se señalara las deplorables condiciones de algunas de las zonas convirtiéndose en verdaderos focos de infección.

1.11 Primeros Programas de Casa-Habitación

En el marco de las necesidades para la existencia de los seres humanos, hay elementos que absolutamente son indispensables para subsistir, tal como el aire, el agua y los alimentos, el tener un lugar donde vivir es un factor también de primer orden en la vida de ser y su familia.

Cuando los grupos sociales disponen de un lugar donde vivir y tienen cubiertas sus necesidades básicas, generalmente conviven de una manera pacífica y honesta, pero la carencia de alguno de los factores esenciales, origina estallidos sociales, que han sido por siempre el detonante de las revoluciones en todo el mundo.

Por lo anterior y debido a la rápida urbanización que se desarrolló desde 1920, inversionistas privados, al ver el aumento de demanda habitacional, empezaron a construir cuartos para alquilar a familias de escasos recursos de la ciudad, y de esta manera cubrir, en parte, la necesidad que había de casa-habitación.

Las primeras viviendas que se construyeron en la capital, vinculadas a programas de apoyo oficial para personas de bajos ingresos, se realizaron entre los años de 1932 y 1934, a través del Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (creado en el año de 1933), destinándose 108 para obreros y 205 para maestros.

Debido a esta demanda, el Estado empieza a intervenir de manera directa y decididamente en la solución del problema, por lo que en el año de 1943 se crea el Banco de Fomento a la Habitación, mismo que en 1947, para poder incrementar sus actividades, fue absorbido por el Banco Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, alcanzando a edificar 15,166 viviendas.

En 1954 se creó el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). Posteriormente, en el año de 1956, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) reformuló algunas de sus disposiciones internas y comenzó a realizar actividades de construcción de vivienda para sus trabajadores. Lo mismo hizo la Dirección de Pensiones Militares en ese mismo año; el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE) lo llevó a cabo en 1959.

En 1963 se crearon dos organismos más: el Fondo de Operaciones y Descuento Bancario para la Vivienda (FOVI) y Apoyo a los Créditos para la Vivienda. Más tarde se formó el Programa Financiero de Vivienda, destinado a coordinar las acciones financieras en materia de vivienda.”³¹

Así es como el gobierno da inicio a los primeros programas de vivienda social a través de dos fórmulas: Primera, acciones directas de edificación de conjuntos habitacionales por organismos públicos y Segunda, creando mecanismos financieros para canalizar créditos destinados a la construcción de viviendas.

1.12 La Casa Olvidada

“Casa, del latín casa, choza, Edificio de una o pocas plantas destinado a vivienda unifamiliar, en oposición a piso.”³² La casa es un complemento necesario al hombre. No tanto por una cuestión de confort como para garantizar la seguridad moral. Un individuo sólo puede cumplir su destino social convirtiéndose en su habitante; es decir, su personalidad únicamente puede desarrollarse realmente si él está a cubierto, bajo un techo.

Por lo que es una lástima que en el auge de programas de viviendas, no se tomaba en cuenta la situación real de la mayoría de las vecindades existentes en la ciudad de México. Debido al abuso en el incremento de rentas y el poco mantenimiento de

³¹ Espadas Ancona, Uuc K. y otros. Op. cit. pp. 98-99.

³² Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición. 2001. p. 468.

que eran objeto estas viviendas por parte de sus dueños, generó un descontento por parte de los inquilinos al sufrir en carne propia la marginación y el olvido en que se encontraban, por lo que empezaron a organizarse y formar grupos de presión para exigir al gobierno la solución y control en el incremento de rentas.

Como respuesta a sus demandas, las autoridades, en el año de 1948, decretan la congelación de rentas en beneficio de los inquilinos que habitaban las viviendas contempladas en ese programa.

Con esta resolución, los propietarios únicamente se dedicaron a cobrar las pequeñas rentas y se olvidaron totalmente del mantenimiento de las vecindades, por lo que fueron cayendo en un total abandono, tanto de parte del dueño como de las personas que las habitaban.

Es aquí donde se nota la gran falta de educación e interés por parte de las familias que habitan este tipo de viviendas; ambas actitudes originadas por la ignorancia y miseria en la que han transcurrido su vida, ya que aunque están viviendo en esas “casas olvidadas” no contribuyeron a su mantenimiento y limpieza, toda vez que tienen la mentalidad de que como la vivienda no es de su propiedad “no es mi casa por lo tanto no tengo porque arreglarla”, además de que no se cuenta con los medios económicos para su reparación.

Independientemente de las observaciones que se hagan acerca de las condiciones de habitabilidad de las viviendas ya existentes, éstas cubren, en términos generales, las necesidades de todas las familias que habitan en la capital, una porción importante de la población lo hace en lugares insalubres y de hacinamiento que en muchos casos se pueden considerar infrahumanos.

Actualmente, el gobierno del Distrito Federal, de clase populista, vive de apariencias porque únicamente ayuda a los seguidores de su partido político; anuncia con bombo y platillo la entrega de vales, de bonos, de becas, etcétera, pero tiene en el olvido a tantas familias que están en condiciones realmente lastimosas.

En trabajo de campo, se ha comprobado que a la fecha todavía hay bastantes vecindades en condiciones deprimidas y donde el hacinamiento ya no tiene más cabida, ubicadas no sólo en la periferia o en colonias proletarias sino también dentro del primer cuadro de la capital.

1.13 El Incremento Económico e Industrial

Al concentrarse en la ciudad la actividad económica e industrial en los años cincuentas, en el valle de México, se generaron fuentes de empleo y oportunidades de crecimiento, el área urbana del Distrito Federal comenzó a extenderse más allá del territorio de las delegaciones centrales hacia los terrenos desocupados de la periferia; esto se debió al incremento de la población causada por la inmigración proveniente de varios Estados de la República en busca de mejores condiciones de vida.

El tipo de suelo disponible y la existencia o no de una administración que orientara, planificara y controlara el proceso de desarrollo urbano, fueron determinantes para la localización de la vivienda social y su complemento, la vivienda popular autogestionada en la ciudad de México. Así, mientras el Distrito Federal tuvo suelo barato o reservas territoriales de propiedad pública disponibles, la nueva vivienda social se ubicó principalmente en la periferia.

Cuando este suelo disminuyó, los organismos públicos y sus programas de vivienda se dirigieron hacia el norte de la ciudad, concentrándose en los municipios conurbados de Naucalpan, Ecatepec, Tlalnepantla y Cuautitlán Izcalli, entre otros.

La alternativa habitacional más importante para la población de bajos ingresos, se ubicó también en zonas periféricas, debido a que en la capital existía un mayor control por parte de las autoridades y una menor oferta de suelo, tendió a concentrarse progresivamente en los municipios de Nezahualcóyotl, Chimalhuacán y Chalco, donde había más oferta de suelo barato y menor control de los procedimientos con que se ofrecía.

No obstante de que los nuevos asentamientos humanos ubicados en la zona conurbada carecían de los más elementales servicios urbanos, varias familias empezaron a construir sus casas, de acuerdo a sus necesidades y a su capacidad económica para realizarlas. Vivían con la esperanza de que algún día el gobierno se daría a la tarea de regularizar sus tierras y de llevar a cabo las obras públicas necesarias en su beneficio.

De esta manera, el obrero, el campesino y la costurera, por mencionar a algunos miembros del proletariado, se pudieron hacer de una propiedad y generar el patrimonio para sus hijos, sin importarles el poco apoyo y la nula atención por parte de las autoridades para cubrir sus carencias.

1.14 La Reforma Inquilinaria

Por otro lado, con la abrogación de la legislación de rentas congeladas en diciembre de 1992 y con la aprobación de esta reforma en 1993, se agilizaron los juicios de desahucio y los desalojos sumarios en beneficio de los propietarios de viviendas en renta, quedando como el sector privilegiado con la complicidad de los funcionarios en turno, y dejando en una casi total indefensión humana y legal a inquilinos que ocupaban las mismas, lo que trajo, como consecuencia, más problemas y cero soluciones dentro del rubro de la vivienda en renta para los sectores medios y populares.

Las modificaciones realizadas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la Ley Federal de Protección al Consumidor constituyeron lo que se dio en llamar “reforma inquilinaria” en la que se establecieron reglas claras para los propietarios e inquilinos.

Asimismo, y de acuerdo al argumento oficial que se propuso para que se justificara el “descongelamiento” de rentas, fue la promesa de promover programas de vivienda con los cuales, supuestamente, se favorecería a quienes perdieran el beneficio de las rentas congeladas, afirmándose que el fin era asegurar vivienda

digna y decorosa a grandes sectores de la población. En la realidad perjudicaron directamente a miles de familias ya que el gobierno dio todas las garantías a los caseros contra los inquilinos.

Los puntos más importantes de la Reforma Inquilinaria fueron:

- Se suprimió el plazo mínimo de un año y la prórroga automática por tres años de vigencia del contrato de arrendamiento, eliminando con esto la estabilidad y seguridad de la mayoría de los inquilinos.
- La renta podrá estipularse en moneda extranjera (dólares) y los arrendadores podrán incrementar las rentas ilimitadamente.
- Se suprimió la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia de arrendamiento.

En la situación actual de México, en que la crisis y la políticas neoliberales han causado efectos nocivos a la mayoría de la población, es imperativo que el Estado garantice a quienes carecen de condiciones económicas para obtenerla por sí mismos, el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa en un entorno saludable, en propiedad o en renta, mediante la regulación y la intervención directa en el sector de la vivienda.

1.15 El Inicio de un Nuevo Estilo en Casas-Habitación

Con el avance de la ciudad y, especialmente en la construcción de casas y edificios, así como también en el trazo de las colonias que iban surgiendo, se fueron imponiendo nuevos estilos y gustos, muestra de ello es el “Conjunto Habitacional Buen Tono, sito en las calles de Bucareli esquina con Av. Chapultepec, el cual cuenta con 180 departamentos, construidos en el año de 1913, por decisión del señor Ernesto Pugibet, dueño de la fábrica de cigarros “El Buen Tono”, para alojar a sus trabajadores. Hay tres calles interiores que van de Bucareli a Abraham González y cada vivienda tiene un patio central y otros servicios alrededor de donde se ubican las casas.

Asimismo, al encontrarse afectadas miles de familias con las nuevas disposiciones en el sector de vivienda, el Gobierno, al querer fortalecer sus relaciones con los sectores de trabajadores y en base al artículo 123 Constitucional, se compromete en asegurar casa digna y decorosa para ese gran sector de la población, por lo que se establece la nueva vivienda social, surgiendo fraccionamientos de vivienda unifamiliar entre 1932 y 1934, de las cuales se destinaron 108 casas para obreros y 205 casas para maestros. También, en los años cuarenta y como respuesta al aumento de la demanda habitacional, empezaron a ejecutarse los primeros programas de casa-habitación para los trabajadores al servicio del Estado.

Los primeros edificios de condominios fueron concebidos como una alternativa a la demanda de vivienda de los sectores de clase media y de altos ingresos. Los departamentos contaban con una superficie que variaba de entre 60 a 120 m² y un importante equipamiento social, tales como espaciosas áreas verdes en su interior y espacio para estacionamiento de los vehículos de los condóminos.

La planificación de estos conjuntos habitacionales estaba influenciada por el estilo de Le Corbusier, famoso arquitecto y urbanista suizo-francés que creó un modelo en la construcción de espacios abiertos y grandes edificios departamentales en los que incluía espaciosas áreas verdes, terrazas y jardineras.

Entre los años de 1947 a 1949, el entonces Banco Nacional Hipotecario destinó recursos para la construcción de 14,548 viviendas en la Ciudad de México ubicadas en lo que eran áreas urbanas de nueva incorporación hacia el sur de la ciudad, pasando a ser las primeras viviendas vinculadas a programas de apoyo oficial para demandantes de bajos ingresos.

De las más relevantes encontramos al “Conjunto Habitacional Miguel Alemán (ISSSTE), ubicado en Av. Coyoacán y Félix Cuevas. Primera unidad habitacional de alta densidad. Cuenta con 1000 departamentos construidos a solicitud de Pensiones Civiles (hoy ISSSTE) para sus trabajadores. Aquí se acuñó el término “multifamiliar” y fue la obra con que se fundó la constructora ICA.

Posteriormente, en el periodo de 1949 a 1970, se crearon los mecanismos que permitieron una acción pública de gran magnitud y alcance, en el que surgieron varios conjuntos departamentales con tamaños que variaron entre 900 a 12000 viviendas.

Dentro de este grupo está la Unidad Habitacional Independencia (IMSS), ubicada en el Boulevard Adolfo López Mateos y Av. San Jerónimo. Este conjunto cuenta con un total de 2500 viviendas distribuidas en tres torres de departamentos de 10 pisos cada una, 39 edificios con departamentos en cuatro pisos y 827 casas unifamiliares, asimismo tiene amplias áreas verdes y cuenta con comercios.

Para la creación del Conjunto Habitacional Adolfo López Mateos, mejor conocido como Tlatelolco (BANOBRAS-ISSSTE), se llevó a cabo un estudio del suelo y a la vez de relevancia histórica, ya que se conjugaron tres culturas, de ahí el nombre de la Plaza de las Tres culturas, al encontrarse ruinas prehispánicas, la iglesia de Santiago Apóstol y la modernidad de los edificios habitacionales.

Construido entre 1959 y 1964. Originalmente contaba con 102 edificios que integraban 11,960 departamentos, con 8 diferentes tipos con el fin de satisfacer a habitantes de diversos niveles económicos; los de mayor altura correspondían a los departamentos más caros, mientras que aquellos de cuatro niveles albergaban viviendas subsidiadas para personas de menores recursos. Esta unidad se emplazó en un área central de viviendas deterioradas, conocida como la Herradura de Tugurios, misma que se expropió con el fin de desarrollar un proceso de renovación urbana. De este conjunto se colapsó el Edificio Nuevo León en el sismo que afectó a la Ciudad de México en 1985.”³³

³³ Gobierno de la Ciudad de México. Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y Junta de Andalucía. Ciudad de México. Guía de Arquitectura. 1999. pp. 182-274-295.

Otra unidad habitacional de relevancia fue el Centro Urbano Presidente Juárez, mejor conocido como Multifamiliar Juárez, el cual se encontraba en la Avenida Cuauhtémoc, cerca del Centro Médico Nacional, desgraciadamente sus edificios A-1, B-2 y C-3 se derrumbaron en el sismo del 19 de septiembre de 1985, perdiéndose vidas y bienes por lo que varias familias resultaron seriamente afectadas.

Asimismo, el incremento poblacional y, por lo tanto, la necesidad de vivienda, obliga al Gobierno a destinar recursos importantes en este rubro, por lo que en 1970 crea fondos públicos especiales para ser destinados a la vivienda social, así como organismos específicos para la construcción de la misma, estableciéndose nuevos mecanismos para la acción del Estado. Al ver que muy pocos patronos cumplían con esta obligación, el Estado asume a través de las instituciones para seguridad social, esto es, IMSS e ISSSTE, la promoción de conjuntos habitacionales de interés social bajo la modalidad de vivienda en renta.

El financiamiento era de participación inmobiliaria, que contemplaba el pago de módicas rentas por parte de los inquilinos que ocupaban la vivienda, siendo el costo mayor para el gobierno pues se encargaría del mantenimiento de los edificios y de su entorno urbano.

Varios programas de vivienda social fueron promovidos por el Instituto Mexicano del Seguro Social para los trabajadores, especialmente los burócratas y extensivo a trabajadores de empresas públicas y privadas y, al igual que en el caso europeo, esta vivienda fue ofrecida, en primer instancia, en forma de alquiler a los beneficiados; encargándose los propios organismos promotores de la administración y el mantenimiento de los conjuntos. La oferta de vivienda social en la forma y tipo que se había venido haciendo estaba en crisis. Por un lado, la oferta era insuficiente para la cantidad que se demandaba; por otro lado, los organismos promotores y encargados de estas viviendas habían demostrado su incapacidad para administrarlas y, sobre todo, para mantenerlas habitables para sus inquilinos.

Durante el sexenio del Presidente Luis Echeverría Álvarez surgen los institutos de vivienda, INFONAVIT (Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores) y FOVISSSTE (Fondo de Vivienda para los trabajadores al servicio del Estado), donde además de las empresas y el gobierno, los trabajadores también aportaban un porcentaje de su salario para ser acreedor a una vivienda.

El gobierno asumió el costo de la administración de estos conjuntos habitacionales, generando un gasto incosteable por las bajas rentas que pagaban los inquilinos ocupantes, ya que la renta no obligaba a los usuarios a sufragar los gastos de mantenimiento, tanto de los edificios como de las áreas comunes, por lo que se procedió a hacer un estudio en forma y de esta manera determinar un esquema tripartita empresa-gobierno-trabajador, estableciéndose que esta nueva vivienda social debía ser ofrecida en propiedad a los derechohabientes y a las personas que hasta ese momento las rentaban les fueran vendidas, de esta manera, bajo ciertos lineamientos, se procedió a dejar el mantenimiento de estas unidades a cargo de los propios habitantes.

Al ver el Estado las ventajas de esta modalidad, empieza la construcción por toda la ciudad de grandes conjuntos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, tales como la Unidad El Rosario, Picos, Culhuacán con sus 11 zonas, Unidad Habitacional Kennedy, entre otras. El mantenimiento de sus áreas comunes estaba a cargo del gobierno mediante el cobro de cuotas para este fin y que venían incluidas en el recibo mensual de pago del crédito y hasta el pago total de la vivienda; posteriormente, a la desincorporación de los conjuntos a sus propietarios se les responsabilizó de hacerse cargo del mantenimiento y conservación de sus viviendas.

1.16 La Vivienda Después de 1985

En ese año se generan cambios radicales, y no por hechos sociales sino por la fuerza de la naturaleza. Familias enteras perecieron, otras más perdieron sus patrimonios y, sobre todo, la capital mostró un panorama desolador pero al mismo tiempo salió el verdadero espíritu de solidaridad de los mexicanos.

El 19 y 20 de septiembre de 1985 la ciudad de México fue fuertemente castigada con dos sismos, el primero de una escala de 7.8 y el segundo de 6 grados, perdiendo la vida miles de personas y la destrucción parcial y total de varias vecindades viejas, casas y edificios de departamentos, por lo que el gobierno se vio obligado a la reconstrucción y construcción de vivienda de interés social para los afectados.

Paralelamente a este acontecimiento y a la implementación del modelo neoliberal en el país, el Gobierno se vio presionado a retomar su responsabilidad de construir vivienda de interés social para los afectados.

Estos conjuntos habitacionales que surgieron de la reconstrucción, no tuvieron la calidad constructiva de los conjuntos anteriormente mencionados, ni mucho menos la infraestructura necesaria para dotarlos de los servicios mínimos para su habitabilidad y convivencia.

Al decir “vivienda de interés social” se define a aquella “cuyo uso en propiedad o alquiler es accesible, de manera que no resulte onerosa al presupuesto familiar a persona de escasos recursos económicos; significa alojamiento en ambiente físico y social que satisfaga los requisitos correspondientes indispensable de seguridad, higiene y decoro; está dotada de los servicios respectivos y está designada para un nivel de ingresos de por lo menos cinco veces el salario mínimo.³⁴ Lo anterior permite suponer que los estratos sociales de la población que puede adquirirla cuenta con los ingresos suficientes que le permiten el acceso a este tipo de casa-habitación.

Sin embargo, se reconstruyeron más de cien mil “viviendas populares”, esto es, departamentos para los sectores de bajos ingresos de la población, constituidos por los estratos de las clases media baja y marginal, en tres mil quinientos conjuntos habitacionales, sin considerar los problemas de habitabilidad que se percibieron en los conjuntos anteriores y seguir con la misma tipología, tales como

³⁴ Dávalos Morales, J. El Problema de la Vivienda en el Área Urbana de México. Revista de Investigación Fiscal. SHCP. Número 47, México 2001. p. 69

la mala distribución, la baja calidad en materiales y sin la infraestructura y servicios adecuados y necesarios para cubrir la demanda generada de sus habitantes, procediendo su escrituración de todos ellos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Se entiende Propiedad en Condominio como la “manifestación de la propiedad inmueble en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener una salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.”³⁵

No obstante lo anterior, las viviendas no sólo mantuvieron la misma tipología, sino que se fueron haciendo progresivamente más pequeñas de las que se ofrecían en el período anterior, hasta llegar a superficies no mayores de 45 o 50 metros cuadrados y como es de suponer, mientras más pequeños menos equipamiento, tales dos recámaras, la cocina integrada a la sala comedor, un baño, patios reducidos, pasillos estrechos, en algunos existen pequeñas jardineras y escaleras en donde apenas si pasa un mueble. De estacionamientos, ni hablar porque la gran mayoría de este tipo de condominios no cuenta con los espacios necesarios habitables, menos para estacionamientos.

Para la venta de los condominios ofertados del tipo de “interés social” se consideró un mínimo de ingresos como requisito, pero no se tomó en cuenta que, para esa época, la mayoría de los matrimonios o parejas contaban con dos o más ingresos – aproximadamente el 80% de las mujeres trabajaba – hecho que les permitía tener el poder adquisitivo para la compra de un automóvil y, por lo tanto, la necesidad de un espacio seguro para dejar su auto. Obvio es que al carecer este tipo de inmuebles con los lugares necesarios de estacionamiento, requisito que la

³⁵ De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa, S. A. de C. V. México 2003. p. 423.

Delegación que otorga la licencia a la constructora debería de exigir, dio como resultado el que se invadieran espacios en las calles aledañas al condominio, convirtiéndolas en estacionamientos y, desde luego, generando con ello la enojosa situación tanto para los condóminos como para los que han vivido en la zona desde hace varios años.

2 MARCO JURÍDICO DE LA VIVIENDA

El Derecho regula el derecho de cada quien, por lo que este concepto se aplica en una comunidad humana que busca la armonía entre sus componentes, por lo tanto, en sentido restringido, el derecho es la facultad que un individuo tiene para hacer algo conforme a la ley.

“La vida social no se concibe sin el derecho; éste es su condición de existencia porque la vida social postula el orden, y el derecho por definición lo representa. La idea de Derecho y sociedad son inseparables, pues una sociedad es, en definitiva, una colectividad ordenada u organizada.”¹

Cada sociedad ha creado formas de convivencia y de organización que les permiten funcionar con cierto orden. Estas formas de funcionamiento y convivencia han sido producto de las relaciones establecidas entre los hombres y las mujeres de cada sociedad, a veces de manera pacífica, otras de manera violenta, pero que se han ido afianzando e institucionalizando como las formas que deben seguirse a favor de una continuidad para la sociedad como base de la convivencia humana.

Sin embargo, no todas las personas de una sociedad acatan al pie de la letra las normas moralmente establecidas. Por lo tanto, para que estas formas se observen y se respeten, el Estado ha diseñado un órgano social que, por medio de las normas jurídicas, se encarga de vigilar el buen funcionamiento de la sociedad en conjunto y de cada uno de sus miembros. Este órgano social es el sistema jurídico.

Estas reglas son normas aplicables a cualquier persona o grupo que infrinjan la ley, independientemente de su clase social, raza o sexo. La diferencia entre las normas jurídicas y otro tipo de normas que existen en cualquier sociedad, está en que las primeras son el objeto del derecho, por lo que implican derechos y obligaciones.

¹ López Rosado, Felipe. Introducción a la Sociología. 38 Edición. Porrúa. México 1992. p. 237.

2.1 Artículo 4º. Constitucional

Al considerar que la familia es la base de la sociedad y que constituye las relaciones de convivencia más apreciadas por el hombre y la mujer, por lo que a partir de ese núcleo es de suma importancia la necesidad de contar con un lugar en específico, es decir, con una casa-habitación, misma que representa el hogar y el patrimonio que legarán a sus hijos, formando de esta manera la unidad y base social de una nación. El Estado no podía sustraerse a garantizar al gobernado el acceso a este derecho, por lo cual, a través de este artículo, en el párrafo adicionado el 7 de febrero de 1983, se aprecia la garantía de que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”²

A pesar de que el Estado ha dado cierta prioridad a este rubro, no se han alcanzado las metas programadas, además de que el estilo arquitectónico que se proyecta en la construcción de condominios deja mucho que desear como vivienda digna y decorosa.

2.2 Artículo 27 Constitucional, párrafo tercero

El derecho de propiedad está garantizado en este artículo, en el que se plasma que “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. . . se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sus Reformas y Adiciones. Porrúa. México 2003. p. 14.

ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico. . .”³

No obstante que este artículo describe los lineamientos a seguir en la realidad no se consideran, ya que se han permitido asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, invasión de áreas protegidas y una pésima regulación de los servicios urbanos, mismos que en lugar de preservar el equilibrio ecológico lo perjudica.

2.3 Artículo 123 Constitucional, Apartado “A”, fracción XII

Por primera vez en la historia constitucional contemporánea, aparece una serie de prerrogativas a favor de los trabajadores, derechos mínimos que deben gozar quienes presten un servicio personal subordinado a un patrón.

Se puede considerar que este artículo es el precepto más importante que establece el Derecho a la Vivienda como parte de una garantía social, ya que no solamente instituye el derecho sino que, además, el cómo debe cumplirse. Los beneficiarios con esta disposición son los trabajadores (asalariados) que prestan sus servicios a particulares.

De esta manera, el Estado se compromete con la clase trabajadora a que la empresa para la que laboren estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y disponer de un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

³ Idem. p. 40.

2.4 Artículo 123 Constitucional, Apartado “B”, fracción XI, inciso f

Al considerar que los empleados federales, es decir, aquellos que prestan sus servicios subordinados al Estado, no podían estar contemplados como los que laboran en la iniciativa privada, se establece este Apartado.

Asimismo, se proporcionará a estos trabajadores habitaciones baratas; en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados, el Estado mediante las aportaciones que haga, creará un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad viviendas cómodas e higiénicas.

2.5 Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas

Este organismo internacional instituyó y proclamó la Declaración Universal de los Derechos Humanos el 10 de diciembre de 1948, la cual, en su Artículo 25, dispone que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. México aprueba y se adhiere a esta proclama, comprometiéndose a respetar los postulados que en ella se plasmaron, ya que al igual que esta Asamblea considera que la libertad, la justicia y la paz se den al mundo, teniendo por base el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana.

2.6 Ley General de Asentamientos Humanos

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y reformada el 5 de agosto de 1994, siendo Presidente Carlos Salinas de Gortari.

En ella se aparecen las normas básicas para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, asimismo, su fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento.

También define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, así como las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Se entiende como asentamiento humano la formación de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Por otro lado, esta Ley mantiene el equilibrio ecológico y preserva el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Ordenar y regular la expansión física de los centros de población; su desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

El equipamiento urbano es otro compromiso que regula esta Ley, tales como el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos necesarios y desarrollar las actividades económicas; la acción de formar un asentamiento humano con sus sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios.

2.7 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Este ordenamiento fue decretado por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, siendo presidente Ernesto Zedillo Ponce de León, y, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y en el Diario Oficial el 7 de febrero del mismo año.

De acuerdo a sus lineamientos, proporciona las directrices para un desarrollo urbano sustentable, presentando a continuación algunos de sus artículos que concuerdan con una planeación ordenada y responsable para los desarrollos habitacionales:

Artículo 1, fracción I.- Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbanos del Distrito Federal.

Artículo 2.- La Planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tiene por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural a través de:

- La planeación del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a los satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes del Distrito Federal a ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana.
- La regulación del mercado inmobiliario, evitando la aprobación indebida de inmuebles destinados a la vivienda de interés social y popular, y a los servicios y equipamiento.

Artículo 3, fracción II.- . . los programas estimularán la aplicación de tecnologías, materiales y procesos para construir vivienda de interés social y popular de alta calidad.

Artículo 7, fracción XXVIII.- Impacto Urbano: Es la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su funcionamiento, forma o magnitud rebasa las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos de área o zona donde se pretenda ubicar; afecte negativamente el espacio, imagen o paisaje urbano, y/o la estructura socioeconómica; al generar fenómenos de especulación

inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo, para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina, o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico de la Ciudad.

Artículo 7, fracción LXXVII.- Vivienda de interés popular.- La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 12 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no excede de 15 salarios mínimos anuales.

Artículo 7, fracción LXXVIII.- Vivienda de interés social. La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal.

2.8 Ley General de Población

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1974 y la última reforma publicada el 17 de abril de 2009. Su objeto es regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución en el territorio nacional, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social.

La Secretaría de Gobernación es la que por su conducto dictará, promoverá y coordinará en su caso, las medidas necesarias para resolver los problemas demográficos nacionales, tales como:

- Adecuar los programas de desarrollo económico y social a las necesidades que planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población
- Realizar programas de planeación familiar a través de los servicios educativos y de salud pública de que disponga el sector público y vigilar que dichos programas y los que realicen organismos privados, se lleven a cabo con absoluto respeto a los derechos fundamentales del hombre y preserven la

dignidad de las familias, con el objeto de regular racionalmente y estabilizar el crecimiento de la población, así como lograr el mejor aprovechamiento de los recursos humanos y naturales del país

- Disminuir la mortalidad
- Influir en la dinámica de la población a través de los sistemas educativos, de salud pública, de capacitación profesional y técnica, y de protección a la infancia, y obtener la participación de la colectividad en la solución de los problemas que la afectan
- Promover la plena integración de la mujer al proceso económico, educativo, social y cultural
- Promover la plena integración de los grupos marginados al desarrollo nacional
- Sujetar la inmigración de extranjeros a las modalidades que juzgue pertinentes, y procurar la mejor asimilación de éstos al medio nacional y su adecuada distribución en el territorio
- Restringir la emigración de nacionales cuando el interés nacional así lo exija

Así como también procurar la planificación de los centros de población urbanos, para asegurar una eficaz prestación de los servicios públicos que se requieran; estimular el establecimiento de fuertes núcleos de población nacional en los lugares fronterizos que se encuentren escasamente poblados; promover la creación de poblados, con la finalidad de agrupar a los núcleos que viven

geográficamente aislados y coordinar las actividades de las dependencias del sector público federal estatal y municipal, así como las de los organismos, privados para el auxilio de la población en las áreas en que se prevea u ocurra algún desastre.

2.9 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

Este Reglamento fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, con el fin de regular las obras en construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de las mismas, así como también controlar el uso de las edificaciones y los usos y destinos de las reservas de los predios dentro del Distrito Federal.

Es de suponer que quien vaya a construir, debe de alinearse a las disposiciones que marca el reglamento de referencia, aunque en la realidad parece que las autoridades y los interesados hacen caso omiso de las mismas, así, a continuación se enumeran algunos de los artículos referentes a este estudio.

Artículo 3.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Ley Orgánica de la Administración Pública, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: Fracción I.- Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto; Fracción IV.- Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de obras y el uso de edificaciones y predios; Fracción VI.- Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas.

Artículo 53, fracción III.- Presentar dictamen del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para los casos señalados en la fracción III del Artículo 51 de este Reglamento, es decir, para las construcciones tipo “C”, para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2. o más de 10,000 m2., con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. Asimismo, en su fracción IV del mismo artículo, se pide el acuse de recibo del aviso de ejecución de obras y la manifestación de construcción se presenten ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.

Artículo 79.- Las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de los vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidades que se establecen en las normas.

Artículo 125.- Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, los muebles y accesorios de baño, las válvulas, tuberías y conexiones deben ajustarse a los que disponga la Ley de Aguas del Distrito Federal y sus Reglamentos, las Normas y, en su caso, las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables”⁴

En este sentido, no se lleva a cabo una inspección real y honesta ya que en la mayoría de los condominios de interés social no se cubren los espacios necesarios para estacionamiento y, con respecto a las instalaciones hidráulicas, los materiales que se emplean, por cuestiones de economía, son de mala calidad, por lo que se está usando el PVC, incluso en las instalaciones de cocinas y baños, por lo que con la presión de agua se han generado rompimientos de tubería y por consiguiente el derrame y desperdicio de agua.

⁴ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. pp. 6-7, 31, 48- 55.

2.10 Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1998, dispone las bases para normar la convivencia social entre los propietarios de los condominios; asimismo, determina los derechos y también las obligaciones que se adquieren al ser parte de una vivienda con el régimen de condominio.

El Régimen de Propiedad en Condominio, en gran parte ha venido a satisfacer la necesidad de casa-habitación que existe en la ciudad de México, por lo tanto, cuando una persona adquiere un condominio, entra a formar parte de este tipo de régimen, el cual tiene las siguientes características:

- Son departamentos o locales situados en uno o varios edificios, o casas ubicadas dentro de un mismo terreno; que se ha construido dentro de un conjunto habitacional y pertenece a diferentes dueños.
- En estos edificios o unidades, cada condómino tiene un derecho exclusivo sobre su departamento o casa, pero en las áreas comunes, tales como escaleras, pasillos, azoteas, fachadas, etcétera, comparte la propiedad con el resto de los habitantes.

Asimismo, esta Ley indica que los condominios deberán contar con un administrador, ya sea un prestador de servicios profesionales en la materia o el seleccionado por los propios condóminos de entre sus vecinos, así como también llevar un reglamento interno que regirá y normará todos los aspectos relacionados con el inmueble.

El administrador es el encargado de cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes; se responsabiliza del buen aprovechamiento de los recursos económicos aportados, para lo cual deberá llevar controles sobre el mantenimiento, conservación y administración del inmueble. Además, tendrá facultades de representación de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes y para pleitos y cobranzas y con facultad de absolver posiciones.

Cuando se acuerda llevar una autoadministración, se sugiere el periodo de un año y que el cargo sea asignado en forma consecutiva o rotativa a cada uno de los propietarios que sean capaces de desempeñar el puesto, quedando abierta la posibilidad de reelección de algún administrador que haya desempeñado su cargo con gran eficiencia, siempre y cuando el resto de los condóminos estén de acuerdo.

En base a lo anterior, también se designará el Comité de Vigilancia, mismo que se encargará de corroborar los gastos autorizados en la asamblea que deba realizar el administrador, verificar las funciones de éste y participar en las observaciones que se hagan a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

Respecto a las Asambleas de Condóminos, son reuniones a las que asisten los propietarios de los diferentes departamentos o locales y que se realizan con la frecuencia necesaria o, por lo menos, una vez al año. Cada condómino tiene la obligación y el derecho de asistir a ellas, con el propósito de informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habita y a tomar parte de las resoluciones que se adopten.

En el inicio de este tipo de vivienda, se estableció el pago de cuotas por parte de los condóminos para el mantenimiento y gastos que genere el edificio condominal, pero, desgraciadamente, la mayoría hizo caso omiso de este compromiso al evitar o demorar el pago correspondiente, provocando con ello la parálisis en los servicios más elementales, como son el bombeo de agua, luz de áreas comunes, limpieza y recolección de basura, por lo que, de acuerdo a las reformas a la Ley de Condominio, del 23 de junio de 1993, el condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelta en la asamblea especial de condóminos por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del valor del inmueble. A dicha asamblea también será convocado el condómino moroso, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Las cuotas señaladas por la ley serán para constituir los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, por lo que el Fondo de Mantenimiento y Administración está destinado a cubrir los gastos necesarios para conservar en buenas condiciones de funcionamiento las áreas comunes y los que se requieran para su mantenimiento y administración.

Respecto al Fondo de Reserva, está destinado para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio, así como para efectuar pagos o servicios relacionados con el inmueble y que se hagan de una manera extraordinaria.

En ambos fondos será necesario que se garantice su existencia para poder cubrir los gastos que se requieran, a través de una fianza, aval, pagaré o cualquier otra forma de pago. El importe de estas aportaciones las determina el reglamento del condominio y, de no ser así, la asamblea determinará el monto de la aportación. Este fondo se integrará de acuerdo al porcentaje indiviso de cada departamento, vivienda, casa o local.

El indiviso es el porcentaje que corresponde a cada departamento, vivienda, casa o local en relación con el valor total del condominio y del valor proporcional que le corresponde de áreas comunes. Para conocer el porcentaje que le corresponde, el propietario puede consultar su escritura constitutiva donde encontrará registrada la proporción que le ha sido asignada.

A partir del 17 de julio de 1989 la Procuraduría Social del Distrito Federal es competente para asesorar, conciliar e instruir a los condóminos, siempre y cuando la administración no sea remunerada, o cuando pudieran surgir conflictos entre los habitantes de las unidades habitacionales y entre éstos y su Administración, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes; asimismo, cualquier duda o diferencia que pudiera suscitarse dentro de este rubro, deberá de resolverse a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

2.11 Procuraduría Social del Distrito Federal

Es la única autoridad en materia condominal en la ciudad de México que brinda a los habitantes de las unidades habitacionales y condominios los servicios de orientación y atención a las quejas mediante los procedimientos de conciliación, arbitraje, y de aplicación de sanciones; también promueve y da seguimiento a la organización formal del régimen de condominio, autorizando el Libro de Actas de Asambleas y los Registros de Administrador que todo condominio debe tener.

Para la recepción de quejas y conciliaciones condominales, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal faculta a la Procuraduría Social para que en caso de controversias en condominio, se interponga una queja.

Si la queja procede, la Procuraduría Social citará a la parte requerida a una audiencia de conciliación, en la que estarán presentes quien interpone la queja y el requerido con el objeto de llegar a un acuerdo, sin contravenir la ley de referencia.

Si hay conciliación, ambas partes firman un convenio que están obligadas a cumplir. Si no la hay, el quejoso puede solicitar el arbitraje o la aplicación de sanciones para su vecino.

Su misión: Tiene por mandato del Ley ser una entidad accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, a efecto de que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; asimismo, uno de sus principales objetivos es buscar su transformación en una Defensoría Social del Pueblo reconocida socialmente, y cuyo sentido de actuación sea el de construir una ciudadanía conciente y organizada, asumiendo el reto de llevar adelante cambios dentro de la administración pública que permitan contar con un gobierno al servicio de la sociedad.

Asimismo, procura el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta ley establece.

- Orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirientes de viviendas en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles, si se trata de régimen en condominio.
- Asesorar, opinar y procurar el cumplimiento del Reglamento Interno de los Condominios; de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio; así como los acuerdos tomados en asambleas, cuando así se lo soliciten las partes interesadas.
- Registrar los nombramientos de los Administradores de los condominios y expedir copias certificadas de las inscripciones respectivas.
- Autorizar los libros de asambleas de condóminos y llevar su registro.

Algunas otras actividades de la PROSOC son:

- Atender las quejas de la ciudadanía por actos u omisiones de autoridades de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Difundir y promover los derechos sociales de los capitalinos.
- Atender las quejas relativas a la violación de los derechos sociales de los habitantes del Distrito Federal.
- Operar el Programa Social para Unidades Habitacionales del Distrito Federal OLLIN CALLAN Con Unidad en Movimiento.
- Además funge como conciliadora en materia de arrendamiento.

También, la Procuraduría Social es la encargada de operar el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), que pertenece al Programa Integrado Territorial de Desarrollo Social del Gobierno del Distrito Federal.

Este Programa consiste en atender los problemas de mantenimiento físico, así como de deterioro social de sus habitantes, convirtiéndose en un instrumento fundamental de Política Social del Gobierno de la Ciudad de México hacia la tercera parte de la población que habita en unidades habitacionales, por medio de tres puntos:

- Los beneficios que la Procuraduría Social ha otorgado a unidades habitacionales a partir del Programa para el Rescate de las Unidades Habitacionales (PRUH).
- Las Políticas Públicas, servicios, los aportes y resultados de todas las Secretarías del Gobierno de la Ciudad, que se canalizan en las unidades habitacionales.
- La participación y experiencia de los habitantes de las unidades habitacionales, lo que representa un ejercicio de corresponsabilidad social.

Su visión: Es el mejorar la calidad de vida y la convivencia comunitaria en las unidades habitacionales, con acciones dirigidas hacia la construcción de una comunidad sustentable, democrática, participativa, sana, culta, educadora, tolerante, segura, en armonía con el medio ambiente, autogestiva y fortalecida.

Está integrado con dos componentes: las obras de mantenimiento, mejoramiento y desarrollo social, a través de los recursos que otorga la Procuraduría Social y, también, la articulación de distintas acciones sociales del Gobierno de la Ciudad para promover la convivencia y el desarrollo social, ambiental y cultural.

Los Planes de trabajo contemplan:

Unidad habitacional digna, apoyándose con acciones dirigidas a la recuperación del espacio público y la creación de áreas de encuentro y convivencia; se revisará la estabilidad estructural de los edificios; se impulsará el uso de tecnologías ambientales y alternativas para el rescate del valor histórico, estético y arquitectónico de sus edificaciones para mejorar la imagen urbana.

Unidad habitacional amigable, respetuosa y ordenada, desarrollando un amplio programa de fomento a la cultura condominal con el objeto de crear condiciones para una convivencia pacífica, que se apropie de los espacios comunes, integradora, solidaria, tolerante y participativa.

Unidad habitacional sustentable, promoviendo la restauración del equilibrio ambiental en las unidades habitacionales; se impulsarán soluciones ambientales apropiadas y adecuadas para el manejo del agua y la basura; así como el programa de techos verdes y el rescate de áreas verdes, entre otras actividades.

Unidad habitacional cultural, mediante un proceso permanente de impulso a la cultura y las artes; se promoverá el talento artístico de los habitantes, el desarrollo de talleres para la formación de grupos culturales en cada unidad y la presentación de eventos y actividades artísticas.

Unidad habitacional sana, con acciones de promoción, prevención y atención para la salud a través de un gran programa de capacitación vecinal en jornadas de salud y la canalización a los sistemas de salud del Gobierno de la ciudad.

Unidad habitacional educadora, transformando a las unidades en espacios para la educación de los niños, jóvenes y adultos mediante el programa de analfabetismo cero y promoviendo la educación a distancia en el nivel medio superior en cada unidad habitacional.

Unidad habitacional deportiva, a través de espacios y actividades deportivas para todos los grupos de edad y sectores que las habitan, organizando torneos deportivos entre unidades.

Unidad habitacional con patrimonio seguro, se desarrollarán acciones para otorgar certeza y seguridad jurídica al patrimonio de sus habitantes, apoyando los trámites para la obtención de testamentos y regularización de la propiedad.

Los programas relacionados se llevarán a cabo a través de comisiones vecinales y promotores voluntarios en cada uno de los ejes.

Este Programa beneficiará a más de mil unidades habitacionales de interés social con 30 viviendas o más y un mínimo de cinco años de antigüedad, ubicadas en unidades territoriales clasificadas por la Secretaría de Desarrollo Social local como de media, alta y muy alta marginación; y construidas o financiadas por organismos públicos o bien que hayan sido adquiridas a través de financiamiento de estos organismos.

Para esta Procuraduría, los instrumentos legales en el que basan sus actuaciones son:

- Ley de la Procuraduría Social
- Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal
- Reglamento de la Ley de la Procuraduría Social
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de manera supletoria.

Actualmente, el licenciado Cuauhtémoc Arturo López Casillas está designado como Procurador Social Interino. Las Oficinas Centrales de la Procuraduría Social del Distrito Federal están en Colima número 161, planta baja, Col. Roma, Delegación. Cuauhtémoc y su teléfono es el 5209 6666 y el Centro de Atención Condominal se encuentra en Zacatecas 4, Col. Roma, y su teléfono es el 5574 3036.

2.12 Ley de Vivienda

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, estando como presidente Vicente Fox Quezada, siendo reglamentaria del artículo 4º. Constitucional, y sus disposiciones son de orden público e interés social.

Tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, ya que la casa-habitación es un área prioritaria para el desarrollo nacional.

Debido a lo anterior, el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley. La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala el mismo ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, así como su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado.

En los siguientes artículos se puede ver que las disposiciones prácticamente son las mismas de las leyes y reglamentos anteriormente descritos:

Artículo 2. Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 3. Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, las capacidades diferentes, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley.

No obstante que lo anteriormente descrito es bastante claro, los principios de inclusión social, con respecto al Distrito Federal, no cumplen con lo dispuesto, ya que únicamente se considera a los afiliados al partido que está en el poder del gobierno de la capital como los beneficiarios para la adquisición de este tipo de vivienda, dejando fuera de sus programas a quienes no pertenecen al mismo.

Artículo 4. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

- I. Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción.
- II. Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.

- III. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales.
- IV. Comisión: la Comisión Nacional de Vivienda
- V. Comisión Intersecretarial: la Comisión Intersecretarial de Vivienda
- VI. Consejo: el Consejo Nacional de Vivienda
- VII. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y decorosa.
- VIII. Producción social de vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.
- IX. Productor social de vivienda: la persona física o moral que en forma individual o colectiva produce vivienda sin fines de lucro.
- IX. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las

entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa.

- XI. Sistema de Información: el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia.

- XII. Suelo: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables.

Como se puede apreciar, las diferentes definiciones que se presentan son tan repetitivas y, desgraciadamente, poco aplicadas a la realidad en materia de construcción y distribución de vivienda que sólo quedan en eso, en simples definiciones.

2.13 Código de Edificación de Vivienda – CEV

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), organismo descentralizado del gobierno federal y cuyo mandato principal es diseñar la Política Nacional de Vivienda, ha desarrollado el proyecto para constituir un Código de Edificación de Vivienda, el cual tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación de vivienda, incorporando la reglamentación para el desarrollo de una construcción segura, confiable y habitable en un contexto urbano, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de las viviendas y unidades habitacionales y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

Con este Código se busca contar con un instrumento que permita homologar los conceptos y criterios técnicos, administrativos y jurídicos de la normatividad para la construcción, respetando las condiciones bioclimáticas, físicas, técnicas, socio-culturales y económico-regionales.

Sus objetivos específicos son:

- Establecer parámetros de calidad en los diferentes procesos para la edificación de vivienda.
- Ofrecer a las autoridades locales una herramienta para normar y hacer más eficiente la producción de vivienda de manera regular.
- Fomentar que los gobiernos locales cuenten con un instrumento normativo vigente, necesario y actualizable para el desarrollo de la construcción habitacional.
- Homologar criterios básicos de diseño arquitectónico y de equipamiento y desarrollo urbano aplicables a nivel nacional e incorporarlos localmente.
- Promover recomendaciones técnicas colegiadas, cuya aplicación será de carácter voluntario.
- Articular los procesos de producción de vivienda locales con los planes y programas de ordenación territorial y desarrollo urbano correspondientes.
- Impulsar el manejo de un sistema que facilite y contribuya a que los proyectos de reglamentación locales garanticen su interacción los planes y programas afines y relacionados.

Visión: El Código de Edificación de Vivienda es un instrumento que integra una serie de requerimientos para la planeación, el desarrollo y la ejecución de diferentes edificaciones, así como parámetros de desarrollo urbano y arquitectónico; igualmente, asigna responsabilidades a los agentes que participan en el mismo, susceptibles de ser homologadas para su aplicación a nivel nacional, de acuerdo con las características locales.

Este Código se aplicará en las diferentes etapas del proceso de la edificación de vivienda, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir una vivienda de carácter unifamiliar o multifamiliar y de unidades habitacionales que comprendan varias edificaciones de carácter permanente, es decir incorporar las recomendaciones necesarias para el proceso de la producción de la vivienda desde el análisis del suelo, los aspectos urbanos y la edificación, así como para crear la estructura para dar cumplimiento a la aplicación del Código de Edificación de Vivienda.

Resalta la importancia de realizar recomendaciones que integren los aspectos de la edificación con los servicios urbanos, desde las observaciones para un grupo de viviendas hasta un desarrollo multifamiliar. Algunos puntos se desarrollarán de acuerdo con las regiones por sus características climatológicas, de suelo, de materiales regionales y de población.

Dichos requerimientos y recomendaciones se basarán en la forma en que se produce la vivienda en sus diferentes clasificaciones: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Habría que hacer recomendaciones específicas para vivienda de interés social, ya que se han identificado especialmente algunas características de formas de producción.

El mantenimiento y actualización de este código asegura su utilidad, garantizando un buen funcionamiento de su aplicación, redundando en beneficios para todos los actores involucrados. Asimismo, la construcción no solo estará desarrollándose con calidad sino integrada a un contexto urbano armonioso equilibrado, con alto nivel de participación profesional y considerando figuras de prevención y atención a los diferentes desastres provocados por fenómenos naturales. En este sentido la difusión y capacitación sobre el proyecto no solo se aplica en el proceso de desarrollo del Código de Edificación sino permanentemente.

El Código asume, por principio, que debe responder y subordinarse a la autonomía de las entidades federativas y de los municipios para la toma de decisiones en materia de regulación de la edificación. De ahí el triple perfil de sus metas:

- su carácter indicativo: ser útil para su aplicación voluntaria y discrecional
- su voluntad de conformarse y ser consensuada como una herramienta precisa y sólida para la coordinación intergubernamental y la concertación intersectorial
- su aspiración a que su planteamiento medular sea incorporado como obligatorio en las legislaciones y normatividad de las entidades y municipios.

Visión. Elevar la calidad y seguridad de las viviendas que se edifican o remodelan en el país, en especial las destinadas a los sectores de bajos recursos. Todas las entidades federativas requieren esquemas de regulación que garanticen que las construcciones, materiales e instalaciones utilizados incrementen y preserven el patrimonio de las familias, que las viviendas resulten habitables, accesibles y sustentables, además de que los conjuntos, desarrollos y fraccionamientos cuenten con la infraestructura y el equipamiento necesarios, de acuerdo con los planes y programas de ordenación del territorio y desarrollo urbano aplicables a cada localidad.

3 CREACIÓN DE ORGANISMOS PARA LA VIVIENDA

Al ser la familia la base de toda sociedad, es importante que esté bien integrada y contar con una vivienda en donde pueda desarrollarse y convivir de manera armónica y segura, es por ello que el Estado ha procurado establecer organismos ex profeso para la adquisición de casa-habitación, y de esta manera cubrir esta necesidad.

En los próximos años, los cambios en la estructura de la pirámide de edades de la población, indican que serán cada día más los jóvenes en edad de formar sus propias familias y, por lo tanto, es eminente el crecimiento esperado de la demanda de vivienda, requerirá de un enorme esfuerzo para satisfacer dichas necesidades, particularmente de la población de menores ingresos.

Asimismo, el Gobierno se da cuenta de la gran carencia en el rubro de vivienda, por lo que se crean organismos que puedan solventar en lo posible la adquisición de la misma para los trabajadores, a través de créditos hipotecarios con tarifas preferenciales y, dando la garantía de que en caso de fallecimiento del titular, la hipoteca quedara saldada y, de esta manera, asegurar el patrimonio para sus descendientes.

3.1 Instituto Mexicano del Seguro Social – IMSS

El Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) es una institución gubernamental, autónoma y tripartita (Gobierno Federal, Patrones y Trabajadores), dedicada a brindar servicios de salud y seguridad social a la población que cuente con afiliación al instituto, llamada entonces asegurado o derechohabiente.

Se considera a esta institución de seguridad social la más grande de América Latina. Fue fundada el 19 de enero de 1942 por decreto presidencial del entonces Presidente de la República el General Manuel Ávila Camacho.

“En la Constitución de 1917 se instituyen las bases jurídicas para la creación de este instituto, pero fue hasta el 19 de enero de 1943 cuando se promulgó la ley que lo creó como un servicio público de carácter obligatorio para las clases trabajadoras, asimismo, representa un avance de la previsión social por que se aplica ya no sólo a los trabajadores, sino también a sus familias.”¹

Entre sus ramas de seguridad, además del de salud, existe la de prestaciones sociales, por lo que en 1946 se integra el beneficio adicional para sus derechohabientes al proporcionarles vivienda en arrendamiento y, posteriormente, pudieron adquirirlas en propiedad bajo el régimen de condominio.

Misión: Ser el instrumento básico de la seguridad social y como un servicio público de carácter nacional para todos los trabajadores y sus familias. Es decir, el aumento en la cobertura de la población se persigue como un mandato constitucional, con un sentido social.

Visión: Garantizar el derecho a la salud, la asistencia médica, la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo, así como el otorgamiento de una pensión que, en su caso y previo cumplimiento de los requisitos legales, será garantizada por el Estado. En este sentido, el Instituto proporciona a sus derechohabientes una gama de seguros que permita cumplir con lo establecido en la Ley y sobre todo brindar tranquilidad y estabilidad a los trabajadores y sus familias ante el acaecimiento de cualquiera de los riesgos especificados en la Ley del Seguro Social. El Seguro Social comprende el Régimen Obligatorio y el Régimen Voluntario. Los esquemas de prestaciones, requisitos y contribuciones para tener acceso a estos regímenes son diferentes en cada caso y están claramente establecidos en la ley de referencia.

¹ Palacios, Felipe. González, Nelly .Corona, Ma. Manuela. Pavón R., Edgar. Rodríguez G., José. Civismo I. Publicaciones Cultural. México 1994. p. 110.

Ésta se despliega en dos vertientes:

- Como institución administradora de riesgos:
Administra los distintos ramos de seguro que prevé la Ley del Seguro Social, requiriendo de una adecuada gestión de las contribuciones y los recursos financieros para proporcionar las prestaciones en especie y en dinero. En su carácter de organismo fiscal autónomo conducirá una recaudación eficaz logrando la transparencia y el control en la información que genera.
- Como entidad prestadora de servicios:
Fomenta la salud de la población trabajadora asegurada y de sus familias, de los pensionados y de los estudiantes de manera integral, a través de la provisión de servicios preventivos y curativos médicos, de guarderías y de prestaciones económicas y sociales previstos en la misma.

Las reivindicaciones para la clase trabajadora se plasmaron desde la Constitución Política de 1917, el Artículo 123 indica, entre otras medidas, las responsabilidades de los patrones en accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, así como también la obligación de observar los preceptos legales sobre higiene y seguridad.

Se debe reconocer la importancia de la labor de este Instituto en sus ramas de salud y seguridad social, desgraciadamente la corrupción y el burocratismo que impera hacia sus adentros no ha permitido mayor avance en la calidad de sus servicios.

Por otra parte, es importante señalar que este instituto cuenta con los aparatos más modernos en sus áreas hospitalarias, lo cual redundará en beneficio de sus derechohabientes.

Respecto a la seguridad social que cubre los accidentes de trabajo, es de suma importancia porque protege al trabajador en caso de que requiera incapacidad para asistir a sus labores.

Actualmente su Director General es Daniel Karam Toumeh, su Correo Electrónico: dirgral@imss.gob.mx y con domicilio en Av. Paseo de la Reforma No. 476 1er. Piso Col. Juárez Del. Cuauhtémoc C.P.06600 México, D.F. Conmutador: 5238-2700 ext: 10106 / 10107 Fax: 5211-26-23.

3.2 Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores - INFONAVIT.

Este Instituto nace mediante ley el 21 de abril de 1972, siendo presidente Luis Echeverría Álvarez, como un organismo de servicio social, de manera tripartita donde participa el sector obrero, el sector empresarial y el gobierno, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Misión: Fundamentalmente son los de administrar los recursos y establecer un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de una propiedad, así como también para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y para el pago de pasivos contraídos por estos conceptos, además de brindar rendimientos al ahorro que está en el Fondo Nacional de Vivienda para las pensiones de retiro.

Su visión no es muy clara, puesto que con la reforma del 6 de enero de 1997, el INFONAVIT únicamente se encargaría de otorgar créditos y ya no se dedicaría a la construcción de viviendas.

Actualmente este instituto está en números rojos y los créditos para la obtención de una casa se canalizan a inmobiliarias o a instituciones bancarias; y aunque ha tenido un crecimiento enorme como institución, además de que se ha modernizado tecnológicamente, su responsabilidad social de garantizar vivienda para las familias mexicanas se está perdiendo; en específico, cuando el trabajador o empleado sufre un despido y no encuentra trabajo, entonces sucede que el INFONAVIT cambia de rostro y se convierte en un depredador de los grupos vulnerables.

En breve tiempo vende la deuda a muy bajo costo a consorcios de abogados para que éstos actúen con todo en contra de las propiedades de familias, pero no son capaces de informar al deudor que tiene un año de prórroga para poder pagar, y mucho menos el valor civil de informar con anterioridad que la deuda pasará a un grupo de abogados para que ellos se encarguen de hacer efectiva la deuda.

“En varias ciudades de la República, se están dando estas situaciones, la más reciente se dio en Los Mochis, Sinaloa, con el fin de no perder su vivienda, un considerable número de personas que por alguna situación perdieron su fuente de empleo, acuden diariamente ante el INFONAVIT para llegar a una negociación.

La representante del INFONAVIT en esa ciudad, Rosalva Rojas Gaxiola. reconoció que la crisis económica golpeó fuertemente a todos, y en el caso de los derechohabientes se ha visto reflejada en los últimos meses.

Rojas Gaxiola dice que el instituto tiene en este momento muchas alternativas para que al trabajador no se le programe con problemas su crédito, por lo que se le indica que si no le alcanza para cubrir la mensualidad, puede ir abonando. Una vez que mejore la situación del acreditado, la mensualidad tendrá que verse reflejada en su recibo de pago.

Asimismo, comenta que la institución está con las puertas abiertas para atender a los derechohabientes, a quienes se que les pueden dar opciones para solucionar su problema, es decir, que más o menos les pueden bajar la mensualidad.

La representante del INFONAVIT en la localidad no precisó cuántas personas acuden para negociar y evitar que su patrimonio se pueda perder. Hay arreglos cuando existe interés por parte del trabajador al estar al corriente en sus pagos del crédito de vivienda y de este modo se logran acuerdos satisfactorios.

De tal manera, afirmó que a nadie se le niega una negociación, sólo es cuestión de que se acerquen ante ellos. "Cuando al trabajador le preocupa y le interesa retener su vivienda se sigue dando la negociación, se bajan convenios", asentó.

No obstante, la funcionaria aclaró que cuando el crédito de vivienda está demandado por falta de pago, no se puede resolver el problema en el instituto, y por lo tanto se tiene que acudir a abogados para que puedan solucionar el problema.

Hay cientos de trabajadores que no encuentran trabajo y cuando quieren negociar con esta institución pagos directos, INFONAVIT aumenta en 15% la mensualidad, por lo que a este grupo vulnerable no le alcanza para pagar dichas mensualidades.

El instituto no hace una evaluación de su responsabilidad social y, por el contrario, sí vende a un precio muy reducido las casas de las familias afectadas sin importar que lleven, en algunos casos, más de diez años pagando la propiedad.”²

Hay que precisar que el crédito INFONAVIT es un crédito al trabajo, por lo que se otorga a la gente que está laborando. El pago se realiza mediante el descuento al salario, a través de la empresa que lo contrató. Obviamente, al caer en el desempleo, el trabajador no percibe una remuneración de la empresa o patrón que le descuenta una parte de su sueldo. Por tanto, deja de pagar su crédito.

Por otra parte, en fechas recientes, se ha dado un alerta para los acreditados al INFONAVIT, ya que se ha estado manejando una fuerte campaña mediática para invitar a los deudores a reestructurar su crédito. Con aparente buena fe, los anuncios señalan que el organismo asesora a los trabajadores que han dejado de pagar puntualmente sus mensualidades.

“El convenio de reestructuración a que se hace referencia, señala que cuando el acreditado esté vinculado a una relación laboral, se aplica un descuento del 25% al salario. Si se deja de tener dicha relación, el porcentaje no solamente no baja, sino que sube a un 35%.

² Voz del Lector. Periódico El Universal. 14 de septiembre de 2008. p. A18.

Recordemos que la Ley Federal del Trabajo establece claramente que no se podrá destinar más de 20% del salario para el pago de un crédito habitacional. Además, el artículo 123 constitucional señala que el salario mínimo debe de servir para satisfacer las necesidades normales de una familia en el orden material, social y cultural.

La pregunta es ¿en qué consiste el apoyo si se castiga al trabajador desempleado y se le pretende cobrar 10 puntos porcentuales más de lo que pagaba a cuando tenía una relación laboral?

Asimismo, los convenios que promueve el Programa Garantía INFONAVIT también señalan que cuando un derechohabiente deja de pagar tres meses consecutivos o tres meses indistintos durante un año, debe desalojar la vivienda.”³

Un verdadero programa social frente a la recesión debe congelar la deuda, incluyendo los intereses, hasta en tanto el acreditado obtenga un nuevo empleo. Su aplicación sería automática a partir de la baja ante el Instituto Mexicano del Seguro Social.

De esta manera, y de acuerdo a una nota publicada el día 20 de agosto de 2009 en la revista financiera Sentido Común, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores recabó 1,500 millones de pesos con la venta de un bono denominado en unidades de inversión a 22 años. Los títulos, que vencen el 20 de agosto de 2031, están respaldados por hipotecas del propio Instituto y pagarán una tasa de interés bruta anual de 5.62%. Los bonos recibieron la calificación más alta en la categoría de grado de inversión local de las agencias calificadoras, Standard & Poor's, Fitch México y Moody's de México. Acciones y Valores Casa de Bolsa y HSBC Casa de Bolsa fueron los agentes colocadores del bono. ¡Negocio redondo!

Que quede claro, los trabajadores son víctimas de la crisis, no los causantes.

³ Castillo, Laura Itzel. El Periódico. México, D. F. 25 de marzo de 2009. p. 7.

Actualmente el Director General es Víctor Manuel Borrás Setién, y el instituto está ubicado en Barranca del Muerto No. 280, Colonia Guadalupe Inn, en la Ciudad de México.

3.3 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado – FOVISSSTE

Es un organismo desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado.

Se creó el 10 de noviembre de 1972 y se publicó el 28 de diciembre de ese mismo año en el Diario Oficial de la Federación el Decreto de reformas y adiciones a los artículos 38 y 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.

Así, el Estado, mediante las aportaciones que haga, creará un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y acordar 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, o mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Estas aportaciones serán enteradas al organismo encargado 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.

Misión: Apoyar a los trabajadores al servicio del Estado para que tengan acceso a un crédito para la vivienda y permita a los derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales a los Trabajadores del Estado (ISSSTE) incrementar su bienestar y seguridad patrimonial, apoyándose con Instituciones Financieras (Bancos) y Sofomes (Sociedades Financieras de Objeto Múltiple).

Asimismo, forma y opera un sistema de financiamiento que permite a los trabajadores incorporados al régimen de esta ley, obtener, por una sola vez, crédito barato y suficiente mediante préstamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda; para el pago del enganche, gastos de escrituración y en su caso de la constitución de un fideicomiso de apoyo cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social, amortizar pasivos adquiridos por dichos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores; mediante créditos que otorgue el Instituto directamente o con la participación de entidades públicas y/o privadas.

Así como también, mantener el valor real de sus aportaciones para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro.

Visión: El Fondo de la Vivienda del ISSSTE, tiene como visión, satisfacer la demanda de una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

En el año 2008 se dio un incremento del 25% para préstamos para la adquisición de vivienda y con ello favorecer a más trabajadores interesados en la compra de una casa o departamento

En la actualidad, el Lic. Manuel Pérez Cárdenas es el Vocal Ejecutivo de este Fondo y el Lic. Elías Saad Ganem es el Subdirector de Crédito de dicha institución. La ubicación de sus oficinas está en Miguel Noreña No. 28, 10° piso, Col. San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, C. P. 03900, y sus teléfonos 5322- 0497, 5322 3179 y 5322 3186.

3.4 Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas

No menos importante es el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas, el cual es un organismo público descentralizado federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se forma en el año de 1976, creando un fondo para vivienda con las aportaciones del 5% sobre los haberes y asignaciones de técnico y de vuelo de los militares en activo que hace el Gobierno Federal y con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título, el cual es destinado a satisfacer las necesidades de habitación de los militares en activo.

Su finalidad corresponde a las que ofrece el INFONAVIT y el FOVISSSTE, sólo que además de éstas tiene la de construir unidades habitacionales para ser rentadas, en determinadas áreas y circunstancias, a sus derechohabientes.

Objetivo y misión: Administrar los recursos del Fondo de la Vivienda para los miembros en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, a fin de establecer y operar un sistema de financiamiento que les permita obtener crédito barato y suficiente para:

- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de condominio;
- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.
- Coordinar y financiar con recursos del Fondo de la Vivienda programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada.”

La mayoría de las unidades habitacionales construidas con el fondo de vivienda de este instituto son para renta, y esto es debido al traslado que se hace de su personal de acuerdo a las necesidades del servicio, siendo una prestación para los

interesados al cubrir rentas muy bajas dentro de la zona a la cual hayan sido comisionados y de esta forma cubrir su necesidad de vivienda. No obstante, también se otorgan créditos hipotecarios para la compra de casa-habitación.

Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares

Contemplado en el esquema operativo del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. (BANOBRAS), bajo el rubro de Fondo de Habitaciones Populares, a partir de 1947 se construyen varios conjuntos habitacionales en toda la República. Su programa no especificaba a qué sector de la población se beneficiaría; su finalidad fue proyectar y construir habitaciones populares, demoliendo y sustituyendo tugurios por viviendas, rehabilitando y acondicionando viviendas que se encontraban en un estado total de abandono.

Para el año de 1981 se publica en el Diario Oficial que se abroga el Fondo y se autoriza la creación del Fideicomiso con la finalidad de financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares, tanto estatal como municipal. Actualmente, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) es un Fideicomiso coordinado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), que atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos, operando un sistema de subsidios, contribuyendo a hacer realidad la ilusión de tener una casa digna.

El FONHAPO forma parte de la Administración Pública Paraestatal y su organización y funcionamiento están sujetos a la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, publicada el 14 de mayo de 1986 y al contrato constitutivo del Fideicomiso.

El Fideicomitente es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y el Fiduciario es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Nacional de Crédito, institución de Banca de Desarrollo, (BANOBRAS).

Misión: Atender a través de Organismos Estatales de Vivienda la demanda de mejoramientos y construcción de Vivienda Social, de población preferentemente no asalariada, con ingresos individuales de hasta 2.5 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal ó familiares de hasta 4 veces el salario mínimo vigente en el D. F., mediante un sistema de subsidios que contribuya a la consolidación del patrimonio familiar, satisfacer las necesidades en materia de vivienda de las familias de menores ingresos, para que a través de un subsidio, adquieran, construyan o mejoren su vivienda, contribuyendo a la consolidación del patrimonio familiar.

Visión: Ser la principal fuente de subsidios para que las familias de escasos recursos adquieran, construyan o mejoren su vivienda.

3.6 Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

“Mejor conocido como FOVI, es un fideicomiso público constituido en 1963 por el Gobierno Federal por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, a partir del 26 de febrero de 2002.

Misión: Otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFULES) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI.

Los recursos del financiamiento se asignan por el sistema de subastas y sólo podrán ser ejercidos por promotores e Intermediarios Financieros, registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

Para inducir el financiamiento privado a la vivienda de interés social y promover su desarrollo y constante modernización, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como representante del Gobierno Federal, constituyo en el Banco de México el 10 de abril de 1963, el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, hoy Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Visión: Financiar la construcción de vivienda de interés social, en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo.

- Financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la mejora de vivienda, con créditos a largo plazo, dirigidos por conducto de los Intermediarios Financieros (Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Inmobiliario e Hipotecario -SOFOLLES- autorizadas por FOVI).
- Otorgar garantías parciales a las instituciones financieras sobre el incumplimiento de los créditos.
- Dar los financiamientos y las garantías a las instituciones financieras, para que a su vez otorguen el crédito a los promotores de vivienda y a los adquirientes.

Características del Programa:

- Financiar vivienda para la población de menores ingresos que puede ser considerada como sujeto de crédito ante la Banca o Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
- Facilitar la adquisición de vivienda a la población en general (mercado abierto), permitiendo el financiamiento a jefes de familia que trabajan por su cuenta y englobando a las madres solteras dentro del concepto de jefe de familia.
- Para desarrollar el mercado inmobiliario, permitir la adquisición de vivienda, mejora de la casa, así como la habitación para rentar.
- Los derechohabientes de otros organismos de vivienda también se benefician con estos créditos, pero no podrán concentrarse adquirentes de un solo patrón o gremio en más de un 25% en un mismo conjunto habitacional.

- Para detonar la oferta de vivienda, los promotores, mediante subastas, pueden obtener la asignación de derechos sobre los créditos de largo plazo para los futuros adquirientes de las viviendas que edificarán.
- El crédito puente se fija en unidades de inversión (UDI's), para evitar la amortización acelerada del principal.
- Por el mismo motivo, el crédito individual también se fija en UDI's, pero el pago está ligado a la evolución del salario mínimo para facilitar el cumplimiento del deudor.

Características y Requisitos del Adquirente:

Los derechos sobre crédito derivados de las subastas, sólo se podrán ser ejercidos por promotores e Intermediarios Financieros que hayan recibido asignación de derechos, para canalizarlos a los acreditados finales, una vez que estos hayan cumplido con los requisitos establecidos por el FOVI y por los Intermediarios Financieros, como son:

- 1 El acreditado podrá ser cualquier persona capaz de obligarse con el Intermediario Financiero y que cuente con ingresos comprobables y suficientes para ser considerado como sujeto de crédito.
- 2 El plazo del crédito al adquirente es de hasta 30 años, si al término del plazo existe algún saldo, el FOVI lo absorbe siempre y cuando el adquirente se encuentre al corriente en sus pagos.
- 3 El factor de pago para la vivienda tipo A es de \$7.5 por cada \$1,000 pesos de crédito; para la vivienda tipo B1 es de \$10 por cada \$1,000 pesos de crédito.
- 4 El pago inicial mensual del adquirente debe representar como máximo el 25% de su ingreso mensual y estará ligado al incremento del salario mínimo mensual del Distrito Federal durante la vida del crédito.

Requisitos indispensables para que los promotores puedan participar en las subastas del FOVI:

- Registro de promotor actualizado del FOVI.

- Registro del proyecto.
- Carta de intención del Intermediario Financiero que operará el crédito.
- La documentación señalada en la convocatoria de la subasta correspondiente.”⁴

Al respecto, se puede decir que cubre las expectativas de su creación porque personas que no cuentan con INFONAVIT o FOVISSSTE pueden tramitar la compra de casa o departamento a través de un préstamo hipotecario con un banco o con una sociedad financiera del ramo hipotecario e inmobiliario registrados ante el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, promotores de vivienda mediante subastas para asignar los créditos.

3.7 Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular

Este organismo fue creado por Ley del Congreso de la Unión en el año de 1971, misma que abrogó la Ley que dio origen al Instituto Nacional de la Vivienda, confiriéndole al INDECO las atribuciones que le correspondían.

Misión: Era promover y ejecutar programas de vivienda, así como la integración y administración del sistema para satisfacer las necesidades de tierra para el desarrollo urbano de los centros de población.

A diez años de existencia, en enero de 1982, se abrogó la ley que le daba vida a este Instituto, el cual no pudo realizar los programas que tenía contemplados por falta de recursos.

3.8 Secretaría de Desarrollo Social – SEDESOL

Creada en el año de 1995, implementa el Programa de Solidaridad, cuyo objeto principal era ayudar al sector poblacional de pobreza extrema en todo el país, a través de los Programas de Alimentación, Salud, Educación y Vivienda.

⁴ www.fovi.gob.mx/mision.htm

Antecedentes: En el diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1976 se hacen modificaciones a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal con objeto de crear la entonces Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP), con las atribuciones principales de atender la problemática que se presentaba en torno a desarrollo urbano y los asentamientos humanos y problema ecológico de la vivienda.

Posteriormente, el 29 de diciembre de 1982 se crea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), cuya atribución primordial era la de: "atender de manera integral los problemas de vivienda, desarrollo urbano y ecología".

Diez años mas tarde, el 25 de mayo de 1992, se crea, a partir de la fusión de la SEDUE y la Secretaría de Programación y Presupuesto (SPP) quien manejaba el Programa Nacional de Solidaridad (PRONASOL), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), basando su estrategia de combate a la pobreza extrema entre campesinos, indígenas y colonos de zonas urbano marginadas, en el Programa Nacional de Solidaridad y buscando establecer una nueva relación entre el Estado y la sociedad.

Misión: Definir los compromisos para avanzar en el logro de un efectivo desarrollo social, así como formular y coordinar la política social solidaria y subsidiaria del Gobierno Federal, orientada hacia el bien común, y ejecutarla en forma corresponsable con la sociedad.

Asimismo, lograr la superación de la pobreza mediante el desarrollo humano integral e incluyente, para alcanzar niveles suficientes de bienestar con equidad, a través de las políticas y acciones de ordenación territorial, desarrollo urbano y vivienda, mejorando las condiciones sociales, económicas y políticas en los espacios rurales y urbanos.

Visión:

- Fomentar el desarrollo social con respeto a los derechos y la dignidad de las personas.
- Impulsar una visión compartida para la superación de la pobreza en todas las políticas públicas.
- Formular la política social con un enfoque subsidiario y no asistencialista, fomentando la cultura de la corresponsabilidad.
- Impulsar un auténtico federalismo y la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno.
- Generar una política social para los pobres.
- Reforzar el tejido social, el desarrollo comunitario y la participación social al proteger a las familias en condición de pobreza.
- Modernizar la política de asistencia social identificándola como un instrumento de equidad e inclusión.
- Fortalecer el desarrollo social con equidad de género.
- Respetar y proteger la diversidad étnica y cultural.
- Propiciar la integralidad de las acciones de política social, integrando una visión de curso de vida.
- Privilegiar el enfoque territorial y la focalización hacia los más pobres.
- Asegurar eficiencia en los servicios.

Entre los primeros logros de la nueva Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), se cuentan dos muy importantes:

- La descentralización de algunas decisiones importantes y recursos a estados y municipios
- La creación de espacios comunitarios útiles para el combate a la pobreza.

El Gobierno Federal, a partir del año 2001, da un sensible giro en el rumbo de la política social comparativamente con lo que se había hecho en administraciones

anteriores, iniciando el diseño de políticas y programas de cuarta generación, incorporando los aprendizajes de etapas pasadas, y partiendo de una realidad evidente: el esfuerzo había sido a todas luces insuficiente.

El enfoque, desde el punto de vista del maestro Miguel Székely Pardo, Subsecretario de Educación Media Superior, evoluciona de una conceptualización de la pobreza medida y entendida únicamente como consecuencia del ingreso de la población, en la que se pone el énfasis en los activos generadores de ingreso: educación, salud, patrimonio y vivienda, y en las oportunidades de la población: laborales y de inversión, que sirven a su vez, para utilizar de mejor manera los activos generadores de ingresos. Es decir, la transición va de una política social que ataca las consecuencias de la pobreza, a otra que busca eliminar el origen de la misma.

Esta política, que por primera vez se integra en una sola estrategia federal con la participación de 11 secretarías de estado da como resultado la estrategia Contigo, que tiene dos propósitos centrales y que se complementan:

1 Proveer beneficios sociales esenciales a todos los mexicanos.

2 Activar palancas que impulsen el desarrollo humano y sirvan como detonadores del crecimiento económico.

A estos frentes corresponden líneas de acción específicas, cada una de ellas con sus respectivos programas, presupuestos y metas, como se describen a continuación:

Proveer protección social (reconocimiento de grupos en vulnerabilidad extrema, previsión social y protección contra riesgos individuales y colectivos). Ejemplos: Seguro Popular.

Ampliar capacidades (educación, salud, nutrición y capacitación). Ejemplo: Programa de Desarrollo Humano Oportunidades.

Generar oportunidades de ingreso (desarrollo local, acceso a créditos y generación de empleo). Ejemplo: Programa Microrregiones.

Asimismo, el Programa Microrregiones que se realiza en coordinación interinstitucional, para incidir en las causas que originan la pobreza, con el propósito de generar dinámicas de desarrollo de los municipios con población de alta marginación y/o población predominantemente indígena.

Este programa promueve la construcción y el mejoramiento de las vías de comunicación, los sistemas de agua y alcantarillado, telefonía, equipamiento escolar y vivienda. También favorece la creación de unidades para capacitación laboral o mecanismos de apoyo para la comercialización de productos artesanales.

Formación de patrimonio (vivienda, ahorro y derechos de propiedad). Ejemplo: Programa de Vivienda Progresiva "Tu Casa".

En la actualidad, su Director General es el Lic. Ernesto Cordero Arroyo, y sus oficinas se ubican en la Avenida Paseo de la Reforma No. 116, Col. Juárez Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06600, México D. F., y su teléfono es el 5328 500

3.9 Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra – CORETT

Este organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo Federal, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, fue creado en el año de 1974.

Misión: Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen social (ejidal y comunal) y de propiedad federal, y promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales, en coordinación con el Sector Público y/o Privado, para el desarrollo urbano y la vivienda, dando legalidad y seguridad de la propiedad a sus ocupantes, así como promover un desarrollo urbano equilibrado y ordenado.

Visión: A partir de 1999, está integrada al Sector Social del Gobierno Federal coordinado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), en el marco de la planeación nacional de las políticas de combate a la pobreza y de la ordenación de los asentamientos humanos en los centros de población.

CORETT ha experimentado cambios importantes a través de su existencia, ampliando sus facultades y redefiniendo sus objetivos, ya que además de regularizar predios de propiedad federal también promueve la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y de vivienda, mediante convenios con los Municipios y Estados.

En el 2001 se generó un subsidio de \$24,000.00.00 para la construcción de pies de casa de 21 metros cuadrados, en lotes de 90 a 120 metros que aportó el Gobierno de la ciudad de México.

Asimismo, ser un Organismo eficiente en sus Recursos Humanos y Técnicos, para Regularizar las tierras sobre los Asentamientos Humanos Irregulares existentes a Nivel Nacional, promoviendo y vinculando el aprovechamiento de terrenos a favor de sus ocupantes para el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

El Director General del esta Comisión es el Lic. Juan Manuel Careras López, y sus oficinas están ubicadas en Liverpool No. 80, Col. Juárez, Delegación Cuauhtémoc, C. P. 06600, México, D. F., y su teléfono es el 5080 9600.

3.10 Fideicomiso

Se entiende por Fideicomiso al acto en virtud del cual se entrega a una institución financiera (fiduciaria) determinados bienes para que disponga de ellos según la voluntad del que los entrega (fideicomitente) en beneficio de un tercero llamado fideicomisario. En otras palabras; mediante la creación de un fideicomiso, una persona transmite un bien a un tercero con el encargo de que cumpla un fin lícito.

Elementos del Fideicomiso:

- Fiduciario.- Es la institución autorizado por las autoridades financieras, para cumplir los fines para los cuales fue creado el Fideicomiso, actuando con responsabilidad de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.
- Fideicomitente.- Se considera a toda persona física o moral (sociedades civiles o mercantiles), con capacidad requerida por la ley, para poder disponer de sus bienes y destinarlos a un fin lícito determinado. Es la persona, institución o empresa que aporta los bienes que se van a destinar al Fideicomiso.
- Fideicomisario.- Es la persona física o moral (sociedades civiles o mercantiles) que recibe los beneficios del Fideicomiso. Debe contar con capacidad de goce, ser sujeto de derechos y obligaciones, y es designada por el fideicomitente.

La constitución del fideicomiso se debe hacer constar en todo caso por escrito y ajustarse a los términos del derecho común sobre transmisión de los derechos o transmisión de propiedad de los bienes que se den en fideicomiso.

Asimismo, el fideicomiso cuyo objeto recaiga sobre bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que los bienes se encuentren ubicados, y surte efectos contra terceros precisamente desde la fecha de su inscripción (artículo 353 de la ley citada).

Por otro lado, al realizarse el fin por el cual se constituya y una vez extinguido el fideicomiso, los bienes que queden en poder de la institución fiduciaria serán devueltos al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos tratándose de inmuebles o de derechos reales impuesto sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esa declaración se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en que aquél hubiera sido inscrito (artículo 358 de la misma ley)

En el Derecho Mexicano vigente se encuentran prohibidos ese tipo de fideicomisos, como se indica a continuación:

- Los fideicomisos secretos
- Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente
- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

Existen dos clases de fideicomisos: los públicos y los privados y se clasifican como sigue:

- Fideicomisos de Inversión: Realiza operaciones económicas rentables – crédito, empresariales, valores de Renta fija y/o variable.
- Fideicomisos de Garantía: Para el cumplimiento de una obligación principal, como pueden ser valores en renta fija o variable, inmuebles, efectivo, etcétera.
- Fideicomisos de Administración: Cuando se busca un rendimiento a través de una inversión.

Anteriormente la figura del fideicomiso solo era utilizada por las instituciones bancarias, pero, a partir de mayo de 2000, con la modificación a la Ley de Instituciones de Crédito, se autorizó para operar fideicomisos de garantía a Instituciones de Crédito, Banca Múltiple, Sociedades Nacionales de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado, Almacenes Generales de Depósito.

Las ventajas que proporciona el fideicomiso son:

- Los bienes que se aportan a éste no pueden ser objeto de afectación por un tercero.
- Los bienes no pueden gravarse, enajenar o imponerle alguna limitación, inclusive por la misma persona que los aportó.
- Pueden ser constituidos por actos entre vivos o por la voluntad de una persona que manifiesta la misma a través de un testamento.
- La figura del fideicomiso se utiliza como ahorro, que garantiza que ese dinero está seguro, hasta el plazo que el usuario haya estipulado.

Duración y motivos de terminación del fideicomiso: La duración máxima es de veinte años, pero si está destinado a actividades de carácter científico o artístico sin fines de lucro, podrá ser mayor. Respeto a su término, puede ser porque se ha cumplido con la finalidad para la que fue creado; por convenio expreso entre fideicomitente y fideicomisario; por revocación del mismo fideicomiso, cuando el fideicomitente se ha reservado en la celebración del mismo esta facultad.

3.11 Instituto de Vivienda del Distrito Federal – INVI

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) se formó en diciembre del año 2000, y es un organismo público descentralizado de la administración pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, tiene como propósito diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos, en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven.

Misión: Satisfacer la necesidad de vivienda a la población de escasos recursos económicos residente en el Distrito Federal, a través del otorgamiento de créditos

de interés social para vivienda en conjunto y en lote familiar, con la finalidad de contribuir a la realización del derecho humano básico que significa una vivienda.

Visión: Beneficiar con 200 mil acciones de vivienda en el período 2007-2012 a familias de zonas marginadas, a través del mejoramiento y construcción de nuevas viviendas.

Asimismo, con su Programa Vivienda en Conjunto, desarrolla proyectos de vivienda en conjunto, financiados con recursos del INVI o provenientes de otras fuentes de financiamiento, a través de las siguientes líneas de crédito:

Vivienda Nueva Terminada.- Se podrá financiar integralmente con recursos INVI o con otras fuentes de financiamiento, corresponde a la construcción de vivienda nueva realizada en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas privativas y áreas de uso común.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados.- Consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que el inmueble esté en buenas condiciones estructurales, o bien, cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. La característica particular de estos inmuebles es que están catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles no Catalogados.- Consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes cuando el inmueble requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras estructurales o en instalaciones sanitarias o eléctricas, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble.

Vivienda Progresiva.- Corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, en proyectos de tipo horizontal o vertical.

Adquisición de Vivienda.- consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso.

El Programa de Vivienda en Conjunto se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con vivienda precaria, en alto riesgo, así como también con vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

Del agrupamiento en conjunto resultan importantes ahorros en la construcción y la organización social de los beneficiarios antes, durante y después de la producción de la vivienda.

3.12 Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda – PROSAVI.

Es un programa especial de crédito y subsidios a la vivienda, cuyo objetivo se encamina al apoyo para la compra de vivienda nueva para todos los jefes de familia que sean empleados o que trabajen por su cuenta; que tengan ingresos mensuales no superiores a cinco veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal; que cuenten con recursos para integrar el enganche; cuenten con un ingreso suficiente para realizar los pagos mensuales por la compra de su vivienda y califiquen como sujeto de crédito con los bancos y SOFOLES que otorgarán el financiamiento.

El Gobierno Federal, quien por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, aporta el financiamiento y el subsidio para complementar el enganche de los compradores, por un importe de 8,000 UDI's por vivienda, que representa el 20% o más del valor de las viviendas ofrecidas en el programa, dependiendo del

valor de la vivienda, se apoyan viviendas con valor de hasta 40,000 UDI's. El Banco de México y el FOVI que administran y vigilan la buena marcha del programa. Los bancos y las SOFOLES que otorgan y cobran los créditos.

Los gobiernos de los estados y municipios, que dan las facilidades en terrenos y desgravación necesarios para construir y adquirir las viviendas.

Los promotores de vivienda, que edifican las viviendas adecuadas a precios accesibles.

La casa habitación que se ofrece a las familias en este Programa puede tener diferentes soluciones arquitectónicas, siendo la mínima la que cuente con espacios definidos de baño y cocina además de área de usos múltiples.

La promoción para la adquisición de casas se da a través del FOVI y de los promotores, quienes divulgan oportunamente en las localidades en donde se desarrolla el Programa y la ubicación de los conjuntos habitacionales con casas muestra, debiendo cubrir los interesados los siguientes requisitos:

- Los jefes de familia interesados deben acudir a los conjuntos habitacionales para seleccionar en donde quieren comprar su vivienda, acudir al banco o SOFOL que financie el conjunto y llenar una solicitud de inscripción en el concurso de enganches.
- Cuando las viviendas tengan un avance que asegure su terminación en un plazo de dos meses, el promotor, por conducto del banco o la SOFOL que opera los créditos, divulga en los periódicos la fecha para la celebración del concurso de enganches y el valor definitivo de las viviendas en pesos, mismo que ya no varía.
- El banco o SOFOL les ayuda a llenar la solicitud de inscripción al concurso. Todos los datos vertidos deberán ser verdaderos, comprobándose mediante un estudio socioeconómico.

- En la solicitud de inscripción se debe declarar el monto, en pesos, del enganche que se piensa depositar al entregar la solicitud y la categoría de vivienda que desea adquirir.
- Los intereses en participar en los concursos, se inscriben llenando la solicitud y depositando en efectivo el importe total del enganche de conformidad con las indicaciones del banco o SOFOL que financien el conjunto habitacional. Se puede aumentar el importe del enganche hasta la fecha límite señalada en la convocatoria de los concursos, en cantidades no menores de \$ 500.00 pesos.
- El enganche mínimo que se puede dar es del 7.5% del valor de la vivienda.
- En la fecha del concurso de enganches, primeramente se asigna el crédito a los que ofrecieron un mayor porcentaje de enganche, hasta agotar las viviendas disponibles para ese concurso.
- Estos concursos los celebrarán los bancos o SOFOLES ante notario público, para asegurar una transparente selección de los ganadores.
- Los bancos o SOFOLES dan a conocer los resultados del concurso de enganches en sus oficinas, dos días después de haberse celebrado, enviando además una comunicación a los ganadores.
- Quienes no ganen en el concurso, tienen dos opciones: a) retirar su depósito o b) dejar su depósito en el banco o SOFOL para el siguiente concurso.
- Los ganadores de los concursos tienen hasta diez días hábiles para acudir con el banco o la SOFOL para llenar la solicitud del crédito con auxilio de éstos.
- A los ganadores que fueron calificados y notificados como sujetos de crédito, tienen hasta 15 días hábiles para firmar y entregar el contrato de compra venta con el promotor del conjunto habitacional en el que se inscribieron; para ello deben acudir el día que sean citados para seleccionar su vivienda, teniendo prioridad los que depositaron mayor enganche. Posteriormente, las viviendas se asignan conforme se presenten con el promotor a seleccionarlas.
- En la fecha de escrituración de la misma, los acreditados reciben un Manuel para uso, mantenimiento y ampliación de la vivienda adquirida y, en su caso, el régimen de condominio y su reglamento.

- El plazo para el pago del crédito es de hasta 30 años, con la garantía de que si a la fecha existe un saldo del crédito, el comprador no tendrá que pagarlo si está al corriente en sus pagos mensuales.

Se puede considerar a este programa como la mejor solución para las personas que desean adquirir una vivienda y que, al trabajar por su cuenta no se les considere en los programas de vivienda como a los asalariados.

Al tener interés en una casa-habitación y comprobar su solvencia económica para dar un mínimo enganche y poder cubrir los pagos mensuales de su vivienda, el gobierno da la opción de que se tramite un préstamo a través de los bancos o SOFOLES, quienes les podrán otorgar el financiamiento para lograr su objetivo, siempre y cuando califiquen como sujetos de crédito.

3.13 Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular – FIDERE

II

El Fideicomiso denominado “Programa de Remodelación Urbana de la Ciudad de México “(PRUCM), inició operaciones en el año de 1972 y su objetivo era la promoción, fomento y apoyo a proyectos de desarrollo de vivienda de interés social. Posteriormente, en el período comprendido de 1987 a 1996, se complementó el objetivo de su creación y se cambió la institución fiduciaria para quedar con la denominación de Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Vivienda Popular (FIDERE II), quedando como responsable de la recuperación de los productos enajenados de vivienda; liquidar y transferir la cobranza de los mismos al FONHAPOI, FIVIDESU, FICAPRO Y PRONASOL.

El Fideicomiso de Recuperación Crediticia, inicia su operación en el año de 1987, con el propósito de recuperar la cartera resultante del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular de la Ciudad de México, derivado de los sismos de 1985. Su cartera original se constituyó por 43,035 créditos, con un valor de \$132.9 millones de pesos.

A partir de 1994 amplió sus objetivos para estar en capacidad de recuperar la cartera proveniente de los Programas de Vivienda del Distrito Federal, tanto por créditos otorgados por organismos públicos, como privados.

Así, con fecha 14 de septiembre del 2001 y considerando que este fideicomiso cuenta con la infraestructura y experiencia necesaria para el desarrollo de las actividades que le han sido encomendadas se celebró un convenio modificatorio mediante el cual se cambió la denominación a Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal (FIDERE III), siendo el Fideicomitente del Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Finanzas. Mediante el mismo instrumento se amplía el objeto del FIDERE III, el cual se extiende a la recuperación del producto de los créditos otorgados por el Gobierno del Distrito Federal y sus entidades, así como instituciones públicas o privadas; adicionalmente, la promoción y el manejo del ahorro previo para los distintos programas del Gobierno del Distrito Federal.

Así como también se cambió el nombre de la fiduciaria de Banco Inverlat por Scotiabank Inverlat y figura como fideicomitente el Gobierno del Distrito Federal, por conducto de la Secretaría de Finanzas, en su carácter de Fideicomitente Único de la Administración Pública del Distrito Federal en lugar de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

El Gobierno de la ciudad crea esta administración con el fin de la aplicación eficiente de los recursos humanos, materiales y financieros para garantizar la recuperación de créditos, por lo tanto su programa de trabajo consiste en desarrollar un conjunto de acciones orientadas a controlar la recaudación de pagos de acreditados de vivienda popular, encomendada a este fideicomiso por las instituciones financieras y organismos promotores de la misma, teniendo su principal objetivo para:

- Recuperar los créditos encomendados mediante una atención personalizada, con procesos ágiles y un enfoque de soluciones acorde a las necesidades de los usuarios, que permita un reembolso oportuno a los dueños de las carteras.
- Consolidar el patrimonio de los acreditados y que los recursos recuperados se utilicen para nuevos desarrollos habitacionales que coadyuven al abatimiento del rezago en materia de vivienda.

Actualmente, la Dirección General de este Fideicomiso está a cargo de la Lic. María Ysaura Moreno Alamina, y sus oficinas están ubicadas en Izazaga No. 89 piso 11, Col. Centro, Delegación Cuauhtémoc, D. F.

3.14 Comisión Nacional de Vivienda - CONAVI

La Comisión Nacional de Vivienda es la instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, así como de aplicar y cuidar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en materia de vivienda, plasmados en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable.

Se creó en julio de 2001 con el nombre de Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVli), y en junio de 2006 se convirtió en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

De acuerdo con la Ley de Vivienda, expedida en junio de 2006, la CONAVI tiene entre sus atribuciones supervisar que las acciones de vivienda se realicen con pleno cuidado del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable.

Misión: Promover y concertar con los sectores público, social y privado programas y acciones relacionados con la vivienda y suelo, así como desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y

ahorro previo para la vivienda en el país, orientadas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias mexicanas tener acceso a una vivienda de acuerdo a sus necesidades.

De igual manera, la CONAVI tiene la responsabilidad de proponer la expedición de normas oficiales mexicanas en materia de vivienda; fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda; propiciar la simplificación de procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales, y establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con organismos nacionales e internacionales.

Asimismo, lograr que los mexicanos cuenten con soluciones de vivienda suficientes de acuerdo a sus necesidades, preferencias y condiciones económicas que contribuyan a elevar su calidad de vida.

En el plazo inmediato, el gobierno mexicano se ha planteado el objetivo de satisfacer la demanda de vivienda de los nuevos hogares que se formarán en el sexenio 2007-2012, así como abatir el déficit que se viene arrastrando en la materia. Asimismo, se ha propuesto sentar las bases para el desarrollo sustentable, con el fin de que el crecimiento habitacional no ponga en riesgo el patrimonio natural de las siguientes generaciones; consolidar el Sistema Nacional de Vivienda con el propósito de hacer más eficientes los esfuerzos del sector público en materia de desarrollo habitacional y, sobre todo, consolidar una política para que los mexicanos de más bajos ingresos cuenten con una solución habitacional acorde con su capacidad de pago.

En este sentido, el gobierno del presidente Felipe Calderón impulsa el programa de subsidios federales *Esta es tu casa*, mediante el cual se apoya la adquisición de lotes con servicios, compra de vivienda, mejoramiento y autoproducción. Este programa se compone del ahorro del beneficiario, subsidio del gobierno y crédito hipotecario, lo que le da un amplio contenido social, ya que ofrece la oportunidad a muchas familias de escasos recursos de adquirir una vivienda digna.

Visión y Misión:

- Promover y mejorar el nivel de integración, desarrollo y competencia del personal, enfocados al cumplimiento de los programas y misión de la CONAVI:
- Medir y mejorar el nivel de satisfacción del cliente interno y externo, a través de una evaluación periódica.

Esta comisión se ubica en las calles de Presidente Masarik No. 214 Primer Piso, Colonia Bosques de Chapultepec, México, D. F. y su teléfono es el 9138 9991.

4 LAS UNIDADES HABITACIONALES EN LA ACTUALIDAD

Se define a la Unidad Habitacional como proyectos de vivienda construidos por organismos del sector público, generalmente se localizan en el anillo intermedio y en la periferia del área metropolitana. La mayoría son bloques de apartamentos multifamiliares o de casas en hilera. Los estándares de la construcción y de los servicios domiciliarios y comunitarios son frecuentemente altos (Nonoalco Tlatelolco, San Juan de Aragón, etc.). Conjunto de viviendas con una nomenclatura común oficial, que comparten mismo espacio y tienen mismo origen.

Es importante que se considere la problemática que se viene arrastrando en lo que concierne a la vivienda de tipo condominal. Es cierto, existen leyes, reglamentos y comisiones para su correcto funcionamiento, pero tal pareciera que no es así, ya que se continúa con la misma mecánica y no hay soluciones concretas para evitar las diferencias que se dan dentro de un inmueble de este tipo, específicamente dentro del rubro de las cuotas para servicios de mantenimiento, tales como arreglo de las áreas verdes, el pago de luz para bombeo de agua, limpieza y, no menos importante, el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que son propiedad de los condóminos.

De acuerdo con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, en su Capítulo II, referente a las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes, determina que cada condómino está obligado a cubrir puntualmente las cuotas que se señalan en este Capítulo, para constituir el fondo de administración y mantenimiento de operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. Asimismo, el importe de esta cuota a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva.

También, señala que las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades registradas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado con anterioridad.

Independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos morosos, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento. Se afirma que se llevará a cabo la ejecución en la vía ejecutiva civil, pero en ningún momento señala bajo qué artículo del Código de Procedimientos Civiles se va a fundamentar la acción. En trabajo de campo se solicitó esta información a varios abogados de la Procuraduría Social y ninguno supo decir qué artículo era el idóneo; se concretaron a decir que se tenía que contratar a un abogado para que resolviera el problema.

Por lo anterior, está claro que tantas leyes, reglamentos, códigos y demás, en la práctica no son funcionales, ya que en la mayoría de las unidades habitacionales se registran serios problemas para cubrir las cuotas de referencia, y no es la conciliación la más adecuada para su solución.

Como se puede ver, respecto al pago de cuotas para los servicios de mantenimiento en general, el compromiso que adquieren los condóminos no se cumple como debe de ser, al caer en moratoria de pagos por varios meses o años, sin que se pongan al corriente. Asimismo, los espacios para estacionamiento, si los hay, son reducidos, hay pocos lugares o en definitiva no se cuenta con cajones para la demanda existente y, desgraciadamente a la poca cultura cívica, se invaden los espacios, con las molestas consecuencias que de ello se derivan.

4.1 Los Cambios Generados

La ciudad sigue creciendo y se vienen realizando cambios importantes en ella. Respecto a la vivienda, las condiciones en que se han venido produciendo la construcción de casa habitación de tipo social, ha generado efectos substanciales para la población demandante. Uno de los principales problemas que se detectaron fue el desorden espacial debido al desdoblamiento de las familias, ya que los padres y madres de familia echan raíces en su casa, donde sus hijos crecen, a la vez se casan, ahí nacen sus hijos y se niegan a irse a vivir a otro lado por lo que se quedan en la casa paterno-materna, multiplicando las necesidades de espacio y servicios y creando la imposibilidad de un censo certero de vivienda.

Cuando el Estado empieza a intervenir en forma directa para tratar de satisfacer la demanda de vivienda de interés social y popular, lo hace de manera tan deficiente y tan burocratizada, que la mayor parte de los presupuestos asignados a este rubro se consumen en los enormes costos que se tienen para manejar la gran cantidad de organismos creados para tales fines. Desgraciadamente todos, sin excepción, tocados por el flagelo de la corrupción, intereses políticos, económicos y compadrazgos.

Asimismo, otro de los cambios sobresalientes en los programas de vivienda social es el que tiene que ver con los aspectos económicos. El Estado ha reducido, por no decir casi eliminado, su participación en la dotación de recursos, ya que actualmente estos provienen fundamentalmente de capital privado, algunos de créditos externos, el aporte patronal y el aporte de los demandantes.

Tal es el caso del INFONAVIT que proporciona créditos (actualmente no cuenta con fondos crediticios para proporcionar a los trabajadores que lo soliciten), con tasas de interés preferencial, por cierto muy cercanas a la de la banca hipotecaria,

pero que dada la cantidad del préstamo, por lo general, se tiene que complementar con créditos de la banca o de sociedades de financiamiento de vivienda barata, como la SOFOLES, para poder comprar el tipo de vivienda social que se ofrece en el mercado.

En consecuencia, ahora el papel protagónico en la oferta de vivienda social son las grandes empresas constructoras e inmobiliarias, mismas que se encargan de todo el proceso, es decir, la compra de suelo, trámites administrativos, construcción y la obtención de crédito a la demanda y venta de la vivienda, dando como resultado que el precio de la vivienda social esté aumentado en demasía, ya que anteriormente se manejaban créditos hipotecarios con plazos de 15 a 20 años y, actualmente, la mayoría son a 30 años, aumentando la plusvalía pero también la deuda.

Sin embargo, los desarrolladores inmobiliarios quieren hacer casas y departamentos sin dedicar el menor esfuerzo al estudio particularizado de la zona, ni tiempo destinado al diseño que logre la integración de los contextos, con una arquitectura contemporánea frente a la de otros tiempos, pero con nuevas necesidades.

A partir de 1985 ha cambiado mucho el tipo de vivienda que se ofrece. A pesar de conocerse bien los problemas que se daban en los grandes conjuntos habitacionales, la apertura de una nueva oferta de suelo hacia el norte de la ciudad, pero ahora en municipios verdaderamente alejados del centro y la intervención de promotores privados que han logrado comprar grandes extensiones de terrenos, ha posibilitado nuevamente la formación y producción de enormes fraccionamientos con vivienda social. Pero estos nuevos fraccionamientos difieren de los antiguos conjuntos habitacionales porque ofrecen vivienda unifamiliar en uno o dos niveles siguiendo el modelo de la vivienda propia para la familia mexicana con jardín y lugar para el automóvil, a precios económicos pero, desgraciadamente, sin las adecuadas vías de comunicación para un traslado ágil y rápido.

Uno de los casos más representativos de esta nueva tipología es el Centro Urbano San Buenaventura localizado en el Municipio conurbado de Ixtapaluca, que comprende casi 20.000 viviendas distribuidas en seis secciones. La impresión que dan las viviendas al observar sus fachadas, es de una bonita casa familiar. Sin embargo, se trata en realidad de viviendas duplex, (una en la planta baja y otra en el nivel superior) o pegadas, que tienen entre 45 y 60 m²; en algunas secciones se han agrupado como áreas privadas con acceso restringido, a la manera de las viviendas construidas para las familias de ingresos altos en otras partes de la ciudad.

El conjunto tiene vías de comunicación internas, áreas para equipamiento social y comercio, jardines y áreas verdes; limita parcialmente con conjuntos habitacionales más tradicionales de INFONAVIT y está emplazado entre carreteras principales de acceso a la Ciudad de México por el oriente. Es importante mencionar que está contemplado en un Plan de Centro de Población Estratégico del Municipio al que pertenece, lo que rara vez se hizo en épocas anteriores con los grandes conjuntos.

4.2 La Mala Calidad y Distribución en Condominios

Ya se trate del tipo de vivienda popular o del tipo social, la cuestión es que a pesar de conocerse bien los problemas que se han dado en los grandes conjuntos habitacionales, en términos de la baja calidad que se ofrece y de convivencia que se generan en la vida diaria de los ocupantes de las mismas, se sigue permitiendo la construcción de este tipo de conjuntos; lo más grave es que no se evalúa la vivienda a partir de observar el comportamiento de sus habitantes y la funcionalidad del departamento una vez ocupado, para de este modo ir corrigiendo los errores que van saliendo y evitar, en lo posible, su repetición en futuras construcciones.

La construcción de edificios con este tipo de régimen, ya sea sólo un edificio o varios, en zonas en donde prevalecían casas unifamiliares y uno que otro departamental para renta, sin la planeación adecuada modifica la vida urbana que

existía antes de su construcción al incrementar el número de habitantes y por lo tanto la demanda de servicios, por lo que se produce un rechazo de parte de quienes ahí residen para con los nuevos vecinos, mismos que a la vez se aíslan de su entorno perdiendo la posibilidad de desarrollar una vida de convivencia satisfactoria.

Qué decir de las ciudades dormitorio, sí, esas que se encuentran en la periferia de la ciudad; aquellas donde toda posibilidad de interrelaciones no es posible, debido a la distancia existente de la casa al trabajo y viceversa, y que a estas personas no les da tiempo de convivir con sus vecinos, pues si sale a trabajar a las cuatro de la mañana y regresa entre diez, once o doce de la noche, a qué hora podrá conocer o entablar una amistad con éstos,

Asimismo, en la mayoría de las edificaciones se están utilizando materiales de baja calidad, ya que para muros de carga se arma una malla con alambazón y se rellena con unicel y cemento; las tuberías, tanto del agua corriente como de desagüe, son de PVC, expuestos al aire libre y sol, lo que redundará en su poca duración; muros de división hechos de tablaroca, aún en baños y cocinas, no importándole al constructor la humedad y el calor generado en estas áreas que son las de mayor y continuo servicio y, por tanto, un desgaste acelerado de los materiales empleados que ocasiona al habitante un gasto extra continuo para mantenerlos en buenas condiciones; los patios de servicio varían de medidas que van de un metro cuadrado a dos, por lo que únicamente caben el calentador, el lavadero y una pequeña lavadora, lo que reduce aún más el espacio para tendido de ropa.

En el mismo tenor, en la Colonia Del Valle existen nuevos desarrollos habitacionales con decenas de vecinos e inquilinos que se quejan de que el servicio para el bombeo de agua, lo obtienen mediante generadores de motor a diesel o gasolina; es de imaginar la justa molestia, contaminación y el costo para tener dicho servicio.

Otra situación que se está presentando, es que en varios conjuntos ya no se cuenta con tinacos en las azoteas - las constructoras aducen el peso sobre los edificios – y debido a que el agua llega por impulso a través de un bombeo continuo pero, el problema se presenta cuando no hay luz y, al no haber luz no hay agua. Cuando se cuenta con un tanque para contenerla en las azoteas, se da el tiempo para reservarla en cubetas o tinas y de este modo cubrir las necesidades prioritarias tales como lavar los trastes y desaguar el baño, cosa que no se puede hacer con este “novedoso” sistema.

Al Gobierno de la ciudad parece no importarles en lo más mínimo esta situación, ya que sigue permitiendo a las constructoras el mismo tipo de vivienda, repitiendo los mismos inconvenientes al autorizar en varias Delegaciones conjuntos bajo el régimen en condominio que no cuentan con la suficiente infraestructura urbana, además de escasas áreas verdes, espacios tan necesarios para una sana convivencia; tampoco tienen cubierta el área adecuada para estacionamientos con la que debería de contar cada condominio, como lo marcan las leyes, reglamentos y códigos.

El permitir la construcción de unidades condominales con un mínimo de 300 departamentos por edificio y contar únicamente con 50 cajones de estacionamiento es obvio que la planificación es pésima, ya que no se cubre la necesidad mínima requerida en este rubro y empieza la invasión de espacios dentro de la unidad o en la vía pública con los problemas lógicos. Ejemplo de ello es la Unidad Arcos de Aragón, ubicada en la Delegación Gustavo A. Madero, que cuenta con 1500 departamentos y sólo 250 cajones para estacionamiento.

Al ver la demanda de espacios para estacionar los vehículos de las personas que compraron su vivienda en esa unidad, la constructora decidió reducir su espacio de áreas verdes para levantar un módulo de cuatro niveles como estacionamiento, vendiendo estos espacios en cantidades que van de los sesenta a los noventa mil pesos. Negocio redondo y las autoridades? ¡bien gracias!

En base a lo anterior, es muy importante señalar que el Código de Edificación de Vivienda, en su Tabla 703.1, indica el número adecuado de lugares para estacionamiento que se requerirá en los desarrollos habitacionales, tanto para los residentes como para los visitantes. Asimismo, dice que se deberán considerar lugares de estacionamiento para discapacitados de acuerdo a lo establecido en la misma Tabla, los cuales se contemplarán dentro del número total de espacios requeridos. Sin embargo, las constructoras siguen su propio diseño y criterio ya que no hay quien les ponga un alto.

4.2.1 Requerimientos de Cajones de Estacionamiento

Tipo de Definición de Cajones por vivienda:

- V1 Económica 0.50 cajón / vivienda
- V2 Social 1 cajón / vivienda
- V3 Popular 1 cajón / vivienda
- V4 Media 1-2 cajones / vivienda
- V5 Residencial 2 + cajones / vivienda

Dimensiones de los cajones de estacionamiento

- Los cajones de estacionamiento deben tener las dimensiones establecidas en la Tabla 703.2.
- Los cajones de estacionamiento requeridos en los desarrollos habitacionales deberán cumplir con la siguiente distribución: 50 % de los cajones serán grandes, 50 % serán cajones chicos y deberán contar con un cajón para discapacitados por cada 25 viviendas.

Áreas de estacionamiento – Tabla 703.2

- Las áreas de estacionamiento deberán ubicarse a una distancia accesible a pie del área de vivienda que sirven.

- El acceso a las áreas de estacionamiento debe estar diseñada de tal forma que no se formen filas sobre la vialidad y que exista suficiente área para los peatones. Asimismo, debe existir suficiente espacio para entrar y salir del cajón de estacionamiento para asegurar la movilidad y seguridad tanto de los vehículos como de los peatones.
- Cuando el área de estacionamiento sea el único acceso a las viviendas, deben considerarse las siguientes características:
 - Un carril destinado al acceso de vehículos de emergencia y de servicios de cuando menos 5.40 m de ancho.
 - El área de estacionamiento debe contar con áreas de retorno cada 360 metros, como máximo, las cuales deben medir cuando menos 5.40 m por 18 m.
 - Las áreas de estacionamiento con más de 100 cajones de estacionamiento deber contar cuando menos con dos accesos y dos salidas, o contar con una entrada doble.

Realmente se generan problemas muy serios por la falta de espacios para estacionamiento en varios condominios, y aunque es un requisito estipulado en el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal y en el Código de Edificación de Vivienda, no se cumple con los requisitos señalados para que cubran la demanda de lugares en comparación con la cantidad de departamentos que se ofrecen.

Se puede entender que las autoridades están coludidas con las constructoras para no cumplir con este requisito, por lo que no es de extrañar que las calles aledañas a este tipo de construcciones se encuentren ocupadas por varios automóviles, causando molestias a los vecinos asentados en esas zonas desde hace mucho tiempo atrás.

4.2.2 Estacionamientos en la Vivienda Multifamiliar

En edificio:

- Hasta 60m² debe contar, como mínimo, con un cajón de estacionamiento por vivienda.
- De más de 60 m² hasta 120 m² debe contar, como mínimo, con 1.25 cajones de estacionamiento por vivienda.
- De más de 120m² hasta 250 m² debe contar, como mínimo, con 2 cajones de estacionamiento por vivienda.
- De más de 250 m² debe contar, como mínimo, con 3 cajones de estacionamiento por vivienda.

En Conjuntos habitacionales:

- La vivienda agrupada en conjuntos habitacionales hasta 60m² debe contar, como mínimo, con 0.5 cajones de estacionamiento por vivienda.
- De más de 60 m² hasta 120m² debe contar, como mínimo, con un cajón de estacionamiento por vivienda.
- De más de 120 hasta 250 m² debe contar, como mínimo, con 2 cajones de estacionamiento por vivienda.
- De más de 250 m² debe contar, como mínimo, con 3 cajones de estacionamiento por vivienda.

4.3 Vivienda en el Centro Histórico

Durante los últimos 20 años, el Centro Histórico, con todo su valor y patrimonio construido, se fue transformando en un lugar poco habitado al haber perdido la tercera parte de su población, dando un aproximado de más de 300 mil habitantes.

Este despoblamiento se atribuye a la conjunción de diferentes factores, entre los que destaca el deterioro de los inmuebles por su antigüedad y uso, en combinación con la ausencia en inversiones para su mantenimiento, la pérdida progresiva de la vivienda en alquiler, los cambios en los usos del suelo que favorecen a los comercios, oficinas y bodegas, la inseguridad pública y la difusión de distintas alternativas de acceso a la propiedad de la vivienda en las periferias de la metrópoli.

“En esta área de la ciudad se concentra un importante número de inmuebles que se consideran de “alto riesgo”, muchos de los cuales son catalogados como monumentos históricos o artísticos, asimismo, cálculos conservadores señalan que existen 180 inmuebles en esta situación, habitados por aproximadamente tres mil familias.

Los inquilinos que todavía se encuentran habitando en esta periferia es por amor al lugar que los vio nacer; porque su trabajo se encuentra allí o por la falta de oportunidades, a pesar de sus esfuerzos, para pertenecer a esos grupos sociales que han dejado estos añejos lugares.”¹

“Debido a lo anterior, el Gobierno de la ciudad ha implementado uno de los planes más ambiciosos por lo que respecta a estímulos fiscales y subsidios para la vivienda popular y media, especialmente para la zona centro, por lo que se convierte en un verdadero paraíso fiscal para las inmobiliarias.

Por la importancia y magnitud que tiene el centro histórico, actualmente se realizan tres programas parciales, los cuales son: La Merced, Centro Histórico y Centro Alameda. Cada uno tiene registros de los sitios patrimoniales y otro de viviendas, pero no llevan una concordancia porque no se integran a un programa sectorial conjunto que conduzca las acciones a realizar hacia un mismo fin.

¹ Marcelo, Antonio. Periódico La Prensa. 18 de agosto de 2008. p. 15.

Sin embargo, se ha confundido la idea de que conservar es sinónimo de imitar y en pos de esa idea, se inventan, es decir, se pintan fachadas de colores “coloniales”; se construyen cornisas pecho de paloma, arcos que no cargan nada, ventanas con enmarcamientos falsos en edificios de departamentos construidos de materiales prefabricados y que, como producto de la ignorancia arquitectónica, se empeñan en dar una vista colonial a la ciudad en lugar de considerar otros problemas que requieren inmediata solución.

Asimismo, con el Programa de Rescate Integral del Centro Histórico, puesto en marcha por el Fideicomiso del Centro Histórico, el cual no requiere de la aprobación de la Asamblea, pero sí está sustentado en los programas parciales, es un instrumento por el que intentan canalizar esfuerzos y generar gestiones encaminadas hacia la habilitación de vivienda en el centro, con el fin de revertir el despoblamiento, rescatar la centralidad y conservar el patrimonio cultural urbano.

De esta manera, en materia de vivienda está todo por hacerse, además de que se tendrá que decidir cómo introducir el comercio en los inmuebles junto con la vivienda; atender a grupos sociales de bajos o nulos ingresos; definir las mezclas del tejido social sobre el urbano con respeto por las individualidades barriales; trabajar mucho más en los incentivos fiscales para quienes restauran, una simplificación de trámites y las adecuaciones a los marcos jurídicos existentes.”²

Son tantos los programas que quiere llevar a cabo el gobierno del Distrito Federal que se contraponen unos a otros, como en este caso. Actualmente existen varios edificios departamentales tipo “loft”, es decir, pisos con pocas divisiones y con precios que no están al alcance de los bolsillos de la gente trabajadora; varios condominios de este tipo se encuentran ubicados dentro del perímetro del primer cuadro, tal es el caso del que se ubica frente a la alameda central.

² Magdaleno Barrales, Margarita. Vivienda en Centros Históricos. México. pp. 370-372.

Por lo tanto, su programa de repoblamiento y el rescate cultural que quiere promover no concuerda con el tipo de departamentos que se están ofreciendo.

4.4 Problemática Vinculada a las Características de los Beneficiarios.

El problema más grave que se presenta actualmente en relación con la vivienda social en la Ciudad de México es el cambio que se ha producido hacia niveles superiores del perfil socioeconómico de los beneficiados atendidos, en otras palabras, hay indicios claros que la nueva política habitacional, con sus formas de postulación y las condiciones que exige a los demandantes, está dejando fuera del acceso a una vivienda adecuada a las familias más pobres.

Este cambio del perfil socioeconómico de los beneficiarios está produciendo al interior de los conjuntos de interés social una heterogeneidad entre los habitantes, con fuertes diferencias entre ellos mismos, que se expresan en conflictos originados por las distintas formas de usar la vivienda y las diversas aspiraciones que la familia tiene en relación con su vida cotidiana. Si bien se dice que la *mezcla social* es una forma de mejorar el nivel general de una zona de habitación, esto no ha sido el resultado para el caso de los conjuntos condominales en la Ciudad de México, porque aquí es donde se muestra la falta de educación o cultura de los condóminos.

Otro de los problemas detectados al observar la vivienda social es su incompatibilidad con las características demográficas actuales de la familia en esta ciudad y el hacer caso omiso de la heterogeneidad que existe en este sentido. Como en gran número de países, México, y en especial su capital, ha experimentado cambios demográficos importantes al menos desde 1970. Por un lado, la familia extensa tradicional dio paso a la familia nuclear, menos numerosa que la anterior y, ahora, ambas están viendo aumentar los casos de familias monoparentales - principalmente con jefes y proveedoras mujeres - , las familias jóvenes sin hijos y las familias unipersonales - personas que viven solas -.

Actualmente, el promedio de personas por hogar en conjuntos de vivienda social en el DF es de 3,63 personas pero hay hogares con una persona (6.8%) y hogares con más de seis personas (3.4%) Frente a esto, la vivienda social ofrece normalmente soluciones muy similares de dos habitaciones para dormir, una sala comedor, un baño y una cocina.

De esta manera, las limitaciones espaciales de la tipología habitacional y las diferencias socioeconómicas de los habitantes parecen tener relación directa con los problemas que se dan entre vecinos de un mismo conjunto. Por lo general, quienes han llegado a vivir a los conjuntos, incluso cuando se trata de grupos de demandantes que han luchado juntos durante años por conseguir la vivienda, son incapaces de llevar a cabo relaciones de amistad y/o buena vecindad entre ellos aun con el paso de los años. Sucede entonces que al poco tiempo surgen conflictos muchas veces serios entre las familias, que tienen su origen en las formas en que cada uno desarrolla su vida cotidiana: el ruido por las noches, las peleas por las mascotas, los problemas con los niños, el volumen de las radios, el hacer sentir diferencias sociales o de ingresos, el descuido con las áreas de usos social, son todos problemas que señalan los usuarios de estas viviendas independientemente del tamaño que tenga el conjunto. Por lo general, las personas colocan estos problemas en el comportamiento de los otros, sin reconocer y aceptar las propias.

4.5 El Incremento de Conjuntos Habitacionales

El crecimiento de los espacios habitados ha requerido el aumento de los servicios públicos como son el agua potable, drenaje, alumbrado, transporte y la creación, ampliación y pavimentación de calles y avenidas; desgraciadamente, los programas que el Gobierno ha aplicado desde hace muchos años no han considerado las verdaderas características demográficas, sociales y culturales de la población demandante; tampoco se ha interesado por los problemas que existen en las viviendas que se han ofrecido hasta ahora. Menos aún se conocen las aspiraciones en relación al tipo de vivienda a la que aspira la familia mexicana, la

cual ha experimentado cambios profundos en las últimas décadas y no parecen estar contempladas en la actual oferta habitacional de tipo social.

A fines de los ochentas, se produjeron cambios importantes en el país que modificaron las condiciones en que se había venido produciendo la vivienda social y esto ha tenido efectos substanciales para la población demandante. El Estado intervino en forma directa para tratar de satisfacer la demanda de vivienda de interés social y de vivienda popular, pero de manera tan deficiente y tan burocratizada que la mayor parte de los presupuestos asignados se consumen en los enormes costos que se tienen para manejar los muchos organismos creados, intereses políticos y compadrazgos.

Asimismo, la construcción de una unidad condominal, ya sea tan sólo un edificio o varios, en zonas en donde prevalecían las casas unifamiliares y uno que otro edificio de departamentos y la falta de una planificación adecuada, modifica la vida urbana que existía antes de su construcción al incrementar el número de habitantes y, por lo tanto la demanda de servicios, por lo que produce un rechazo de quienes ahí residen con los nuevos vecinos, mismos que a la vez se aíslan de su entorno perdiendo la posibilidad de desarrollar una vida de convivencia satisfactoria.

La situación actual que vive la ciudad de México, en que las crisis económicas y políticas neoliberales han causado efectos nocivos a la mayoría de la población, es imperativo que el Estado garantice el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa en un entorno saludable - siendo de suma importancia el que en realidad se cubran estos elementos - mediante la estricta regulación y la supervisión honesta y responsable para que se cumpla el objetivo y no seguir en el error de hacinamiento y mala calidad. Hay muchísimas razones de peso para que se restrinja la construcción de condominios, de lo contrario se irá incrementando la presión del descontento y será muy difícil su control.

4.6 Considerar una Planeación

Al observar las directrices que rigen y manejan, tanto el Gobierno como las inmobiliarias, es interesante recordar al arquitecto Carlos Contreras, quien contaba con un gran sentido del urbanismo y vialidad, y desde principios de los años veinte buscó dar cuerpo a los ejercicios de planificación. Él concebía que “el plano de la ciudad no es simplemente el plano topográfico de la misma o de la región, sino que se trata de un documento gráfico de mucha más importancia. Un documento en el que se exprese la vida funcional de la ciudad, la vida fisiológica como su circulación, por medio de sus calles, bulevares y arterias, ríos y canales, lagos, vías aéreas; su respiración por medio de sus parques, jardines, campos de juego y reservas forestales. Tomar en cuenta de manera muy especial la cuestión de salubridad e higiene, aire, luz, baños y servicios sanitarios, ejercicio, recreo y descanso. Y la parte moral y la parte espiritual y el problema educativo y el problema cívico y sociológico. Esto y más señores debe ser el “El Plano de la Ciudad.”³

Así las cosas, Carlos Contreras desde ese entonces vislumbraba la importancia de las relaciones interpersonales de los habitantes de una ciudad y, más aún, las relaciones de convivencia entre vecinos – condóminos - de una unidad habitacional, no importando su tamaño ni la zona en que estuviese enclavada, ya que tanto las ubicadas en zonas pudientes, medias o proletarias, en todas ellas los problemas de convivencia se hacen presentes.

Con la falta de planeación se invaden los espacios de las calles aledañas, acumulación de basura, problemas con los servicios de agua, drenaje y luz y que decir de la inseguridad, y todo por no considerar las zonas y su capacidad de servicios públicos antes de autorizar una construcción condominal.

Para el urbanista, cuya verdadera misión técnica de planificador no es, como se cree, planear, dibujar y poner en operación sus ideas, sino que consiste en articular, junto con sus planos y diseños, las distintas partes de la ciudad, esto es,

³ Contreras, Carlos. Plano Regulador para el Distrito Federal. México 2003. p. 591.

la periferia con el centro y con futuros centros vitales de la ciudad; es el tomar en cuenta todos los factores y a todos los actores de la vida urbana, sin utilizar un criterio de zonificación a ultranza la cual es la creadora de ciudades-dormitorio, de arrabales fabriles o zonas comerciales y de servicios que, como se ha visto, han resultado un fracaso, al privar a cada una de estas zonas de los otros y muy ricos elementos que constituyen el “orden” total de la urbe.

4.7 La Resistencia al Cambio

Al colapsarse cientos de viviendas, casas y departamentos como resultado del sismo de 1985, salieron afectadas miles de familias al verse en la necesidad de desplazarse de sus lugares de origen a zonas o colonias que para muchos eran desconocidas. Para los padres y madres de familia que nacieron, crecieron, se casaron, nacieron sus hijos y hasta los nietos en las añejas vecindades cercanas al centro de la ciudad fue todavía más problemático, debido a que les ha sido muy difícil integrarse a su nuevo estilo de vida.

Al asumir el Gobierno la responsabilidad de ayudar a las personas afectadas, se dio a la tarea de, primero, expropiar las viviendas dañadas para, segundo, reconstruirlas y otorgarlas a las personas que habían perdido sus casas. La entrega de departamentos, tanto de interés social como viviendas populares crearon derechos pero también obligaciones al quedar registradas las mismas como condominios.

En nuestro país, con un obsesivo y muy bien resguardado respeto a la acción de la iniciativa privada en los bienes raíces, se ha empleado en algunos casos, sin hacer un estudio a fondo, utilizar como herramienta planos reguladores que se vuelven insuficientes y anacrónicos en pocos meses, o presiones de grupos de poder político o económico que también han resultado las más ineficaces, al sobreponer el interés y bienestar de unos cuantos al de la colectividad. El contar con una planificación urbanística más eficaz, con la información previa y adecuada, los propietarios, e incluso los promotores del mercado urbano, podrían encaminar sus inversiones a otros campos o emplear otras modalidades, evitando con ello,

además del peligro de la exacerbada especulación inmobiliaria, un control casi monopolístico del desarrollo urbano por parte del Estado, lo que no siempre ha resultado la mejor opción.

Para miles de familias que han vivido en viejas vecindades ubicadas en el Centro Histórico y en las colonias cercanas al mismo, esas casonas en las que vivieron sus abuelos, sus padres, en las que ahí nacieron, crecieron, se casaron, nacieron sus hijos y hasta los nietos, su mundo ha sido su barrio, su colonia, por lo que al ser desplazados por organismos de interés social que les proporciona una casa o un departamento en grandes conjuntos habitacionales, generalmente ubicados en zonas conurbadas, se enfrentan a grandes cambios que les afectan seriamente no sólo en lo emocional al separarse de sus raíces, familiares y amigos, sino también en lo económico al duplicar o triplicar sus gastos en el pago de transporte, amén del tiempo de recorrido, de su casa a su fuente de trabajo y viceversa, lo que les genera un gran estrés por la presión de tiempo y gastos, además de que también afecta en su salud.

Aunado a lo anterior, la mayoría de estas personas siguen con su idiosincrasia de barrio y les es muy difícil integrarse a la convivencia, y más al compromiso, adquirido al habitar una vivienda en condominio, por lo que se ha generado una problemática muy difícil de erradicar, ya que la mayoría de los beneficiados desconocían que hay una ley que rige la convivencia y compromisos de cada uno de los habitantes dentro de un conjunto habitacional. Acostumbrados, en general, más no todos, al pago de servicios, se resisten a cubrir las cuotas que le corresponden por el bombeo de agua, luz de las áreas comunes y el mantenimiento en general de la unidad, motivando con ello conflictos con los demás condóminos puesto que al no hacer sus aportaciones en tiempo y forma afecta a los demás condóminos.

Hay condóminos muy agresivos y no conocen lo que es la cooperación, la tolerancia, el respeto y el cumplimiento de las reglas que deberían ser aceptadas y acatadas por todos los que ocupan las viviendas de edificios condominales, repercutiendo en una sana convivencia.

Para otros más, al ser desplazados por organismos de interés social que les proporciona una casa o un departamento, generalmente en zonas conurbadas, lesionan su economía al duplicarse o triplicarse sus gastos en el pago de transporte, además está decir que en este rubro es un pésimo servicio el que se recibe y la presión del tiempo, ya que el recorrido de su casa a su fuente de trabajo y viceversa, por lo general, es de una a dos horas.

No obstante lo anterior, se “anuncian créditos a ciudades satélite o macrociudades para apresurar su “óptimo” funcionamiento. Existen actualmente 20 proyectos de desarrollo urbano integral y sustentable en zonas aledañas a ciudades ya existentes, en los que se pretende conjuntar lugares de trabajo, espacios de vivienda, servicios de educación y salud, complejos comerciales y sitios de entretenimiento.”⁴

Independientemente de que la mayoría de estos proyectos se construirán en varios estados de la República, la mecánica viene siendo la misma y, por lo tanto, los mismos tipos de problemas continuarán.

4.8 Asentamientos Humanos en Zonas de Riesgo

En los últimos años la construcción de vivienda se desarrolla, de acuerdo con el producto de mercado al que la población tiene acceso, así como a los productos que se obtienen a través de los diferentes esquemas de financiamiento, por lo que es obvio que el trabajador que percibe el salario mínimo únicamente podrá acceder a una vivienda económica y ubicada en áreas no muy aptas para su asentamiento.

“Se considera que una construcción insegura, ocasiona daños sociales y económicos irreparables o muy costosos, sobre todo en caso de ocurrir desastres naturales. Un gran porcentaje de las pérdidas en la construcción por causa de desastres, son resultado de un diseño inadecuado de la construcción, la ubicación de la vivienda en lugares no aptos y la falta de infraestructura.

⁴ García, Imelda. Periódico Reforma. Septiembre 14 de 2008. p. 11.

La existencia de normas y reglamentos inadecuados, o la falta de ellos, tienen efectos negativos sobre la seguridad de las edificaciones y la provisión de infraestructura básica y servicios mínimos, especialmente en la vivienda construida para personas de bajos ingresos. En este campo, en México existe una gran diversidad en la reglamentación y obsolescencia de los instrumentos, además de escasos intentos por contar con una herramienta útil que permita fijar la calidad y la habitabilidad.

Por el contrario, la experiencia en otros países en este tema ha sido exitosa, ya que el sistema de códigos permite homologar y establecer estándares que facilitan medir la calidad de las construcciones así como un permanente sistema de actualización y funcionamiento, que permite tener una correcta aplicación y vigilancia de su cumplimiento.

En este contexto y con el objetivo de promover criterios y lineamientos generales para la edificación de vivienda, se inició el proyecto de Código de Edificación de Vivienda.”⁵

“Las viviendas V1 y V2, denominadas comúnmente como viviendas de interés social, se producen principalmente bajo la promoción de un Organismo de Vivienda, su forma de producción está a cargo de los desarrolladores de vivienda y se construyen a través de conjuntos habitacionales y fraccionamientos. Por lo que el diseño y el desarrollo urbano van implícitos en la generación de los proyectos, empleando una repetición de prototipos en gran escala.

La mayoría de estos proyectos se han y se están edificando en zonas que se pudieran clasificar como de “desastre”, territorio en el que los asentamientos humanos contenidos en él, en razón de fenómenos físicos naturales o provocados por él, alteran negativamente y súbitamente sus sistemas de convivencia y obras materiales.

⁵ Comisión Nacional de Vivienda. Código de Edificación de Vivienda. p. 9.

No obstante lo anterior, las autoridades siguen permitiendo la proliferación de conjuntos habitacionales en varios puntos de la ciudad y periferia que presentan características poco fiables para estos asentamientos, sin considerar a las personas vulnerables a un cambio drástico y repentino en su estilo de vida.

Ahora bien, en el mes de junio de 2008, se hizo un llamado a los ingenieros constructores, haciéndoles ver que “es necesario un instrumento normativo que reduzca los efectos de fenómenos naturales, que recién han dejado sin patrimonio a miles de familias. Ante esto, la Comisión Nacional de Viviendas (CONAVI), que dirige Carlos Gutiérrez Ruiz, hizo un llamado a los ingenieros civiles par que hagan esta promoción.

Los fenómenos naturales podrán minimizarse con la aplicación del Código de Edificación de Vivienda (CEV), afirmó Gutiérrez Ruiz, quien dijo ante los ingenieros que este instrumento promueve la planeación urbana, la calidad, la habitabilidad y la sustentabilidad de las viviendas.

Al hablar ante ellos en el Congreso Nacional de Convenios Productivos, señaló que el embate de la naturaleza, en algunos lugares nunca antes visto, es resultado del cambio climático pero también de “la indolencia y el resultado de asentamientos humanos en zonas de riego, sin infraestructura ni planeación adecuadas.”⁶

En este sentido, el titular de la CONAVI convocó a los ingenieros del país a impulsar el Código de Edificación de Vivienda, documento normativo que da los criterios y estándares mínimos que un reglamento de construcción debe cumplir. Explicó que en México existen más de 115 reglamentos estatales y municipales que impactan el 76% de las edificaciones, y muchos de los cuales no han tenido oportunidad de modernizarse y actualizarse, menos aún de incorporar criterios de

⁶ Idem. p. 301.

sustentabilidad y de redensificación, entre otros. Necesitamos de ustedes, puntualizó el funcionario federal, al exhortarlos a regresar a sus federaciones y entidades, a promover ante las autoridades locales la implementación del CEV.

Para la ello, la CONAVI y la Federación Mexicana de Colegios de Ingenieros Civiles, A. C., firmaron un convenio de colaboración con el fin de impulsar una homologación normativa que permita no sólo un programa de vivienda sustentable, sino también una regulación que dé seguridad y calidad a los beneficiarios de la misma.”⁷

No obstante la observación anterior, salió una nota en la que se informa de que ¡más de 500,000 familias habitan en viviendas que están en riesgo de colapsarse dentro de la ciudad, y de acuerdo a representantes de estas personas aseguran que desde hace más de 20 años un número indeterminado de vecindades, edificios y otros inmuebles no han recibido la atención debida por parte de las autoridades locales para su remodelación.

Por consiguiente, la mayoría de estos predios se encuentran ubicados en la colonia Centro, Santa María la Rivera, Morelos y Gabriel Hernández. De hecho se presentó un problema en la construcción que se encuentra en la calle de Nogal número 4, Colonia Santa María la Rivera, que durante la última temporada de lluvias, varios de los techos se derrumbaron, y puesto que la situación económica de las familia que ocupan ese inmueble es precaria, únicamente colocaron unas láminas y unas tablas, a fin de protegerse de las inclemencias del tiempo.

Asimismo, un sin número de estas personas no cuentan con los medios económicos para hacer las reparaciones que necesita el lugar donde viven, o rentar una nueva casa; y menos aún para la adquisición de una vivienda. Así que se solicitó un crédito a través de una organización social para resolver su problema, sin embargo, dicha solicitud se encuentra durmiendo el sueño de los justos.

⁷ Marcelo, Antonio. Periódico La Prensa. 16 de junio de 2008. p. 15.

Los recursos están disponibles y esta vecindad, al igual que muchas otras, son de alto riesgo, además el peritaje ya fue realizado. Sólo hace falta un poco de sensibilidad y voluntad política por parte de las autoridades encargadas, es decir, a más de un año de haberse hecho la solicitud correspondiente, falta que la Secretaría de Obras determine lo evidente al poner en riesgo la vida de las personas que ahí viven.

4.9 Predios de Mercados Públicos en la Mira

El Gobierno del Distrito Federal está empezando a manejar una campaña en contra de ciertos mercados públicos, ubicados en áreas en las que se está permitiendo la construcción irracional de condominios, al señalar que éstos consumen un 40% de energía eléctrica, que no son productivos para que se continúe con su mantenimiento, que generan más problemas que soluciones, etcétera.

El trasfondo de esta visión por parte de las autoridades de la ciudad, es la de apropiarse de los predios que ocupan determinados mercados públicos para su posterior derrumbe y levantar en su lugar edificios de departamentos bajo el régimen de condominios. Un tanto para sus proyectos políticos y promover vivienda para ganar votos y por el otro cumplir con compromisos adquiridos con las constructoras a las que solapan un sin fin de omisiones que la ley les exige.

Tal es el caso que apareció en un diario, “un proyecto inmobiliario amenaza con desaparecer el tradicional mercado Portales, principal centro de abasto en la Delegación Benito Juárez, denunciaron locatarios, quienes rechazan la construcción de vivienda en ese sitio y exigen al Delegado parar el desarrollo habitacional que afectará a miles de familias que se surten diariamente.

Pese a que sólo tienen indicios del proyecto, porque hasta ahora el gobierno delegacional se ha negado a dar información, los locatarios ya están preparados para defender el mercado y dan un rotundo no a la construcción de vivienda.

Se firmó un convenio con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), mediante el cual se compromete a que los “próximos dos años, el INVI otorgue 1250 créditos para el mejoramiento de vivienda en colonias de Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, además de la promoción de tres proyectos urbanos para incluir acciones de vivienda en conjunto, en predios que actualmente son mercados públicos dotándolos de estacionamientos e incorporándoles a viviendas en conjunto.

El documento emitido por la demarcación, que está en poder de los locatarios, también se menciona que las bases de colaboración prevén, por parte de la Benito Juárez, facilitar trámites de licencias, otorgar información relativa al uso del suelo y proporciona información a través de un módulo.

El INVI dará asesoría, dictamen técnico, gestionará expropiaciones o adquisición de inmuebles susceptibles para incorporarlos a programas de vivienda; se tendrá un diagnóstico de los recursos disponibles, así como disposición de la tierra.”⁸

En base de lo anterior, es de preguntarse si en verdad el Gobierno de la ciudad escucha a las personas como tanto pregona porque no es posible el que se tenga planeado eliminar los mercados populares para vender esos espacios a constructoras.

El Jefe de Gobierno al autorizar estas propuestas no está considerando lo siguiente:

- La mayoría de la gente que cuenta con un local en un mercado público lo considera como un patrimonio.
- Que ha pasado de generación a generación.
- No se considera la edad promedio ni los estudios de los locatarios, por lo que no les será fácil colocarse en otro empleo.

⁸ Quintero M., Josefina. Periódico La Jornada. 3 de octubre de 2008. p. 11.

- Pudiera ser su principal fuente de ingresos y que de ellos dependen sus familias.
- Tan sólo de saber, pensar, que está en peligro de desaparecer su lugar de trabajo, le está generando un estrés que puede conducirle a una enfermedad por la angustia y, lo que es peor, a la muerte.

Por otro lado, con la inserción espacial y social de estos conjuntos en un barrio y dado el tamaño que tienen, aunada la falta de una planificación adecuada a nivel local, la construcción de conjuntos en áreas ya urbanizadas, irrumpen en una traza urbana ya existente; por lo que modifica la vida urbana que existe y como consecuencia produce un rechazo de quienes ahí residen por las molestias que generan al entrar las máquinas para demolición, excavación y toda la parafernalia hasta que esté totalmente terminado el o los edificios; posteriormente, si no hay suficientes espacios para estacionamiento, se invadirá de autos la vía pública y habrá conflictos por los pocos lugares desocupados, con el lógico descontento de quienes viven allí. Respecto a los servicios públicos, aumentará la demanda de agua, con un posible desabasto por la falta de presión, así como con el servicio de luz, teléfono y recolección de basura.

4.10 Pacto por la Vivienda

En la inauguración de la IV Feria de Vivienda en el Distrito Federal, realizada en el mes de julio de 2008, el Gobierno de la ciudad exhortó a las empresas inmobiliarias a invertir en la ciudad con el fin de poder ampliar los créditos para la ciudadanía de escasos recursos y que en la actualidad pagan renta. Tal motivación es el contar con vivienda de interés social, sustentable y de calidad que beneficien a la población que adquiera una de ellas, a fin de mejorar las condiciones de vida y revertir el fenómeno migratorio que se presenta desde hace varios años en el Distrito Federal.

Esta invitación tiene dos vertientes: La primera, que es la buena, dará la oportunidad de que gente interesada en la adquisición de casa habitación dentro del Distrito Federal, pueda concretar su compra y beneficiarse en tiempo, costo y

distancia hacia sus actividades diarias. La segunda, la mala, es que en la ciudad ya no se cuenta con los suficientes espacios para la construcción de unidades habitacionales por lo que se verán afectadas las zonas en donde se levanten las mismas, ya que se alterará el suministro de servicios y espacios trayendo como consecuencia la molestia y encono entre los residentes establecidos y los nuevos habitantes.

Lo que no es visto ni contemplado es que los desarrolladores de vivienda no cumplen del todo con lo programado, ya que se han detectado varios edificios que estaban registrados con un nivel máximo de cinco pisos y se construyeron dos o tres niveles más, rebasando la infraestructura disponible, sin que las autoridades hayan realizado alguna amonestación o clausura de dichas construcciones.

Por otro lado, en el año en curso se firmó el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor “El objetivo principal de este acuerdo es asegurar que la producción y mejoramiento de la vivienda en el país se mantenga con el dinamismo que la ha caracterizado en los últimos años y contribuya así a superar la crisis económica actual.

Para ello, el presidente Felipe Calderón anunció una inyección de mil millones de pesos para “créditos puente”, luego de que desde el segundo semestre de 2008 se cerró la disposición de recursos por parte de las entidades financieras.

Además este año se destinarán siete mil cuatrocientos millones de pesos para subsidios, que se otorgarán a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), mientras que a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) se destinarán fondos a SOFOLES para que financien casas de menos de trescientos mil pesos. Con todo lo anterior, se busca alcanzar la meta anual de un millón de casas a partir del 2009.

Entre los firmantes destacan: la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas, Nacional Financiera, Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, INFONAVIT, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Comisión Federal de Electricidad, Secretaría de Energía, CONAVI, Cementos Mexicanos, BANOBRAS, SHF, Asociación de Bancos de México, las comisiones de Vivienda de la Cámara de Diputados y Senadores, ISSSTE y la Secretaría de Economía.

Todos ellos se comprometieron a trabajar de manera coordinada para mantener los precios actuales en la construcción y adquisición de viviendas, a fin de incentivar el desarrollo y la compra de casas por parte de los mexicanos.

Con la firma de este pacto, enfatizó el Secretario de Desarrollo Social, Ernesto Cordero, se reafirma el compromiso de un sector fuerte y estratégico para México y los mexicanos, al expresar lo siguiente:

“Hoy confirmamos el rumbo del sector hacia desarrollos ordenados y planeados donde la sustentabilidad ambiental sea un requisito fundamental en el diseño y lo más importante donde la familia mexicana sea el centro de las acciones. Nuestra obligación es entregar más que cemento y varillas a los mexicanos que buscan una vivienda, debemos entregarles espacios saludables, integrales, bien provistos de todos los servicios, espacios dignos que verdaderamente puedan llamarse hogares.”

Por su parte, Ariel Cano Cuevas, Director General de la CONAVI, destacó que este acuerdo es un compromiso de todos los integrantes del sector vivienda para asegurar su crecimiento, a pesar de los difíciles momentos por los que atraviesa la economía mundial.

La meta, dijo, es mantener el desarrollo que tuvo en el sector durante el año pasado, inclusive con expectativas de crecimiento.

Como parte de este Pacto por la Vivienda, los industriales de la vivienda y del Gobierno Federal se comprometieron a mantener los precios del año pasado de las casas que se construyan este 2009, para lo cual diversas ramas industriales como la del cemento, concreto y varilla, entre otros, generarán descuentos que irán del 3 al 40%.

El objetivo es construir por lo menos 600 mil casas durante este año y generar 150 mil créditos, tanto de la banca privada como de los organismos gubernamentales de vivienda como el INFONAVIT y FOVISSSTE.

Para el presidente de la Comisión de Vivienda del Senado, Carlos Lozano, el sector de la vivienda goza hoy de enormes fortalezas que lo han blindado frente al exterior y que lo han convertido en una gran oportunidad para impulsar el desarrollo de la economía. No obstante, los recursos para los programas de subsidio a la vivienda son insuficientes, por tanto propuso incorporar nuevos esquemas de financiamiento ante los problemas de liquidez que pudieran presentarse. Una opción es la incorporación de los fondos de ahorro como mecanismos de financiamiento, que en el corto y mediano plazo podrían fondear a los institutos nacionales de vivienda y al mismo tiempo ofrecer mayores rendimientos a los trabajadores.

Hoy la industria de la vivienda genera alrededor de tres millones de empleos directos e indirectos y se estima represente para este año una derrama económica de cerca de 349 mil millones de pesos.”⁹

Como se puede apreciar, programas con nuevas visiones pero con la misma problemática de carencia de los servicios adecuados, espacios necesarios y la poca educación condominal que existe entre los que ocupan y ocuparán las actuales y futuras unidades habitacionales.

⁹ El Financiero. El Futuro en su Habitat. Vivienda, Infraestructura y más. Abril 2009. p. 5.

4.11 La Importancia de Modificar Ley Condominal

Al ir analizando la trama de las unidades habitacionales, llámense conjunto, edificio, departamentos, casas o comercios, se puede apreciar la poca capacidad e interés de parte del Gobierno de la ciudad para con los gobernados al seguir permitiendo la proliferación de condominios sin una consideración cierta y seria de las necesidades de estos últimos. Lo que realmente es importante para las autoridades son las suculentas comisiones que por debajo de la mesa entregan las constructoras y que de ninguna manera piensan perder.

En base a lo anterior, es urgente y necesario elaborar modificaciones e inclusive una reforma a la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal, en la que se apliquen sanciones que con el fin de que a los condóminos morosos que no paguen las cuotas correspondientes para mantenimiento y servicios, corran el riesgo de sufrir un embargo por adeudos, además del cobro de intereses moratorios por no cubrir en tiempo el pago de gastos comunales.

Se han realizado juicios ordinarios civiles en este sentido con buenos resultados, desgraciadamente son lentos y caros, además se toma como ley supletoria el Código de Procedimientos Civiles, no obstante de que existe una ley en específico para regular a condominios y condóminos.

Al seguir con la misma mecánica conciliatoria no se van a resolver los problemas que se ocasionan por la falta de cumplimiento de algunos condóminos, por lo que es necesario se implemente de manera coercitiva el cobro de cuotas de mantenimiento y de reserva, de lo contrario que se proceda al embargo correspondiente.

Lo anterior es con el fin de que los condóminos se vean obligados a respetar las reglas, porque hay unidades en las que esta clase de personas se niegan a pagar el mantenimiento y sin embargo siguen contando con los servicios, y todavía más,

hay quienes exigen los mismos cuando no han cubierto las cuotas que les corresponden, redundando en perjuicio de los que sí cumplen y generando con ello enojo y desinterés en la convivencia vecinal con los mismos.

Respecto a las autoridades, al seguir permitiendo la creación de este tipo de viviendas sin una ley o reglamento objetivo, lo único que está haciendo es que se incrementen los problemas en ese sentido, amén de varios más, y descontento sin soluciones concretas ya que de prevalecer la buena composición, la conciliación y demás, lo único que parece es que se estuviera pidiendo a los morosos el "favor" del pago correspondiente, continuando vigente el problema.

CONSIDERACIONES

Por lo anteriormente expuesto, me permito poner a su consideración un proyecto para una regulación más acorde a la realidad actual, tanto para la penalización a los condóminos morosos o intransigentes en el pago de las cuotas de mantenimiento de la unidad que habitan, así como algunas observaciones a las autoridades que deben de considerar respecto a las constructoras de vivienda, por permitirles continuar con sus mismos patrones, es decir, mala planificación, la baja calidad en los materiales que ocupan en la construcción y la edificación de viviendas en áreas de alto riesgo o en tierra no apta para ser habitada.

Primero hoy en día no se cuenta con una normatividad integral que permita regular el proceso de construcción de vivienda, por el contrario y en parte justificadamente, las leyes, reglamentos y normas existentes presentan una enorme diversidad a nivel nacional.

El conjunto de leyes, reglamentos, comisiones, y más, tanto estatales como municipales, resultan relativamente similares. Sin embargo, en algunos casos es obsoleta y dispersa, en otros, existe una notable ausencia de reglamentación respecto aspectos relevantes y prioritarios. En un análisis más a fondo, parte de toda esta normatividad requiere revisión y actualización, independientemente a que una buena mayoría necesita incorporar conceptos dirigidos tanto a la sustentabilidad para el aprovechamiento y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente.

Segundo estar conscientes de una verdadera planificación. No se trata de beneficiar a unos cuantos perjudicando a unos miles. Es decir, utilizar la racionalidad, la ética y la supuesta neutralidad de ideas partidistas, el estar por encima de intereses populares, por no decir clientelares, y la aplicación de fórmulas más acordes con los tiempos que se están viviendo.

Tercero contactar a verdaderos urbanistas, personas con sentido de servicio y amor por su trabajo, ya que la planificación no es como se cree y que actualmente se está manejando en la ciudad como el planear y poner en operación reformas internas menores e inconexas. Una verdadera planificación consiste en articular las distintas partes de la ciudad, conectar periferia con el centro tomando en cuenta todos los factores y a todos los actores de la vida urbana.

Cuarto se debe observar una estricta regulación de uso del suelo urbano y de las áreas de reserva territorial, mediante ordenamientos federales, estatales y municipales severos, es decir, la aplicación de penas que realmente les duelan a los infractores y con ello detener, en cierta forma, la tendencia a la expansión irregular.

Quinto medidas fiscales, condicionar los beneficios a constructoras para que modifiquen y cumplan con el objetivo de construir viviendas dignas y decorosas. Asimismo, que se graven fuertemente los usos indebidos del suelo urbano por ser restrictivos, con el fin de que se genere un control real de las nuevas construcciones.

Sexto no se están cuestionando los aspectos vinculados con los factores y etapas de la producción de la vivienda, sino los relacionados con las dimensiones de su proceso de uso, con el habitar, con el vivir, con el desarrollarse. Se trata de evaluar la vivienda, principalmente, a partir de observar su funcionamiento una vez habitada y, también, el comportamiento de sus habitantes.

Séptimo tener un control serio y real al entregar viviendas, ya sean populares o de interés social, porque hay la irregularidad de que el partido al que pertenece el Gobierno de la ciudad asigna a sus miembros activos que acuden a mítines, manifestaciones, plantones y marchas, la mayoría de las casas disponibles, lo que

genera que varios miembros de las mismas familias, aunque ya hayan sido favorecidos en otra ocasión y en otra zona, se vean nuevamente beneficiados y se perjudique a personas que requieren de un lugar en donde vivir por no pertenecen al partido de referencia.

Octavo construir casas o condominios en lugares idóneos, evitando su asentamiento en áreas cercanas a cables de alta tensión, donde se reciben grandes cantidades de radiaciones que generan, por lo general, cáncer en sus diversas formas. (Sin embargo, se autorizó la construcción de una unidad habitacional sobre el lecho de la antigua Sosa Texcoco. Ciertamente que se desecaron los canales, pero el suelo contaminado existe y, no bastando eso, se aplicaron químicos para “contrarrestar” su toxicidad. No será extraño que dentro de unos años en esa unidad exista una mayoría de habitantes con cáncer, situaciones que se deben evitar).

Noveno la Ley Condominal no es funcional por lo que requiere cambios, tanto para los condóminos como para las constructoras. Dentro de esta Ley, no se da un artículo que fundamente, de manera coercitiva, la penalización por falta de pago de las cuotas de mantenimiento y cuotas de reserva, acciones reiteradas de manera constante y que se presenta en todos los niveles económicos, lo que da a entender que, de no existir una ley que obligue a su cumplimiento, seguirán presentándose estas situaciones. Por otro lado, tampoco hay sanciones para las constructoras por su mala planificación, mala calidad de materiales, y por no contar con los espacios suficientes para estacionamientos.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- La vivienda es el punto en donde se integra la familia, misma que va formando la sociedad y, por lo tanto, la convivencia. En la casa se adquieren los hábitos de conducta, de amor, tolerancia y valores que regirá al ser humano a través de su vida.

El contar con un sitio propio en donde resguardarse de las inclemencias del tiempo, sentir esa protección de las cuatro paredes, el calor de hogar brinda una seguridad al saber que se cuenta con un lugar en específico a donde regresar, no importando distancias ni el tiempo que se pase fuera de ella, porque se tiene la seguridad de que nuestra casa está ahí, esperándonos.

SEGUNDA.- Respecto a la propiedad, el contar con un bien o bienes, genera en el hombre esa estabilidad emocional que todos necesitamos; el poseer una casa incentiva, a la mayoría, a su buena conservación y mejor aspecto, ya que se sabe que este bien inmueble es el patrimonio de la familia.

De ahí la importancia que se le da a la propiedad privada, no importa el régimen en la que se encuentre registrada, ya que de cualquier manera, sigue siendo un patrimonio, y que a través del tiempo, en lugar de devaluar su valor lo incrementa cada día más.

TERCERA.- Los Asentamientos Humanos se forman al establecerse un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Asimismo, el equipamiento urbano debe estar acorde a la expansión física de los centros de población, al considerar el conjunto de inmuebles que se construirán y sus instalaciones para, de este modo, prestar a la población los servicios urbanos necesarios y adecuados que se requieran.

CUARTA.- La Propiedad en Condominio es la manifestación de la propiedad en la cual los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener una salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública. Pertenecen a distintos propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento o vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

QUINTA.- El Artículo 4º. Constitucional garantiza que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, dando para ello los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar los objetivos deseados. De igual manera, el Artículo 27 Constitucional, el derecho de propiedad está garantizado, al imponer la Nación la propiedad privada en las modalidades que dicte el interés público y el beneficio social, para de este modo hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación y lograr un desarrollo equilibrado del país.

SEXTA.- El Artículo 123 Constitucional, Apartado “A”, fracción XII, se considera como el más importante que establece el Derecho a la Vivienda como parte de una garantía social, ya que no solamente garantiza el derecho, sino que, además, el cómo cumplirse. Los beneficiarios de esta disposición son los trabajadores (asalariados) que prestan sus servicios a particulares.

Así, el Estado se compromete con la clase trabajadora a que la empresa para la que laboren estará obligada, de acuerdo a las leyes reglamentarias, a proporcionarles habitaciones cómodas e higiénicas, mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda y, de este modo, establecer un sistema de financiamiento que permita otorgarles crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Respecto al Artículo 123 Constitucional, Apartado “B”, fracción XI, inciso f, considera a los empleados federales, es decir, aquellos que prestan sus servicios subordinados al Estado, indicando también la garantía social de vivienda digna y

decorosa, proporcionando habitaciones baratas, conforme a los programas previamente aprobados y que mediante aportaciones que haga el Estado y los trabajadores, se creará un fondo para financiar créditos baratos y suficientes para adquirir en propiedad tales habitaciones.

SÉPTIMA.- El objetivo de la Ley General de Asentamientos Humanos es dar las normas básicas para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, asimismo, su fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento.

También define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, así como las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Respecto a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, indica las directrices para un desarrollo urbano sustentable, fijando normas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano del Distrito Federal, con el fin de mejorar el nivel y calidad de vida de la población a través del funcionamiento ordenado y regular de los servicios públicos y del acceso a satisfactores económicos, culturales, recreativos y turísticos, que permitan a los habitantes de la ciudad a ejercer su derecho a una vida segura, productiva y sana.

Asimismo, la Ley General de Población, regula los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución en el territorio nacional, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social.

OCTAVA.- Se han expedido leyes, reglamentos, códigos y comisiones referentes a la vivienda que, desgraciadamente, caen en una definición repetitiva y sin resultados claros, tan es así que los conflictos internos en condominios siguen vigentes y van en aumento cada día, sin una solución real y efectiva por no contar con la aplicación de sanciones de una manera coercitiva.

NOVENA.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, fija las normas para convivencia social y armónica entre los propietarios de los condominios; asimismo, determina los derechos y también las obligaciones que se adquieren al ser parte de una vivienda con el régimen de condominio.

Este tipo de propiedad ha venido a satisfacer, en parte, la necesidad de casa-habitación que existe en la Ciudad de México, pero no se contemplan los problemas que se generan al interior de dichas propiedades.

DÉCIMA.- La Procuraduría Social es la única autoridad en materia condominal en la ciudad y brinda a los habitantes de las unidades habitacionales y conjuntos condominales los servicios de orientación y atención a las quejas que surjan dentro de este tipo de viviendas, mediante los procedimientos de conciliación, arbitraje y de aplicación de sanciones, pero a manera de buen arreglo, por lo que los conflictos que se generan no se solucionan de una manera definitiva.

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, faculta a esta Procuraduría para la recepción de quejas y conciliaciones en este rubro, sin contravenir la ley de referencia.

DÉCIMA PRIMERA.- Se considera al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) como la institución de seguridad social más grande de América Latina, cuya misión es ser el instrumento básico de la seguridad social para los trabajadores y sus familias.

Dentro de su visión está garantizar el derecho a la salud, la asistencia médica, la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo, así como el otorgamiento de una pensión que, en su caso y previo cumplimiento de los requisitos legales, será garantizada por el Estado.

DÉCIMA SEGUNDA.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) se creó con el fin de generar un fondo para vivienda a través de aportaciones de manera tripartita, es decir, del Estado, del sector empresarial y del sector obrero, para la adquisición de vivienda.

Fundamentalmente administra los recursos y proporciona un sistema de financiamiento que permite a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de una propiedad, así como también para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y para el pago de pasivos contraídos por estos conceptos.

Actualmente su visión no es muy clara, ya que con la reforma del 6 de enero de 1997, este Instituto únicamente se encarga de otorgar créditos y ya no se programa la construcción de viviendas como era en sus inicios.

DÉCIMA TERCERA.- Al formar un sistema de financiamientos, surge el Fideicomiso, que se entiende como el acto en virtud del cual se entrega a una institución financiera determinados bienes para que se disponga de ellos, según la voluntad de quien los entrega, en beneficio de un tercero.

Es decir, mediante la creación de un Fideicomiso, una persona transmite un bien a un tercero con el encargo de que cumpla un fin lícito.

Sus elementos son: El fiduciario, es la institución autorizada para cumplir con los fines para los cuales se crea un Fideicomiso; Fideicomitente, es la persona física o moral con capacidad que aporta los bienes que e van a destinar al Fideicomiso y el Fideicomisario, que es la persona física o moral que recibe los beneficios del Fideicomiso.

Actualmente, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) es un Fideicomiso coordinado por la Secretaría de Desarrollo Social que atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos.

DÉCIMA CUARTA.- A nivel local, existe el denominado Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) y cuyo propósito es el diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda para la población de escasos recursos, a través del otorgamiento de créditos de interés social.

DÉCIMA QUINTA.- Es de importancia el que se regule el régimen en condominio, que se modifique la Ley, aplicando de una manera obligatoria que se frene la construcción de tantos edificios condominales en áreas en donde ya no hay espacio suficiente para cubrir las demandas surgidas de sus habitantes.

Aunque está la Ley de Condominios, misma que a su vez nos remite a la Procuraduría Social, cuyas funciones también son únicamente de tipo conciliatorio, no resuelve la problemática que se da al cumplimiento de pago de las cuotas de mantenimiento y cuotas de reserva para que el edificio se mantenga en buen estado habitacional y de servicios, por lo que es necesario una reforma a la Ley de referencia y que se faculte a la Procuraduría Social para que tenga efectos coercitivos para con los condóminos morosos y con esta medida evitar situaciones conflictivas de inconformidad, y con justa razón, por parte de los habitantes cumplidos.

Asimismo, el seguir autorizando la construcción de condominios sin la capacidad necesaria para lugares de estacionamiento, seguirá generando conflictos al interior de los mismos y en las áreas circunvecinas por cuestiones de espacios.

BIBLIOGRAFÍA:

- Alvear Acevedo, Carlos. Historia de México. Jus, S. A. de C. V. 1994. p. 82.
- Baroy Sánchez, Héctor. Historia de México. Segunda Edición. McGraw Hill. México 2000. pp. 24, 30, 47, 70, 72.
- Barrón de Morán, C. Historia de México. Porrúa, S. A. Décima sexta edición. 1971. p. 180.
- Contreras, Carlos. Plano Regulador para el Distrito Federal. México 2003. p. 591.
- Dávalos Morales, J. El Problema de la Vivienda en el Área Urbana de México. Revista de Investigación Fiscal. SHCP. Número 47, México 2001. p. 69.
- Escalante Gonzalbo, Pablo. Coordinador. Historia de la vida cotidiana en México. Tomo I. Mesoamérica y los ámbitos indígenas de la Nueva España. Fondo de Cultura Económica. 2004. pp. 173-176.
- Espadas Ancona, Uuc Kib, Reyes Domínguez, Guadalupe, Vallado Fajardo, Iván. Estructura Socioeconómica de México I. Compañía Nueva Imagen, S. A. de C. V. Colección Nuevo Rumbo. México 2001. pp. 43-44, 98- 99.
- Gallo T., Miguel Ángel. Del México Antiguo a la República Restaurada. Historia de México I. Quinto Sol. México 1999. p. 46.
- Iglesias, Juan. Derecho Romano. Historia e Instituciones. Ariel, S. A. Barcelona 1998. p. 277.
- López Rosado, Felipe. Introducción a la Sociología. 38 Edición. Porrúa. México 1992. p. 237.
- Magdaleno Barrales, Margarita. Vivienda en Centros Históricos. México, pp. 370 - 372.
- Margadant S., Guillermo F. El Derecho Privado Romano. Esfinge, S. A. de C. V. Vigésimosexta edición México 2001. pp. 196, 253.
- Margadant S., Guillermo F. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Esfinge, S. de R. L. de C. V. Decimoctava edición. México 2008. pp 9, 90-91.
- Manzanilla, L. Las unidades habitacionales mesoamericanas y sus áreas de actividad. México. UNAM 1986. pp. 13-14.
- O'Gormann, Edumundo. Memoria y Encuentros: La Ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928). Volumen II. Departamento del Distrito Federal. Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora. México 1998. pp. 5, 83.

Palacios, Felipe, González, Nelly, Corona, Ma. Manuela, Pavón R. Edgar. Rodríguez G., José. Civismo I. Publicaciones Cultural. México.1994 p. 110.

Pérez De los Reyes, Marco Antonio. Historia del Derecho Mexicano. Volumen I Oxford. México 2002. p. 82, 192, 353, 355.

Secretaría de Educación Pública. Distrito Federal. Historia y Geografía. Tercera reimpresión 2000. p. 82.

Soberanes Fernández, José Luis. Historia del Derecho Mexicano. Porrúa, S. A. Tercera Edición. México 1995. p. 31.

Topasio Ferreti, Aldo. Derecho Romano Patrimonial. UNAM. México 1992. pp. 61-62-64-67.

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sus Reformas y Adiciones. Editorial Porrúa. México 2003. p. 14, 40.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. pp. 6-7, 31, 48-55.

Comisión Nacional de Vivienda. Código de Edificación de Vivienda. p. 9, 301.

OTRAS FUENTES:

Castillo, Laura Itzel. El Periódico. México, D. F. 25 de marzo de 2009. p. 7.

De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. Porrúa, S. A. de C. V. México 2003. p. 423.

Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición. 2001. p. 468.

García, Imelda. Periódico Reforma. 14 de septiembre de 2008. p. 11.

Gobierno de la Ciudad de México, Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y Junta de Andalucía. Ciudad de México. Guía de Arquitectura. 1999. pp. 182, 274, 295.

Gran Historia de México Ilustrada. El mundo prehispánico II. Volumen 2, Planeta de Agostini, S. A. de C. V. Primera Edición 2002. México. p. 23.

El Financiero. El Futuro en su Habitat. Vivienda, Infraestructura y más. Abril 2009. p. 5.

Marcelo, Antonio. Periódico La Prensa. 18 de agosto de 2008. p. 20. 16 de junio de 2008. p. 15.

Simeón, Remi. Diccionario de la lengua náhuatl o mexicana. América Nuestra, Siglo XXI. México. 1993. p. 62.

Quintero M. Josefina. Periódico La Jornada. 3 de octubre de 2008. p. 11.

Voz del Lector. Periódico El Universal. 14 de septiembre de 2008. p. A18.

www.fonhapo.gob.mx

www.fovi.gob.mx/mision.htm

www.fovi.gob.mx/PROSAVI.html

www.fovissste.gob.mx/wb/

www.prosoc.df.gob.mx/conocenos.

www.un.org/spanish/aboutun/grugqts.htm