

2ej  
6



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ECONOMIA

**EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA  
CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL  
(PERIODO 1980 - 1985)**

**T E S I S**

PARA OBTENER EL TITULO DE :  
LICENCIADO EN ECONOMIA

P R E S E N T A N :

MARIA ESTHER ALCANTARA URRIZA  
ROBERTO ARMANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN  
MEXICO, D. F.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

1989



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



# INDICE GENERAL

CODIGO (1)	CONTENIDO (2)	P.P. (3)
	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y LA CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL (1980 - 1985)	
	PROLOGO	
	INTRODUCCION	1
1	SITUACION GENERAL DE LA VIVIENDA	
1.1.	ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA	8
1.2.	CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	11
1.2.1.	CARACTERISTICAS MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA	13
1.3	SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA	17
2	CRECIMIENTO DEMOGRAFICO	
2.1	CRECIMIENTO DE LA POBLACION	19
2.1.1.	CRECIMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL	20
2.2	NATALIDAD	23
2.2.1	NATALIDAD EN EL DISTRITO FEDERAL	23
2.3	MORTALIDAD	26
2.3.1	MORTALIDAD EN EL DISTRITO FEDERAL	27
2.4	MUPCIALIDAD	29



# INDICE GENERAL

CODIGO (1)	CONTENIDO (2)	P.P. (3)
3	CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL	
3.1	LAS CAUSAS QUE ORIGINAN EL DESPLAZAMIENTO DEL CAMPO A LAS CIUDADES	31
3.1.1	MIGRACION INTERNA	35
3.2	EL PROBLEMA DE LA CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL	38
3.2.1	CIRCULO DE POBREZA	39
3.2.2	NACIMIENTO DE COLONIAS QUE EMPEZARON POR INVASION	40
3.2.3	CIUDADES PERDIDAS	42
4	INSTITUCIONES PUBLICAS EN APOYO A LA VIVIENDA	
4.1	MEDIDAS ADOPTADAS POR LAS INSTITUCIONES PUBLICAS Y PRIVADAS	44
4.1.1	BREVE BOSQUEJO HISTORICO	45
4.1.2	SECTORES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA	49
4.2	EL PROBLEMA DE LA HABITACION PARA RENTA	55
4.2.1	IMPLICACIONES DE LA HABITACION TRANSITORIA	56
4.3	ALGUNAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	64
	RESUMEN Y CONCLUSIONES	
	BIBLIOGRAFIA GENERAL	
	ANEXOS	

FACULTAD DE ECONOMIA

SEMINARIO: TITULACION No. 1 -----

PROLOGO.—

FE-UNAM-1982-----

FACULTAD DE ECONOMIA

SEMINARIO TITULACION No. 1 -----

# INTRODUCCION

FE-UNAM-198.....

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

El motivo principal que nos conduce a realizar esta investigación, es el déficit de vivienda en nuestro país, principalmente en las grandes ciudades como son:

Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, integrado, tanto por requerimientos de nueva construcción, como por situaciones de hacinamiento o deterioro en parte de lo ya existente, lo que ha producido un problema social que puede traducirse en una desestabilización del estado de derecho en que vivimos.

Es por ello que resulta indispensable establecer mecanismos que permitan instrumentar una acción coordinada de los sectores público, privado y social, que afronten el desafío de la vivienda con medidas concretas, racionales y ordenadas que combatan las causas reales del problema.

Entre los factores que originan el problema habitacional destacan por su importancia:

- Crecimiento demográfico
- Migración
- Crédito
- Legislación
- Rendimiento

El déficit habitacional acumulado a lo largo de los años no se solucionará con reducir el nacimiento de nuevos demandantes de vivienda, sino que es necesario ampliar y mejorar el Inventario Nacional de Vivienda, atendiendo en forma integral las carencias de la población ya existente, apoyando la creación de reserva territorial, la autoconstrucción, el cooperativismo, la regeneración habitacional y las acciones de vivienda de los tres sectores, base de nuestra sociedad.

La migración interna incide en el desequilibrio de la oferta y la demanda de la vivienda. Ya que la falta de una estructura económica, social y cultural armónica en el territorio, propicia el desplazamiento de importantes núcleos de población en busca de satisfactores que no existen, como se menciona anteriormente.

Este movimiento migratorio ha producido un efecto de "concentración - dispersión" de la población de la República, coexistiendo áreas densamente pobladas, con su capacidad de servicio público saturada y graves problemas de deterioro en la calidad de la vida de sus habitantes, con pequeñas localidades donde la relación costo-beneficio de las obras impide dotarlas de servicios básicos.

Los objetivos son estudiar el problema de la vivienda en el Distrito Federal, conocer la insuficiencia de la vivienda urbana, haciendo algunas comparaciones con la vivienda rural. En que condiciones se encuentran las viviendas y que medidas se han adoptado frente a tal situación.

Tomar en cuenta factores importantes como en la migración, centros educativos, fuentes de trabajo. Las posibilidades de desarrollo económico - con las que cuenta este aspecto social tan importante.

Evaluar las posibilidades financieras reales por parte del sector oficial y del sector privado.

Sobre tal problemática nos formulamos unas preguntas.

¿Por qué el presupuesto que obtienen los trabajadores para la adquisición de vivienda es insuficiente? ¿Por qué no hay legalidad en la entrega de viviendas por parte de los sindicatos? ¿Podrá evitarse la desaparición de la vivienda para arrendamiento? ¿Cuál es la causa para que existan complicaciones en los trámites para permisos de construcción? Con la promoción para la creación de cooperativas para el consumo de viviendas, ¿será posible un poco de descentralización en el Distrito Federal?

De 1960 a 1970, el crecimiento intercensal nacional llega a su punto más elevado con un 3.4 %, en tanto que el área metropolitana de la Ciudad de México alcanzó un incremento medio anual de 5.5 %.

Ante esta situación, el Gobierno Federal crea, en el año de 1974, el Consejo Nacional de Población Demográfica; en 1977 se establece el Plan Nacional de Planificación Familiar, obteniendo como resultado que para el segundo semestre de 1981 descendiera el ritmo de crecimiento de la población nacional a una tasa de 2.54 %.

El déficit de vivienda no se solucionará reduciendo el número de nacimientos, sino ampliando y mejorando la vivienda, mediante:

- Desarrollo de sistemas y técnicas de construcción que permitan un mejor aprovechamiento de los recursos naturales, financieros y humanos.
- Llevando a cabo cursos de capacitación para que el trabajo de auto construcción obtenga resultados en menor tiempo y con un mayor rendimiento del esfuerzo realizado.
- Creación de centros de abasto de materiales de construcción en zonas de mayor actividad.
- Otro de los fenómenos que incide en el desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda es la migración interna.

El efecto migratorio ha producido un efecto de "concentración - dispersión" de la población, con su capacidad de servicios públicos saturados y con graves problemas de deterioro en la calidad de la vida de los habitantes.

Ante este problema, es aprobado por Decreto Presidencial el 3 de diciembre de 1979, el Programa nacional de Vivienda, estableciendo como objetivos fundamentales:

- Proporcionar condiciones favorables para que la población, particularmente la de menores ingresos, cuente con una vivienda adecuada.
- Estructurar las acciones de vivienda como factor de desarrollo económico y social, de ordenamiento territorial y estructuración urbana y de conservación y mejoramiento del medio ambiente.
- Coordinar las acciones e inversiones que realiza la Administración Pública Federal en materia de vivienda, en forma congruente con planes y programas.

Uno de los mecanismos diseñados para el logro de los objetivos del programa es establecer estímulos fiscales para la vivienda de interés social, apareciendo publicado el día 1º de septiembre de 1980 en el Diario Oficial.

El sistema crediticio nacional contempla dos renglones específicamente dedicados a la habitación, uno preferente, encuadrado dentro del Programa Financiero de la Vivienda, que atiende a la vivienda de interés social y otro ordinario, enfocado a la vivienda mediana y residencial y la construcción especializada.

Como alternativa para proporcionar la generación de recursos, se podrían contemplar las siguientes:

- Emisión en el mercado de dinero de un instrumento denominado VIVIENDABONO, el cual permitirá captar recursos para la construcción de habitación.
- Introducción u la participación de algunas instituciones auxiliares de crédito.
- Instrumentación de un sistema jurídico, financiero y fiscal que propicie la inversión extranjera en la creación de vivienda.

Dentro del proceso legislativo en torno a la vivienda, existen una serie de disposiciones que han sido factor importante en la generación del problema habitacional; un ejemplo es la legislación extraordinaria constituida por las llamadas "Decreto de Congelación", emitidas en el periodo de 1942 a 1945.

Mantener tantos años la congelación de rentas y la prórroga forzosa de los contratos han producido una serie de fenómenos adversos, desalentando la inversión en vivienda transitoria, acentuando con ello la escasez de oferta.

Al término de la Revolución de México, gran número de hacendados se quedaron sin mano de obra que les trabajara, obligando así a los propietarios de haciendas a radicar en las ciudades en busca de mejor nivel de vida.

Hacia 1920, las migraciones interiores del país se agudizan más; sobre todo, el éxodo de los campesinos que antes de la Revolución se encontraban en pésimas condiciones y debido a la expansión económica de las ciudades, las fuentes de trabajo eran mayores, lo mismo el ingreso individual.

El equilibrio económico del país consiste en que hay un cierto adelanto en la industria con respecto a la agricultura.

La situación en el medio rural obliga a los campesinos a dirigirse a las ciudades para emplearse en cualquier clase de actividad para "engrosar las filas de los trabajadores urbanos subempleados", reduciendo de esta manera el nivel de salarios urbanos.

En la década de 1950 a 1960, la migración de la Ciudad de México se incrementó de 739 mil personas a millón y medio, acelerándose así su proceso de metropolización.

De esta manera, el desarrollo urbano se relaciona en forma dialéctica con el sistema social y con el contexto natural. Por una parte el patrón territorial de distribución de los asentamientos y la estructura urbana de cada uno de ellos refleja las condiciones sociales y económicas que ha tenido el país durante su historia. Recíprocamente, la distribución territorial y las condiciones de los asentamientos afectan el bienestar de la población y constituye una base material indispensable para el crecimiento económico.

La hipótesis que se presenta es que el problema habitacional en el Distrito Federal se debe principalmente, al crecimiento demográfico, migración, falta de crédito. Lo cual indica que si no se tiene una buena planeación, seguirá habiendo déficit y los efectos negativos tendrán un fuerte impacto para nuestra economía.

Presentaremos un panorama general del problema de la vivienda en sus aspectos más relevantes:

En el primer capítulo se tratarán los antecedentes históricos, de cómo a partir de 1950 se ha venido concentrando con mayor intensidad la población y ha tenido como consecuencia mayor demanda de vivienda. Otro aspecto importante es el de dar las características de la vivienda, en qué condiciones se encuentra, ya que existe un gran núcleo de población que vive donde se carece de lo más esencial y la promiscuidad es lo que prevalece.

En el segundo capítulo, se tomará en cuenta el crecimiento demográfico a partir del gran descenso que ha tenido el índice de mortalidad de la población, gracias a los centros de salud y al acelerado crecimiento que se venía dando; enunciando algunas otras diversas causas como por ejemplo: en lo que respecta a la educación, que implica que una gran mayoría de aspirantes foráneos ingresen en centros educativos dentro del Distrito Federal, así como a la fuerza de trabajo, y que por el momento no tengan en donde vivir y tengan que acomodarse en casa de familiares o en casas de asistencia de estudiantes. Igual importancia tiene la nupcialidad puesto que origina nueva demanda de viviendas.

En el tercer capítulo estudiaremos los desplazamientos de los centros rurales a los urbanos, que son los que mayormente ocasionan problemas, ya que los

cinturones que rodean este metrópoli y que se denominan ciudades perdidas, terrenos invadidos o tugurios, se deben en gran parte a este grupo de población, y — que ha persistido por muchos años en condiciones infrahumanas, a lo cual no se ha dado una solución de acuerdo a sus primordiales necesidades.

En el cuarto capítulo se estudiará la falta de una planeación, para que algunas ciudades no estén saturadas como otras y pueda haber algún equilibrio. — Qué medidas han adoptado las instituciones, tanto públicas como privadas, para poder dar una solución al problema habitacional; qué instituciones se han encargado del financiamiento, sobre todo la población de bajos ingresos.

# CAPITULO N° I

NOMBRE: SITUACION GENERAL DE LA VIVIENDA

-----

## 1.- SITUACION GENERAL DE LA VIVIENDA

## 1.1. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA

A principios del siglo, la población mexicana se consideraba predominantemente rural, al paso de los años, el proceso de urbanización se fue asentando en las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey, siendo las ciudades que contaban con los más altos índices de crecimiento del resto de los estados de la República.

El proceso de urbanización en el periodo de 1900 a 1940 es lento. El crecimiento industrial capitalista de México tiene lugar a mediados de los años treinta, caracterizado por la utilización intensiva de la planta industrial que se había venido instalando desde el siglo XIX, dentro del cual predominaba la industria ligera. Por un lado, las nacientes nuevas industrias y por otro, los contrastes que se venían dando en el campo, ya que en los treinta años anteriores había sido la agricultura uno de los sectores que impulsaban la economía, satisfacía y creaba divisas, pero, a raíz de la crisis económica, los latifundistas fueron liquidados política y económicamente y el proletariado vino a engrosar las filas de la reserva industrial. ( 1 )

El acelerado proceso de industrialización que se estimula en el país durante los años cuarenta, se caracteriza fundamentalmente por una enorme concentración poblacional y de las actividades productivas en unos cuantos centros urbanos. Esta concentración, a su vez, ha provocado que dentro de las ciudades se haya agudizado todo un conjunto de problemas urbanos y que han tenido manifestaciones muy graves. Entre los que se pueden mencionar: un acelerado crecimiento demográfico, reducido espacio por kilómetro cuadrado, carencias de equipamiento e infraestructura, escasez de transporte público, un creciente déficit de vivienda, alto grado de contaminación ambiental, etc. ( 2 )

- 
- ( 1 ) Pablo González Casanova y Enrique Florencano "México Hoy". Varios Autores - La crisis económica: evolución y perspectivas. Ed. Siglo XXI p.p. 36-37  
 ( 2 ) Varios autores. La vivienda popular en la Ciudad de México. Instituto de Geografía, 1985 p.9

De todas las anteriores manifestaciones, los problemas asociados a la vivienda adquieren preponderancia por razones evidentes.

El creciente número de población y la pauperización de la gran mayoría de ella ha hecho imposible que los aparatos de producción de vivienda hayan podido satisfacer las enormes demandas habitacionales. Proporcionalmente la vivienda es el uso del suelo urbano más extendido: generalmente ocupa siempre más del 50 % del espacio de la ciudad. La vivienda está compuesta por una heterogeneidad de soluciones habitacionales que reflejan enormes contrastes sociales: residencias de lujo, condominios, conjunto de "interés social", ciudades perdidas, colonias proletarias, ve cindades, cuartos de azotea, etc. En términos concretos, la vivienda es un bien indispensable para la población ya que en ella se realizan las actividades primarias de supervivencia por medio de las cuales el sistema económico reproduce a la fuerza de trabajo.

En otro orden de ideas, la crisis económica que ha venido sacudiendo al país, a partir de los años setenta, ha tenido repercusiones muy importantes en las posibilidades reales de adquirir una vivienda. Por un lado, el desempleo y la desocupación se han incrementado y el poder adquisitivo del salario ha disminuido, y, por otra parte, las rentas, los precios de la vivienda y de la tierra urbana han aumentado notoriamente, con lo que las posibilidades de adquirir una vivienda son cada vez menores. Es indudable que este proceso afecta más a los sectores mayores de la población que son los que obtienen los ingresos más bajos y cuyas condiciones de vida se han visto gradualmente deterioradas. Además, hay que considerar que, ante la crisis económica, el Estado ha tenido que reducir el gasto público como resultado de una política económica de austeridad. Con ello, el Estado ha tenido que reducir sus inversiones en el sector habitacional, contribuyendo así, a agudizar el déficit de vivienda y a aumentar el precio de este bien.

El problema central en nuestras ciudades parece estar en la producción de vivienda a nivel popular. Es decir, la necesidad de proveer de vivienda con un mínimo de comodidad, a una creciente población mayoritaria a la que el sistema económico está proporcionando ingresos que caen cada vez más dentro de los límites de la pobreza. Infortunadamente, las posibilidades de acceso a la vivienda, de estas masas de población, no sólo están sumamente deterioradas sino que tienden a agravarse con el tiempo. Aquí, es fundamental puntualizar que el problema de la vivienda-

(3)

no aparece sólo como un problema aislado de producción masiva de habitantes, sino que, como se ha intentado señalar, tiene vínculos muy estrechos con problemas estructurales, tales como el desarrollo económico, el crecimiento demográfico, la falta de empleo y la desigualdad del ingreso; interrelaciones que en ningún momento -- deben ser ignoradas. ( 4 )

En el desarrollo socio-económico de los grupos humanos entra en juego una gama de elementos que deben tomarse en cuenta en la elevación del bienestar colectivo, entre los cuales se considera como parte importante de ese bienestar, la vivienda popular. De manera más directa, la construcción de la vivienda actúa sobre el desarrollo económico, al crear fuentes de trabajo fácilmente accesibles para los -- excedentes de población agraria y urbana, por admitir mano de obra de escasa preparación. Con ello se favorece también la productividad general, evitando en lo posible los costos sociales y económicos del empleo.

La finalidad del desarrollo económico es el de mejorar las condiciones de vida de las personas y, con mayor razón, aquéllas que cuentan con bajos ingresos económicos.

Por lo que se puede decir que la vivienda no sólo es un problema económico, -- sino que además tiene un fondo humano, social y educacional, por lo cual, en la medida que se solucione dicho problema de la vivienda popular, el desarrollo económico de nuestro país contará con una base más sólida en el futuro. ( 5 )

---

( 4 ) op. cit. 11

( 5 ) Campos Sánchez Armida E. El problema de la vivienda popular en el D.F.  
Tesis UNAM. 1972 p.p. 35 - 38.

## 1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

El problema de la vivienda puede dividirse en dos partes. Por un lado encontramos el aspecto cualitativo de la vivienda, el cual, dadas las características de la vivienda existente determina la necesidad de que ésta sea mejorada, o en casos extremos destruida y completamente sustituida por una nueva, de tal forma que ésta cumpla con algunos requisitos mínimos para que la familia que la habite tenga un desarrollo integral; es decir, que la salud mental y física de las personas que la habitan no se deteriore por la situación de la casa.

Por otro lado, el aspecto cuantitativo determina el número de viviendas nuevas que deben construirse para satisfacer las necesidades de habitat que la población, en su dinámica de crecimiento, genera año con año. (6)

Las características de la vivienda rural por lo general se realizan mediante la autoconstrucción que carecen de redes de agua potable, de drenaje y de energía eléctrica; tienen piso de tierra; están hacinadas y construidas con materiales inadecuados o poco resistentes. El problema de la vivienda rural no se ha estudiado debidamente en México. Los análisis disponibles contemplan exclusivamente la estructura física de las viviendas y sistemas constructivos. (7)

Las características de vivienda en el medio urbano sobre todo en las grandes ciudades se pueden dividir en:

**VECINDADES:** Este sistema fue una de las formas más usuales de ofrecer vivienda en renta por parte del sector privado.

Es necesario dividir el sistema de vecindades en las de renta congelada y las de renta libre; las primeras por lo general lo ocupan gente que tiene más tiempo como residente y mayores ingresos y que están muy ligados al barrio. El otro sistema de vecindad está ocupado por familias con más cortos periodos de residencia y de menores ingresos, pues tienen expectativas de alcanzar un nivel socioeconómico superior, cuando éste ocurre cambian su lugar de residencia.

(6) Anda Gutiérrez Cuauhtémoc. México y sus problemas socioeconómicos. Tomo I Ed. Dirección de Publicaciones del IPN. p.p. 77-78

(7) Coplanar. Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000. Ed. Siglo XXI. p. 25

**CIUDADES PERDIDAS:** Por lo general son áreas que se localizan en los corazones de las manzanas; de tamaño pequeño, muy densamente pobladas y que no cuentan con servicios de agua potable y drenaje. Se encuentran en el circuito interior de la ciudad y son tugurios sin ninguna planeación.

**COLONIAS PROLETARIAS Y FRACCIONAMIENTOS POPULARES:** En la actualidad, este sistema es el más importante en los grandes centros urbanos y concentra a la mayor parte de la población de estratos bajos. La mayoría de las viviendas son unifamiliares, de uno o dos pisos construidas poco a poco, comenzando con un cuarto.

Los usuarios erigen su vivienda con sus propias manos o ayudados por albañiles contratados informalmente.

Los fraccionamientos populares tienen orígenes diferentes, pero generalmente traen consigo un alto grado de especulación con la tierra.

Este sistema de vivienda permite a la población adquirir un pequeño lote mediante un enganche inicial y pagos mensuales a mediano plazo, elevándose en forma considerable los precios de los terrenos por los intereses.

**COLONIAS DE "PARACAIDISTAS":** Esta modalidad es una distorsión del sistema de fraccionamientos populares. Se ha convertido en la única opción para la gente de estratos más bajos. Por lo general estos asentamientos no cuentan con ningún servicio de urbanización, también predomina la auto-construcción paulatina.

**CONJUNTOS HABITACIONALES DEL SECTOR PÚBLICO:** La mayoría de los conjuntos habitacionales que existen en el país son construidos por instituciones del sector público; se localizan principalmente en las periferias de las ciudades. En su mayoría se componen de edificios multifamiliares. Sin embargo, estos conjuntos satisfacen las necesidades habitacionales de un número muy limitado de habitantes.

**FRACCIONAMIENTOS RESIDENCIALES:** Este sistema de vivienda es el de las clases medias y altas de la población, los principales problemas que presentan son la sub-utilización del suelo, y la traza urbana que se caracteriza por el desarrollo de vialidad e infraestructura. (8)

### 1.2.1 CARACTERISTICAS MINIMAS DE HABITABILIDAD DE UNA VIVIENDA.

La condición necesaria y suficiente para definir una calidad mínima de vivienda es que cumpla en forma satisfactoria y permanente con las funciones que se enuncian en el siguiente apartado, la vivienda debe sufrir cambios según las características del medio físico y social en el que se ubique.

#### FUNCIONES GENERICAS QUE DEBE CUMPLIR TODA VIVIENDA.

1. PROTECCION.- Es la capacidad de la vivienda para aislar a sus ocupantes en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de agentes exteriores-potencialmente agresivos. Estos últimos pueden ser de origen climático (calor, frío, lluvia, nieve, vientos, etc.), de origen residual (polvo, ruido, etc.), producidos por catástrofes (inundaciones, sismos, tormentas) o referirse a la agresión directa de animales y especialmente de gérmenes patógenos.

La protección que ofrece la vivienda puede clasificarse en dos tipos básicos: protección activa, cuando la vivienda es directamente el agente protector que impide, difiere o regula la repercusión interna de los agentes — agresores externos y minimiza sus efectos; ésto se logra fundamentalmente por medio de :

- a) un correcto diseño
- b) una adecuada selección y aplicación de los materiales constructivos.

protección pasiva, que se refiere a las instalaciones dispuestas para que los ocupantes de la vivienda se protejan, sobre todo en términos de higiene del hogar y personal. Deben incluirse, básicamente, las instalaciones de agua potable, así como la eliminación constante y eficaz de aguas residuales, excrementos y basuras.

2. HIGIENE.- Toda vivienda debe ofrecer condiciones de higiene suficientes para reducir las probabilidades de que sus ocupantes contraigan enfermedades cuyo origen, frecuencia o persistencia sean imputables directa o indirectamente a la casa habitación.

La función higiénica de la vivienda tiene dos dimensiones. La primera es - actuar como agente higiénico activo, que inhibe -mediante sus característi- cas físicas- algunos factores patógenos de origen externo e interno. La - segunda es actuar como agente higiénico pasivo, que ofrece condiciones - potenciales de higiene -el caso típico es el del agua potable entubada- pe- ro sin asegurar la ausencia o minimización de ciertas patologías que se - asocian directamente con el uso de la vivienda y sus instalaciones.

Parte de la higiene de la vivienda tiene que ver con la cantidad de espacio útil, total o específico por ocupante; con el número máximo de ocupantes - por recinto (especialmente en recámaras); con mecanismos de ventilación, - etc. El hacinamiento, es decir, la proximidad obligada y persistente entre los ocupantes de un recinto o vivienda, propicia una constante interferen- cia y se traduce tanto en mayores probabilidades de transmisión recíproca - de enfermedades infecto-contagiosas (respiratorias, dermatológicas, etc.).

3. PRIVACIDAD.- Puede hablarse de privacidad externa de la vivienda, en cuyo - caso el concepto es muy similar al de protección. Se refiere, fundamen- talmente, a la capacidad -dotificada en forma voluntaria- que tiene el grupo- que ocupa la vivienda para aislarse del medio social y físico exterior.

La privacidad interna, por su parte, consiste en la amplitud de la vivienda para hacer posible cierto grado de aislamiento voluntario de algunos ocupan- tes con respecto a los demás. Es decir, debe contar con los elementos que permitan a los ocupantes regular sus propios contactos de convivencia. En este sentido, es de especial importancia la subdivisión del espacio interno de la vivienda y el uso de materiales que permitan la separación visual y - acústica.

4. COMODIDAD Y FUNCIONALIDAD.- Esto quiere decir que la vivienda debe de tener un orden espacial que respete los modos y los medios con los que la familia realiza sus actividades domésticas y, al mismo tiempo, debe propiciar la - expresión de las pautas culturales y hábitos de vida de la familia y de - los individuos que la forman.

Para que una vivienda se considere funcional, debe estar apoyada en espacios suficientes para los miembros del grupo, de sus desplazamientos y de los enseres domésticos correspondientes, de modo que no interfiera con el desarrollo de las actividades domésticas habituales.

Otro aspecto importante en el grado de funcionalidad de una vivienda es el de las instalaciones, destacándose la disponibilidad de energía eléctrica para iluminación y para el uso de aparatos eléctricos.

Cabe confirmar que una vivienda mínima es internamente funcional cuando cumple al mismo tiempo con los mínimos de protección, higiene, privacidad, orden espacial, flexibilidad e idoneidad en sus instalaciones.

5. LOCALIZACIÓN.-La ubicación de la vivienda en el espacio determina sus relaciones operativas con la infraestructura de servicios (drenaje, agua, energía eléctrica, comunicaciones, vialidad, etc.). Además, su ubicación determina y condiciona sus relaciones con el clima y el microclima y, en consecuencia, su calidad como agente protector o regulador de aquéllos. La orientación geográfica de sus fachadas y techumbres -junto con la naturaleza, la posición y la densidad de los edificios circundantes- determinará las posibilidades de asoleamiento, iluminación, ventilación de sus ambientes, etc., es decir, su comportamiento global como regulador térmico.

La localización de una casa-habitación está determinada, en las sociedades en las que el acceso al suelo toma la forma mercantil, por el valor del suelo en relación con la capacidad de pago de sus ocupantes. Así el valor del suelo se convierte en factor de selectividad y segregación espacial de las clases sociales.

La situación de la vivienda en el espacio determina de modo inmediato su "acceso al sol", criterio de fundamental importancia si se piensa en la difusión de la energía solar y en las consecuencias jurídicas y económicas que ésto tendría.

Desde el punto de vista de sus ocupantes, la localización de la vivienda define y condiciona sus relaciones con los sitios de trabajo. Para un ámbito rural el establecimiento de la vivienda en el mismo suelo productivo es un factor primordial, y suele optarse por tal localización aun a costa del acceso a la infraestructura de servicios. En una zona urbana, la localización de la vivienda condiciona el acceso de sus habitantes a sus centros de actividad y los tiempos y frecuencias de sus desplazamientos. Del mismo modo, la posición relativa de la vivienda en el espacio influye directamente en el acceso de sus ocupantes a servicios de salud, de educación, administración, comercio, recreación, etcétera.

La presencia de espacios exteriores inmediatos a la vivienda, de uso propio o preferente, es un elemento de gran importancia como "colchón" en la relación familia-comunidad y para actividades recreativas, sobre todo para los niños. La presión en el uso del suelo urbano trae consigo la aparición de modalidades recreacionales masivas, casi siempre sujetas al tiempo libre de los adultos.

6. SEGURIDAD EN LA TENENCIA.- Cualquier tipo de tenencia que cumpla con las normas jurídicas vigentes y que proporcione a sus ocupantes un mínimo de seguridad en cuanto a la disponibilidad futura de la vivienda, es compatible con el satisfactor mínimo adoptado. ( 9 )

### 1.3 SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA

Las cifras estadísticas indican que la vivienda mexicana se encuentra en condiciones deplorables, en atención a que la mayor parte de la población ocupa viviendas que no cumplen con requisitos higiénicos mínimos y vive en condiciones de grandes -- hacinamientos.

A nivel nacional, la oferta anual que se previó para 1978, fue de 315 mil viviendas, en tanto que las necesidades fueron de 520 mil, lo que significó un déficit de 205 mil viviendas.

Para el año de 1985, se estimó que la construcción de viviendas sería de 449 -- mil contra una demanda real de 658 mil habitaciones, lo que derivaría un déficit de 209 mil viviendas.

Comparando el comportamiento anual del periodo 1978-1985, el déficit acumulado sería de 1.6 millones de viviendas aproximadamente.

Si este déficit a nivel nacional para 1985 se desglosa cuantitativamente arroja las siguientes cifras:

#### NECESIDADES DE VIVIENDA POR:

INCREMENTO DE POBLACION	446,055
POR REPOSICION DE VIVIENDA	192,665
T O T A L	658,830

Por lo que respecta al Distrito Federal, se previó un déficit de vivienda para- 1985 de 194 mil habitaciones, que cualitativamente y cuantitativamente se dividen -- así:

## NECESIDADES DE VIVIENDA POR :

INCREMENTO DE POBLACION	146,609
POR REPOSICION	49,366
T O T A L	194,975

Uno de los fenómenos que más afectan al bienestar familiar, ya sea en su desarrollo o dentro de sus normas morales, es el grado de hacinamiento en el que viven las familias, pues a medida que éste sea mayor, los valores tanto humanos como de grupo social se van disociando.

En México, este problema alcanza proporciones críticas y debemos entender que — esto representa también un déficit por concepto de hacinamiento ya que un 37% de población ocupa viviendas de un sólo cuarto y otro 29 % cuenta sólo con dos cuartos; — el número de ocupantes por vivienda en el primer caso es en un promedio de 5.4 miembros, y en el segundo caso también el promedio es de 5.9 personas. La mayoría de — ellas carece de servicios sanitarios adecuados y tienen deficiencias constructivas.

Aquí destaca aún más la importancia de la construcción de departamentos de — habitación transitoria que permita a estos núcleos de población obtener un albergue digno en tanto llenan los requisitos y el dinero suficiente para adquirir una casa — propia. (10) (Ver cuadros 1 y 2).

---

(10) Estudio sobre la vivienda de Cámara Nacional de Comercio p.p. 15 - 17

# CAPITULO N° 2

NOMBRE: CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

FE UNAM-198

## CRECIMIENTO DEMOGRAFICO

### 2.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACION

Dentro de los primeros cálculos del crecimiento demográfico en el país, revelan un escaso crecimiento; pero a partir de 1895 con una población de 12.6 millones de habitantes, se inicia en nuestro país un proceso censal que nos permite tener una visión panorámica del crecimiento demográfico en la República Mexicana. Para 1910 la cifra poblacional era alrededor de 15 millones de habitantes, después de la Revolución hubo un ligero descenso de la población y hacia 1921 el censo dió una cifra de 14 millones. De esa fecha en adelante, para los siguientes censos de los años 30, 40 y 50, se elevó la cantidad hasta de 25 millones de personas. (11)

De 1960 a 1970 el crecimiento intercensal nacional llega a su punto más elevado con un 3.4 %, en tanto que en el área metropolitana de la Ciudad de México alcanzó un incremento medio anual del 5.5 %, logrando la dudosa distinción de ser una de las metrópolis de más alta tasa de crecimiento poblacional del mundo. Para 1970 la población es de 48 millones de habitantes. Ante esta situación, el gobierno federal organizó un amplio esfuerzo a fin de abatir estos elevados índices; en el año de 1974 se crea el Consejo Nacional de Población como órgano responsable de la población demográfica, en 1977 se establece el Plan Nacional de Planificación Familiar fijando metas demográficas adecuadas al proceso socio-económico del país y en 1980, la población llega a los 67 millones de habitantes (ver cuadro 3).

En ese mismo año, se incorpora la política demográfica al sistema nacional de planeación a través del plan global de desarrollo; el resultado de esa actividad — fué alcanzado en el segundo semestre de 1981, un descenso en el ritmo de crecimiento de la población nacional hasta una tasa de 2.54 %, adelantando con ello el nivel fijado para los fines de ese año. (12)

(11) Campos S. op. cit. p.

(12) Estudio de la Cámara Nacional de Comercio. La vivienda, una necesidad básica de la sociedad. p. 4

El crecimiento demográfico es uno de los serios problemas a lo que el hombre - contemporáneo se enfrenta. Su importancia no sólo afecta al presente de la humanidad sino que trasciende y se proyecta hacia la vida futura del hombre y la sociedad.

En lo que va del presente siglo, con excepción del período 1910 - 1921, la población total del país aumentó sin interrupción. En ochenta años casi se ha quintuplicado, de 13.6 millones de habitantes a principios del siglo, pasó a 67 millones para 1980\*. La tasa de crecimiento muy elevada de 1940 a la fecha, ha resultado de la conjugación de dos hechos: la fuerte disminución de la mortalidad general y la - casi inalterable y elevada tasa de fecundidad de la población. (13)

Sin embargo, a partir de los años ochenta el ritmo de crecimiento se ha frenado, pero no por ello dejó de ser acelerado y esto produce como consecuencia una estructura de población joven y por lo tanto un considerable porcentaje de población dependiente. Se calcula que solamente 22 millones constituyen el sector productivo y que los 45 millones restantes conforman una población dependiente. El problema se agrava cuando se considera que dentro de esa población económicamente activa, está incluida la masa de subocupados y población campesina de trabajo estacionario. Excluyendo la masa de subocupados, resulta que solamente 14 millones de mexicanos - pueden considerarse población activa de trabajo, en una población de 67 millones de personas.

#### 2.1.1 CRECIMIENTO DEL DISTRITO FEDERAL

Pero en este estudio lo que se pretende es analizar el acelerado crecimiento en el Distrito Federal, ya que en el lapso de 1930 (con 1'229,576 habitantes) a - 1980 (con 8'831,079 habitantes), la población ha aumentado a 7'601,503 habitantes. - (ver cuadro No. 4).

(13) Raúl Benítez Zenteno "La Expansión Demográfica: 1895 - 1970, en Centro de - Estudios Económicos y Demográficos, Dinámica de la Población de México".

\* Datos actualizados.

En términos absolutos, la tasa de crecimiento en el Distrito Federal empezó a decrecer desde los años sesenta; pasando de 4.78% de 1953 - 1960 a 3.65% en la década de los sesenta, alcanzando 3.05% en 1978. Sin embargo ésta seguía siendo no sólo alta sino superior a la media nacional de 3.0 %.

De acuerdo al CONAPO, en 1982 se ha logrado disminuir la tasa al 2.33% lo que significa que el crecimiento del Distrito Federal es menor a la media nacional de 2.5 %.

En pocas décadas México llega a un ritmo de crecimiento demográfico que nunca conocieron los países Europeos, este acelerado crecimiento ha tenido mayor concentración en el Distrito Federal, por ser el eje central más importante de la República Mexicana.

Estos desequilibrios se hacen más agudos al considerar la distribución de la población en el territorio. Históricamente en México, se constituyó un patrón de distribución de la población notoriamente centralizado, con unas cuantas concentraciones urbanas de gran tamaño y numerosas localidades muy pequeñas y dispersas en un vasto territorio.

En la actualidad se advierte que más de la mitad de la población continúa asentándose en las áreas centrales del país, en tanto que los flujos migratorios internos siguen teniendo como principales lugares de destino las Zonas Metropolitanas de las ciudades de: México, Guadalajara y Monterrey, que en su conjunto concentran casi al 30 por ciento de la población nacional.

En consecuencia, la región centro ha visto reforzada su concentración demográfica durante el último medio siglo. El dinamismo de este crecimiento ha despedido principalmente del correspondiente a las entidades federalizadas: El Distrito Federal y el Estado de México, con un significativo desfase temporal.

En efecto, el Distrito Federal alcanzó sus mayores tasas de crecimiento durante la época de los cuarenta (5.7% anual de promedio), cuando el Estado de México aún no pasaba del 2 por ciento de crecimiento. Este último, en cambio alcanzó su mayor tasa en la década de los sesenta (6.8 %), cuando la capital de la República ya se encuentra en una franca desaceleración de su crecimiento.

Sin embargo el Distrito Federal sigue siendo un ejemplo copisucio de esta concentración sobre una superficie menor al 0.1 por ciento de la nacional. En esta entidad habita el 13 % de los mexicanos, lo que trae consigo una densidad de 6 -- mil 800 habitantes por  $\text{Km}^2$  y las consiguientes presiones sobre los recursos y el medio ambiente. (14)

La superficie total de la República Mexicana es de 1 958,201 kilómetros cuadrados. El Distrito Federal cuenta con una superficie de 1,499  $\text{Km}^2$ , ocupando el siete por ciento del territorio nacional.

En 1970, la población por  $\text{Km}^2$  era de 4,586 habitantes y para 1980 de 5,891.3 habitantes por  $\text{Km}^2$ . Esto quiere decir que en diez años ha habido un aumento de 1,305.3 personas por  $\text{Km}^2$ .

En 1895, cuando se realizó el primer censo, se calcularon 311.2 personas por  $\text{Km}^2$ , estimando la superficie del Distrito Federal como de 1531  $\text{Km}^2$ . En 1900 la superficie del Distrito Federal se ha calculado de 1,499  $\text{Km}^2$ , según los censos de población y vivienda hasta la fecha.

Como se puede ver, la población a principios del siglo tenía 311.2 habitantes por  $\text{Km}^2$  y para 1980 5,891.3 habitantes por  $\text{Km}^2$ , lo que quiere decir que la población ha tenido un aumento de 5,580 personas por  $\text{Km}^2$  hasta 1980. (15) (ver cuadro 5)

(14) INFONAVIT VIVIENDA Vol. 11 Núm. 1 ENERO/JUNIO 1986. PP. 106 a la 109

(15) Datos del X Censo de población y vivienda. INEGI.

## 2.2. NATALIDAD

En la primera década del presente siglo se dieron índices bajos de crecimiento de la población, como consecuencia del atraso de la región que se caracterizaba por una agricultura de subsistencia y se apoya la tesis de que los índices de crecimiento de la población estaban relacionados con los paupérrimos niveles de vida del campesinado. (16)

Sin embargo, a raíz de concluir el movimiento social, se inició en nuestro país una gran tarea de remodelación, que situó el crecimiento de la nación en todos los órdenes como la meta prioritaria del esfuerzo popular. Con cerca de 15 millones de habitantes, en un territorio de dos millones de kilómetros cuadrados, el país tenía que crecer. Por un lado, el recuerdo de las grandes superficies perdidas a manos de los extranjeros y, por otra razón, lo despoblado que se encontraba el país. (17)

A partir de los años veinte, pero con mayor evidencia a partir de los treinta, la mortalidad desciende rápidamente, lo cual hace posible el alcanzar muy pronto elevadas tasas de crecimiento de la población. (Gráfica núm. 1 y cuadro No. 6).

### 2.2.1 DISTRITO FEDERAL

En términos absolutos, el Distrito Federal no fue la entidad más poblada del país, como lo es desde 1940 hasta 1980.

En 1985 se estima que el Distrito Federal tiene 10 millones de habitantes, mientras que el Estado de México ya sobrepasa los 10.5 millones.

En los años setenta, se inició la disminución de los niveles de natalidad en el país, ya se advertían ciertas diferencias entre éstos y los correspondientes al Distrito Federal, como se pone de manifiesto en sus respectivas estructuras por edad: mientras que, a nivel nacional, la población menor de 15 años representaba en 1970 el 47 % del total, en el Distrito Federal constituía el 42 %. Esta diferencia se refleja en el porcentaje de la población en edad activa (15 a 64 años), que era de 50 % en el país y 55 % en la capital. (Gráfica núm. 2).

(16) Montaña Jorge, Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos. Ed. Siglo XXI p.15

(17) Ezeta Héctor, Educación Obrera, Población y Desarrollo de México. Talleres Gráficos de la Nación. México. p. 46

En 1985, las diferencias son claras: la tasa de natalidad a nivel nacional es de 28 por mil y en el Distrito Federal, de 23 por mil. A su vez, la tasa de crecimiento total, a mediados de 1985, se estima en 2.1 % para el país y el 1.3 % para el Distrito Federal. Las comparaciones entre la población de la capital y la del país en su conjunto muestran el grado más avanzado de cambio demográfico en la primera. La proporción de personas en edad adulta es significativamente mayor en el Distrito Federal, con la consiguiente reducción en el índice de dependencia económica que, en 1985, era de 78 % en el país y de 64 % en el Distrito Federal. (Cuadro núm. 7). Los perfiles por edad en 1985 y en el año 2000 permiten constatar igualmente un proceso más rápido de envejecimiento de la población en la capital de la república (gráficas núms. 3 y 4). (18)

Para evitar que la población siguiera creciendo en forma acelerada, se pusieron en marcha, desde los años setenta, los programas de planificación familiar. El avance de estos programas ha sido muy satisfactorio y se ha llevado a cabo dentro del pleno derecho de cada persona a decidir libremente cuántos hijos desea tener. Actualmente, se estima que poco más de la mitad de las mujeres casadas e unidades en edad fértil utilizan métodos de planificación familiar. La destacada labor del Sector Salud en la provisión de servicios adecuados y eficientes de planificación familiar, ha permitido confirmar el avance hacia el cumplimiento de las metas demográficas, se han establecido metas indicativas en los términos de números de mujeres usuarias de métodos de planificación familiar (Ver Cuadros 8 y 9).

Gracias a estos programas, se ha logrado consolidar en pocos años el proceso de reducción del ritmo de crecimiento demográfico, contribuyendo además a elevar las condiciones de salud de la población materna e infantil. (19)

A pesar de que ha habido una disminución de la tasa de natalidad gracias a los programas que el gobierno ha establecido, aún no se ha llegado a las metas. El Distrito Federal y el área metropolitana cuenta con una gran población y por ello es necesaria la disminución de las tasas de fecundidad.

(18) INFONAVIT. Revista Vivienda, Vol. 11 núm. 1. México, Enero/junio 1986. p.p. 111-112

(19) INFONAVIT. Revista Vivienda, op. cit. p.p. 118 y 119.

En lo general existen otros factores que son afectados por el volumen de habitantes, en cierta manera por el grado de empleo, que es cuando las personas están plenamente ocupadas, subempleadas o desempleadas.

Encontramos que la población es muy reducida y con una proporción grande de gente joven y reducido número de ancianos. El 44.2 % de la población es menor de 15 años, el 52.5 % se encuentra entre los 15 y 64 años y sólo el 3.3 % es mayor de 65 años. (20)

El crecimiento ejercido, por el crecimiento de la población ha imposibilitado a la estructura económica para absorber a la mano de obra que se genera, a pesar de los innumerables estímulos de toda índole creados por el sector público para aumentar el número de empleos, éstos no son suficientes para dar cabida a la población emergente.

### 2.3 MORTALIDAD

Las nuevas condiciones de salubridad y de prevención de enfermedades determinaron la disminución de las tasas de mortalidad. La duplicación de nuestros habitantes se debió básicamente al descenso de la tasa de mortalidad y no al incremento de los niveles de fecundidad.

A principios de siglo, teníamos de 44 ó 45 nacimientos por cada mil habitantes, pero la mortalidad infantil llegaba a 25 ó 30 por millar, lo que da un índice de crecimiento del 1 %. Esto quiere decir que la explosión demográfica es, en México, un triunfo de nuestro sistema político social sobre la muerte.

El deterioro ecológico a través de la contaminación del ambiente tiene relación estrecha con la salud colectiva. Las fuertes contaminaciones biológicas que actúan sobre el agua potable y alimentos, y sumado a las deficiencias masivas en materia de higiene y al inadecuado manejo de los desperdicios, se traduce en elevadas tasas de enfermedades y de muerte. A ésto se añade una creciente contaminación físico-química, con índices notables en los últimos años.

La salud en nuestro país está determinada por una situación en donde el bienestar de una minoría se consolida a un alto precio para las mayorías; la explosión demográfica agudiza las desigualdades estructurales y reproduce la miseria a un ritmo todavía más acentuado; las agresiones contra la naturaleza, nocivas para la salud, son cada día mayores y la sanidad y la vivienda son extraordinariamente deficientes. (21)

Uno de los hechos más destacables en materia de avance en el sector salud es el rápido y sostenido decrecimiento de la mortalidad. Este índice ha disminuido constantemente en los pasados 80 años. En 1900, la tasa de mortalidad fué de 33.7 por cada 1000 habitantes. Para 1922, aunque la cifra absoluta de defunciones permanece casi constante, la tasa desciende a 25 por 1000, y sigue bajando así: a 11.2 en 1960. 7.4 en 1970 y 6.0 en 1981.

---

(21) González Casanova Pablo y Florescano Enrique. México, Hoy.  
Edit. Siglo XXI p. 184

La baja tasa de mortalidad se consiguió fundamentalmente por el mejoramiento de dos aspectos: a) condiciones higiénicas y b) por los servicios sociales de salubridad y asistencia; pero aún resulta alta si se compara con las de los países desarrollados.

La mortalidad infantil en México ha descendido a un ritmo lento en los últimos lustros, pero ha tenido una baja espectacular respecto de su nivel a principios de siglo. De una tasa de 254.9 por cada 1000 nacidos vivos en 1903, se pasó a una de 33.0 por 1000 en 1982. En la población infantil se refleja de una manera más inmediata la mejoría en los sistemas de salud y de la alimentación. La mortalidad de los niños menores de 1 año ha disminuido a través del tiempo. De representar el 20 % del total de las defunciones en 1922, pasó al 19 % en 1982. Las principales causas de muerte infantil son las enfermedades transmisibles y las anomalías congénitas. (Ver cuadros 10,11y12)(22)

### 2.3.1 MORTALIDAD EN EL DISTRITO FEDERAL

El total de defunciones para 1980 en el Distrito Federal fue de 49,555 y para 1981 46,956, se puede ver claramente que hubo un descenso considerable en el número de fallecimientos, de un año a otro. Este descenso que se observa se debe principalmente a una baja de mortalidad en el grupo de los niños menores de un año. Aunque las tasas de mortalidad han sido abatidas considerablemente, los lactantes (menores de un año) murieron principalmente a causa de enfermedades infecciosas respiratorias o gastrointestinales, prematuridad, etcétera.

En el grupo preescolar (1 a 4 años) son nuevamente enfermedades infecciosas las que predominan; sin embargo, la avitaminosis, otras deficiencias nutricionales y las anémicas son la quinta causa (en orden de importancia) de las defunciones en este grupo de edad.

---

(22) Revista de Comercio Exterior. Vol. 36 núm. 5, México. Mayo de 1986. López Jesús Miguel, Sección nacional. p. 394

En grupo escolar (de 5 a 14 años) las enfermedades infecciosas pasan a ocupar un segundo lugar después de los accidentes. Entre las causas más importantes de las defunciones se encuentran la avitaminosis, anemias y desnutrición.

Con lo antes mencionado se demuestra la necesidad de fortalecer e intensificar los programas de salud pública para mejorar los hábitos de higiene y alimentación, sobre todo entre los grupos marginados, por ser ellos los más afectados. Entre estos grupos existen una serie de factores tales como hacinamiento, insalubridad, promiscuidad, desnutrición, educación, hábitos de consumo, alcoholismo, etc., que tienen una gran influencia sobre la incidencia y tipos de enfermedad que son comunes en ellos. Además de la completa cobertura de los servicios de salud y seguridad social institucionalizados, aunados a la imposibilidad de recurrir a recibir atención particular, les colocan en especial desventaja.

Lo anterior refleja un panorama de precaria situación de salud y salubridad de estos grupos. La mortalidad y morbilidad por enfermedades infecciosas respiratorias y gastrointestinales, cirrosis hepática y tuberculosis, así como la incidencia de debilidad mental y desnutrición, son mayores entre los grupos marginados que entre las otras clases sociales. Por esa razón, es necesario fortalecer e intensificar los programas de salud para mejorar los hábitos de higiene y alimentación. Desgraciadamente, si estos programas no se acompañan de cambios que permitan una mejor distribución del ingreso y la riqueza, mejorando el nivel de vida general (educación, vivienda, salubridad, etc.) de los grupos marginados, México tendrá que seguir pagando el alto costo de ver morir a sus niños por causas que es factible superar. (23) (Ver cuadro 13).

## 2.4 NUPCIALIDAD

Otro aspecto importante en relación con la demanda de vivienda viene a ser la nupcialidad, ya que los nuevos matrimonios requieren de un lugar para vivir independientemente, por ello requieren una vivienda alquilada y a ese tipo de vivienda se le llama vivienda transitoria, la que ocupa por lo general una pareja los primeros años de su matrimonio. Según la estadística que nos da el Registro Civil, el 55 % de los varones que se casan, lo hacen antes de los 25 años de edad; en las mujeres ocurre que el 73 % de las que se casan, lo hacen también antes de los 25 años.

Analizando las edades de los matrimonios, en los años 1971 y 1972, nos damos cabal cuenta de la necesidad creciente de habitación transitoria. En 1971 se casaron 218,323 parejas, cuyo varón tenía hasta 25 años de edad, en 1972 fueron 232,334. (Ver cuadro 14 y 15).

Hasta tal edad, que es el que generalmente trabaja, no tiene estabilidad en su trabajo, ni arraiga siquiera en la ciudad que habita, ya que la política nacional de asentamientos humanos en nuestro territorio, es la de descentralizar la población hacia otros polos de desarrollo; bien sean nuevos completamente, o bien, pequeñas ciudades que crecen atractivos en la industria y el turismo. Estas familias necesitan alquilar durante una etapa de su vida un departamento o casa para habitar.

Mientras transcurre esta etapa, quizá ella se decida a trabajar, lo que les permite con el aumento del ingreso, un ahorro para adquirir posteriormente una vivienda.

Por otro lado, gran número de familias nunca llegan a alcanzar niveles de ingreso que les permita adquirir su propia vivienda y mientras se encuentran otras soluciones para que la adquieran, necesitan alquilar una vivienda.

Al tomar en cuenta que la mayor parte de las familias viven en casas de renta y que la magnitud de sus recursos les impide obtener vivienda en propiedad, es fácil percatarse del hecho de que de no resolverse este problema en el sentido de fomentar la construcción de departamentos de productos, se agudizará el fenómeno de la instalación de asentamientos no controlados en zonas periféricas, siendo desde el punto de vista urbano y familiar, perjudicial en todo sentido.

En la siguiente gráfica de nupcialidad se aprecia el déficit acumulado para el periodo 71 - 78. El eujismo de prestaciones y salarios mínimos altos seguirá atrayendo un gran número de campesinos al medio urbano y al no encontrar un -- espacio vital, recurrirán a procedimientos irregulares, como es el caso del "para caidismo" que da origen a las ciudades perdidas, las que carecen de los servicios mínimos fundamentales y de la más elemental higiene. ( 24 ) (Ver Gráfica No. 5).

# CAPITULO N° 3

NOMBRE: CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL

---

FE-UNAM-198-----

## 3 LA CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL

## 3.1 LAS CAUSAS QUE ORIGINAN EL DESPLAZAMIENTO DEL CAMPO A LAS CIUDADES

Las principales causas que originan la migración del campo a la ciudad son -- las de mejorar el sistema de vida, la búsqueda de un empleo que les reditue ganancias donde ellos puedan mejorar y encontrar una vivienda adecuada; pero en su gran mayoría, las personas que se desplazan del campo a la ciudad son de condición humilde y carecen de los conocimientos más elementales, por lo que al llegar a la ciudad se tropiezan con el problema del empleo, ya que las fuentes de trabajo son insuficientes y además de que si las hay requieren cada día más de cierta capacidad técnica, de la cual ellos carecen en su totalidad. Y esto trae como consecuencia que las oportunidades de trabajo sean pocas o nulas; sin embargo, como en todo ser humano, existe la necesidad de vivir a costa de lo que sea y ello da como resultado la degeneración y la pérdida de valores humanos en el individuo en perjuicio de él mismo y de la sociedad de la que forma parte. (25)

Se puede señalar que la educación constituye otro de los factores de rechazo que actúan en las áreas rurales. Este factor motiva a la población a movilizarse geográficamente en la búsqueda de los niveles educativos que se requieren y de los cuales estas zonas carecen. La población rural se traslada generalmente a centros urbanos, en donde podrán satisfacer sus necesidades educativas. Sobre todo a nivel profesional, que se encuentran concentrados en los principales núcleos urbanos. (26)

La mayor parte de los habitantes provienen de los estados correspondientes a la parte central de la República: Estado de México, Guanajuato, Michoacán, Hidalgo, Puebla, Jalisco, Veracruz y Oaxaca, son los que han proporcionado el mayor número de personas establecidas en la Ciudad de México y se debe principalmente a la facilidad de la comunicación, lo que hace más fácil este movimiento. (27)

(25) Campos Sánchez op. cit. p. 25

(26) Barrera Ríos Mra. Consuelo del C. Movimientos migratorios internos y algunos de los efectos socioeconómicos en el área metropolitana de la Ciudad de México. Tesis 1978 p. 27

(27) Ibid p. 26

En 1940, había en México 2.1 millones de personas que vivían en una entidad distinta a la de su nacimiento; en 1950, 3.3 millones, y 5.2 millones en 1960.- El incremento en el primer decenio fue de 1.2 millones y en el segundo de 1.9 millones, o sea, aumentos relativos de 59 % y 57 % respectivamente. En 1940, de cada mil habitantes del país, 105 residían fuera de su entidad de nacimiento, 128 en 1950 y 149 en 1960.

Durante este lapso, la población que emigra de las entidades ha tenido que desplazarse cada vez más; por un lado, a la región central del país, Distrito Federal, Estado de México y Jalisco, por otro, hacia el norte, a los estados fronterizos de Baja California, Chihuahua, Nuevo León y Tamaulipas, extendiéndose hacia el Golfo de México con Veracruz. En 1940 estas ocho entidades se habían concentrado, el 65.2 % del total de la población de inmigrantes y 71 % en 1960. (28) (Ver Cuadro 16)

Se estima que la migración neta entre las 32 entidades del país fué de 600 mil personas durante el decenio de 1930 - 1940. En el periodo de 1940 - 1950 el movimiento se estimó de 924 mil personas, o sea, un aumento de 54 %; por último, durante 1950 - 1960, la migración neta alcanzó la cifra de un millón 50 mil personas, es decir, un incremento de 14 %. La tasa de migración neta fue de 3.7 migrantes por 100 habitantes en el primer periodo; 4.7 en el segundo, 4.1 en el tercero. Se puede observar claramente que la migración neta alcanzó su mayor intensidad durante el periodo 1940 - 1950, que declinó apreciablemente en el siguiente periodo. Esto confirma que, si bien en números absolutos la migración sigue incrementándose entre las entidades, su ritmo de aumento se ha contraído fuertemente desde 1950. (29)

---

(28) Dinámica de la Población de México. Centro de Estudios Económicos y Demográficos de México. El Colegio de México. p. 89

(29) op. cit. p. 92

El Distrito Federal, con más de ocho millones de habitantes, gran concentración urbana, además de contar con un acelerado crecimiento natural, ha tenido una fuerte migración en su aspecto acumulativo, y este proceso, de franca urbanización en México, tuvo sus inicios en la década de los años treinta.

En la década de 1950 a 1960, la migración a la Ciudad de México se incrementó de 739 mil personas a un millón y medio; diez años después, alcanzó la cifra - de dos millones y medio, acelerando así su proceso de metropolización. (Ver mapa)

Hasta 1960, el crecimiento social jugó un papel central en la expansión física y crecimiento poblacional total del Distrito Federal. En la década de 1940 -- 1950, la migración contribuyó en 60% del crecimiento poblacional total, porcentaje que ha ido disminuyendo a 37.7 % entre 1950 - 1960, a 14.4 % entre 1960 - 1970 (30) y reduciéndose, de acuerdo a estimaciones del CONAPO a 6.5 % en 1978 y a -- 4.5 % en 1982. (31)

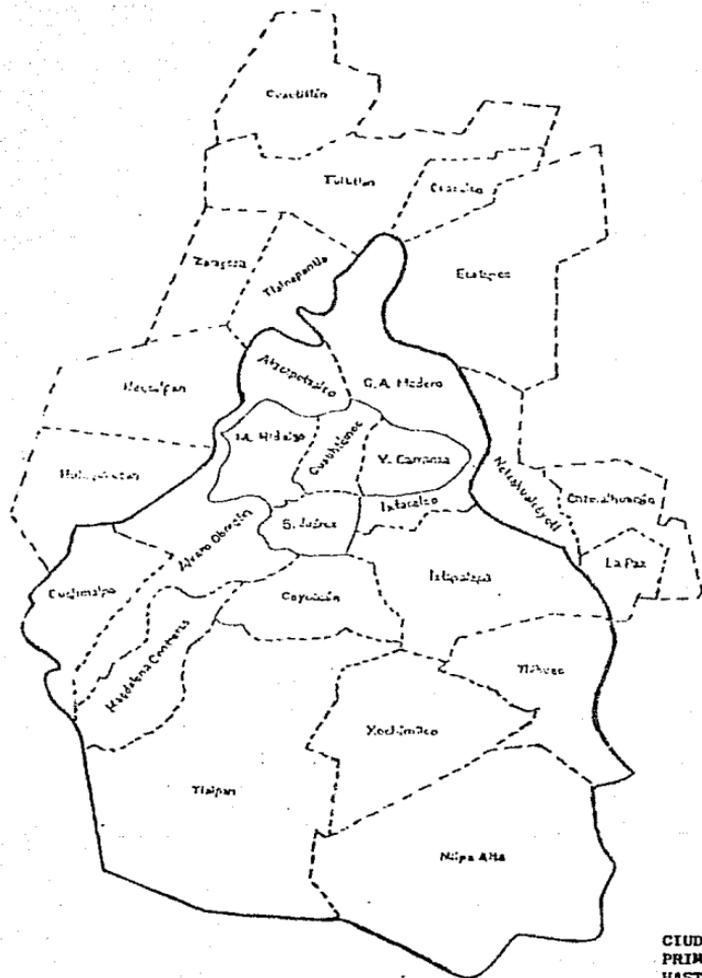
El acelerado aumento de la población que vive dentro del área metropolitana requiere cada vez mayores inversiones para proporcionar a los habitantes los crecientes servicios: vivienda, drenaje, agua, luz, pavimento, transporte, etc., estos servicios consumen una importante parte de la inversión pública. Y ésto se debe a que el ritmo de crecimiento del área metropolitana de la Ciudad de México - es de 5.1 %, muy superior al observado a nivel nacional para 1980. (32) (Ver -- cuadro 17) (Ver Gráfica No. 6).

---

(30) D.D.F. Plan General de Desarrollo Urbano, México 1982, p. 108

(31) CONAPO Breviario 1980, abril 1982 p. 44

(32) Estudio de CONAPO op. cit. p. 11



CIUDAD DE MEXICO  
PRIMER PERIODO  
HASTA 1930  
DISTRITO FEDERAL  
SEGUNDO PERIODO  
HASTA 1950

FUENTE: EL DESARROLLO URBANO DE MEXICO. LUIS UNIKEL. ECM.

ZONA METROPOLITANA  
TERCER PERIODO  
EN PROCESO ACTUAL

### 3.1.1 MIGRACIONES INTERNAS

Existen en nuestro país corrientes internas no bien estudiadas de trabajadores agrícolas migratorios, que año con año se desplazan temporalmente de unas regiones a otras. Estas corrientes están formadas por grupos humanos que sufren las condiciones económicas y sociales más lastimosas. Por esa razón, como las oportunidades para ganarse la vida son precarias, la movilidad es en menor escala hacia las regiones agrícolas donde sólo son de temporal. En realidad, es hacia las grandes ciudades a donde se desplazan miles de familias rurales cada año. (33)

Los migrantes que llegan a la Ciudad de México, tienen tres prioridades que influyen en sus decisiones de buscar un hogar.

- 1) La ubicación en cuanto al grado de accesibilidad, que necesitan para la fuente de trabajo no calificado.
- 2) El tipo de tenencia, y
- 3) La calidad de su vivienda en cuanto a la estructura física y servicios que goce.

La Ciudad de México (1972) muestra que el corazón de la ciudad ya no funciona como el primer paso para los migrantes recién llegados, ya que tiene un alto porcentaje de viviendas alquiladas a precios bajos, por esta razón los migrantes buscan alojamiento en esas viviendas, pero eso ya no es posible pues el centro se encuentra saturado. Además, el congelamiento de las rentas en 1942 y 1943 afectó a mucha población que ocupaban viviendas en el centro y éste originó la inflación del precio en los terrenos ubicados en la periferia, por lo tanto se sigue prefiriendo el centro de la ciudad para vivir.

---

(33) Fernandez Ramón y Acosta Ricardo. Política Agrícola. Ed. F.C.E. p. 13

El migrante llega a la ciudad y logra establecerse en algún lugar; pero cuando ya cuenta con un trabajo de planta, una familia más numerosa, entonces ya no le llama la atención seguir viviendo en un sólo cuarto y pagando renta. Hace lo posible por cambiar con la esperanza de conseguir un patrimonio para sus hijos; opta por buscar un lote en la periferia de la ciudad en el cual poder establecerse, ya sea invadiéndolo o comprando uno en un fraccionamiento clandestino. (34) -- Se dice que se vuelve clandestino porque el fraccionador que hace la notificación no tiene derecho a los predios, como en el caso de los ejidatarios. También puede ser clandestino debido a que la persona que lleva a cabo la notificación no instala los servicios y es necesario que el gobierno intervenga más tarde para suministrarlos. (35)

Las familias que carecen de recursos económicos se integran a la metrópoli -- que pertenece al Estado de México, en donde se dice que puede haber cerca de dos millones de habitantes; esta zona se puede calificar como uno de los lugares más indeseables para un asentamiento. Por su terreno de alta compresibilidad y muy baja resistencia, con aguas freáticas casi superficiales, ya que es el lecho del lago de Texcoco apenas rellenado con tierras salitrosas debido a que el lago era salado; con nivel de terreno muy bajo, ya que la cuenca cerrada deposita allí el agua salada como en el fondo de un recipiente, en donde las redes de infraestructura, agua y drenaje, prácticamente están localizadas a nivel del agua freática, -- con posibilidades de contaminación. Así, el problema de la vivienda se complica en alto grado debido al asentamiento inadecuado que las autoridades no encaminaron convenientemente a otras áreas. Aquí, la construcción y las redes resultan más costosas, el habitante de estratos económicos débiles tiene que aportar más para obtener menos.

---

(34) Ward Peter. "La crisis de la vivienda popular y su manifestación en patrones de migración intraurbana". La vivienda popular en la Ciudad de México. Instituto de Geografía. 1985. p.p. 29 - 31

(35) Ward Peter Op. Cit. p. 33

Al poniente de la Ciudad de México, otro asentamiento singular se viene desarrollando; terrenos cerros que fueron explotados por su riqueza en arena y tepetate durante los siglos XVIII, XIX y principios del XX, los cuales debido al procedimiento de túneles quedaron con penetraciones indeterminadas que a veces casi afloran a la superficie. Estas áreas, con peligro de derrumbe y su fuerte pendiente mayor al 15 %, se viene utilizando para asentamiento urbano, con la consecuente dificultad de comunicación debido a que se conforman con crestas y cañadas que corren de poniente a oriente e impiden las vías de norte - sur. Aquí, además del peligro, la infraestructura y la construcción costarán más de lo que costarían en terrenos planos. (36)

---

(36) Sánchez C. Enrique. "Características socioeconómicas de la población de estratos económicamente débiles y sus posibilidades de vivienda y servicio urbano". La vivienda popular en la Ciudad de México. (I.G.) 1985  
p.p. 53 - 54

### 3.2 EL PROBLEMA DE LA CONCENTRACION EN EL DISTRITO FEDERAL

El Distrito Federal, ha tenido una concentración de población por el proceso de urbanización, que se encuentra estrechamente ligado al desarrollo industrial creciente. "Los periodos de descenso de la industria no han provocado una fuga de la población, los inmigrantes se han mantenido en su lugar, contribuyendo al crecimiento natural de la masa urbana y fomentando el crecimiento de los sectores económicos y ajenos: comercio, transporte y servicios; pero al lado de la administración pública, - fuente constante y tradicional del crecimiento económico urbano, las pulsaciones de la industria han hecho los buenos y los malos días de una inmigración cuyo afluente - crecía o se agotaba". (37)

La ausencia de un crecimiento económico suficiente y de una adecuada industrialización en mayor grado, ha originado que el sector industrial sea incapaz de absorber la mano de obra al ritmo del crecimiento que se debe en parte al número de migrantes rurales que se incorporaron a la población urbana de manera permanente. Por esta razón, la aglomeración demográfica ha dado origen a los llamados "cinturones - de miseria" que son núcleos de población paupérrima; denigrante para el desarrollo - del país, formado por personas que emigran del interior de la república. (38)

Con insuficiencia o nula capacidad técnica, les es imposible conseguir trabajo con un salario que les ayude en sus necesidades más apremiantes, ya que se encuentran en situación desventajosa frente a la mano de obra urbana.

---

(37) Bataillon Claude "La Ciudad en el Campo en el México Central" Ed. Siglo XXI  
p.p. 58-59

(38) Campos Ibid. p. 25

## 3.2.1 CIRCULO DE POBREZA

En una economía como la de nuestro país, en vías de desarrollo, que presenta cierto número de rasgos característicos como una población de rápido crecimiento; mortalidad alta, sobre todo infantil; escasa industrialización; bajo ingreso per cápita, etc. Donde nuestra economía presenta una estructura primaria y dual, su funcionamiento se caracteriza por la inestabilidad y dependencia; difícilmente se puede romper el "círculo vicioso de la pobreza". (39)

La población marginada es la que se encuentra dentro del sector primario y -- con sus productos agrícolas apenas cubren sus necesidades; es a esta parte de la población a la que nos referimos en este estudio, y es este el sector que emigra a las ciudades en busca de trabajo, pero su escasa preparación los coloca ante -- una situación bastante precaria, y sus ingresos muy bajos apenas les ayuda para -- sus más apremiantes necesidades, por esta causa no logran un acomodo adecuado -- dentro de la ciudad y se dirigen hacia la periferia donde se instalan formando -- los llamados "cinturones de miseria".

Estos grupos de familias que se encuentran en condiciones deficientes de vida, son los que ubicamos en la clase de viviendas que se denominan chozas, jacales, arrabales y zonas decadentes.

La causa de que exista esta forma de vivencia no es precisamente el crecimiento de la población, más bien, la construcción de vivienda va ligado con el ingreso familiar, la estructura y legislación sobre la tenencia de la tierra, las políticas tanto de construcción de viviendas como de financieras de los bancos -- públicos, así como los niveles socio-económicos y educativos de la población.(40)

---

(39) Barre Raymond. Desarrollo Económico. Ed. F.C.E. p.16

(40) Anda. Op. Cit. p. 77

Los terrenos que son ocupados por ciertos sectores de la población en la periferia de la ciudad, son por medio del paracaidismo, el inquilino ficticio que se produce con lo ya instalado, dentro de estas superficies habitadas se destaca según el número de personas y alojamiento.

Las colonias proletarias también llamadas de "paracaidistas", se trata de -- casas permanentes, generalmente son construcciones autofinanciadas por los propietarios mismos; inacabados y en conjunto ofrecen la particularidad de carecer de casi absolutamente de los más elementales servicios urbanos, de pavimentación, alcantarillado, alumbrado público y tomas de aguas individuales. ( 41 )

En los fraccionamientos clandestinos la mayoría de las gentes construyen sus propias casas por medio de la autoconstrucción. Las colonias de paracaidistas son más o menos iguales, pero empiezan por invasión.

### 3.2.2. NACIMIENTO DE COLONIAS QUE EMPEZARON POR INVASION

Colonia Santo Domingo los Reyes, que está atrás de la ciudad Universitaria. -- Empezó en 1971 por una invasión muy bien planeada: después de 3 ó 4 días habían -- unas 20,000 personas ocupando los predios. En 1973 - 74 no había servicios, y la mayoría de las casas eran construidas de materiales provisionales.

La mayoría de la gente espera a que llegue el gobierno no sólo para dotar de -- servicios, sino para regularizar los terrenos y empezar a venderle lotes.

La segunda colonia empezó en 1960, se llama Isidro Fabela. Queda a un costado del periférico sur, por la pirámide de Cuicuilco. Esta colonia ya está en proceso de consolidación y en ella la mayoría de las casas ya no son de materiales provisionales, sino permanentes, como tabique. Unas tienen techos de concreto y otras ya -- tienen dos pisos. Los servicios están en la calle, en donde hay llaves de agua que la gente recoge en cubetas o por mangueras. Hay servicio de luz y usan como drenaje fosa séptica.

---

( 41 ) Calvo Villegas Israel. "El Problema de la Vivienda en México" (Caso D.F.)  
p- 34 - 38 Tesis UNAM 1975

La colonia que se llama Sector Popular empezó en 1947. Está ubicada por --  
Héroes de Churubusco y principió en lo que era la periferia de la ciudad. Al ini-  
cio las casas eran provisionales, pero ahora, después de tantos años, tienen todos-  
los servicios dentro de cada lote, instalados por el gobierno. Además, la mayoría  
de las casas están bien hechas, de materiales permanentes, unas cuantas con dos pi-  
nos y cada familia tiene servicios dentro del lote.

Parece que siempre ha tenido cierta importancia la periferia como una zona de  
recepción de migrantes de la provincia. ( 42 )

### 3.2.3 CIUDADES PERDIDAS

México ha seguido un proceso de urbanización, ésto ha causado un agudo déficit de vivienda, el cual se refleja en una rápida escala de precios, especialmente de los terrenos y rentas. Por otro lado, un problema dramático de los centros urbanos en lo referente a vivienda son las llamadas ciudades perdidas o "cinturones de miseria", las cuales son concentraciones de habitantes en determinados centros, los cuales viven en condiciones deplorables, ya que generalmente las casas que los componen carecen de agua entubada, drenaje, ventanas; están construidas con desperdicios (láminas, cartón, etc) tienen piso de tierra y cuentan sólo con letrinas.

Las ciudades perdidas, de alguna manera representan la ruralización de la ciudad de los pobres migrantes del campo hacia los centros urbanos.

La vida inhumana del campo parece preparar el ánimo de los campesinos migrantes para la aceptación de una vida degradante social y culturalmente en la ciudad. (43)

Dentro de las superficies que habitan, se destaca por el número de personas y alojamiento, la forma de tugurio (llamado también cuarto redondo). Lo que constituye el tugurio es el estado interior de la vivienda, pero la miseria de ésta se prolonga en el exterior, por la estrechez de las calles sombrías y la carencia total de espacios verdes. (44)

Un ejemplo típico de ciudad perdida dentro de la ciudad se encuentra ubicada en la colonia Buenos Aires, las calles que rodean la manzana son: Al norte, Avenida Central; al sur Vernalles; al este Dr. Barragán y al oeste Renacimiento y Dr. — Andrade.

Dentro de esa ciudad, había clasificación de acuerdo a la vivienda, aquellas — construcciones con viviendas físicamente definidas como tales se les consideró como apartamentos. Las construcciones exclusivamente para una familia, dentro de un —

---

( 43 ) Anda op. cit. p.p. 85 - 86

( 44 ) Calvo op. cit. p. 34 - 35

predio o parte de éste, fueron clasificadas como casas unifamiliares. Los dos tipos presentan buena apariencia exterior como interior, por el uso conveniente de materiales. En cambio, las viviendas aparentemente deterioradas (algunas con muros - pero materiales de desecho o cartón en los techos); se clasifican como vecindad I y vecindad II las edificadas con materiales de desecho o láminas de cartón en todas - sus partes. ( 45 )

El problema se torna dramático cuando observamos que la población posee una -- forma de vivienda mínima, que se construye en suelos inadecuados, en los cuales introducir los servicios públicos exige de cuantiosas inversiones; que se levanten - habitaciones al azar es descuido de las más elementales medidas de seguridad e higiene, ajenos a todo plan urbano.

Como todo problema social, el crecimiento de la ciudad reviste muy diversos -- aspectos de difícil cuantificación, la inmigración, procedente del medio campesino, aumenta la "ruralización" de las ciudades, ya que los nuevos habitantes traen consigo sus costumbres, sus dificultades económicas y sus limitaciones.

La reacción inmediata ante estos desplazamientos masivos es que causan más perjuicios y molestias que ventajas, tanto para los pobladores que los "reciben" como para el mismo migrante. El surgimiento de poblaciones marginadas en las ciudades, - constituidas básicamente por migrantes, se caracterizan por sus condiciones de vivienda sumamente deficiente, lo que da lugar a los cinturones de miseria, donde se desarrolla el vicio, la delincuencia, etc. Sin embargo, mucho de positivo han de - presentar estos movimientos, cuyo balance con lo negativo no conocemos. No es posible actualmente imaginar un país en que sus habitantes permanezcan geográficamente - inmóviles. Los problemas causados por esa situación serían mucho más graves que los que se viven por una movilidad intensa. El verdadero problema que se presenta no es cómo detener los movimientos migratorios, sino cómo encausarlos de manera que la migración sea un factor real de distribución de la población en su territorio y avance el bienestar de todos los habitantes del país, sea migrantes o no. ( 46 )

( 45 ) Instituto Nacional de la Vivienda. Una ciudad perdida. Editada Talleres - Gráficos de la Nación. México 1968. p. 31

( 46 ) Op. cit. p. 114

# CAPITULO N° 4

NOMBRE: INSTITUCIONES PUBLICAS EN APOYO A LA VIVIENDA

-----

FE-UNAM-198 -----

## 4.- INSTITUCIONES PUBLICAS EN APOYO A LA VIVIENDA.

## 4.1. MEDIDAS ADOPTADAS POR LAS INSTITUCIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo se sostiene que la solución del problema habitacional no puede concebirse como un servicio a cargo del Estado. A éste sólo le corresponde apoyar la construcción de viviendas con medidas financieras, administrativas y técnicas. Así en principio, la política habitacional se orienta a proporcionar seguridad en la tenencia, servicios básicos y un espacio suficiente que permita desarrollar las actividades fundamentales de las familias. Esta institución determina que, dentro de la política gubernamental, se confiera especial importancia a los programas de vivienda progresiva, los que implican un desembolso gradual del ingreso familiar y que pueda constituir una solución al problema habitacional de grandes sectores de población. ( 47 )

Una de las políticas de vivienda considerada dentro del Plan Nacional de Desarrollo es la creación del Sistema Nacional de Vivienda, que norme y conduzca su desarrollo y la promoción de la revisión de las bases jurídicas en la materia, así como las siguientes líneas de acción:

- Participación en los mercados inmobiliarios y de la tierra para la vivienda, a fin de controlarlos y evitar la especulación. El reconocimiento y apoyo práctico y jurídico de las nuevas formas y modalidades que adopte la vivienda rural, urbana y suburbana. La legitimización y apoyo prioritario a la conformación de asociaciones y agrupaciones comunitarias de autogestión habitacional.
- Fortalecimiento y reorientación de la capacidad instalada de la industria de la construcción, así como la autoconstrucción y de la ayuda mutua comunitaria para vivienda popular. El auspicio a la construcción de vivienda para renta, haciéndola atractiva al inversionista, y controlando los alquileres en función de un porcentaje socialmente aceptable del salario, para que sea más remunerador. Realizaciones prioritarias y emergentes en materia de vivienda social.
- Reorientación de los sistemas financieros de la vivienda, auspiciando crédito adecuado a las capacidades de los demandantes, para reducir la garantía de los préstamos y para canalizar su otorgamiento, preferentemente a los grupos sociales organizados, a la producción de sus componentes y materiales de construcción y a la vivienda en arrendamiento. Se apoyará el establecimiento de cajas financieras preferentes para la autoconstrucción y el cooperativismo de la vivienda. ( 48 )

(47) Coplamar op. cit. p.p. 77-79

(48) Poder Ejecutivo Federal. Plan Nacional de Desarrollo p.p. 255-256

#### 4.1.1. BREVE BOSQUEJO HISTORICO.

Los factores que influyeron para que la Ciudad de México fuera una de las ciudades más importantes de América Latina fueron: que era una de las metrópolis más importantes de la Nueva España durante el dominio de los conquistadores. Esto dio origen a que se convirtiera en el eje principal para despachar todos los asuntos de vital importancia en esa época. Posteriormente, al surgir los Estados Unidos de Norteamérica como una nación poderosa, tanto política como económicamente, empezó a ejercer influencia sobre nuestro país, dando origen a la construcción de vías de comunicación, éstas se realizaron primordialmente hacia el norte.

Al convertirse México en una de las naciones más importantes, sobre todo primero, en Centro América, la de contacto directo con los Estados Unidos, el Distrito Federal, con sus poderes gubernamentales establecidos en la misma Ciudad de México, poco a poco y a influencia de todo ésto, empezó a surgir como una ciudad grande, centralizando el poder social, económico y político de la Nación. Estos son algunos de los factores que han influido y ocasionado la concentración de todos los recursos, tanto sociales y económicos, como humanos, originando con ello la falta de satisfactores de gran importancia como lo es la vivienda; por esa razón el gobierno ha tomado medidas para satisfacer dicha demanda.

La legislación mexicana sobre la vivienda de interés social, puede decirse, que se inicia con el decreto gubernamental del 5 de marzo de 1934, en el que se establecen las condiciones a la que se sujetará la enajenación de las casas económicas para los trabajadores.

Se puede decir que fue el General Lázaro Cárdenas el que inició el estudio para solucionar el problema de la vivienda de nuestro país. Desde entonces, hasta la fecha, ha sido ininterrumpida la labor para solucionar las necesidades de habitación.

Posteriormente el gobierno, por medio de diversos organismos, ha tomado medidas para solucionar el problema de la habitación en el Distrito Federal, así como en diversos puntos de la República.

Frente a la necesidad de encontrar una solución integral a la situación habitacional, el gobierno emitió un Decreto que establece estímulos fiscales para fomentar la construcción de viviendas de interés social destinadas al arrendamiento o a su adquisición, dicho decreto fue publicado en el Diario Oficial el 1° de septiembre de 1989, con los siguientes Artículos:

ARTICULO 1°.- El presente Decreto tiene por objeto establecer los estímulos fiscales para incrementar la disponibilidad de vivienda de interés social, fomentando para ello:

- I.- Su adquisición o construcción, por parte de quienes las vayan a habitar.
- II.- Su construcción cuando sean destinadas al arrendamiento.
- III.- Su construcción cuando se realice en las regiones de mayor incremento demográfico o en las zonas de regeneración urbana.

ARTICULO 2°.- Para los efectos de este Decreto se entenderá por:

- I.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: aquélla cuyo valor al momento de su terminación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 10 el salario mínimo general elevado al año de la zona económica que corresponde al Distrito Federal.

ARTICULO 3°.- Los estímulos fiscales previstos en este Decreto, se otorgarán conforme a los tipos de programas de vivienda de interés social que, cumpliendo con los requisitos establecidos en este ordenamiento, desarrollen las entidades Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, Fondo de Operación y Descuento

Bancario a la Vivienda (FOVI) y Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA) y, en su caso, los que realicen las demás entidades o instituciones que señale la Secretaría de Asentamientos - Humanos y Obras Públicas.

ARTICULO 4°.- Serán sujetos de estímulos fiscales previstos en este Decreto siempre que satisfagan los requisitos y condiciones que el mismo prevé:

I.- Las personas físicas de nacionalidad mexicana que pertenezcan al sector de la población con menor poder adquisitivo que adquieran o construyan directamente o a través de terceros, vivienda de interés social destinada a su habitación.

Se considera al sector de la población con menor poder adquisitivo, a las personas físicas cuyos ingresos anuales no sean superiores a la cantidad que resulte de multiplicar 3.5 veces el salario mínimo general elevado al año de la zona económica donde adquiera o construya una vivienda de interés social para habitarla, y — siempre que no sea propietario de otra vivienda.

II.- Las personas físicas o morales de nacionalidad mexicana que construyan vivienda de interés social para ser destinada a su arrendamiento.

III.- Las sociedades cooperativas que construyan o adquieran viviendas de interés social para beneficio de sus socios.

ARTICULO 5°.- Los adquirentes de vivienda de interés social podrán obtener un Certificado de Promoción Fiscal equivalente al:

I.- 6 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se encuentre localizada en la Zona I de Estímulos Preferenciales o II de Prioridades Estatales.

II.- 6 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se encuentre localizada en zona de regeneración urbana de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.

III.- 4 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se encuentre - localizada en la Zona III o en algún otro lugar no comprendido en las fracciones anteriores.

IV.- 10 % sobre el valor de la vivienda terminada en aquellos casos en que el propietario de un terreno urbano con servicios la ha construido progresivamente para habitarla.

V.- 2 % adicional al señalado en la Fracción I, II, III, IV de este Artículo cuando se trate de programas habitacionales aprobados — por la SAHOP que sean desarrollados por sociedades cooperativas, — que conserven la propiedad y las habiten los socios.

ARTICULO 6° .- Quienes construyan vivienda de interés social para destinur las al arrendamiento podrán obtener Certificado de Promoción Fiscal equivalente al:

I.- 6 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se localicen - en la Zona I de Estímulos Preferenciales o en la Zona II de Prioridades Estatales.

II.- 6 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se encuentren localizadas en zonas de regeneración urbana de las ciudades de — México, Guadalajara y Monterrey.

III.- 4 % sobre el valor de la vivienda terminada cuando se localice en algún otro lugar no señalado en las Fracciones anteriores. (49)

#### 4.1.2. SECTORES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Presentamos algunos de los organismos que han participado para solucionar el problema de la habitación popular en el Distrito Federal, así como lo realizado:

##### 1) I.S.S.S.T.E.

En 1925, los gobiernos revolucionarios iniciaron la creación de instituciones con funciones específicamente relacionado con la vivienda popular para diversos núcleos de población, al crear la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro. A principio de 1959, por decreto presidencial desaparece la Dirección General de Pensiones y se crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE).

De 1925 a 1972, se construyeron 47,318 viviendas en todo el país. Desde el principio se otorgaron préstamos hipotecarios a los empleados públicos que así lo solicitaron, para construir sus casas. Este organismo, dedicado a cubrir las necesidades de los trabajadores al servicio del Estado con ingresos fijos a partir del salario mínimo. Estas instituciones han construido edificios multifamiliares para arrendamiento en las grandes ciudades. También han otorgado préstamos individuales para la adquisición de departamentos en condominio; su sistema es hipotecario tradicional con tasas de interés.

Fue a partir del 28 de diciembre de 1972, cuando por decreto publicado en el Diario Oficial del mismo día, se crea el Fondo de la Vivienda de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Este organismo tiene como función el de la construcción de viviendas para los trabajadores en todo el país. Los recursos que se obtienen son del 5 % sobre el sueldo o salario de los trabajadores, con los cuales se han creado viviendas para los trabajadores a la fecha.

## 2) BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PUBLICAS

En el año de 1949, se instituyó en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, el fondo para los planes de habitaciones populares e interés social, ya sea urbana o rural, que es aquella que en propiedad o alquiler, es asequible de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos económicos, proporcionándoles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene, decoro y que esté dotado de los servicios sociales correspondientes.

Una de sus obras más importantes en materia de vivienda popular es el ambicioso centro urbano Nonoalco-Tlatelolco, que llevaron a cabo conjuntamente el ISSSTE y el BNUOP, en el período presidencial de 1958 a 1964.

Su objetivo principal es el de proporcionar mejores condiciones de vida a sus noventa mil habitantes, además de lo que significa la regeneración por el efecto mismo de la gran inversión realizada, en una zona aldeaña; por otra parte, la utilidad de esta obra puede juzgarse desde varios puntos de vista: en el aspecto urbano como el principio de la erradicación del cáncer que rodea a la ciudad por el norte y que se conoce como "herradura de tugurios". Económicamente, en el empleo de un gran número de trabajadores y materiales de construcción.

La unidad se encuentra estructurada de la siguiente manera:

Consta de tres supermanzanas; la número uno tiene 3,605 viviendas, la número dos comprende 4,400 viviendas de mejor calidad que las del número uno y están ubicadas sobre la prolongación del Paseo de la Reforma. La número tres tiene las mismas características que la uno y cuenta con 3,612 viviendas que benefician a un total de 90,000 habitantes, dando un promedio aproximado de seis habitantes por departamento.

### 3) INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

El IMSS tuvo su inicio en construcción de vivienda popular en 1954, con casas y departamentos en arrendamiento para sus trabajadores; de aquí en adelante ha aportado gran cantidad de recursos en beneficio de este renglón. Entre sus obras realizadas de vivienda popular veremos las siguientes:

Entre sus primeras obras tenemos la unidad de habitación número uno, ubicada en Lomas de Becerra; esta unidad cuenta con 2,200 habitaciones, de las cuales -- 1,268 corresponden a unidades unifamiliares y 932 son departamentos localizados en 23 edificios multifamiliares.

En la colonia Narvarte se inauguraron, el 29 de enero de 1956, tres edificios multifamiliares con un total de 492 departamentos.

En la Unidad Santa Fe se construyeron 2,200 departamentos, que fueron entregados el 1º de junio de 1957, los cuales están divididos en 1,267 casas solas y -- edificios multifamiliares (832 departamentos).

La unidad Legaria que se realizó en 1958, cuenta con un total de 624 departamentos, ocho locales comerciales y un mercado popular.

La Unidad Tlatilco, inaugurada también en 1958, cuenta con 756 viviendas, -- veinte locales comerciales y un mercado popular.

La unidad habitacional número dos, ubicada en la zona industrial de Tlalnepantla, México, en 1958, con un total de 3,006 viviendas, correspondiendo 968 a casas unifamiliares y 2,018 a departamentos, localizados en 27 edificios multifamiliares.

El 20 de septiembre de 1960 se inauguró la Unidad Independencia con un total de 2,234 viviendas, las cuales están divididas en 634 unidades multifamiliares y 1600 unidades unifamiliares.

## 4.- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Fue creada por ley el 31 de diciembre de 1954, teniendo como tarea primordial la de coordinar los esfuerzos, tanto de la dependencia de los gobiernos Federal y de los municipios y de los sectores privados, para sistematizar los procedimientos de edificación, adoptando técnicas modernas, acordes con el desarrollo que se ha alcanzado en materia de construcción de viviendas.

La principal finalidad de este organismo fue la de construir viviendas individuales o colectivas para venta o arrendamiento.

## OBJETIVOS DE LA INSTITUCION NACIONAL DE LA VIVIENDA

- 1.- Coordinar los trabajos que en materia de habitación efectúan los organismos - oficiales, los que tienen la obligación de someter al "Instituto" los planos y proyectos que formulan para su aprobación.
- 2.- Asesorar al ejecutivo para crear estímulos y eliminar obstáculos al sector invernacionista, para que canalice sus recursos en la construcción de habitaciones
- 3.- Construir viviendas a bajo costo.
- 4.- Promover la formación de patronatos de la vivienda popular.
- 5.- Comprar, fraccionar, vender, permutar, arrendar o construir por cuenta propia o de terceros.
- 6.- Determinar la política más conveniente a seguir en materia de habitación.
- 7.- Emitir bonos para la vivienda y establecer conforme a la ley y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el fondo de garantía de créditos hipotecarios - como medio de estimular la construcción de vivienda.

#### 5) INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

Con el propósito de atender las necesidades habitacionales de la población, que labora en la industria, el comercio, los servicios y las actividades agropecuarias, se crea en 1972, por decreto presidencial, el Instituto del Fondo Nacional de vivienda para los trabajadores, como un organismo público descentralizado tripartita (trabajadores, empresarios y gobierno) cuyo objetivo es administrar - los recursos del fondo de los trabajadores para financiar viviendas.

El fondo se integra con las aportaciones que los empresarios efectúan, en favor de los trabajadores, sobre la base del 5% de los salarios que éstos devengan y se ponen en práctica mediante un sistema de financiamiento, que permite a los derechohabientes, obtener un crédito para la adquisición en propiedad de vivienda terminada; la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de su habitación, así como el pago de pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

#### 6) DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Departamento del Distrito Federal, organismo encargado de satisfacer las necesidades generales que tiene la Ciudad de México, como la realización de todas las obras de urbanización, se puede clasificar como un organismo que indirectamente realiza la labor mayor para solucionar el problema de la vivienda popular.

El Departamento del Distrito Federal ha iniciado una participación directa con la construcción de unidades habitacionales para gente muy humilde como son los pepenadores, a los que se les construyó la Unidad Santa Cruz Meyehualco, así como la gran unidad habitacional de San Juan de Aragón y también la unidad John F. Kennedy.

#### 7) FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)

Este fondo ha promovido la construcción de diversas unidades de vivienda popular que llene los requisitos para considerarse vivienda de interés social.

La primera de ellas, fue la unidad Loma Hermosa, la cual está integrada con 76 edificios que contienen 1,648 departamentos. Cerca de 9,000 personas disfrutaban de los beneficios.

Simultáneamente a este conjunto se construyó la Unidad de Artes Gráficas, — Presidente Kennedy, financiado en parte por créditos concedidos por la American — Federation of Labor an Congress of Industrial Organizations de los Estados Unidos. Esta unidad cuenta de 94 edificios que comprenden 3,104 apartamentos con capacidad para aproximadamente 18,624 personas.

En la colonia Jardín Balbuena se construyó otra unidad con 1,380 apartamentos que dan cupo a 9,000 personas aproximadamente. (50)

---

(50) Rivera Javier, Vivienda Popular. Su importancia en el Desarrollo Económico de México. (caso D.F.) Tesis 1966. p.p. 44 - 73

#### 4.2 EL PROBLEMA DE LA HABITACION PARA RENTA

La escasez de vivienda en nuestro país ha adoptado perfiles críticos, en particular por lo que se refiere a la vivienda transitoria, es decir, a la destinada a cubrir necesidad temporal.

Si bien la vivienda transitoria es necesaria por diversos aspectos, su importancia principal se debe a que está íntimamente vinculada con la capacidad económica de la población, ya que grandes sectores de ingresos medios y bajos no pueden obtener una vivienda en propiedad.

No obstante la necesidad de vivienda transitoria que priva en nuestro país, se carece de suficientes estímulos y de mecanismos adecuados para que el sector privado participe en la solución del problema. Igualmente han aumentado las complicaciones jurídicas y las de su manejo, se ha incrementado la carga fiscal en los últimos quince años y hay incertidumbre e improductividad en esta actividad, quedando a la vista otras oportunidades de inversión más atractivas seguras y productivas.

Por su parte, la cada vez menor rentabilidad que ofrece el invertir en inmuebles para arrendamiento, está provocando que el problema de escasez de vivienda transitoria en nuestro país y particularmente en la Ciudad de México, sea más agudo. Entre otros factores que hacen más complejo este problema, es que en los últimos años ha decaído notablemente la construcción de viviendas en arrendamiento, ya que el número de licencias expedidas para tal efecto es prácticamente nulo. Además, el hecho de que una gran cantidad de inmuebles en arrendamiento cambie su régimen de propiedad en condominio, lo cual agrava cada vez más el problema de escasez y reduce aún más la poca oferta existente.

Otros factores que recientemente han influido en el problema de una mayor escasez de vivienda en arrendamiento son la crisis económica, los sismos ocurridos en septiembre de 1985, así como la expropiación de múltiples inmuebles de

arrendamiento, que serán convertidos en condominios vecinales.

#### 4.2.1 IMPLICACIONES DE LA HABITACION TRANSITORIA

El desempeño de la actividad del arrendamiento habitacional implica múltiples aspectos que es necesario analizar, ya que representan un obstáculo para el desarrollo de la misma y por lo tanto reducen la posibilidad de abatir el déficit de vivienda transitoria que actualmente padecemos.

##### A) Conflictiva humana: inquilinos contra caseros

Tradicionalmente se ha mantenido una mala imagen del propietario de inmuebles en arrendamiento, sin considerar que se trata de inversionista que arriesga su capital en una actividad que resulta poco productiva.

En efecto, el inquilino cuenta con diversas ventajas ante el propietario del inmueble, como se menciona a continuación:

El pago fijo de la renta durante doce meses lo libera de sufrir los efectos cambiantes de la situación económica, por lo contrario, el arrendador debe absorber los incrementos inflacionarios de costos y gastos de operación que no pueden ser previstos con certeza, mientras que sólo puede acrecentar la renta hasta en un 85 % de los aumentos del salario mínimo al finalizar el contrato anual.

Con frecuencia hay retrasos en el pago puntual de las rentas y solamente — puede demandarse el desahucio hasta que el adeudo sea de tres mensualidades, ésto trae como consecuencia que el arrendador se vea constreñido a cumplir oportunamente con sus obligaciones fiscales. Las erogaciones aumentan ya que debe cubrir — los intereses moratorios, las multas o las sanciones que en su caso aplican las — autoridades.

Debe tomarse en cuenta también que por las reformas a la Legislación Civil, la Procuraduría Federal del Consumidor ha venido interpretando erróneamente lo — relativo al incremento en el monto de la renta al vencer la anualidad.

En efecto, el texto de la Ley permite tomar en cuenta los incrementos al salario mínimo general, durante la vigencia de la relación contractual; espero, la mencionada dependencia sólo acepta el que se produce en enero de cada año, por lo que este criterio crea conflictos entre arrendador y arrendatario.

B) La complicación de su manejo

Se considera erróneamente que la actividad del arrendador sólo consiste — en obtener el producto de su inversión (renta). Esta actividad abarca un trabajo más amplio, ya que el arrendador tiene que realizar una serie de gestiones y cumplir con obligaciones ante las diversas dependencias gubernamentales.

C) Conflictiva jurídica, plazos

Esto se refiere a las diferencias entre arrendador y arrendatario, se hace necesario recurrir a los tribunales para resolverlas, lo cual implica se contra ten profesionales en la materia, originando una erogación económica que no estaba contemplada.

D) La congelación

Entre las disposiciones jurídicas dictadas en torno a la vivienda y que — han generado problema habitacional, principalmente en el de la vivienda transito ria, se pueden señalar los decretos de congelación de rentas expedidos en los — años 1942 - 1945 por un lado, hay que reconocer que en su momento estas medidas fueron oportunas, saludables y de innegable beneficio social, tal situación de — privilegio y seguridad para unos cuantos, actualmente representa un alto costo —

social, económico y urbano para el resto de la población. Mantener por más de 40 años la congelación de rentas y la prórroga fortuita de los contratos ha generado fenómenos adversos que debilitan la inversión en este rubro y acentúan la escasez de oferta. La congelación parcial limita el producto de la renta y disminuye el valor del inmueble.

#### E) El control de los incrementos

El Artículo 244B-D del Código Civil para el Distrito Federal señala que, en caso de prórroga del contrato de arrendamiento, el aumento no podrá exceder — del 85 % del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Esta limitación, además de provocar conflictos entre inquilinos y caseros, — reduce el rendimiento de la inversión en inmuebles para arrendamiento, pues el — mecanismo para el incremento de la renta está por debajo del índice de inflación. (Ver gráficas 7 y 8).

Esto ha influido en la contracción de la inversión en vivienda transitoria, — disminuyendo la oferta existente en un momento en que las condiciones económicas y financieras del país prácticamente hacen imposible que la mayoría de la población adquiera una vivienda definitiva.

#### F) Inflación, costos y descapitalización

La actividad del arrendamiento del inmueble no es ajena al impacto del — proceso inflacionario que se complicó en los últimos años y que afecta fuertemente los costos de operación del arrendador, ya que éste debe absorber los incrementos inflacionarios en dichos costos, incrementos que no pueden ser previstos con certeza, en tanto que el arrendatario queda librado de esto mediante el pago fijo de la renta durante doce meses.

En este sentido y a manera de ejemplo cabe señalar que durante 1985 el promedio de gastos registrados en esta actividad ascendió al 50 % de lo percibido — por concepto de rentas; dicho porcentaje, en las condiciones actuales, sigue una tendencia creciente, ya que las erogaciones por derechos, impuestos y servicios y de administración en general, registran un ritmo de incremento similar al del fenómeno inflacionario, lo que se traduce constantemente en disminución del producto neto actual obtenido (ver cuadro 1B ).

A esto debe agregarse el hecho de que los incrementos a la renta permitidos por la ley que es el 85 % de lo que se incrementa el salario mínimo general, lo que comúnmente es inferior a la inflación.

La situación se ve fuertemente afectada a partir de 1986, al fijarse los nuevos valores catastrales que incrementan automáticamente el monto del impuesto predial, haciendo cada vez menos atractivo invertir en el campo del arrendamiento.

Por otra parte, aun considerando que la plusvalía que se supone que adquiere el inmueble, incrementa el valor del mismo a igual ritmo que el incremento del — 85 % en el salario mínimo general, es evidente que tal plusvalía solo se materializa cuando el inmueble es vendido, quedando afectado por la tasa que debe cubrirse en el impuesto sobre la renta. Esto se traduce, finalmente, en que el producto neto que genera el inmueble al considerarse la plusvalía, refleja una patente — descapitalización, toda vez que el crecimiento que experimenta el producto es inferior al índice inflacionario y esta diferencia o brecha se hace cada vez mayor pues el valor de la reposición del inmueble es más alto que el obtenido entre el producto de rentas, que es prácticamente estático, y la plusvalía que genera el mismo.

El proceso inflacionario afecta en forma permanente los costos de operación de la actividad inmobiliaria e influye en la descapitalización que experimenta — el propietario (ver cuadro 19), se hace necesario poner especial atención en solucionar este problema y abatir la crisis que se cierne sobre la vivienda transitoria y lograr que se dicten eficaces estímulos y nuevas políticas para reactivar la productividad y la inversión en este campo.

G) La acumulación del impuesto sobre la renta

En el año de 1964 se abandonó el sistema cedula del impuesto sobre la renta, se fijaron nuevas bases para acumulación de los ingresos derivados del arrendamiento; este nuevo sistema para la aplicación del impuesto ha permitido al arrendador deducir sus ingresos acumulables un porcentaje fijo que comprende sus gastos. En la actualidad, el contribuyente puede optar por deducir los gastos comprobados o el 50 % de sus ingresos como deducción sin comprobación.

Si bien es cierto que la deducción del 50 % fija de los ingresos del contribuyente permite abarcar sus gastos de operación, también lo es que la reciente modificación de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en lo relativo al impuesto predial, puede afectar a los arrendadores cuando es desproporcionada, estos podrán optar por deducir sus gastos comprobados, dando lugar a una menor recaudación por parte del Fisco Federal.

Esto trae como consecuencia una contradicción entre la Legislación Fiscal Federal, que permite una deducción adecuada a los gastos y la Legislación Fiscal Local que viene a gravar desproporcionadamente al arrendador mediante los incrementos en el impuesto predial. El hecho de que el arrendador obtenga otros ingresos acumulables, afecta la tasa final a cubrir y en algunos casos hay financiamiento al Fisco a través de los pagos provisionales efectuados (ver cuadro 20).

H) El bajo rendimiento; comparación con otras inversiones.

Ante las diversas posibilidades de inversiones, el ahorrador generalmente analiza los elementos que pueden afectar su inversión: tiempo, liquidez, capital, rendimiento y riesgo.

La inversión en vivienda presenta las características siguientes, según los conceptos antes mencionados:

Tiempo  
Liquidez

Largo plazo  
Menos que proporcional a la liquidez general del mercado.

Capital	Cantidades importantes.
Rendimiento	Bajo, durante el periodo de operación y una depreciación considerable (supuesta) en el momento de venderse.
Riesgo	Cobranza irregular de rentas; juicios; alzas de los impuestos; siniestros y expropiación, principalmente.

Las diferentes alternativas de inversión en las que se ofrece el mismo producto a una amplia gama de ahorradores (CETES, PETROBONOS, ACCIONES, METALES, PAGARES, DIVISAS, ETC.), una vivienda en renta es única y distinta a las demás, dadas las características físicas de la construcción y de la ubicación que la configuran.

Las inversiones alternas normalmente ofrecen rendimientos libres de impuestos o predeterminables, mientras que la vivienda en alquiler tiene gastos administrativos y de mantenimiento que no tienen las otras inversiones; además el ingreso que producen es acumulable y puede llegar a estar gravada fuertemente, en función de su monto y otros ingresos acumulables.

El fenómeno financiero que afronta nuestro país, motivó el establecimiento de diversas medidas tendientes a contrarrestar sus efectos, por ejemplo, el incremento de las tasas de interés pasivas, proliferando así en el mercado de dinero diversas formas de inversión donde las tasas de interés han alcanzado un 88.5 % anual, sin considerar las inversiones en Bolsa de Valores o Petrobonos (ver cuadro 21).

Esta situación hace más evidente la peculiar posición de desventaja que ha guardado la inversión en vivienda, especialmente la transitoria, frente a otras alternativas, pues no obstante el volumen de capital que se requiere en virtud de las condiciones de su operación, su rendimiento anual ofrece porcentaje que no resultan atractivos para el inversionista.

1) La conversión a condominios. Abstención y extinción.

En el decreto del Congreso de la Unión con fecha 7 de febrero de 1985 se autoriza la constitución del régimen en propiedad en condominio para los inmuebles actualmente arrendados, sin necesidad de obtener declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos de construcción urbanos y de salubridad, a que se refiere el Artículo 4º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Es evidente que las medidas adoptadas pretenden ayudar a los arrendatarios a adquirir las viviendas que actualmente ocupan; no se produjeron mayores resultados debido al largo periodo que requirieron las autoridades para estructurar una mecánica de aplicación y a los lamentables acontecimientos de septiembre de 1985, por lo que estas medidas se vieron reducidas en su efecto, pues su vigencia estaba limitada al 8 de febrero de 1986.

Posteriormente, por decreto del Congreso de la Unión el 13 de enero de 1986, el plazo comentado fue prorrogado hasta el 30 de noviembre de 1988, publicando el Departamento del Distrito Federal el 14 de mayo de 1986 un nuevo instructivo para la constitución del régimen de propiedad en condominios en inmuebles arrendados para habitación, pues se reduce de 5 a 4 años el tiempo mínimo que debió estar arrendado el inmueble y se abre la posibilidad de convertir a condominio los anexos comerciales.

Debido a la baja productividad resultante del arrendamiento de inmuebles para habitación, el propietario prefiere venderlos, optando por el cambio del régimen al de propiedad en condominio. Esta situación, si bien favorece al arrendatario porque tiene el derecho y eso representa una posibilidad de contar con una vivienda definitiva, es innegable que se restringe aún más la limitada oferta de vivienda transitoria existente, pues mientras persistan las actuales circunstancias de desaliento, no existirán nuevas inversiones que vengan a cubrir este déficit. (51)

---

(51) Revista de la Cámara de Comercio de la Ciudad de México. ¿Podrá evitarse la desaparición de la vivienda para arrendamiento?

#### 4.3. ALGUNAS INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL FINANCIAMIENTO DE LAS VIVIENDAS.

Las diversas instituciones que participan en los programas de vivienda se han desarrollado con el fin de dar solución a la crisis habitacional; Sin embargo, los programas de estas instituciones no han sido capaces de abatir el déficit habitacional. Por lo que es necesario una reestructuración en sus programas. Y por otra parte, es necesario disponer de nuevos enfoques legislativos y sistemas que atiendan el abaratamiento de los costos de materiales de construcción, ya sea para viviendas en propiedad o para renta. ( 52 ).

En 1925 se inició la acción del sector público para dotar de vivienda a sus trabajadores al ponerse en marcha, dentro de la Dirección de Pensiones Civiles, el Programa de Crédito y construcción de Vivienda para empleados Federales. En 1959, esta dirección pasó a formar parte del ISSSTE. En 1972 se creó el fondo de vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE).

En 1933, Banobras comenzó a financiar obras de vivienda, para lo que se creó, dentro del organismo, el Fondo de Habitaciones Populares. A partir de 1981 se modifican las bases de organización y operación de ese fondo mediante la constitución del Fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares.

En 1934, el Departamento del Distrito Federal inicia también la construcción de vivienda popular. En 1970, se forma la Dirección de Habitaciones Populares del D.D.F., la que a partir de 1977 pasó a formar parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del D.D.F. (CODEUR).

Dono decenios después de que el Departamento del Distrito Federal empezara la construcción de vivienda popular, comenzaron a surgir otras manifestaciones de interés por este tipo de vivienda; En 1953 el Instituto Mexicano del Seguro social dio principio a la construcción de vivienda para renta a sus derechohabientes; --

---

(52) INFONAVIT op. cit. p.p. 569 570.

sólo construyó 10 600 viviendas, pues en 1962 abandonó esta actividad.

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que llegó a considerarse como uno de los mayores avances del gobierno federal en la materia. Posteriormente, por ley de febrero de 1970, se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Rural (INDECO), que desapareció a fines de 1981.

En 1955 se inició la construcción de vivienda para militares por medio de Pensiones Militares, que en 1973 se transforma en el Fondo de Vivienda Militar -- (FOVINI) y el Instituto de Seguridad social de las Fuerzas Armadas de México -- (ISSFAH), organismos que se abocan tanto a la construcción de viviendas para alquilar como para venta.

Asimismo, algunos otros organismos también empezaron a construir vivienda para sus empleados, tal es el caso de PEMEX, que en 1958 inició y ha continuado programas de construcción de viviendas.

En 1963, se crea el Fondo de la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía para la Vivienda (FOGA), fideicomisos del Banco de México en vivienda de interés social a partir de un encaje legal establecido por el gobierno federal. El fideicomiso para la construcción de casas de obrero de la Industria Azucarera (FICCOIA) inicia en 1969 un programa de construcción de vivienda para obreros de la industria azucarera.

En 1972 se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con el que se conjugaron los intereses de los sectores público, privado y de los trabajadores, para la construcción de sus viviendas.(53)

---

(53) COPLANAR op. cit. p.p. 75, 76, 77

La instrumentación de este Programa se funda en la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de habitaciones, por lo que se estima conveniente utilizar parte de los ahorros del sector público captados de las instituciones de crédito, para que con la inversión de estos recursos complementados con otros gubernamentales, se atienda en mayor proporción la demanda existente de la vivienda.

#### OBJETIVOS DEL PROGRAMA:

- a) Destinar recursos bancarios al financiamiento de vivienda para familias de recursos limitados, el que es regulado por disposiciones del Banco de México, atendiendo a sectores de la población, asalariados o no asalariados, con ingresos suficientes para cubrir los pagos derivados del crédito para construcción, adquisición o mejora de vivienda y de ser el caso, el importe de las rentas.
- b) Incrementar la oferta de viviendas mediante la participación del Gobierno Federal, los gobiernos estatales y municipales, del sistema bancario y de los sectores privado y social.
- c) Aumentar la ocupación de mano de obra de escasa o media calificación a través de la construcción de conjuntos habitacionales e impulsar la industria de la construcción.

El Programa Financiero de Vivienda está enfocado para la creación de vivienda en propiedad y de la vivienda para arrendamiento. (54)

## INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

VIVIENDA ENTIDAD RESPONSABLE	OBJETIVO	PROGRAMA
FOVISSSTE	Otorgar créditos y -- financiar programas de vivienda a sus afiliados	Construcción, mejora- miento y adquisición de viviendas.
FONDO DE HABITACIONES POPULARES (Gerencia de Habitación y -- desarrollo urbano)	Desarrollar conjuntos habitacionales con -- vivienda terminada en zonas urbanas con -- infraestructura básica.	Vivienda terminada
DDF (Comisión de Desa- rrollo Urbano del Dis- trito Federal)	Promover y ejecutar los programas de -- habitación popular para los empleados del D.F.	Vivienda: construc- ción y reconstrucción
IMSS (Hasta 1962)	Otorgar créditos a bajo interés para sus afiliados	Mejoramiento y adqui- sición de viviendas.
INDECO (Subdirección de Vi- vienda) (Subdirección Jurídica ) (Hasta 1981)	Beneficiar principal- mente a trabajadores y familias de esca- sos recursos median- te dotación de lotes y servicios municipa- les mínimos. Propor- cionar asistencia -- técnica, promoción -- social y crédito re- volvente en materia- les que ayuden a la población. Adquirir suelo para uso inme- diato adecuado para vivienda progresiva.	Vivienda progresiva. Apoyo a la autocons- trucción. Construcción pie de casa. Vivienda de interés social para acredita- dos de ingreso mínimo. Vivienda terminada.

FOVIMI  
Y  
ISSFAM

Otorgar créditos y financiar programas de vivienda para los trabajadores de las Fuerzas Armadas Mexicanas.

Construcción, mejoramiento y adquisición de viviendas.

PEMEX

Proyectos y construir instalaciones que Petróleos Mexicanos demanda para su desarrollo.

Servicios de apoyo, -- casas habitación, edificios para oficinas, almacenes, talleres, -- bodegas.

BANOBRAS

Otorgar créditos a empresas particulares relacionadas con las funciones contempladas en el Plan Nacional de -- Desarrollo Urbano.

Sector privado, habitación popular.

FOVI

Financiar los programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar las condiciones de vida de la población y regular los asentamientos humanos.

Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.

FOGA

Apoyar los créditos -- otorgados por las instituciones hipotecarias y de ahorro que se destinan a estimular la construcción, adquisición y mejoramiento de viviendas de interés social.

Fondo de Garantía y -- Apoyo a los créditos para la vivienda.

## INFONAVIT

Construir módulos sociales, incluyendo urbanización.

Diseño de viviendas.

Mantener en buen estado las viviendas e infraestructura urbana de conjuntos o viviendas existentes.

Remodelación y rehabilitación.

Conservar y mantener la vivienda y módulos sociales desde la terminación de las obras hasta su adjudicación.

Conservación y mantenimiento.

Otorgar créditos a los trabajadores para la adquisición de vivienda en propiedad.

Financiamiento para la adquisición de vivienda.

Otorgar créditos para la construcción de vivienda en terreno propio.

Financiamiento para la construcción de vivienda.

Conceder crédito para la reparación, ampliación o mejora de la vivienda en propiedad.

Financiamiento para la reparación, ampliación y mejora de la vivienda.

# RESUMEN Y CONCLUSIONES

FE-UNAM-198.....

## RESUMEN

La zona metropolitana de la ciudad de México es considerada una de las urbes más grandes del mundo, tanto por su densidad demográfica como por su extensión territorial, ya que se ha conurbado con 17 municipios de la ciudad de México; así, la capital del país es tan sólo el 2 por ciento de la población total; participa en poco más del 37 por ciento del producto interno bruto no agrícola y su zona industrial, con casi el 50 por ciento de la mano de obra del sector. Todo ello ha dado lugar a la extrema concentración de la actividad económica nacional.

El anárquico crecimiento de la ciudad ha originado fuertes desigualdades sociales. La marginalidad urbana afecta un gran sector que carece de ingresos suficientes para solventar sus mínimas necesidades como son: alimentación, salud, educación y vivienda. Por lo que respecta a la vivienda popular, el déficit es alto ya que el índice de hacinamiento se estima en 6 habitantes por cuarto; además, el 40 por ciento de la población citadina se ubica en asentamientos irregulares.

## ALTERNATIVAS DE SOLUCION

Evitar que el fenómeno de crecimiento urbano desordenado rebase la acción rectora del gobierno, requiriéndose fortalecer la capacidad de gestión de las autoridades y de diseño de mecanismos para obtener mayor participación ciudadana en la definición, instrumentación y vigilancia en la ejecución de los programas.

Instrumentar las políticas necesarias para sustraer el suelo urbano de la especulación.

Proporcionar la urbanización indispensable y avanzar en la promoción de mecanismos de autoconstrucción.

Reforzar los sistemas de créditos para la adquisición de materiales de construcción para los estratos más rezagados de la población.

Restablecer la capacidad de financiamiento para la construcción de vivienda popular.

PROGRAMAS A MEDIANO PLAZO POR PARTE DEL  
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

La actual administración se ha comprometido a atenuar los efectos y tendencias de la crisis urbana, a través de la planeación de los asentamientos humanos y en especial de la vivienda. Para la cual ha señalado como prioritario al programa de vivienda, en base a la premisa de que esta necesidad básica, cuya satisfacción condiciona la alimentación, salud y educación, además de ser clave del desarrollo social.

Del total de la superficie que comprende la zona metropolitana, la vivienda ocupa el 42.3 por ciento del suelo y, a su vez, la vivienda popular en el Distrito Federal representa aproximadamente el 70 por ciento del total de la que gran número (550 mil viviendas) se encuentran en graves condiciones de habitabilidad e insalubridad.

PROBLEMATICA

Del total de la población económicamente activa, el 47 por ciento percibe ingresos inferiores al salario mínimo, lo cual refleja una falta de capacidad económica en cuanto a las posibilidades de adquisición de vivienda.

No obstante los esfuerzos del gobierno, las necesidades de vivienda se han acrecentado alcanzando niveles críticos, ya que los planes y disposiciones legislativos son poco objetivos y carecen en ocasiones de congruencias con la realidad actual a vivienda en condominio.

Por otro lado, el proceso inflacionario por el que atraviesa el país ha repercutido en los precios de los materiales para la construcción, lo que ha merma- do la creación de vivienda para el sector popular.

Las tendencias en las tasas financieras bancarias, hacen que los créditos se deriven hacia otras actividades con mayor rentabilidad que la vivienda.

## PERSPECTIVAS

El incremento demográfico, aunada el deterioro de la vivienda popular actual que se encuentra en condiciones precariza, la oferta que existe de vivienda mínima y la vivienda en renta, así como el rezago en la regularización de la tenencia de la tierra, condujeron a estimar para el periodo 1983-1993, el total de unidades de vivienda que se requerirán: 250,000 unidades por crecimiento poblacional y 105,000 unidades por reposición de vivienda.

En base al índice de crecimiento de la población y la densidad propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se estima que las necesidades totales de reserva territorial para 1999 será de 7,000 has. de las cuales el Departamento del Distrito Federal pretende asegurar una reserva territorial de -- 5,000 has.

## OBJETIVOS

Abatir el rezago habitacional existente, reduciendo el 8 porciento del déficit actual al 6 porciento en relación a la población.

Fomentar las acciones de autoconstrucción de vivienda, estimulando la aplicación de tecnologías tendientes a disminuir, tanto la inversión inicial como los costos de operación de los servicios.

Aprovechar la infraestructura existente subutilizada (18 % de áreas urbanizadas) para construir viviendas.

Evitar el surgimiento de nuevos fraccionamientos fuera de las áreas señaladas en los planes de desarrollo correspondientes. Se estima que 800,000 habitantes no cuentan con viviendas.

El sector público no cuenta con reservas territoriales suficientes para la construcción de viviendas de interés social.

La especulación con terrenos origina que sus precios se incrementen, lo cual repercute en el costo final de la vivienda.

La falta de coordinación en los programas del sector público, privado y social, imposibilitan llevar a cabo en forma eficiente el desarrollo de la industria de la construcción en materia de vivienda.

En el área urbana del centro de la ciudad se han operado cambios en el uso del suelo, sustituyendo la vivienda por otros usos más rentables.

En los últimos años se ha visto disminuida la oferta de vivienda para renta y, la que existía disminuyó por haberse transformado programas a corto plazo.

a) Autoconstrucción. El Departamento del Distrito Federal proporciona asesoría y dirección técnica, prototipos de viviendas, materiales y equipos. En este renglón la meta son 2,035 viviendas, con inversión de 2,489'100,000 pesos.

b) Mejoramiento de viviendas. Consiste en mejorar las condiciones de la vivienda tales como : muros, techos, incluso la ampliación.

Con una inversión programada de \$ 260'400,000 pesos, se pretenden atender 620 viviendas.

c) Viviendas terminadas. Son unidades construidas sin participación directa de los beneficiarios y son entregadas al ser concluidas a trabajadores de bajos ingresos.

La meta son 760 viviendas y la inversión \$ 1,749'800,000 pesos.

d) Pie de casa. Consiste en una estructura básica, baño y cocina para que la familia se aboque a seguir la construcción.

Contempla 125 viviendas y el ejercicio de \$ 101'900,000 pesos.

En suma, para 1985 se ha fijado como meta 4,420 viviendas con una inversión programada de 6,662'300,000 pesos (a los descrito se adicionarán 61'100,000 pesos del parque de materiales).

Finalmente, aunado al gasto de inversión señalado se tienen 629 millones de apoyo administrativo y 43.6 millones que corresponden a estudios y proyectos, totalizando 7,334.9 millones de pesos para 1985. (\*)

---

(\*) Revista de Administración Pública. Departamento del Distrito Federal 61/62. Enero-junio INAP P. (109 a 111) (121 a 123) (128 a 129)

Toda vivienda debe contar con características mínimas de habitabilidad como son: protección, higiene, privacidad, comodidad y funcionalidad, localización y seguridad en la tenencia; Al respecto, podemos decir que la mayoría de las viviendas no cumplen con estas características, ya que no se lleva a cabo un estudio previo de la construcción. La mayor parte de la población ocupa viviendas que no cumplen con requisitos higiénicos mínimos y viven en condiciones de grandes hacinamientos.

El déficit de vivienda para 1985 es de 195,000 habitaciones, la mayor parte es debido al incremento de la población y otra de viviendas deterioradas y también por reposición.

En el capítulo II, podemos concluir que a partir de los años 30 se incrementó el índice de crecimiento de la población, y fue hasta los años sesenta cuando se tomaron medidas en materia de política demográfica, se creó el Consejo Nacional de Población, el cual estableció el plan nacional de planificación familiar, que trajo como consecuencia un descenso en el ritmo de crecimiento de la población; No obstante, en el Distrito Federal se ha incrementado el número de habitantes por Km<sup>2</sup> (5,891.3 por Km<sup>2</sup>); A pesar de que ha disminuido la tasa de natalidad, no se ha llegado a la meta que se desea, el Distrito Federal y el Área Metropolitana aún cuentan con gran población, lo cual hace necesario establecer medidas más acertadas para disminuir la tasa de fecundidad para llegar a la meta que se desea en los años posteriores.

El crecimiento ejercido por la población ha imposibilitado a la estructura económica para absorber la mano de obra que se genera; Las nuevas condiciones de salubridad y prevención de enfermedades determinaron la disminución de las tasas de mortalidad; La duplicación de habitantes se debió básicamente al descenso de la tasa de mortalidad y no al incremento de los niveles de fecundidad.

Otro aspecto importante, en relación a la demanda de vivienda, viene a ser la nupcialidad, ya que los nuevos matrimonios requieren de un nuevo hogar y, al no contar con los recursos suficientes para adquirir una vivienda propia, necesitan alquilarla. Esto trae como consecuencia la instalación de asentamientos no controlados, que desde el punto de vista urbano y familiar es perjudicial en todo sentido.

## CONCLUSIONES.

En el capítulo I con respecto a la situación general de la vivienda podemos concluir que : el acelerado proceso de industrialización trajo como consecuencia una enorme concentración poblacional y de las actividades productivas, provocándose un acelerado crecimiento demográfico; carencias de equipamiento e infraestructura, escasez de transporte público, un creciente déficit de vivienda y un alto grado de contaminación ambiental.

La vivienda en el uso del suelo, ocupa más del 50 % del espacio de la ciudad. La crisis económica por la que atraviesa el país, ha tenido repercusiones muy importantes en las posibilidades reales de adquirir una vivienda. Por un lado, el desempleo se ha incrementado, el poder adquisitivo del salario ha disminuido y , por otra parte las rentas, los precios de las viviendas y de la tierra urbana han aumentado notoriamente, aunado a esto, el Estado ha tenido que recortar el gasto público reduciendo así sus inversiones en el sector habitacional, lo cual contribuyó a agudizar el déficit de vivienda y aumentar el precio de este bien.

Es fundamental puntualizar que el problema de la vivienda no aparece como un problema aislado de producción masiva de habitantes, sino que tiene vínculos muy estrechos con problemas estructurales, tales como el desarrollo económico, el crecimiento demográfico, falta de empleo y la desigualdad del ingreso.

El problema de la vivienda se divide en dos partes : El aspecto cualitativo, el cual, dadas las características de viviendas existentes, determinan la necesidad de que éstas por su deterioro que tienen sean mejoradas o en caso de que estén muy dañadas ser sustituidas por unas nuevas. El aspecto cuantitativo determina el número de viviendas nuevas que deben construirse para satisfacer las necesidades de habitación que la población necesita en su dinámica de crecimiento.

Las características de la vivienda en las grandes ciudades se dividen principalmente en : Fraccionamientos residenciales, conjuntos habitacionales del sector público, colonias proletarias y fraccionamientos populares; vecindades, colonias de paracaidistas y ciudades perdidas.

En el capítulo III vemos que la concentración que presenta el Distrito Federal, se debe principalmente a la migración del campo a la ciudad, porque las personas que vienen en busca de empleo para mejorar su sistema de vida, y algunos también niveles educativos. Este aumento de población requiere cada vez de mayores inversiones para proporcionar servicios de: Vivienda, drenaje, agua, luz, pavimento, transporte, etc.; Siendo una carga dentro del presupuesto del sector público, que cada vez tiene que destinar mayor inversión, sin embargo, no se cubren todas las necesidades requeridas.

La migración que se originó al principio, ocasionó gran concentración en el corazón de la ciudad, porque había gran porcentaje de viviendas alquiladas a precios bajos. Posteriormente con el congelamiento de las rentas, se originó la inflación en el precio de los terrenos ubicados en la periferia.

La ausencia de un crecimiento económico suficiente de una adecuada industrialización en mayor grado, ha originado que el sector industrial sea incapaz de absorber la mano de obra al ritmo de crecimiento y esto se debe en gran parte al número de migrantes rurales que se incorporan a la población urbana de manera permanente; Por esta razón la aglomeración demográfica ha dado origen a los llamados "cinturones de miseria" y ciudades perdidas.

El problema se torna dramático cuando observamos que la población posee una forma de vivienda mínima, que se construyen en suelos inadecuados en los cuales introducir los servicios públicos exigen cuantiosas inversiones. Levantar habitaciones al azar sin ninguna medida de seguridad e higiene, trae consigo que se torne ajeno a todo plan urbano.

Como todo problema social, el crecimiento de la ciudad reviste muy diversos aspectos difíciles de cuantificar, la migración procedente del medio campesino, aumenta la ruralización de las ciudades, ya que los nuevos habitantes traen consigo sus costumbres, sus dificultades económicas y sus limitaciones.

Con respecto al capítulo IV, se puede concluir con las instituciones tanto públicas como privadas en apoyo a la creación de la vivienda, en donde se debe puntualizar en lo siguiente:

- a) A que participen en los mercados inmobiliarios y de terrenos para la vivi-

enda, a fin de controlar y evitar su especulación.

b) Fortalecer y reorientar la capacidad instalada de la industria de la construcción; Así como la autoconstrucción, el auspicio a la construcción de vivienda para renta y controlar los alquileres en función de un porcentaje socialmente aceptable del salario.

c) Reorientar los sistemas financieros de la vivienda, auspiciando créditos adecuados a la capacidad de los demandantes, establecimiento de cajas financieras preferentes para la autoconstrucción y el cooperativismo de la vivienda.

A pesar de los estímulos fiscales ofrecidos por el Estado no se ha logrado el objetivo deseado debido a un sin número de requisitos, además que las instituciones encargadas de la vivienda solo dan créditos a quién mas conviene a sus intereses.

Otro problema importante que se presenta es con respecto a la vivienda para renta, en que se carece de estímulos y mecanismos adecuados para que el sector privado participe en la solución del problema. Por un lado, han aumentado las complejidades jurídicas, se ha incrementado la carga fiscal en los últimos 15 años y hay incertidumbre e improductividad en esta actividad habiendo otras oportunidades de inversión más atractivas seguras y productivas.

La cada vez menor rentabilidad que ofrece invertir en inmuebles para arrendamiento provoca escasez de vivienda ya que en los últimos años, el número de licencias expedidas es prácticamente nulas. Además el hecho de que gran cantidad de inmuebles para arrendamiento cambie su régimen de propiedad en condominio, habiendo menos probabilidades de conseguir departamentos para renta y los que existen están a precios muy altos.

Otros factores que recientemente han influido en el problema de la vivienda para arrendamiento es la crisis económica, los sismos ocurridos en Septiembre de 1985, así como la expropiación de múltiples inmuebles de arrendamiento que se convierten en condominios vecinales.

La actividad del arrendamiento habitacional implica múltiples aspectos que es

enda, a fin de controlar y evitar su especulación.

b) Fortalecer y reorientar la capacidad instalada de la industria de la construcción; Así como la autoconstrucción, el auspicio a la construcción de vivienda para renta y controlar los alquileres en función de un porcentaje socialmente aceptable del salario.

c) Reorientar los sistemas financieros de la vivienda, auspiciando créditos adecuados a la capacidad de los demandantes, establecimiento de enjones financieros preferentes para la autoconstrucción y el cooperativismo de la vivienda.

A pesar de los estímulos fiscales ofrecidos por el Estado no se ha logrado el objetivo deseado debido a un sin número de requisitos, además que las instituciones encargadas de la vivienda solo dan créditos a quien sea conviene a sus intereses.

Otro problema importante que se presenta es con respecto a la vivienda para renta, en que se carece de estímulos y mecanismos adecuados para que el sector privado participe en la solución del problema. Por un lado, han aumentado las complicaciones jurídicas, se ha incrementado la carga fiscal en los últimos 15 años y - hay incertidumbre e improductividad en esta actividad habiendo otras oportunidades de inversión más atractivas seguras y productivas.

La cada vez menor rentabilidad que ofrece invertir en inmuebles para arrendamiento provoca escasez de vivienda ya que en los últimos años, el número de licencias expedidas es prácticamente nulas. Además el hecho de que gran cantidad de inmuebles para arrendamiento cambie su régimen de propiedad en condominio, habiendo menos probabilidades de conseguir departamentos para renta y los que existen están a precios muy altos.

Otros factores que recientemente han influido en el problema de la vivienda para arrendamiento es la crisis económica, los sismos ocurridos en Septiembre de 1985, así como la expropiación de múltiples inmuebles de arrendamiento que se han convertido en condominios vecinales.

La actividad del arrendamiento habitacional implica múltiples aspectos que es

necesario analizar, ya que representa un obstáculo para el desarrollo de la misma y por lo tanto reducen las posibilidades de abatir el déficit de vivienda transitoria. Entre los principales obstáculos están: La errónea interpretación en lo relativo al incremento en el monto de la renta al vencer la anualidad, por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor en las reformas de la legislación civil, ya que la ley permite tomar en cuenta los incrementos al salario mínimo general, durante la vigencia de la relación contractual, la mencionada dependencia sólo acepta el que se produce en el primer mes de cada año. Otro de los obstáculos es la congelación de rentas que actualmente representa un alto costo social, económico y urbano creando fenómenos adversos que debilitan la inversión en este rubro y acentúan la escasez de oferta, la congelación parcial limita el producto de la renta y disminuye el valor del inmueble.

El control de los incrementos, provoca conflictos entre los inquilinos y caseros, reduce el rendimiento de la inversión en inmuebles para arrendamiento, pues el mecanismo para el incremento de la renta está por debajo del índice de la inflación:

La contradicción entre la legislación fiscal federal que permite una deducción adecuada a los gastos y la legislación fiscal local que viene agravar desproporcionadamente al arrendador mediante los incrementos en el impuesto predial:

Por lo que respecta a las instituciones encargadas de dar solución al problema de la vivienda, sus programas no han sido capaces de abatir el déficit habitacional y por otra parte, es necesario disponer de nuevos enfoques legislativos y sistemas que atiendan el abaratamiento de los costos de los materiales de construcción ya sea para viviendas en propiedad ó para renta:

## RECOMENDACIONES.

- 1.- El déficit de habitación en el Distrito Federal es cada día mayor, tanto en la carencia de nuevas habitaciones, como en la reposición o reparación de las que se encuentran en malas condiciones, por lo que es necesario realizar programas por parte de las instituciones encargadas y otorguen crédito para reparar las viviendas que si se puedan mejorar y destruir las que se encuentren muy deterioradas y construir nuevas que cumplan aunque sea con lo requisitos mínimos de habitabilidad.
- 2.- Detener el ritmo de crecimiento de la población con los programas que se realizan sobre educación en población, comunicación y planificación familiar. -- Se pretende que México disminuya su tasa aproximadamente al 1% anual. Esto podría significar una población de 100 millones de habitantes; de continuar la tendencia histórica en el crecimiento se puede llegar a una población de 130 millones .
- 3.- Tomar en cuenta un problema que es de suma importancia, ya que se calcula que para el año 2000 se duplicará la población mayor de 60 años. En los países subdesarrollados el envejecimiento de la población puede ocasionar cargas adicionales a un grupo social ya sobrecargada. Por lo que es necesario reintegrar tanto a los hombres como mujeres, ancianos al trabajo y no descartarlos de la sociedad como de la economía.
- 4.- Desconcentrar el Distrito Federal, con nuevos programas de trabajo para los estados ya que las consecuencias de la sobrepoblación son numerosas y graves, por la cantidad de personas en edad productiva que no encuentran empleo en el mercado de trabajo urbano y quedan al margen de toda protección institucional no teniendo acceso a la seguridad social y a la asistencia educativa. Por otra parte, los servicios públicos ya insuficientes a todas luces, no crecen proporcionalmente a las necesidades generadas por el incremento poblacional, las consecuencias directas son insalubridad, sobrealimentación, analfabetismo, entre otras más.

- 5.- Urge la necesidad de planificar una mejor distribución de zonas económicas para tener un nivel de vida más justo y equitativo. La planeación de programas de renovación urbana hará posible el aprovechamiento lógico de las áreas metropolitanas con servicios municipales, evitando el crecimiento anárquico de las ciudades.
- 6.- Estudiar y aplicar más a fondo medidas para ubicar a las diferentes instituciones de manera más adecuada y acorde con sus funciones y a las regiones menos desarrolladas para desviar hacia ellas las corrientes migratorias que actualmente aglomeran en el área metropolitana de la Ciudad de México.
- 7.- Estimular la inversión privada en la construcción de vivienda para arrendamiento, creando medidas específicas y adecuadas para su fomento y simplificar de las instancias jurídicas de su manejo al mínimo indispensable.
- 8.- En el aspecto de financiamiento para vivienda, es necesaria la adecuación o modificación de las reglas operativas de las instituciones crediticias de vivienda, ya que dichas reglas operativas no están de acuerdo con las necesidades y posibilidades reales de la población demandante de vivienda y es por ello que dichos créditos son inaccesibles para el grueso de la población.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

BIBLIOGRAFIA  
GENERAL.-

FE-UNAM-198-----

CODIGO SECUENCIA BIBLIOGRAFICA EMPLEADA EN EL CAPITULO 7



- |    |   |
|----|---|
| 01 | ANDA GUTIERREZ CUAUHTEMOC<br>México y sus problemas socioeconómicos.<br>Tomo I Ed. IPN 1981   |
| 02 | BANCO DE MEXICO 1984<br>Programa Financiero de Vivienda   |
| 03 | BARREIRA RIOS MARIA CONSUELO DEL C.<br>Movimientos migratorios internos y algunos efectos socioeconómicos en<br>el área metropolitana de la Ciudad de México<br>Tesis UNAM 1978 |
| 04 | BARRE RAYMOND<br>Desarrollo Económico<br>Ed. F.C.E. 1962  |
| 05 | BATAILLON CLAUDE<br>La ciudad en el campo en el México central  |
| 06 | BENITEZ ZENTENO RAUL<br>La expansión demográfica 1895 - 1970, en centros de estudios demo-<br>gráficos, dinámica de la población de México                                      |
| 07 | CALVO VILLEGAS ISRAEL<br>El problema de la vivienda en México (caso D.F.)<br>Tesis UNAM 1975  |
| 08 | CAMPOS SANCHEZ ARMIDA ELENA<br>El problema de la vivienda popular en el Distrito Federal<br>Tesis UNAM 1972   |
| 09 | COPLAMAR<br>Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas<br>al año 2000<br>Editorial Siglo XXI   |
| 10 | CONAPO<br>Breviario 1980. Abril 1982  |
| 11 | CONAPO<br>La población de México en el año 2000   |
| 12 | DIARIO OFICIAL<br>01 de Septiembre de 1980  |
| 13 | CENTRO DE ESTUDIOS ECONOMICOS Y DEMOGRAFICOS DE MEXICO<br>Dinámica de la población de México<br>El Colegio de México. 1970  |

CODIGO	SECUENCIA BIBLIOGRAFICA EMPLEADA EN EL CAPITULO N°	
14	ESTUDIO DE CANACO La vivienda, una necesidad básica de la sociedad. 1980	
15	EZETA HECTOR Educación obrera, población y desarrollo de México. Talleres Gráficos de la Nación. 1974	
16	FERNANDEZ RAMON Y ACOSTA RICARDO Política Agrícola. Ed. F.C.E. 1961	
17	INFONAVIT REVISTA DE LA VIVIENDA Vol. II núm. 1                      Vol. VII núm. 56 Enero/junio 1986                  Sep/Dic. 1982	
18	INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA Una ciudad perdida Ed. Talleres Gráficos de la Nación. 1968	
19	LOPEZ JESUS MIGUEL Sección Nacional. Revista de Comercio Exterior. Vol. 36 núm. 5, México Mayo. 1986	
20	MONTAÑO JORGE Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos. Ed. Siglo XXI. 1976	
21	PABLO CASANOVA Y ENRIQUE FLORESCANO, México Hoy. Varios autores. Edit. Siglo XXI. 1979	
22	PODER EJECUTIVO FEDERAL Plan Nacional de Desarrollo Urbano México, 1982	
23	RIVERA ESCALANTE FRANCISCO JAVIER Vivienda Popular. Su importancia en el desarrollo económico de México. (caso D.F.) Tesis UNAM. 1966	
24	VARIOS AUTORES La vivienda popular en la Ciudad de México. Editada por el Instituto de Geografía. 1985	

CODIGO	FUENTES DIRECTAS	DIRECCIONES	TELEFONOS
1	BIBLIOTECA DE GOBERNACION	ABRAHAM GONZALEZ # 50 COLONIA JUAREZ	535 58 79 535 61 72
2	CAMARA NACIONAL DE COMER- CIO	PASEO DE LA REFORMA 42 COLONIA JUAREZ	592 26 77
3	COLEGIO DE SOCIOLOGOS DE MEXICO	CALLE DE MEDICINA # 56 COPILCO UNAM	524 21 86 638 85 35
4	CONSEJO NACIONAL DE POBLA CION	ANGEL URRAZA # 1137 ESQ. PEZZALOZI COL. DEL VALLE	554 61 10
5	FIDESU	SAN ANTONIO ABAD # 122 2° PISO, COL. TRANSITO	588 35 57
6	FONIAPO	DR. VERTIZ ESQ. DR. DURAN, COLONIA JAR- DINES DE LAS ARTES GRAFICAS.	789 63 01
7	INFONAVIT	BARRANCA DEL MUERTO # 280, COLONIA — GUADALUPE INN	651 94 00
8	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA GEOGRAFIA E INFORMATICA SPP	INSURGENTES SUR 617 COL. NAPOLES	687 46 91
9	REVISTA DE COMERCIO EXTERIOR	CERRADA DE MALINTZIN # 28, COLONIA DEL CARMEN COYOACAN	688 06 88
10	SECRETARIA DE DESARRO LLO URBANO Y ECOLOGIA	AV. CONSTITUYENTES # 947 EDIF. D COL. BELEN DE LAS FLORES	271 57 97

# ANEXO

FE-UNAM-1989

## ANEXO:

Los cuestionarios que a continuación se presentan, están basados en viviendas que han constituido un grave problema nacional, por lo que se requiere una solución prioritaria a fin de facilitar a las clases sociales con menor poder adquisitivo, una vivienda digna donde los habitantes tengan cierto confort. Y en base a las necesidades de la población, para poder obtener una vivienda, sobre todo para aquellas personas que perdieron su hogar a causa de los sismos de septiembre de 1985, en el Distrito Federal, ocupadas por familias de escasos recursos, en las Delegaciones de Gustavo A. Madero, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez y de las cuales obtuvimos sus respuestas:

- 1.- ¿Cuáles son los requisitos que debieron presentar para poder estar en lista de espera para poder obtener una vivienda ?

Debieron presentar alguna boleta predial o facturas de teléfono o de agua, o cualquier documento que indicara que vivieron en ese lugar.

- 2.- ¿ En caso de que al perder su hogar, hubiese desaparecido todo indicio de que vivía ahí, qué otro requisito tendría que presentar ?

Los mismos vecinos podrían atestiguar que efectivamente, esa persona o personas vivieron en el lugar señalado.

- 3.- ¿ Se les hace algún estudio socioeconómico (de trabajo) ?

Si, aquellas personas que cuentan con un trabajo ya sea dentro de las instituciones públicas o dentro de la iniciativa privada, podrían tener prioridad, al perder su casa, en que se les otorgara otra en caso de que la hubiere en ese momento.

- 4.- Al no contar con empleo fijo ¿ cuál sería el requisito que se tendría que presentar para poder obtener una vivienda ?

Al no ser asalariado, ya sea por trabajar en una empresa privada o por el gobierno, de alguna forma tiene que tener un modo de vida que

le proporcione una cantidad para vivir, ya sea que trabaje por cuenta propia o tenga un pequeño negocio. Por lo que se debe especificar de qué forma obtiene sus ingresos.

- 5.- Si a una persona que no cuenta con empleo fijo le resolvieran positivamente para la adquisición de una vivienda, ¿cuál sería la tarifa que tendría que pagar?

La tarifa si va de acuerdo al tipo de vivienda que se otorga, de acuerdo a la colonia, además, tiene que cubrir un enganche del 10 % del crédito total y cubrir mensualidades no mayores del 10 % del salario mínimo.

- 6.- La vivienda que proporciona la institución encargada, ¿la hace de acuerdo al medio y al nivel socioeconómico que presenta el demandante?

En cierta manera, ya que del demandante depende lo que puede o desea obtener de acuerdo a sus necesidades, tratando de proporcionarles, lo que va a necesitar, tomando en cuenta el número de miembros de la familia que sea.

- 7.- La ubicación de la vivienda, ¿va de acuerdo al estrato social de la persona?

No precisamente, se pretende que adquieran las viviendas que estaban ocupando en forma de arrendamiento y deben de tener los siguientes requisitos:

- No ser menor de 25 metros cuadrados por vivienda.
- Que se encuentre en condiciones de ser habitada.
- En cuanto a la propiedad, no tener problemas jurídicos.

- 8.- Algunas instituciones cuentan con oficinas en diferentes estados de la república, ¿No sería conveniente trasladar algunos empleados que han perdido su hogar, proporcionándoles vivienda en algún otro estado de la república?

Algunas secretarías que cuentan con gerencias en los diferentes estados de la república, como en el caso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, que, efectivamente, trataron de trasladar a algunos de sus empleados a otros estados; algunos tomaron la decisión de cambiar su lugar de residencia, no precisamente porque hubieren perdido su hogar, sino porque les convenía aprovechar la oportunidad de radicar en algún estado de la república con vivienda asegurada.

9.- En relación a aquellas propiedades que sufrieron daños y que expropió el gobierno, al darles una nueva vivienda ¿se les tomará en cuenta su propiedad?

En el Diario Oficial del 11 de octubre de 1985, se decretó el pago de la indemnización correspondiente a los expropiatorios. Esta medida permitió contar con el sueldo necesario para la reconstrucción y resolvió el círculo vicioso de las rentas congeladas y baja productividad de los inmuebles.

10.- En caso de que la propiedad fuese expropiada y el dueño no viviese en ella, ¿En qué tiempo se les pretende pagar?

A los dueños se les garantizó su pago de propiedad expropiada. Si esa propiedad estuviera rentada, las familias que vivieran en ella la podrían adquirir como casa propia llenando los requisitos de crédito, los cuales deben contener los siguientes puntos:

- a) Solicitud expresa de la mayoría de los inquilinos que habitan el inmueble.
- b) Tener anuencia del propietario del inmueble para efectuar la compra-venta. Tomando en cuenta que el crédito que otorga el programa no será mayor de \$1'600,000.00 por vivienda, más los gastos de escrituración.
- c) Cubrir un enganche del 10 % del crédito total.

d) Cubrir mensualidades no mayores del 10 % del salario mínimo.

La delegación política tramitará la obtención del avalúo del inmueble y, en caso necesario, apoyará la concertación de compra-venta entre inquilino y propietario.

11.- En lo que expropia el gobierno ¿qué se pretende construir, sólo jardines o también viviendas?

Donde ha sido necesario, se han construido jardines, pero en la mayoría de lo expropiado las viviendas se han quedado en pie y se han reconstruido, — porque, aunque hacen falta áreas verdes, también existe un gran déficit de vivienda. Hasta antes de los sismos de septiembre de 1985, el déficit habitacional ascendía a poco más de dos millones de viviendas, a la que se suma otras 90 mil después del terremoto y otra cantidad similar que se requiere anualmente debido al incremento poblacional y deterioro de las ya existentes. (Dato obtenido de la revista Estrategia No. 74. Marzo-abril — 1987.

Cuestionario dirigido a las Instituciones encargadas de proporcionar los permisos para la construcción de una casa.

- 1.- ¿ Porque causas es tan difícil obtener un permiso para la construcción de una casa?

En realidad no es que sea totalmente difícil obtener un permiso para la construcción de una casa, lo que pasa es que sí es un poco engorroso, porque primero tiene que haber una constancia del uso del suelo, para después sacar licencia del uso del suelo, presentar ciertos documentos que acrediten que en realidad se es el propietario de ese terreno, tener todo en orden, para finalizar con la licencia única de construcción.

- 2.- ¿ Cuáles son los requisitos que se deben cubrir para obtener un permiso para construir ?

Se debe de solicitar la licencia única de construcción en la delegación que corresponda la construcción, y se deben de seguir los siguientes pasos :

- A) Acudir al módulo de información y orientación al público que se encuentra en su Delegación y solicitar del encargado del mismo la forma correspondiente, revisarla con él, y si hubiere alguna duda pedirle que se aclare.
- B) Llenar una forma y anexar los documentos y copias que se deben llenar y acompañarlas con el anteproyecto arquitectónico y de conjunto memoria descriptiva.
- C) Entregar la forma a la ventanilla, donde se lo foliarán y le devolverán una copia, así como una carta a la contraloría para el caso de que usted necesitará enviarla.
- D) Checar semanalmente en el boletín informativo si ya hay respuesta a su solicitud o llamar por teléfono.
- E) Pagar los derechos que cause su constancia.
- F) Recoger su licencia única de construcción, alineamiento y número oficial a la ventanilla única.

3.- ¿ Que costo tiene el permiso para poder construir ?

No existe costo alguno si el terreno donde se va ha construir es de 160 M<sup>2</sup>.

4.- Si al obtener el permiso no se construye inmediatamente

¿ Que tiempo de vigencia se tiene ?

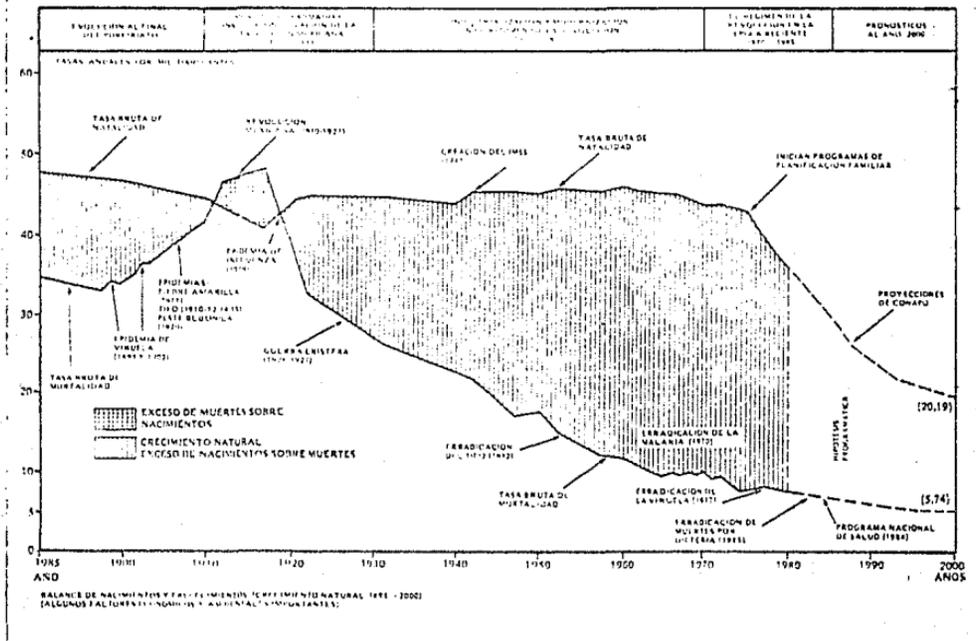
En el caso de que no se pudiera llevar a cabo la terminación de la obra durante el tiempo concedido, por la licencia, usted puede solicitar una prórroga cuya vigencia será determinada en su Delegación, debiendo presentar únicamente su licencia de constación autorizada.

ANEXO

ESTADISTICO

GRAFICA NUM. 1

MEXICO: EVOLUCION DE LA DINAMICA DE LA POBLACION,  
TENDENCIA DEL CRECIMIENTO NATURAL, 1905-1985  
Y PROYECCION HASTA EL AÑO 2000



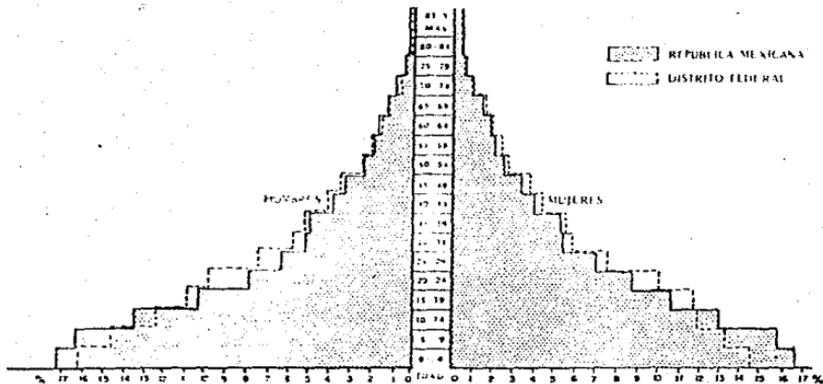
GRAFICA NUM. 2  
ESTRUCTURAS POR EDAD

1970

REPUBLICA MEXICANA  
DISTRITO FEDERAL

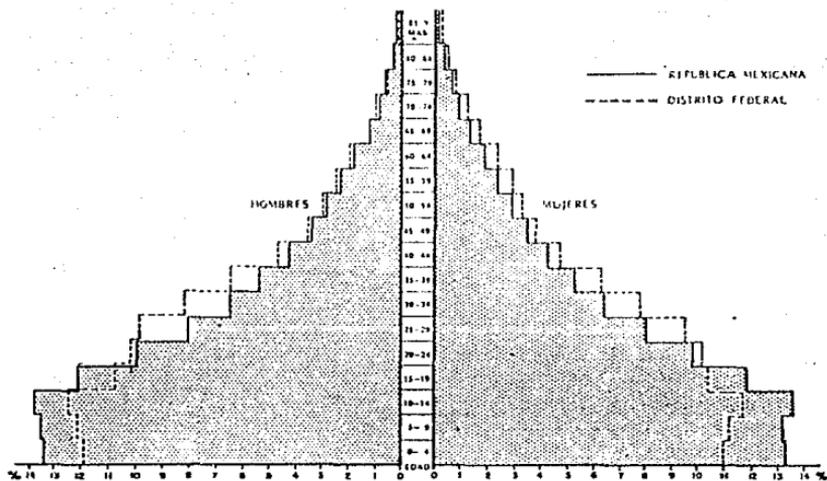
HOMBRES

MUJERES

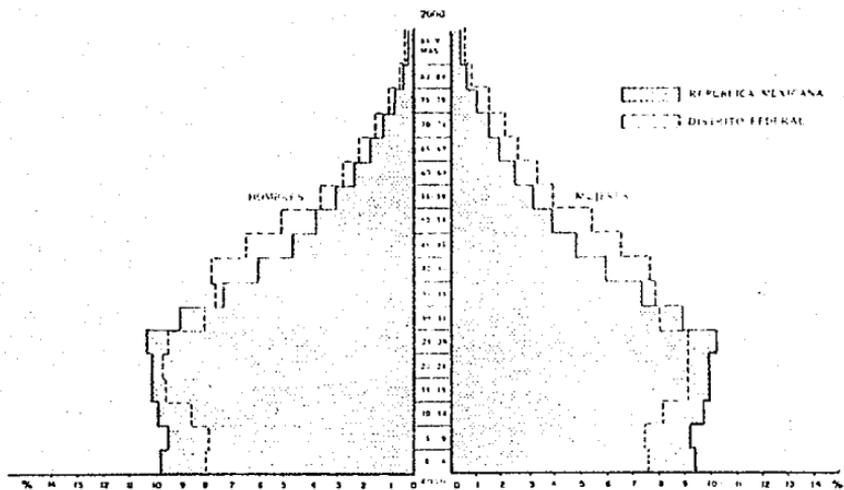


GRAFICA NUM 3  
ESTRUCTURAS POR EDAD

1985

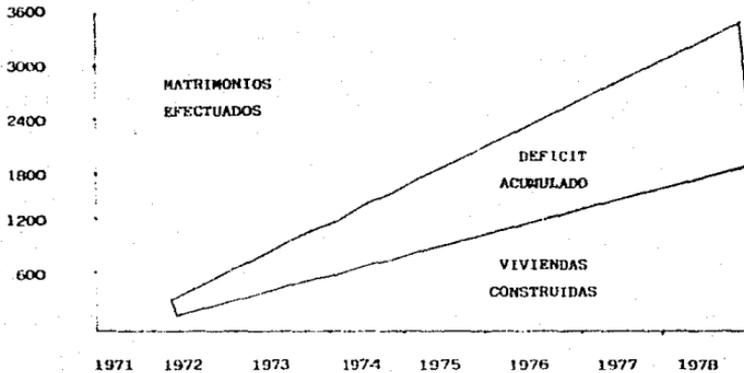


GRAFICA NUM 4  
ESTRUCTURAS POR EDAD



GRAFICA No. 5

POPULACION REPUBLICA MEXICANA - VIVIENDAS



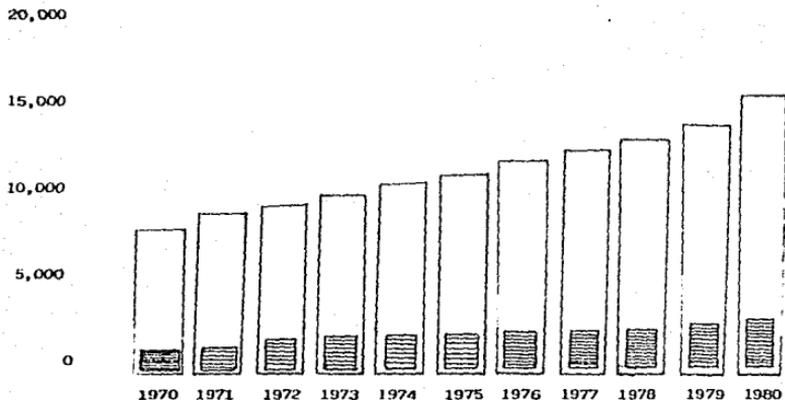
1971 - 215 378  
 1972 - 220 423  
 1973 - 230 462  
 1974 - 235 465

1975 - 240 478  
 1976 - 245 527  
 1977 - 250 412  
 1978 - 314 426

FUENTE: 1 DIRECCION GENERAL DE EQUIPAMIENTO URBANO Y VIVIENDA. SAHOP  
 2 DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA. S.P.P.

GRAFICA No. 6

POBLACION AREA METROPOLITANA (miles)



No. DE HABITANTES



No. DE FAMILIAS



NUMERO DE HABITANTES POR AÑO

1970 - 9'085,129  
 1971 - 9'569,370  
 1972 - 10'099,716  
 1973 - 10'681,996

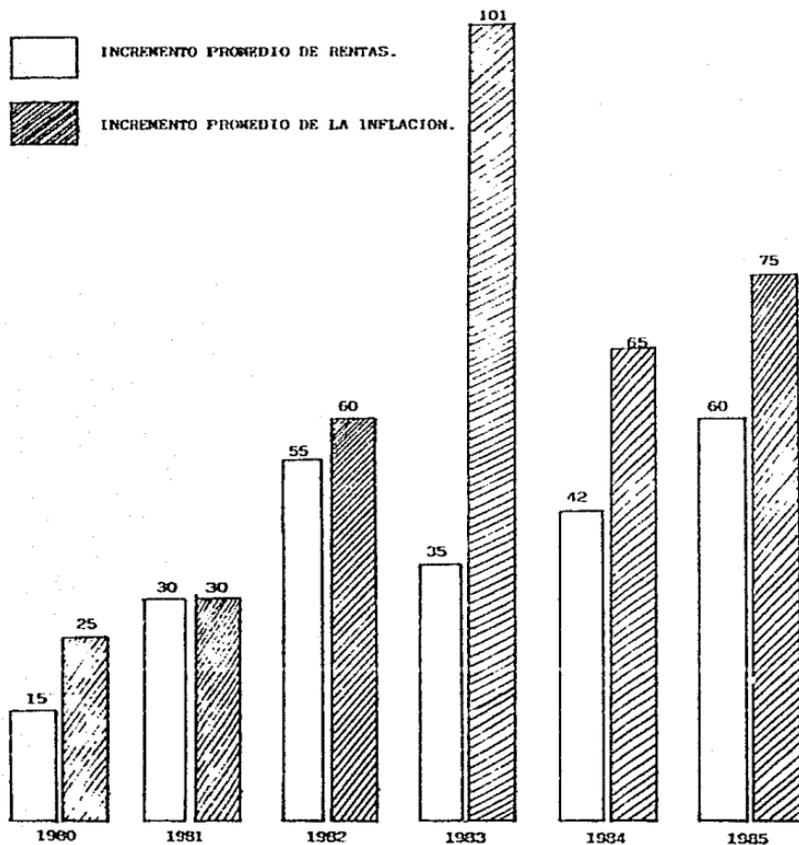
1974 - 11'292,191  
 1975 - 11'936,503  
 1976 - 12'589,603  
 1977 - 13'273,478

1978 - 13'993,068  
 1979 - 14'760,182  
 1980 - 16'541,930

FUENTE: DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA (S.P.P.)

GRAFICA No. 7

CRECIMIENTO DE RENTA CONTRA LA INFLACION



FUENTE: Banco de México y Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.

GRAFICA No. 8

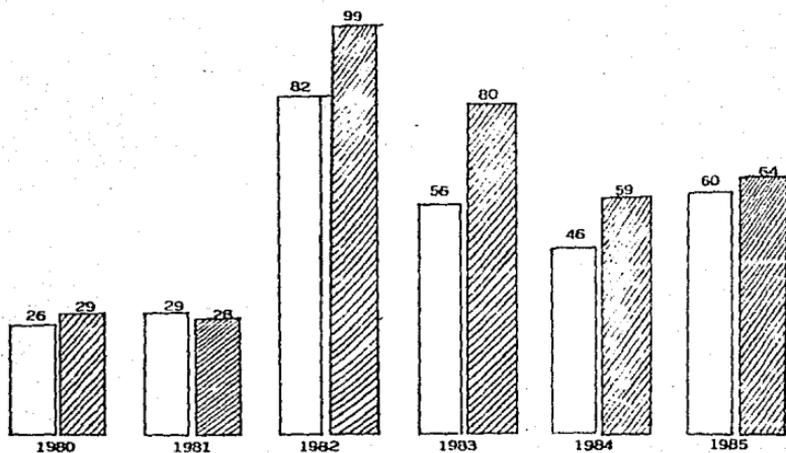
CRECIMIENTO DE LA RENTA CONTRA LA INFLACION.



INCREMENTO ACUMULADO DE RENTAS POR AÑO.



INCREMENTO DE LA INFLACION ACUMULADO POR AÑO.



CUADRO No. 3

POBLACION TOTAL URBANA Y RURAL, POR SEXO. 1900 - 1980

<u>AÑO Y SEXO</u>	<u>TOTAL</u>	<u>URBANO</u>	<u>RURAL</u>	<u>DENSIDAD HABITANTES POR Km<sup>2</sup></u>
1900	13'607,272	3'892,876	9'714,396	7
HOMBRES	6'752,118	1'849,944	4'902,174	
MUJERES	6'855,154	2'042,932	4'812,222	
1910	15'160,369	4'351,172	10'809,197	8
HOMBRES	7'504,471	2'039,688	5'464,783	
MUJERES	7'655,898	2'311,484	5'344,414	
1921	14'334,780	4'465,504	9'869,276	7
HOMBRES	7'003,785	2'056,949	4'946,836	
MUJERES	7'330,995	2'408,555	4'922,440	
1930	16'552,722	5'540,631	11'012,091	8
HOMBRES	8'119,004	2'579,229	5'539,775	
MUJERES	8'433,718	2'961,402	5'472,316	
1940	19'653,552	6'896,111	12'757,441	10
HOMBRES	9'695,787	3'239,852	6'455,935	
MUJERES	9'957,765	3'656,259	6'301,506	
1950	25'791,017	10'983,483	14'807,534	13
HOMBRES	12'696,935	5'195,017	7'501,918	
MUJERES	13'094,082	5'788,466	7'305,616	
1960	34'923,129	17'705,118	17'218,011	18
HOMBRES	17'415,320	8'604,990	8'810,330	
MUJERES	17'507,809	9'100,128	8'407,681	
1970	48'225,238	28'308,556	19'916,682	25
HOMBRES	24'065,614	13'802,914	10'262,700	
MUJERES	24'159,624	14'425,642	9'733,982	
1980	66'846,833	44'299,729	22'547,104	34
HOMBRES	33'039,307	21'576,749	11'462,558	
MUJERES	33'807,526	22'722,980	11'084,546	

FUENTE: SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTACION. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

CUADRO No. 4

CRECIMIENTO DE LA POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL

AÑOS	POBLACION	TASA DE CRECIMIENTO PORCENTUAL DECENAL *
1930	1'229,576	
1940	1'757,530	3.6%
1950	3'050,442	5.67
1960	4'870,876	4.79
1970	6'874,165	3.5
1980	8'831,079	2.54

FUENTE: Censos de población y vivienda ( 1930 a 1980 ) Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. S.P.P.

\* T.C.P.D. Calculada.

CUADRO No. 5

ANTECEDENTES DE LA POBLACION EN EL D.F.

AÑOS	POBLACION	INDICE DE CRECIMIENTO 1895=100	HABITANTES POR KM <sup>2</sup>
1895	476,513	100	311.2
1900	541,516	113.64	361.3
1910	720,753	151.25	480.8
1921	906,063	190.14	604.4
1930	1'229,576	258.03	820.2
1940	1'757,530	368.83	1'172.4
1950	3'050,442	640.15	2'034.9
1960	4'870,876	1022.19	3'249.9
1970	6'874,165	1442.59	4'585.8
1980	8'831,079	1853.27	5'891.3

FUENTE: X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA.

CUADRO No. 6

MEXICO: PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRAFICOS

1900 - 2000

AÑOS	POBLACION TOTAL (1) (MILES)	TASA DE CRE- CIMIENTO ME- DIO ANUAL (*) (POR CIENT)	TASA BRUTA DE NATALIDAD (2) (POR MIL)	TASA BRUTA DE MORTALI- DAD (2) (POR MIL)	ESPERANZA DE VIDA - AL NACER (3 AÑOS)
1900	13 607.3	-0-	46.8	33.8	25.3
1910	15 160.4	1.09	44.3	41.1	27.6
1921	14 334.8	-0.50	44.4	32.4	34.6
1930	16 552.7	1.72	44.2	26.7	33.9
1940	19 653.6	1.77	43.6	22.5	39.7
1950	27 375.6	2.69	44.8	17.7	48.4
1960	37 072.6	3.08	45.4	12.2	57.9
1970	51 176.1	3.28	43.4	9.7	61.0
1980	69 655.1	3.13	32.7	6.6	66.2
1985	77 938.3	2.25	28.3	5.9	68.1
1990	85 784.2	1.92	24.2	5.4	69.7
2000	100 039.3	1.54	20.3	5.1	72.2

FUENTES:

- (1) DE 1900 A 1940, CENSOS GENERALES DE POBLACION Y VIVIENDA, DE 1950 A 1970, CONAPO, INEGI Y CELADE, MEXICO: ESTIMACIONES Y PROYECTOS DE POBLACION 1950 - 2000, MEXICO, 1983; 1980 A 2000, CONAPO E INEGI, PROYECCIONES DE LA POBLACION MEXICANA A NIVEL NACIONAL Y POR ENTIDAD FEDERATIVA, 1980 - 2010. MEXICO 1985.
- (2) DE 1900 A 1950, COLLVER, A. BIRTH RATES IN LATIN AMERICA: NEW ESTIMATES OF HISTORICAL TRENDS AND FLUCTUATIONS, BERKELEY, CAL., 1965; DE 1960 A 1970, CONAPO, INEGI Y CELADE, OP. CIT.; DE 1980 A 2000, CONAPO E INEGI, OP. CIT.
- (3) DE 1900 A 1930: ARRIAGA, E. NEW LIFE TABLES FOR LATIN AMERICAN POPULATIONS IN THE 19TH AND 20TH CENTURIES, BERKELEY, CAL.; 1968; DE 1940 A 1970, ESTIMACIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE POBLACION; DE 1980 A 2000, CONAPO E INEGI. OP. CIT.
- (\*) TASAS PROMEDIO POR DECCENIO. EXCEPTO PARA LOS QUINQUENIOS 1980 - 85 Y 1985 - 90/

CUADRO No. 7  
 DISTRITO FEDERAL Y REPUBLICA MEXICANA  
 ALGUNOS INDICADORES DEMOGRAFICOS

INDICADORES	DISTRITO FEDERAL			REPUBLICA MEXICANA		
	1970	1985	2000	1970	1985	2000
POBLACION TOTAL (MILES)	6 874.2	9 931.4	10 978.8	48 225.2	77 938.3	100 039.3
POBLACION POR GRUPOS DE EDAD:						
- 0 - 14 (MILES)	2 852.8	3 489.3	2 609.9	22 472.9	31 432.2	28 704.9
(POR CIENTO)	(41.5)	(31.5)	(23.7)	(46.6)	(40.3)	(28.7)
-15 -64 (MILES)	3 780.8	6 060.8	7 649.8	24 160.8	43 813.1	66 513.7
(POR CIENTO)	(55.0)	(61.0)	(69.7)	(50.1)	(56.2)	(66.5)
-65 Y MAS (MILES)	240.6	381.3	722.1	1 784.3	2 693.1	4 820.1
(POR CIENTO)	(3.5)	(3.9)	(6.6)	(3.7)	(3.5)	(4.8)
INDICE DE DEPENDENCIA	0.82	0.64	0.44	1.00	0.78	0.50
TASA BRUTA DE NATALIDAD (POR CIENTO)	42.6	23.3	16.5	43.4	28.3	20.3
TASA DE MORTALIDAD (POR CIENTO)	9.6	4.7	5.0	9.7	5.9	5.1
CRECIMIENTO NATURAL (POR CIENTO)	3.30	1.86	1.15	3.37	2.24	1.52
MIGRACION NETA(POR CIENTO)	-0.0	-0.59	-0.80	-0.12	-0.16	-0.11
CRECIMIENTO TOTAL (POR CIENTO)	3.30	1.27	0.35	3.25	2.08	1.41

FUENTE: PARA 1970, DATOS DEL IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA Y ESTIMACIONES DEL CONSEJO NACIONAL DE POBLACION. PARA 1985 Y 2000: CONAPO E INEGI; PROYECCIONES DE LA POBLACION MEXICANA A NIVEL NACIONAL Y POR ENTIDAD FEDERATIVA, MEXICO, 1985

CUADRO No. 8

MEXICO: DISTRIBUCION PORCENTUAL DE USUARIAS ACTIVAS  
SEGUN METODO UTILIZADO, 1976 - 1982

METODO	ENCUESTA MEXICANA DE FECUNDIDAD 1976 (%)	ENCUESTA NACIONAL DE PREVALENCIA 1979 (%)	ENCUESTA NACIONAL DEMOGRAFICA 1982 (%)
PASTILLAS	35.9	33.9	29.7
DIU	18.7	16.1	13.8
LIGADURA	8.9	23.5	28.1
VASECTOMIA	0.6	0.6	0.7
INYECCIONES	5.6	6.7	10.6
METODOS LOCALES	7.0	5.0	4.1
METODOS TRADICIONALES	23.3	15.1	13.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0

FUENTE: PROGRAMA INTERINSTITUCIONAL DE PLANIFICACION FAMILIAR, 1983 - 1988.  
SECRETARIA DE SALUD, MEXICO. 1984.

CUADRO No. 9

DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LAS USUARIAS DE METODOS EFECTIVOS  
1983 - 1988

METODO	1983	1984	1985	1986	1987	1988
USUARIAS	5'108,997	5'540,414	6'005,218	6'496,756	7'022,576	7'563,081
USUARIAS UNIDAS	4'850,482	5'243,448	5'665,324	6'108,899	6'582,257	7'066,189
PASTILLAS	33.5	33.0	32.6	32.1	31.6	31.1
DIU	15.4	15.1	14.7	14.4	14.1	13.7
INYECCIONES	12.9	13.3	13.6	13.9	14.2	14.5
LOCALES	4.2	3.8	3.6	3.3	3.0	2.8
QUIRURGICOS	34.0	34.8	35.5	36.3	37.1	37.9
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

FUENTE: ESTIMACIONES REALIZADAS POR LA DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION FAMILIAR DE LA SECRETARIA DE SALUD.

CUADRO NO. 10  
DEFUNCIONES CON CERTIFICADO MEDICO POR GRUPO DE EDAD  
EN EL DISTRITO FEDERAL 1980 Y 1981

GRUPO DE EDAD	1980	%	1981	%
TOTAL	49,555	100.00	46,956	100.00
MENORES DE UN AÑO	10,713	21.62	9,677	20.61
DE 1 a 4	1,169	2.36	991	2.11
DE 5 a 14	950	1.92	893	1.90
DE 15 a 44	8,002	16.15	7,298	15.54
DE 45 a 64	10,351	20.89	10,179	21.68
DE 65 y más	18,041	36.41	17,642	37.57
EDAD NO ESPECIFICADA	329	.66	276	.59

FUENTE: X CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA. INEGI.

CUADRO No. 11

DEFUNCIÓNES POR SEXO  
SEGUN GRUPOS DE EDAD 1982

GRUPOS DE EDAD	SUMA	HOMBRES	MUJERES	SEXO NO ESPECIFICADO
TOTAL	412,345	236,592	173,185	2,568
MEIORES DE UN AÑO	79,056	43,994	34,498	564
DE 1 A 4 AÑOS	21,948	11,349	10,437	162
DE 5 A 9 AÑOS	7,366	4,233	3,065	68
DE 10 A 14 AÑOS	6,222	3,937	2,237	48
DE 15 A 19 AÑOS	10,548	7,355	3,126	67
DE 20 A 24 AÑOS	14,479	10,589	3,780	110
DE 25 A 29 AÑOS	13,877	10,121	3,650	106
DE 30 A 34 AÑOS	12,489	8,809	3,605	75
DE 35 A 39 AÑOS	13,701	9,386	4,229	86
DE 40 A 44 AÑOS	14,206	9,465	4,676	65
DE 45 A 64 AÑOS	73,409	44,578	28,513	318
DE 65 Y MAS AÑOS	136,249	67,446	68,300	503
EDAD NO ESPECIFICADA	8,795	5,330	3,069	396

FUENTE: SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

CUADRO No. 12

NUMERO DE DEFUNCIONES GENERALES POR PRINCIPALES CAUSAS DE MUERTE	1931 - 1981						
	1931	1940	1950	1960	1970	1980	1981
CAUSAS DE MUERTE							
TOTAL DE DEFUNCIONES	473,038	458,906	418,430	402,545	485,656	434,465	424,274
ENFERMEDADES INFECCIOSAS Y PARASITARIAS	198,985	197,839	144,806	102,823	112,222	59,615	52,035
TUMORES MALIGNOS	3,630	5,440	8,355	13,481	19,349	28,111	8,433
ENFERMEDADES DE LAS GLANDULAS ENDOCRINAS DE LA NUTRICION, DEL METABOLISMO Y TRANSFORMOS DE LA INMUNIDAD.	6,222	7,248 *	8,414 *	10,731 *	16,187	25,285	26,632
ENFERMEDADES DEL APARATO CIRCULATORIO.	14,565	17,111	25,938 *	34,314 *	51,093	71,376	74,882
ENFERMEDADES DEL APARATO RESPIRATORIO	76,133	91,952	86,709 *	77,833 *	105,767	58,558	55,236
ENFERMEDADES DEL APARATO DIGESTIVO	19,230	21,315	21,261 *	21,286 *	27,147	30,947	31,206
ANOMALIAS CONGENITAS	11,875	11,267	1,593	3,611	4,247	6,325	6,494
CLASIFICACION S. DE C.E. TRAUMATISMO Y ENVENENAMIENTO	18,625	23,520	24,056	26,312	34,784	67,373	70,373
LAS DEMAS CAUSAS	36,901	49,049	55,823	63,211	49,561	57,720	51,508
CAUSAS NO ESPECIFICADAS	50,872	34,165	40,875	48,943	65,304	29,155	27,002

FUENTE: INEGI-INAH. ESTADISTICAS HISTORICAS DE MEXICO, 1985

\* DATOS ESTIMADOS

CUADRO No. 13

PRINCIPALES ASPECTOS DEMOGRAFICOS  
1970 - 1980

	AÑOS	POBLACION	NACIMIENTOS	DEFUNCIONES	CRECIMIENTO NATURAL	MATRIMONIOS	DEFUNCIONES MENORES UN AÑO
REPUBLICA MEXICANA	1970	48'225,238	2'132,630	485,656	1'646,974	357,080	146,008
REPUBLICA MEXICANA	1980	66'846,833	2'428,499	434,465	1'994,034	493,151	94,227
DISTRITO FEDERAL	1970	6'874,165	298,621	66,158	232,463	52,923	22,314
DISTRITO FEDERAL	1980	8'831,079	291,372	49,848	241,524	65,536	10,783
ESTADO DE MEXICO	1970	3'833,185	144,943	40,250	104,693	26,744	15,681
ESTADO DE MEXICO	1980	7'564,335	202,002	47,172	154,830	43,061	13,385

FUENTE: ANUARIO ESTADISTICO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1983.  
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

## CUADRO No. 14

## MATRIMONIOS AÑO 1971

EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%
MEÑORES DE 20	58,745	15.5	170,789	45.2
DE 20 A 25	159,578	42.2	120,292	31.8
DE 25 A 29	82,725	21.9	42,297	11.2
DE 30 A 34	31,278	8.3	15,977	4.5
DE 35 A 39	16,231	4.3	10,737	2.8
DE 40 A 49	16,564	4.4	10,788	2.8
MAS DE 50	13,101	3.4	6,338	1.7
TOTAL	378,222	100.0	378,222	100.0

## MATRIMONIOS AÑO 1972

EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%
MEÑORES DE 20	63,842	15.1	179,736	42.4
DE 20 A 25	168,492	39.7	129,927	30.6
DE 25 A 29	90,604	21.4	49,836	11.8
DE 30 A 34	36,954	8.8	22,443	5.3
DE 35 A 39	20,780	4.9	15,290	3.6
DE 40 A 49	23,538	5.5	16,332	3.9
MAS DE 50	19,486	4.6	10,212	2.4
TOTAL	423,776	100.0	423,776	100.0

HEMOS VISTO LA AUTENTICA NECESIDAD QUE TENEMOS DE FOMENTAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS PARA SATISFACER - UNA DEMANDA AUTENTICA DE POR LO MENOS 250,000 VIVIENDAS ANUALES, DURANTE LOS PROXIMOS 5 AÑOS.

FUENTE: REGISTRO CIVIL

CUADRO No. 15

MATRIMONIOS 1980

EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%
MEÑORES DE 20	87,917	17.8	211,468	42.9
DE 20 A 24	207,595	42.1	165,101	33.5
DE 25 A 29	105,734	21.4	59,096	12.0
DE 30 A 34	36,940	7.5	21,668	4.4
DE 35 A 39	17,481	3.5	11,082	2.2
DE 40 A 49	16,560	3.4	10,804	2.2
MAS DE 50	14,548	3.0	7,371	1.5
EDAD NO ESPECIF.	6,376	1.3	5,561	1.3
TOTAL	493,151	100.0	493,151	100.0

MATRIMONIOS 1981

EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%
MEÑORES DE 20	90,150	18.2	211,478	42.2
DE 20 A 24	208,136	41.5	166,893	33.3
DE 25 A 29	105,746	21.1	60,638	12.1
DE 30 A 34	37,853	7.6	22,849	4.6
DE 35 A 39	18,135	3.6	11,593	2.3
DE 40 A 49	17,661	3.5	12,012	2.4
MAS DE 50	15,967	3.2	8,507	1.7
EDAD NO ESPECIF.	6,707	1.3	6,985	1.4
TOTAL	500,955	100.0	500,955	100.0

MATRIMONIOS 1982

EDAD	HOMBRES	%	MUJERES	%
MEÑOS DE 20	91,599	17.3	215,365	40.7
DE 20 A 24	221,006	41.8	181,292	34.3
DE 25 A 29	114,703	21.7	66,908	12.6
DE 30 A 34	40,404	7.6	23,747	4.5
DE 35 A 39	18,557	3.5	11,708	2.2
DE 40 A 49	17,303	3.3	11,587	2.2
MAS DE 50	16,063	3.0	8,678	1.7
EDAD NO ESPECIF.	9,328	1.8	9,678	1.8
TOTAL	528,963	100.0	528,963	100.0

FUENTE: SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO  
 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, GEOGRAFIA E INFORMATICA.

CUADRO No. 16

MEXICO: POBLACION NO NATIVA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS  
1940 - 1960

ENTIDAD	1940	1950	1960	1940	1950	1960
	(EN MILES)			(EN PORCIENTO)		
DISTRITO FEDERAL	820.9	1385.0	1957.5	39.4	41.9	37.6
BAJA CALIFORNIA	37.9	135.9	308.3	1.8	4.1	5.9
TAMAULIPAS	109.7	222.0	291.4	5.3	6.7	5.6
VERACRUZ	135.06	164.05	277.0	6.5	5.0	5.3
MEXICO	39.8	70.4	255.2	1.9	2.1	4.9
NUEVO LEON	79.4	135.9	254.5	3.8	4.1	4.9
CHIHUAHUA	70.5	102.2	206.0	3.4	3.1	4.0
JALISCO	64.1	92.0	192.2	3.1	2.8	3.7
SUMA	1357.9	2307.9	3742.1	65.2	69.8	71.0
OTRAS ENTIDADES	723.3	997.8	1458.0	34.8	30.2	29.0
TOTAL	2081.2	3305.7	5200.1	100.0	100.0	100.0

Fuente: Dir. Gral. de Estadística, censo de población de 1940, 1950 y 1960.

CUADRO No. 17

PROYECCION DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS Y DEFICIT  
PREVISTO A NIVEL NACIONAL PARA EL PERIODO 1978 - 1985

NECESIDADES DE VIVIENDA

AÑO	OFERTA ANUAL	POR INCREMENTO DE POBLACION	POR REPOSICION DE VIVIENDA	TOTAL	DEFICIT ANUAL	DEFICIT ACUMULADO
1978	314 825	327 354	192 775	520 129	205 304	205 304
1979	331 145	344 193	192 775	538 968	205 623	411 327
1980	348 343	361 927	192 775	554 702	205 359	617 486
1981	366 470	380 619	192 775	573 394	206 924	824 410
1982	385 575	400 305	192 775	593 080	207 506	1031 915
1983	405 625	421 120	192 775	612 655	208 270	1240 385
1984	426 717	443 018	192 775	635 793	209 076	1449 261
1985	448 906	466 055	192 775	658 830	209 924	1659 185

FUENTE: INSTRUCTIVO METODOLOGICO PARA DETERMINAR EL DEFICIT DE VIVIENDA.  
DIRECCION GENERAL DE CENTROS DE POBLACION, SAHOP. MEXICO, 1978

CUADRO No. 18

DESCAPITALIZACION ANUAL DE LA INVERSION DE UN BUEN INMUEBLE EN ARRENDAMIENTO DURANTE 10 AÑOS

AÑO	INDICE DE PLUSVALIA E INFLACION (%)	VALOR COMERCIAL	UTILIDAD	I.S.R. 20%	VALOR COMERCIAL MENOS I.S.R.	PRODUCTO BRUTO	PRODUCTO BRUTO ACUMULADO	GASTOS ACUMULADOS	GASTOS ACUMULADOS	PRODUCTO NETO	PRODUCTO NETO ACUMULADO	PRODUCTO TOTAL	DESCAPITALIZACION %
1985	180.0	18,000,000	8,000,000	1,600,000	16,400,000	1,560,000	1,560,000	790,920	790,920	769,080	769,080	17,169,080	4.6
1986	324.0	32,400,000	22,400,000	4,480,000	27,920,000	2,620,800	4,180,800	1,423,856	2,214,576	1,197,144	1,966,224	29,896,224	7.8
1987	583.2	58,320,000	48,320,000	9,664,000	48,656,000	4,402,944	8,583,744	2,562,581	4,777,157	1,840,303	3,806,587	52,462,587	10.0
1988	1,049.8	104,980,000	94,980,000	18,996,000	85,984,000	7,336,946	15,980,690	4,612,645	9,389,802	2,784,301	6,596,888	92,574,887	11.8
1989	1,889.6	188,960,000	178,960,000	35,792,000	153,168,000	12,426,869	28,407,559	8,302,763	17,692,565	4,124,107	10,714,994	163,892,994	13.0
1990	3,481.2	348,120,000	336,120,000	66,024,000	274,096,000	20,887,140	49,284,699	14,944,311	37,631,526	5,935,169	16,647,163	290,743,163	14.5
1991	6,132.3	613,220,000	602,220,000	120,444,000	481,776,000	35,073,595	84,358,294	26,905,948	59,538,484	8,172,647	24,819,810	516,595,810	15.6
1992	11,020.0	1,102,000,000	1,092,000,000	218,400,000	883,600,000	58,823,640	143,281,934	48,421,767	107,960,191	10,501,933	55,321,743	818,921,743	16.6
1993	19,835.9	1,983,590,000	1,972,590,000	394,718,000	1,588,872,000	88,991,716	242,273,650	87,155,072	195,119,263	11,832,644	47,154,387	1,636,026,387	17.5
1994	35,704.7	3,570,470,000	3,560,470,000	712,094,000	2,858,376,000	166,306,083	408,579,733	156,886,330	352,695,593	9,419,753	56,574,140	2,914,950,140	18.4

\*1 ESTIMADO.

NOTA: Se considera como año base 1984. El valor catastral y de plusvalación es de 10 millones de pesos.

FUENTE: Investigación directa de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.

Revista: *Opinión* sobre la descapitalización de la vivienda para arrendamiento?

Elaborado por: Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.

CUADRO No. 19  
 DICIEMBRE DE 1980 - 100%

AÑOS	INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR		SUBINDICE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
	INDICE EN GENERAL	SUBINDICE DE VIVIENDA	
1980	100.0	100.0	100.0
1981	130.3	132.7	130.3
1982	253.3	258.6	218.5
1983	451.7	401.2	383.6
1984	707.6	583.3	598.5
1985	1,158.8	928.6	961.4
1986*	1,441.7	1,189.1	1,399.0

\* Acumulado Enero - Abril

FUENTE: Indicadores Económicos, Banco de México.

CUADRO No. 20

PARTICIPACION PORCENTUAL DE IMPUESTOS RESPECTO A LOS INGRESOS

ANUALES POR ARRENDAMIENTO.

INGRESOS BRUTOS ANUALES POR ARREN- DAMIENTO	OTROS INGRESOS ANUALES BRUTOS POR DIVIDENDOS	TOTAL DE INGRESO	IMPUESTO SOBRE LA RENTA (JSR) 1	IMPUESTO PROVISIONAL ANUALIZADO (IPA) 2	PAGO EN EXCESO <sup>3</sup> IPA/ISR (%)
6'001,450		6'001,450	9.1	10.3	13.2
	3'000,725	9'002,175	18.8	25.3	34.5
7'694,400		7'694,000	10.8	11.8	9.0
	3'847,200	11'541,600	21.2	26.2	23.6
8'941,800		8'941,800	11.9	12.7	6.7
	4'470,900	13'412,700	22.5	26.8	19.1
12'203,500		12'203,500	14.2	14.8	4.2
	6'101,750	18'305,250	25.4	28.2	11.0
17'013,600		17'013,600	16.5	17.0	3.0
	8'506,800	25'520,400	28.3	29.6	4.5

1) Se refiere al impuesto pagado con base a la declaración anual.

2) Se refiere a los pagos provisionales del impuesto pagado en un año.

3) Financiamiento al fisco.

FUENTE: Investigación de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.

CUADRO No. 24

RENDIMIENTO ANUAL DE DIFERENTES OPCIONES DE INVERSION.

CONCEPTO	PLAZO	RENDIMIENTO ANUAL % *
CETES	90 DIAS	88.5
PLAZO FIJO	180-256 DIAS	86.9
PAGARE	6 MESES	87.2
PETROBONOS	EMISION 86	108.87
METALES	12 MESES	93.4
BOLSA	12 MESES	183.03 **
INMUEBLES	12 MESES	7.7 ***

\*) Rendimiento calculado al 30 de Junio de 1986.

\*\*) Proyectado con base en lo observado en el comportamiento del 1er. semestre.

\*\*\*) A este rendimiento se le puede aumentar la estimación por plusvalía equivalente al 85% del porcentaje de los incrementos al salario mínimo durante 12 meses.

Pero esta plusvalía solo se puede hacer efectiva si se vende el inmueble.

FUENTE: Investigación directa de la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México.

CUADRO No. 1  
 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA POR  
 EL NUMERO DE OCUPANTES

TIPO DE VIVIENDA	POBLACION NACIONAL	%
DE 1 CUARTO	18 084 587	37.39
DE 2 CUARTOS	14 203 936	29.36
DE 3 CUARTOS	7 041 594	14.56
DE 4 CUARTOS	4 060 501	8.39
DE 5 CUARTOS	1 959 191	4.05
DE 6 CUARTOS	1 124 294	2.32
DE 7 CUARTOS	678 277	1.40
DE 8 CUARTOS	384 022	0.79
DE 9 Y MAS CUARTOS	840 961	1.74
T O T A L	48 377 363	100.00

---

FUENTE: El Poder de Compra en México (Datos a 1970)

CUADRO No. 2

PROYECTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA Y DEFICIT  
PREVISTO EN EL DISTRITO FEDERAL PARA EL LAPSO 1978-1985

NECESIDADES DE VIVIENDA

AÑO	OFERTA ANUAL	POR INCREMENTO DE POBLACION	POR REPOSICION DE VIVIENDA	TOTAL	DEFICIT ANUAL	DEFICIT ACUMULADO
1978	93 242	102 472	48 366	150 838	57 596	57 596
1979	98 137	107 852	48 366	156 218	58 081	115 677
1980	103 289	113 514	48 366	161 880	58 591	174 268
1981	108 712	119 474	48 366	167 840	59 128	233 396
1982	114 419	125 746	48 366	174 112	56 693	293 089
1983	120 426	132 348	48 366	180 714	60 288	353 377
1984	126 748	139 296	48 366	187 662	60 914	414 291
1985	133 402	146 609	49 366	194 975	61 573	475 864

FUENTE: Instructivo metodológico para determinar el déficit de vivienda.

Dirección General de Centros de Población.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, 1978.