

256
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

Seminario de Sociología General y Jurídica

ASPECTOS SOCIOPOLITICOS DEL RETO DEL SIGLO XXI: LA VIVIENDA



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :

MA. DEL SOCORRO FERNANDEZ GUTIERREZ

Asesor: Dr. Manuel Ovilla Mandujano



MEXICO, D.F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

JUNIO, 1991



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

C O N T E N I D O

ASPECTOS SOCIOPOLITICOS DEL RETO DEL SIGLO XXI : LA VIVIENDA

PROLOGO.....	1
INTRODUCCION.....	5
CAPITULO I. EL MARCO TEORICO DE LA VIVIENDA.	
ANTECEDENTES.....	14
URBANIZACION.....	16
LOS PROBLEMAS SOCIALES PARA LA ADQUISICION DE LA VIVIENDA.....	20
PROYECCION ESTADISTICA DE LA SITUACION.....	21
VIVIENDA DE COMPPA.....	33
VIVIENDA EN RENTA.....	36
CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA INDUSTRIA CONSTRUCTORA EN MEXICO.....	
INICIATIVA PRIVADA.....	40
SUS LIMITACIONES ECONOMICAS.....	41
CAPITULO II. ASPECTOS NORMATIVOS SOBRE LA VIVIENDA.	
LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.....	45
LA VIVIENDA DENTRO DEL PLAN NACIONAL DE DESA-- RROLLO.....	49
LEY DE OBRAS PUBLICAS.....	57

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.....	61
REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RE LACIONADAS CON INMUEBLES EN RENTA.....	55
CODIGO CIVIL.....	55
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....	72
CAPITULO III. EL SECTOR PUBLICO Y LA VIVIENDA.	
INTERVENCION DEL SECTOR PUBLICO.....	76
FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES.....	81
F.O.V.I.....	86
I.N.F.O.N.A.V.I.T.....	93
F.O.V.I.S.S.T.E.....	97
CERTIFICADOS DE VIVIENDA.....	101
CONCLUSIONES.....	108
BIBLIOGRAFIA.....	112

PROLOGO

PROLOGO

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN A FIN DE QUE LA CIUDAD CONSTRUI DA LE SEA DE UTILIDAD AL PROPIO HOMBRE, NECESITA CONTEMPLAR A SU VEZ NO SOLO ASPECTOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, LEGALES, - SINO TAMBIÉN LOS VALORES HUMANOS Y SOCIALES.

HUMANIZAR IMPLICA TAMBIÉN HACER POSIBLE UNA AUTÉNTICA CONVI-- YENCIA, PLANIFICANDO LAS CIUDADES NO SOLO PARA QUE LOS HOM--- BRES VIVAN EN ELLAS, SINO SOBRE TODO PARA QUE CONVIVAN. SOLO- EN LA CONVIVENCIA, LA PERSONA Y LA COMUNIDAD PODRÁN HACERSE - CONCIENTES DE SU PROPIA HISTORIA, PUES EL ACONTECER HUMANO SE FUNDAMENTA, ENTRE OTRAS COSAS, POR LOS HECHOS DE TENER CON -- CIENCIA Y VOLUNTAD PROPIAS.

EL HOMBRE PARA VIVIR NECESITA DE UN TRABAJO AGRADABLE Y CON - REMUNERACIÓN JUSTA Y QUE SE HALLE RAZONABLEMENTE CERCA DE SU HOGAR. PARA SU TIEMPO LIBRE REQUIERE DE ACTIVIDADES RECREATI- YAS QUE LE RENOVEN SUS ENERGÍAS FÍSICAS Y MENTALES, LAS CUA-- LES COADYUVEN A LA CONSOLIDACIÓN DE SU UNIDAD FAMILIAR Y LE - DEN POSIBILIDADES DE EJERCER SU CREATIVIDAD.

POR TODO ESTO, EL HOMBRE TIENE UNA NECESIDAD DE ESPACIO, DE - LUGARES APROPIADOS PARA VIVIR, TRABAJAR Y DIVERTIRSE, ESPA -- CIOS SUFICIENTES PARA CREARSE ASÍ MISMO, A SU FAMILIA Y DE -- CREAR UNA NUEVA CULTURA.

ACTUALMENTE EL EMBATE DE EMIGRACIONES RURALES HACIA LAS CIUDADES Y EN ESPECIAL LA NUESTRA, EN BUSCA DE MEJORES CONDICIONES, DE BIENESTAR, DE LIBERTAD, DE SATISFACTORES DISTINTOS A LOS ENCONTRADOS EN SUS LUGARES DE ORIGEN, NOS HAN LLEVADO A LIMITAR NUESTROS ESPACIOS NO SOLO DE TRÁNSITO, DIVERSIÓN, TRABAJO SINO DE LOS MÁS IMPORTANTE PARA TODO HOMBRE; DE VIVIENDA,

"REGULAR Y ORDENAR EL ESPACIO REQUIEREN DE IMAGINACIÓN Y RESPONSABILIDAD POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES, PORQUE ES UNA ACTIVIDAD DEL PRESENTE Y DEL MISMO FUTURO DE LAS CIUDADES"(1).

MÉXICO HA DEMOSTRADO VIVIR Y SOPORTAR LOS CAMBIOS Y TRANSFORMACIONES. ES ASÍ, QUE LA DISTANCIA ENTRE LOS HOMBRES HA SIDO FACTOR VITAL DE DESARROLLO DE TODA SOCIEDAD Y ESTO ES FUNDAMENTAL. NOSOTROS LOS CITADINOS MEXICANOS ¿QUÉ CAPACIDAD TENEMOS DE MANTENER UNA RELACIÓN DURADERA Y SANA CON NUESTROS SEMEJANTES?, ¿EN ESE ESPACIO VITAL QUE ESCOGIMOS O EN EL QUE ESCOGIERON NUESTROS ASCENDIENTES QUE TANTO ESTAMOS CERCA UNOS DE OTROS?, ¿CUÁL COMUNICACIÓN MANTENEMOS?. ES UNA REALIDAD -- QUE SE HAN TRANSFORMADO DEFINITIVAMENTE EL HABITAT, LAS COSTUMBRES, TRADICIONES, ETC. Y LA EXTREMA DISTANCIA EN QUE LOS HABITANTES CITADINOS VIVIMOS HOY EN DÍA.

(1) RAMÍREZ VÁZQUEZ, CONF. ADMINISTRACIÓN URBANA SAHQP 1981.

ES PUES QUE TENEMOS POR UN LADO UNA GRAN DISPERSIÓN Y POR --
OTRO UNA EXCESIVA CONCENTRACIÓN. EN AMBOS, EL FACTOR PROBLEMA
COMÚN ES LA DISTANCIA, ESPACIO QUE SE REDUCE HASTA EL AGOBIO,
HASTA LA DESHUMANIZACIÓN, INCLUSO LA PROMISCUIDAD Y HACINA---
MIENTO CUANDO POR LAS CIRCUNSTANCIAS NOS EMPUJAMOS AL CONGES-
TIONAMIENTO. AL MISMO TIEMPO ES EL ESPACIO EN DISTANCIA EL --
QUE AISLA, QUE LIMITA EL INTERCAMBIO, LA COMUNICACIÓN Y QUE -
LLEVA A LA PÉRDIDA DE IDENTIDAD.

ES DE IMPERATIVO CATEGÓRICO QUE PLANEEMOS, PROGRAMEMOS, EJE--
CUTEMOS, CONSTRUYAMOS UN FUTURO MEJOR, UN DESARROLLO EQUILI--
BRADO, UNA RAZONABLE DISTRIBUCIÓN Y ORDENAMIENTO DEL ESPACIO-
QUE NOS PERMITA MOVERNOS CON LA CERTIDUMBRE DE MEJORAR Y NO --
DE EMPOBRECER, POR ESTO LA NECESIDAD DE UN GOBIERNO SANO, QUE
NOS DÉ LA CERTEZA DE UN CRECIMIENTO ORGANIZADO Y CALCULADO.

INTRODUCCION

INTRODUCCION

PARA MILLONES DE SERES, HOY EN DÍA, LA LUCHA POR EL ESPACIO URBANO ES UNA REALIDAD COTIDIANA Y ANGUSTIOSA. SE COMPITE POR UNA VIVIENDA ESCASA, POR UN PEQUEÑO SITIO EN EL TRANSPORTE PÚBLICO. ÉSTA SITUACIÓN IMPLICA CUESTIONES DE JUSTICIA QUE SE OBSERVA ACENTUADA EN PAÍSES EN DESARROLLO COMO EL NUESTRO, -- DONDE EL PROCESO DE URBANIZACIÓN SE DA CON UNA VELOCIDAD IMPRESIONANTE Y DONDE EL SUELO COMO MERCANCÍA Y MEDIO DE ACUMULACIÓN, AUMENTA SU VALOR CONSTANTEMENTE.

EL ANALIZAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, NOS OBLIGA A CONSIDERAR ALGUNAS CONSTANTES Y VARIABLES QUE INTERVIENEN EN ÉL, PUDIENDO DESTACAR EL DÉFICIT EXISTENTE DE VIVIENDA, EL HACINAMIENTO, LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES, LA PROPIA TIERRA COMO UNIDAD DE VALOR Y MERCANCÍA, LOS PROBLEMAS FINANCIEROS, LA TECNOLOGÍA UTILIZADA, LAS POLÍTICAS DEL GOBIERNO Y SUS CAMBIOS, LA INFLACIÓN, EL DISEÑO DE LA VIVIENDA Y LA IDEOSINCRACIA DE LAS CLASES SOCIALES DE MÉXICO.

LA VIVIENDA CUMPLE EN NUESTRA SOCIEDAD, MÚLTIPLES FUNCIONES -- QUE SE PUEDEN UBICAR DENTRO DE LA TENDENCIA A SATISFACER NECESIDADES PERSONALES Y SOCIALES.

LA EVOLUCIÓN DIACRÓNICA DE LA VIVIENDA COMENZÓ CUANDO LAS DOS FUNCIONES SE CONFUNDÍAN, CUANDO EL ABRIGO ERA LA UNIDAD DE VI

VIVIENDA, CUANDO LAS NECESIDADES UNITARIAS NO SE DIFERENCIABAN DE LAS COMUNITARIAS, O SEA, CUANDO HIPOTÉTICAMENTE EL INDIVIDUO ESTABA SOLO Y SU NIVEL CULTURAL SE IDENTIFICABA CON LA -- FUNCIÓN DE SATISFACER SUS NECESIDADES NATURALES. DESDE ESTA -- ABSTRACCIÓN EVOLUCIONA HACIA OTRA ABSTRACCIÓN EN LA QUE LA SO CIEDAD REPRESENTA A CADA INDIVIDUO AUNQUE EN LA REALIDAD NUN CA SE PRODUCEN ESTOS EXTREMOS PORQUE EL HOMBRE EVOLUCIONA Y - SU VIVIENDA TIENE FUNCIONES VARIABLES Y REPRESENTA NÍVELES DI FERENTES ENTRE LOS HIPOTÉTICOS EXTREMOS.

"LA VIVIENDA COMO EXPRESIÓN DE LA NECESIDAD DE "ABRIGO Y MORA DA", NO PUEDE EXPRESARSE COMO UN ESTADO ESTACIONARIO SINO CO MO CONDICIONADO POR UNA EVOLUCIÓN CUALITATIVA EN SU CONCEP-- CIÓN Y CUANTITATIVA EN SU EXPRESIÓN." (2)

"EL ASPECTO CUALITATIVO DE LA VIVIENDA EXPRESA, DESDE EL PUN TO DE VISTA SOCIOLÓGICO, LA ADAPTACIÓN DEL INDIVIDUO AL MEDIO AMBIENTE, ES DECIR, DE LOS RECURSOS QUE DESARROLLA PARA SUPE RAR LOS OBSTÁCULOS EN SU PROCESO MISMO". (3)

EL ASPECTO CUANTITATIVO ES LA EXPRESIÓN DE LOS ESFUÉZOS DESA RROLLADOS EN LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES NATURALES Y - EN LAS ADQUIRIDAS.

(2) CUADERNOS TÉCNICOS AURIS 1974. G. VALNER

(3) COORDINACIÓN AURIS. RAMÍREZ VÁZQUEZ

"EL PROCESO EN SÍ, REPRESENTA UNA ADAPTACIÓN AL MEDIO AMBIENTE SIENDO PROGRESIVA EN SU PROPIA FORMA DE HABLAR." (4)

LAS ACCIONES ENFOCADAS A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA- DEBERÁN TOMAR EN CUENTA ESTE PROCESO EVOLUTIVO, SIN INTENTAR- CAMBIAR LOS PATRONES DE CONDUCTA DE LOS INDIVIDUOS, YA QUE LA FORMA O DISEÑO DE LA HABITACIÓN CUALESQUIERA QUE SEA SU TIPO, ESTÁ CONDICIONADA POR SU CONTENIDO.

LA IMITACIÓN DE FORMAS O SU IMPOSICIÓN TRAE COMO CONSECUENCIA UNA REINTERPRETACIÓN EN LOS NIVELES DE ADAPTACIÓN AL MEDIO AMBIENTE; EN CAMBIO UNA PARTICIPACIÓN CON EL CONTENIDO PUEDE A- PORTAR LA CREACIÓN DE NUEVAS FORMAS Y CON ELLO SOLUCIONES PER- FECTIBLES AL ASUNTO VIVIENDA, POR LO TANTO, "ES MÁS IMPORTANTE ESTIMULAR Y ACELERAR LOS PROCESOS ADAPTATIVOS QUE BUSCAR SOLU- CIONES MATERIALES INADAPTADAS AL NIVEL DE INTEGRACIÓN AL ME- DIO, ES DECIR, ES MÁS IMPORTANTE ADAPTAR PROGRESIVAMENTE AL - INDIVIDUO AL MEDIO AMBIENTE DE LA CIUDAD QUE IMPONERLE FORMAS DE VIDA DE ÉSTA." (5)

LO ANTERIOR ES BASE SUSTENTANTE DE LAS TESIS SOBRE LA REGENE- RACIÓN DE VIVIENDA, DE LA VIVIENDA PROGRESIVA Y AÚN DE LA VI- VIENDA NUEVA CON LA RESPONSABILIDAD DE LOS POLÍTICOS, Y TÉCNI- COS DE LOS RIESGOS QUE SE CORREN CON UN CAMBIO DRÁSTICO EN LA

(4) IBÍDEN

(5) CUADERNOS TÉCNICOS AURIS, G. VALNER, SOC. DE LA VIVIENDA,

VIVIENDA FAMILIAR DE UNA PEQUEÑA "SOCIEDAD,

POR OTRA PARTE NO ES FÁCIL CAMBIARLE A LAS PERSONAS SU MANERA DE VIVIR TRADICIONAL A UNA SUPUESTAMENTE MODERNA, DESDE SU -- PROPIO DISEÑO DE VIDA Y MOBILIARIO HASTA LA SUPERFICIE MISMA-HABITABLE.

"EL HOMBRE FUNDAMENTA EN "LA CASA", LA CERTEZA DE HABITARSE -- A SÍ MISMO Y DE HABITAR UN ESPACIO; EN ELLA SE ABSTRAE A EJERCER SU IMAGINACIÓN Y A CIMENTAR SU COMPRENSIÓN DEL MUNDO Y DE LA VIDA". (6)

CON "LA CASA" EL HOMBRE DELIMITA SUS DOS ESPACIOS ESCENCIA---LES: EL INTERIOR Y EL EXTERIOR, EL DE SU PROPIA INDIVIDUALI---DAD Y EL DE LA SOCIEDAD; EL DE SUS SUEÑOS Y EL DE SU ACCIÓN. ASÍ AL INSERTAR "LA CASA" EN LA INMENSIDAD DEL CAMPO O EN LA-SIMETRÍA, ASIMETRÍA Y NEOROSIS URBANA, ESTÁ CREANDO EL AMBIEN-TE QUE LO SINGULARIZA Y LO RELACIONA,

UNO DE LOS FINES MODERNOS EN MATERIA DE VIVIENDA, SERÍA REDU-CIR EL LÍMITE INFERIOR AL QUE PUEDEN ACCEDER A LAS CARACTERÍS-TICAS DE LA UNIDAD HABITACIONAL SIN SACRIFICAR SU PAPEL COMO-SATISFACTOR DE LAS NECESIDADES DE SUS OCUPANTES, CUMPLIENDO - LAS SIGUIENTES FUNCIONES: A) PROTEGER A SUS HABITANTES; B) --

(6) RAMÍREZ VÁZQUEZ, - SRIO. DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. CONFERENCIA

OFRECER CONDICIONES DE HIGIENE; C) PERMITIR PRIVACÍA A SUS USUARIOS; Y D) PERMITIR LA DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

EN UN INTENTO DE DELIMITAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DESDE ALGUNOS DE SUS ÁNGULOS MÁS DIFÍCILES RESALTA LA CONCENTRACIÓN DE LA RIQUEZA Y DE LOS INGRESOS, ASÍ COMO LA FALTA DE EMPLEO SUFICIENTEMENTE REMUNERADO.

ESTA SITUACIÓN SE AGRAVA POR LA INADECUADA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA ESPECULACIÓN DEL SUELO URBANO.

DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA NACE AL MISMO TIEMPO LA IMPOSIBILIDAD DE ADQUIRIRLA O EN GENERAL DE SATISFACER ESTA NECESIDAD EN RELACIÓN A LOS INGRESOS DEL COSTO DE UNA MORADA Y ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE CONVERTIRSE EN DEMANDANTES SOLVENTES, SE AGRUPAN EN VECINDADES, "CIUDADES PERDIDAS", "TUGURIOS", "LOTES BALDÍOS" O FRACCIONAMIENTOS ILEGALES O IRREGULARES, MANIFESTÁNDOSE OTRO PROBLEMA A RESOLVER EN EL ÁMBITO URBANO QUE ES LA ACCESIBILIDAD LEGAL AL SUELO URBANO.

EL DESARROLLO NO PLANEADO DE LAS ÁREAS URBANAS Y LA ESPECULACIÓN DEL SUELO CONDUCE A UN INEFICAZ USO DE LA TIERRA Y LA URBANIZACIÓN DE LA TIERRA AGRÍCOLA, SIENDO LA CAPACIDAD FINANCIERA EL FACTOR DETERMINANTE DE LOS PRECIOS (NO DE LOS COSTOS) Y DE LA DISTRIBUCIÓN DEL SUELO. LOS PROBLEMAS DE VIVIENDA LLEVADOS A CABO POR EL SECTOR PÚBLICO Y EL PRIVADO SUELEN UTILI-

LIZAR LA TIERRA MÁS ALEJADA POR CUESTIONES DE COSTOS, EXTEN--
DIENDO EN OCASIONES, INNECESARIAMENTE LA "MANCHA URBANA", ---
SIENDO INDIRECTAMENTE LOS CAUSANTES DE UNA PLUSVALÍA DE LAS -
ÁREAS CONCÉNTRICAS QUE RESULTAN CON UN ENCARECIMIENTO A POSTE
RIORI DE ESOS SUELOS.

EL INCREMENTO DEL VALOR DE LA TIERRA TIENE INNUMERABLES EFEC--
TOS SIENDO INICIALMENTE IMPACTADA LA VIVIENDA, EL ENRIQUECI--
MIENTO DE FRACCIONADORES Y ESPECULADORES, LA INNACCESIBILIDAD
POR PARTE DE LOS DEMANDANTES CON LOS CONSECUENTES INCIDENTES--
SOCIALES ETC.

LOS SISTEMAS FINANCIEROS NO HAN DEBIDO ENFRENTARSE A UNA REA--
LIDAD ECONÓMICA EN CRISIS DE LOS SECTORES MENOS FAVORECIDOS,-
INDEPENDIENTEMENTE UNA ASIMILACIÓN DE ESTOS POR CLASES "VENI--
DAS A MENOS", ES PUES PROLETARIZADAS, YA QUE NO SIENDO ÉSTOS--
SUJETOS DE CRÉDITO POR UNA PARTE Y POR OTRA EL CRÉDITO BANCA--
RIO CARO SON ALGUNAS CAUSAS DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES.

POR OTRA PARTE, LAS CORRIENTES MIGRATORIAS HACIA GRANDES CIU--
DADES, NO SOLO AGRAVAN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, SINO QUE -
PROVOCAN LA RUPTURA DE LA FAMILIA, AUMENTANDO LA NECESIDAD Y--
NÚMERO DE UNIDADES DEMANDADAS, ENCONTRÁNDOSE QUE EL ÁREA URBA--
NA NO TIENE ESA CAPACIDAD DE RESPUESTA, APARECIENDO, TAMBIÉN
INDIRECTAMENTE, EL ASENTAMIENTO IRREGULAR.

LA VIVIENDA ES RESULTANTE DE TRES FACTORES: LA TIERRA, LA EDIFICACIÓN Y LO FINANCIERO. ESTE ÚLTIMO FACTOR ESTÁ INTIMAMENTE LIGADO A OPERACIONES DE PRÉSTAMO CON DIFERENCIALES DE GASTO--UTILIDAD Y UNA OPERACIÓN DE AHORRO, POR LO QUE PODRÍA INICIALMENTE CONCLUIRSE QUE LOS GASTOS FINANCIEROS DE LOS PRÉSTAMOS--HIPOTECARIOS SEGUIRÁN PARALELAMENTE A LAS FLUCTUACIONES INFLACIONARIAS CON EL OBVIO ENCARECIMIENTO DE MATERIAS PRIMAS Y --PRODUCTOS TERMINADOS.

ES FUNDAMENTAL POR OTRO LADO, OTORGAR EMPLEO DIRECTO E INDI--RECTO Y SI CONSIDERAMOS QUE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN UN PORCENTAJE VARIABLE ENTRE 40 Y 50% ES SUBEMPLEADA Y EXISTIENDO UN DESEMPLEO NO OFICIAL DEL 20% SOBRE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA, ENCONTRAMOS DE PRIORIDAD ESA GENERA---CIÓN DE EMPLEOS A TRAVÉS DE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA QUE ABSORBE UNA GRAN CANTIDAD DE MANO DE OBRA NO CALIFICADA Y SUB--CALIFICADA, VOLCANDO INVERSIONES DE GASTO INTERNO Y DE PRÉSTA--MO EXTERNO PARA FINANCIARLO DENTRO DE LO SALUDABLE QUE RESULTA HACERLO, YA QUE SE OBTENDRÍAN RECUPERACIONES DE LAS INVER--SIONES A MEDIANO PLAZO (5 AÑOS) Y LARGO PLAZO (15 O 20 AÑOS).

CAPITULO I.
EL MARCO TEORICO
DE LA VIVIENDA EN MEXICO

CAPITULO I

EL MARCO TEORICO DE LA VIVIENDA EN MEXICO

I.- ANTECEDENTES

LA TIERRA HISTÓRICAMENTE HA SIDO MOTIVO DE CONTROVERSIAS Y DE LUCHA POR SU POSESIÓN Y SIGNIFICADO PSICOLÓGICO DE PODER, SEGURIDAD, PATRIMONIO Y LO HA SIDO NO SOLO EN MÉXICO, SINO PODRÍAMOS ENCUADRARLA EN LA HISTORIA UNIVERSAL Y OBSERVAR EN CUANTAS CONFLAGRACIONES HA INTERVENIDO EL FACTOR TIERRA, ADEMÁS, EL SUELO FUÉ UN FACTOR FUNDAMENTAL DE REIVINDICACIÓN DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA.

DESPUÉS DE LOS TRIUNFOS DE LOS DIRIGENTES MILITARES DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA SOBRE "VILLISTAS Y ZAPATISTAS", AQUELLOS SE ESFORZARON POR DAR A LA CUESTIÓN AGRARIA UNA SOLUCIÓN INDIVIDUALISTA QUE COINCIDÍA CON SU PROGRAMA IDEOLÓGICO Y POLÍTICO CERRADO EN UNA SOCIEDAD CAPITALISTA DE LIBRE EMPRESA.

EL EJIDO QUE EN PRINCIPIO SE HABÍA PLANTEADO COMO UNA EXTENSIÓN DE TIERRAS COMUNALES DE ACUERDO CON LA TRADICIÓN ESPAÑOLA, PASÓ A SER FORMA DE DOTACIÓN DE TIERRA PARA LA POBLACIÓN AGRARIA, SIENDO UNA MERA TRANSICIÓN DE EJIDATARIOS A PEQUEÑOS PROPIETARIOS.

EN LA ACTUALIDAD LA TIERRA URBANA ES ESCASA Y CARA, EN MANOS PRIVADAS ESPECULADORAS EN SU MAYORÍA, CON UNA LEGISLACIÓN COM-

PLICADA Y UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA TERCERMUNDISTA QUE NO HA PERMITIDO UN DESARROLLO ARMÓNICO ENTRE LAS ZONAS URBANAS Y SUS HABITANTES QUE EN ALGUNOS CASOS SE HALLAN AL BORDE DEL COLAPSO.

EN SEXENIOS ANTERIORES NO SE AUTORIZARON FRACCIONAMIENTOS EN EL DISTRITO FEDERAL, LO QUE OCASIONÓ ASENTAMIENTOS EN EL ESTADO DE MÉXICO, DONDE TAN SOLO DE 1958 A 1981 SE APROBARON 318-FRACCIONAMIENTOS (7), AUNQUE A PARTIR DE 1975 SE LIMITARON -- POR EXIGIR LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE MÉXICO, LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, POR LO QUE SE LES OBLIGÓ A LOS --- FRACCIONADORES A CONSTRUIR UNA CLÍNICA MÉDICA ASISTENCIAL, -- UNA ESCUELA, UN LOCAL PARA LA ASOCIACIÓN DE COLONOS Y UN NÚMERO DE LOCALES PARA COMERCIO CONFORME A LA SUPERFÍCIE AUTORIZADA, EVITANDO DE ESTA FORMA GASTOS POR EQUIPAMIENTO A LOS GO--BIERNOS ESTATAL Y MUNICIPAL.

LA SUPERFÍCIE DE LOS FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS EN EL ESTADO DE MÉXICO ENTRE 1960 Y 1977 FUERON 9,000 HAS. Y 293,000 LOTES, SIENDO EL 80% DE TIPO "POPULAR" Y EL RESTO "MEDIOS Y DE LUJO", LA MAYOR CONCENTRACIÓN SE DIÓ EN LOS MUNICIPIOS DE ECA TEPEC, NAUCALPAN, TLALNEPANTLA, ATIZAPAN, COACALCO, SIENDO EL ASENTAMIENTO DE NETZAHUALCOYOTL MOTIVO DE ANÁLISIS APARTE, -- SIN QUE SE DEN LOS MISMOS PARÁMETROS DE MANERA ALGUNA

(7) DATOS DE LA DIREC. DE OBRAS PÚBLICAS, ING. CORREA, -1981. -

EL CRECIMIENTO QUE HA SUFRIDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EL ÁREA METROPOLITANA EN EL ESTADO DE MÉXICO, ARROJA ASENTAMIENTOS DEL ORDEN DEL 27.7% SOBRE TIERRA COMUNAL, 21.8% SOBRE TIERRA EJIDAL, 28% SOBRE TIERRAS DEL ESTADO Y SOLO EL 22% EN PEQUEÑA PROPIEDAD. (8)

"EL PREDOMINIO DE 58 EMPRESAS INMOBILIARIAS HAN ACAPARADO LA ALTA CONCENTRACIÓN DE TIERRAS IRREGULARES EN EL ESTADO DE MÉXICO, SOBRE LA QUE SE HAN CONSTRUÍDO INFINIDAD DE FRACCIONAMIENTOS (AQUÍ ES DE CONSIDERAR NETZAHUALCOYOTL), ENGAÑANDO A COMPRADORES DE SERVICIOS, QUE OBTIENEN NUNCA PROPORCIONAN, CONCEDIENDO AL ASENTAMIENTO IRREGULAR UN RELEVANTE LUGAR COMO FACTOR DE CRECIMIENTO DE LA "MANCHA URBANA METROPOLITANA." (9)

2.- URBANIZACION.

EL URBANISMO ES EL ESTUDIO DE LAS CIUDADES DESDE EL DISEÑO MISMO HASTA LO YA EXISTENTE, DESDE LA TIERRA, LOS SERVICIOS, LA VIVIENDA ETC. Y A FINAL DE CUENTAS SE FUNDAMENTA EN CÓMO EL HOMBRE VIVA MEJOR DENTRO DE LAS CIUDADES, CON COHERENCIA Y DIGNIDAD.

(8) DATOS DE LA DIRE. DE OBRAS PÚBLICAS DEL EDO. DE MÉX. 1981

(9) CONFERENCIA DEL ARQ. ALFONSO IRACHETA UAEN. ATIZAPÁN, NOVIEMBRE 21 DE 1985.

RAMÍREZ VÁZQUEZ EXPRESA "ACTUAR EN LA COSA URBANA, ES LA FORMA DE VIDA DE NUESTRA POBLACIÓN, ES PARTE DE LA DECISIÓN CONJUNTA DE ORDENAR NUESTRO CRECIMIENTO, DE EVITAR QUE LA REALIDAD NOS REBASE, HACIENDO DE LAS CIUDADES UN MEDIO DE DESARROLLO DE NUESTRAS FAMILIAS Y QUE SE MEJORE EN LA MEDIDA EN LA QUE CADA UNO DE SUS MIEMBROS LO HAGA". (10)

EN SU ETAPA INICIAL, EL HOMBRE Y SU DECISIÓN DE CONSTRUIR PARA SÍ Y SUS DESCENDIENTES UNAS PAREDES ARTIFICIALES, RECINTOS DEL MISMO TIPO, CALOR ARTIFICIAL, LUZ Y SITIO DONDE GUARDAR SUS ALIMENTOS, SE BASABA EN RAZONES GEOMÓRFICAS. ESTE ADJETIVO BASADO EN DOS VOCES: "TIERRA Y FORMA" DENOTA QUE LA POBLACIÓN O VIVIENDA HUMANA ESTABA DETERMINADA POR LA FORMA Y LAS CONDICIONES CLIMÁTICAS DEL SUELO. LAS CONSTRUCCIONES SE SITUABAN SIEMPRE EN UN PARAJE PREDETERMINADO Y SE BUSCABAN LAS MÁXIMAS VENTAJAS PARA PODER MANTENER BAJO CONTROL A LA NATURALEZA.

CUANDO EL HOMBRE DEJÓ DE SER NÓMADA "GUARDADOR DE PROVISIONES" Y CAZADOR PARA DEDICARSE A CULTIVAR LA TIERRA Y CRIAR GANADO, DESARROLLÓ UNA TRIPLE ESTRUCTURA GEOMÓRFICA: LA ALDEA, LA CIUDAD RURAL Y LA CIUDADELA. (11)

(10) R.V. AURIS.

COMO EJEMPLO SE OBSERVAN LOS "WURTEN" O "WURTENS" GERMÁNICAS, A COMIENZOS DE LA EDAD MEDIA, ASENTADAS EN ISLOTES DEL MAR -- DEL NORTE. ESTAS ERAN ALDEAS QUE FUERON CREADAS CON EL PROPÓSITO DE OFRECER, DENTRO DE UN RECINTO COMPACTO, SEGURIDAD; EL SUSTENTO LO PROPORCIONABA LA PESCA Y LA UNIÓN COMUNITARIA QUE LES HA PERMITIDO SOBREVIVIR HASTA NUESTROS DÍAS COMO EN HALLINGEN.

POR OTRO LADO, LAS CIUDADES RURALES SON TAN ANTIGUAS COMO LAS ALDEAS O TANTO COMO EL CONCEPTO DE "INTERCAMBIO DE MERCANCÍAS". UN "OPPIDIUM", ASÍ LLAMADO POR LOS ROMANOS, NO ESTABA MENOS - CONDICIONADO QUE LAS ALDEAS, A CUYOS LADOS SE ERIGÍA. EN ESTE TIPO DE CIUDAD, IMPERABA EL CICLO DE COSECHAS E INTERCAMBIOS-COMERCIALES Y DE SU POBLACIÓN FORMABA PARTE EL AGRICULTOR, - QUE CONSERVABA SUS HÁBITOS HASTA EDAD MUY AVANZADA DE UNIFORMIDAD Y FUNCIONALIDAD. ASIMISMO, LA CIUDAD RURAL MANTENÍA RELACIONES DE VASALLAJE CON EL SEÑOR FEUDAL Y SE REGÍA POR ESAS COSTUMBRES.

LA CIUDAD DEL MERCADO, FUÉ INTRODUCIDA EN LAS AMÉRICAS Y TUVO ALLÍ UN PERÍODO DE FLORECIMIENTO BAJO EL FEUDALISMO COLONIAL-DE AMÉRICA LATINA. EN AMÉRICA DEL NORTE, ALEMANES Y HOLANDESES CONSTRUYERON CIUDADES MERCANTILES, PERO LOS COLONIZADORES INGLESES Y ESCOCESOS PREFERÍAN LA DISPERSIÓN EN ALDEAS.

ENTRE LA MOVILIDAD DE LA URBE Y EL ENCLAVAMIENTO EN LA TIERRA, EXISTE UN TERCER TIPO DE COMUNIDAD HUMANA (URBANÍSTICAMENTE HABLANDO), LA CUAL ESTÁ FORMADA POR UNA ZONA INTERMEDIA CONFUSAMENTE DEFINIDA. LA LENGUA ALEMANA UTILIZA LA PALABRA "WEICHBILD" O SEA "PÁLIDA IMÁGEN DE LA CIUDAD" Y AL RESPECTO LOS URBANISTAS MODERNOS HAN CONVENIDO EN LLAMARLAS "CIUDADES SATÉLITES".

LAS CIUDADES SATÉLITE SON "UN CONGLOMERADO DE EDIFICIOS QUE NO PERTENECEN NI A LA CIUDAD NI A LA ALDEA, QUE PARTICIPAN DEL CAMPO ABIERTO Y DE LA NATURALEZA, PERO NO PUEDEN SOBREVIVIR SIN LIMITAR LA VIDA URBANA". (12)

PARA LOGRAR UNA CORRECTA URBANIZACIÓN, ES NECESARIO ANALIZAR DESDE UN PUNTO DE VISTA CIENTÍFICO, EN PRIMER TÉRMINO, LAS CONSTANTES Y VARIABLES QUE INTERVIENEN EN EL DISEÑO URBANO Y SU APLICACIÓN, TALES COMO, EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, EL DÉFICIT DE VIVIENDA, LA ESCASÉZ DE RECURSOS FINANCIEROS MASIVOS ORIENTADOS HACIA ESTE RENGLÓN, LA PROBLEMÁTICA DE LA TIERRA URBANO-RURAL, COMO UNIDAD DE VALOR Y MERCANCÍA, LA LEGISLACIÓN EXISTENTE EN MATERIA DE LOS ORGANISMOS QUE CONTROLAN EL SUELO RURAL Y URBANO, LAS CAMBIANTES POLÍTICAS GUBERNAMENTALES, CAARENTES EN OCASIONES DE CONTINUIDAD, LA INFLACIÓN, LOS INTERESES DE CLASES, ETC.

POR TODO LO ANTERIOR, ENCONTRAMOS QUE MÉXICO ADOLECE CON MUCHO DE UN CRECIMIENTO URBANO SANO, NOTAMOS QUE LA SOMBRA DEL SUBDESARROLLO LO CUBRE DE MANERA IMPORTANTE, TAL ES PUES, EL RETO TANTO EN EL ASPECTO URBANO EN LO PARTICULAR, COMO EN TODAS LAS CUESTIONES QUE NO LE HAN PERMITIDO AVANZAR Y QUE HAN HECHO CRISIS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, EMPOBRECRIENDO EN LO ECONÓMICO A LA MAYORÍA DE LOS MEXICANOS, CUESTIONES QUE APREMIAN AL ESTADO-GOBIERNO A OBTENER RESULTADOS, EXIGIENDO DEL MOMENTO HISTÓRICO UN CAMBIO ESTRUCTURAL, CON EL CONSIGUIENTE PELIGRO DE CREAR RESISTENCIA EN ALGUNOS GRUPOS PRIVILEGIADOS CON LA ACTUAL SITUACIÓN.

3.- LOS PROBLEMAS SOCIALES PARA LA ADQUISICION DE LA VIVIENDA

DE MANERA ELEMENTAL, PODEMOS RECONOCER LA EXISTENCIA EN NUESTRO PAÍS DE CIUDADES GRANDES, PEQUEÑAS Y MEDIANAS, SEPARÁNDO LAS EMPÍRICAMENTE Y POR SU PROPIA ADMINISTRACIÓN, AUNQUE ESTAS TENGAN COINCIDENCIAS EN ESTO ÚLTIMO, ES CLARO QUE LAS CIUDADES NO SE SEPARAN SOLO EN SU DIMENSIÓN, SINO POR EL ALCANCE Y DIFUSIÓN DE SUS ACTIVIDADES Y FUNCIONES EN EL ESPACIO.

LO QUE ES EN LA GRAN CIUDAD UN PROBLEMA DE MAGNITUD FINANCIERA, DE SOFISTICADA TECNOLOGÍA, DE COMPLEJA ADMINISTRACIÓN, EN LAS PEQUEÑAS CIUDADES CENTRAN SU LLAMADA DE ATENCIÓN EN -

LA ESCASÉZ DE RECURSOS DE TODO TIPO, URGEN DE UNA APLICACIÓN TECNOLÓGICA ADECUADA A SU PROPIA CARACTERÍSTICA DE VIDA, A SUS COSTUMBRES Y TRADICIONES.

LA SITUACIÓN FINANCIERA TOMA CARICES DE PRIMERA MAGNITUD EN LAS CIUDADES GRANDES Y MEDIANAS DE NUESTRO PAÍS, (ACTUALMENTE EN CRISIS PROFUNDA) Y DONDE LOS PROBLEMAS CRECEN MÁS RÁPIDO QUE LAS SOLUCIONES Y ELLO LO VEMOS EN LAS CUESTIONES DEL TRANSPORTE, VIVIENDA, SERVICIOS, EDUCACIÓN, NACIONALISMO, ETC. Y ESTO HA ROTO CON LAS TESIS DE LAS CIUDADES AUTOSUFICIENTES.

PROYECCION ESTADISTICA DE LA SITUACION.

CONSIDERANDO EN LO GLOBAL UN ANÁLISIS ESTADÍSTICO ESTRICTAMENTE NUMÉRICO, LEJANO DEL SENTIDO HUMANÍSTICO Y A FIN DE CUENTAS OCULTADOR DE PROBLEMAS SOCIOLÓGICOS Y PSICOLÓGICOS - QUE EMANAN DE CUALQUIER CONGLOMERADO HUMANO, LAS SIGUIENTES CIFRAS SE MENCIONAN CON LAS LIMITACIONES PROPIAS DE LA ESTADÍSTICA:

12.5 MILLONES DE VIVIENDAS, DE LAS CUALES SOLO EL 48% ESTÁN CONSTRUÍDAS TÉCNICAMENTE: CON SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE EL 72 Y 52% RESPECTIVAMENTE, AUNQUE EL 73% CUENTAN CON FLUÍDO ELÉCTRICO, NO CABE DUDA QUE LOS NÚMEROS PRESENTAN UNA REALIDAD DESALENTADORA.

CON EL OBJETO DE ORIENTARNOS EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA, SE REALIZÓ UNA PROYECCIÓN, TOMANDO COMO ANTECEDENTES LOS AÑOS 1929, 1939, 1950, 1960 Y 1970. A PARTIR DE 1978 COMO EFECTO DEL MENOR RITMO DE CRECIMIENTO POBLACIONAL, SE SUPUSO QUE LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS CRECERÍA DE ACUERDO A UNA CURVA EXPONENCIAL CUYA RAZÓN DE INCREMENTO FUESE 3.09% PROMEDIO ANUAL. (13)

DE ACUERDO CON LA PROYECCIÓN, EN EL AÑO 2000 EXISTIRÍAN 20.6 MILLONES DE VIVIENDAS. LAS URBANAS PASARÍAN DE 4.9 MILLONES EN 1970 A 16.2 EN EL AÑO 2000, CON UN RITMO DE CRECIMIENTO UNIFORME DE 4% PROMEDIO ANUAL EN TODO EL PERÍODO. EN EL ÁREA RURAL, EL PROMEDIO ANUAL DE CRECIMIENTO SERÍA DE 0.8%. (14)

RESPECTO AL HACINAMIENTO, SE ELABORÓ TAMBIÉN UNA PROYECCIÓN DE ACUERDO CON ELLA, SE OBSERVA QUE, DE MANTENERSE LA TENDENCIA, EL PROBLEMA SE AGUDIZARÍA, PUES LAS VIVIENDAS HACINADAS PASARÍAN DE 5.5 MILLONES EN 1970 A 13.6 MILLONES EN EL AÑO 2000 (CASI 2.5 VECES LA CIFRA INICIAL) Y REPRESENTARÍAN EL 66% DEL TOTAL DE VIVIENDAS. (15)

LAS NO HACINADAS, PASARÍAN DE 2.8 MILLONES EN 1970 (34.03% DE LAS VIVIENDAS TOTALES) A 7 MILLONES EN EL AÑO 2000. (16)

(13) NECESIDADES ESENCIALES DE MÉXICO, -I.M.S.B.-COPLAMAR, TOMO

III.

(14) (15) (16) IBIDEM.

LAS VIVIENDAS HACINADAS EN EL ÁREA URBANA PASARÍAN DE 2.9 MILLONES EN 1970 A 10.1 MILLONES EN EL AÑO 2000. ELLO REPRESENTA UN RITMO DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE 4.1% QUE, COMPARADO CON EL 4.0% DEL TOTAL URBANO, INDICA UN AGUDIZAMIENTO DEL PROBLEMA. DE 60% EN 1970 AUMENTARÍAN AL 62%. TAL PREVISIÓN REFLEJA, ENTRE OTRAS COSAS EL EMPEORAMIENTO DE LA DENSIDAD OCUPACIONAL QUE SE MANIFESTÓ EN EL DECENIO 1960-1970. RESPECTO A LAS VIVIENDAS URBANAS NO HACINADAS, ES POSIBLE ESPERAR, PARA EL AÑO 2000 UN MONTO DE 6 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UN RITMO DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE 3.7%. (17)

LAS VIVIENDAS RURALES HACINADAS SERÍAN 3.5 MILLONES, UN MILLÓN MÁS QUE EN 1970. SU RITMO ANUAL DE CRECIMIENTO SERÍA DE 1.0%, SUPERIOR AL RITMO DE INCREMENTO TOTAL (0.8%). EL ÁREA RURAL PRESENTA, PUES, PERSPECTIVAS DESALENTADORAS. LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS HACINADAS PASARÍA DEL 75% EN 1970 A CASI 80% EN EL AÑO 2000. CASI TODO EL INCREMENTO DE INVENTARIO HABITACIONAL CORRESPONDERÍA A VIVIENDAS HACINADAS Y SOLAMENTE HABRÁ 50 MIL ADICIONALES NO HACINADAS. (18)

EN RESUMEN, TANTO EN EL ÁREA URBANA COMO EN LA RURAL, EN LO QUE RESTA DEL SIGLO EMPEORARÍA EL PANORAMA DEL HACINAMIENTO GLOBAL. PERSISTIRÁN LAS PRINCIPALES CAUSAS DEL FENÓMENO: GRAN ESCASEZ DE VIVIENDA Y MALA DISTRIBUCIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL

(17) (18) IBIDEM

NAL.

EL TRATAMIENTO DEL HACINAMIENTO EN FORMA GLOBAL NOS MUESTRA LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS; PERO, ADEMÁS PODEMOS CUANTIFICAR EL HACINAMIENTO EN DOS COMPONENTES; EL PRIMERO SE REFIERE A LAS FAMILIAS QUE, CONVIVIENDO CON OTRAS, CARECEN DE VIVIENDA (FAMILIAS SIN VIVIENDA). EL SEGUNDO ES RELATIVO A LAS VIVIENDAS QUE, A PESAR DE CONTABILIZARSE UNA SOLA FAMILIA SUPERAN LOS LÍMITES DE OCUPANTES POR CUARTO ESTABLECIDO. A ESTE CONCEPTO SE LE DENOMINA "HACINAMIENTO SOLO".

DE ACUERDO CON LA PROYECCIÓN, LAS FAMILIAS SIN VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA PASARÁN DE 1.4 MILLONES EN 1970 A 2.7 MILLONES EN EL AÑO 2000; ESTO ES, UN INCREMENTO ABSOLUTO DE 1.3 MILLONES DE FAMILIAS Y UNA TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO DEL 2.2%, POR LO CUAL LA PROPORCIÓN QUE REPRESENTAN DEL TOTAL DE FAMILIAS DESCENDERÍA DE 22.3% EN 1970 A 14.5% EN EL AÑO 2000. (19)

EN EL ÁREA RURAL EL INCREMENTO DE FAMILIAS SIN VIVIENDA SERÍA DE CASI MEDIO MILLÓN, PUES PASARÍA DE 544 MIL EN 1970 A UN MILLÓN EN EL AÑO 2000. LA PROPORCIÓN CON RESPECTO AL TOTAL DE FAMILIAS CRECERÍA DE 13.6% A CASI 18.5%. ELLO ES RESULTADO DEL MUY ESCASO DINAMISMO QUE MUESTRAN LAS VIVIENDAS RURALES, EL CUAL RESULTA INFERIOR AL YA BAJO DE LAS FAMILIAS RURALES.

(19) IBIDEM.

EL DÉFICIT NACIONAL POR ESTE CONCEPTO (FAMILIAS SIN VIVIENDA) MOSTRARÍA UNA TASA DE CRECIMIENTO EN LOS TRES ÚLTIMOS DECE--NIOS DEL SIGLO DE 2.0% PROMEDIO ANUAL. (20)

EN CUANTO AL "DETERIORO TOTAL" SE ESTIMA, QUE LAS VIVIENDAS--URBANAS QUE DEBEN REPONERSE PASARÍAN DE MIL EN 1970 A 2.7 MI--LLONES EN EL AÑO 2000. LAS VIVIENDAS RURALES EN LA MISMA SI--TUACIÓN PASARÍAN DE 2.1 MILLONES EN 1970 A 2.6 MILLONES EN --EL AÑO 2000. (21)

EN RESUMEN, LAS VIVIENDAS TOTALMENTE DETERIORADAS DEL PAÍS --PASARÍAN DE 1.6 MILLONES EN 1970 A 3.8 MILLONES EN EL AÑO --2000 Y LAS QUE TIENEN DETERIORO PARCIAL, DE 4.8 MILLONES EN--1970 A 11.5 MILLONES EN EL ÚLTIMO AÑO DEL SIGLO.

LOS SERVICIOS BÁSICOS REQUIEREN COMPLEJAS OBRAS DE INFRAES--TRUCTURA Y, POR LO TANTO, LA RESPONSABILIDAD DE SU DOTACIÓN--RECÁE CASI TOTALMENTE EN EL SECTOR PÚBLICO. POR ESTA RAZÓN,--EN LAS PROYECCIONES AQUÍ ELABORADAS, SE CONSIDERÓ QUE EL RII--MO DE DOTACIÓN SERÍA INDEPENDIENTE DEL COMPORTAMIENTO DE LA--POBLACIÓN.

RESPECTO AL AGUA POTABLE SE ESTIMÓ QUE, PARA EL AÑO 2000, --11.8 MILLONES DE VIVIENDAS CONTARÍAN CON TOMA DOMICILIARIA --(20) (21) IBIDEM.

EN COMPARACIÓN CON 3.2 MILLONES EN 1970, LO QUE SIGNIFICA UNA TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO DE 4.3%. LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS CON ESTE SERVICIO ASCENDERÁ DE 38.8% EN 1970 A 57.5% EN EL AÑO 2000. EN TÉRMINOS ABSOLUTOS, SE DEBEN DE CONSTRUIR MAS DE OCHO Y MEDIO MILLONES DE TOMAS DOMICILIARIAS EN 30 --- AÑOS ES DECIR, CASI CUADRUPPLICAR EL INVENTARIO DE TOMAS DOMICILIARIAS EN 1970. (22)

PARA ESTIMAR LA NECESIDAD DE VIVIENDA Y ANALIZAR LOS PRINCIPALES FACTORES QUE INFLUYEN EN SU EVOLUCIÓN SE ESTUDIÓ EL COMPORTAMIENTO DE LA POBLACIÓN Y LAS FAMILIAS ENTRE 1930 Y 1970--- TANTO EN EL MEDIO URBANO COMO EN EL RURAL.

LA POBLACIÓN TOTAL PASÓ DE 16.5 MILLONES DE HABITANTES EN --- 1930 A 50.7 MILLONES EN 1970, SU INCREMENTO ABSOLUTO FUÉ DE --- 34.2 MILLONES DE PERSONAS Y LA TASA MEDIA DE CRECIMIENTO ANUAL DE 2.8%. DURANTE EL LAPSO EN ESTUDIO SE OBSERVÓ UNA ACELERACIÓN DEL RITMO DE CRECIMIENTO, PUES LA TASA MEDIA PASÓ DE--- 1.7% ANUAL ENTRE 1930 Y 1940 A 3.7 % ENTRE 1960 Y 1970.

POR OTRO LADO PARA CUNTIFICAR LAS NECESIDADES DE HABITACIÓN --- ES PRECISO CONSIDERAR EL NÚMERO DE FAMILIAS Y SU TAMAÑO. EN --- 1930 LAS FAMILIAS QUE HABITABAN MÉXICO ASCENDÍAN A 4.2 MILLONES, PARA 1970 HABÍAN AUMENTADO A 10.3 MILLONES, DURANTE ESE--- LAPSO, EL INCREMENTO FUÉ DE 6.1 MILLONES DE FAMILIAS QUE RE---

(22) IBIDEM.

PRESENTÓ UNA TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE CASI 2.6%. AUNQUE ESTE DATO ES LIGERAMENTE INFERIOR AL QUE MOSTRÓ LA POBLACIÓN TOTAL (2.8%) EN LA COMPARACIÓN POR DECENIOS RESULTAN DIFERENCIAS NOTABLES. DE 1930 A 1960 LAS FAMILIAS CRECIERON A TASAS INFERIORES (1.5 EN 1930 Y 1940, 2.2 DE 1940 A 1950 Y DE 1.3 ENTRE 1950 Y 1960) QUE LAS DE POBLACIÓN (2.7 Y 3, RESPECTIVAMENTE). EN CAMBIO, EN EL ÚLTIMO DECENIO EL NÚMERO DE FAMILIAS CRECIÓ A UN RITMO ANUAL DE 4.2% MIENTRAS QUE LA POBLACIÓN AUMENTÓ. ESTO PROVOCÓ QUE EL NÚMERO DE MIEMBROS POR FAMILIA CRECIERA EN 1930 Y 1960, ALCANZANDO EN ESTE ÚLTIMO AÑO UNA MEDIA DE 5.2 PERSONAS EN 1970 SE REDUJO A 4.9 PERSONAS. (23)

EN 1940, LAS FAMILIAS MÁS FRECUENTES ERAN DE DOS MIEMBROS - EN 1950, LAS MÁS NUMEROSAS ERAN DE 3 MIEMBROS, Y EN 1960 LAS DE 5 MIEMBROS. LA FAMILIA MEXICANA CRECIÓ CON ELLA, ADEMÁS DE UNA MAYOR CANTIDAD DE VIVIENDAS, HUBO NECESIDAD DE CASAS DE MAYORES DIMENSIONES.

EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS, EN 1929, EXISTÍAN 3.2 MILLONES DE VIVIENDAS, PARA 1939 HABÍAN AUMENTADO A 3.9 MILLONES, PARA 1950 A 5.3, PARA 1960 A 6.4 Y PARA 1970 A 8.4. EN EL LAPSO DE CUARENTA AÑOS, EL INVENTARIO DE VIVIENDAS SE INCREMENTÓ 2.6 VECES (5.2 MILLONES DE VIVIENDAS ADICIONALES), EL RITMO DE INCREMENTE FUE DE 2.4% ANUAL, INFERIOR AL DE LA POBLACIÓN.

(23) NECESIDADES BÁSICAS DE MÉXICO.- COPLAMAR.

EN EL ÁREA URBANA, EXISTÍAN 3.1 MILLONES DE VIVIENDAS EN 1960- (48.7% DEL TOTAL NACIONAL) Y EN EL ÁREA RURAL 3.3 MILLONES --- (51.3%). DIEZ AÑOS DESPUÉS LA PROPORCIÓN RURAL URBANA SE IN--- VIERTE, PUES EN EL ÁREA URBANA EXISTEN 4.9 MILLONES DE VIVIEN- DAS (58.7% DEL TOTAL) Y EN EL MEDIO RURAL 3.5 MILLONES (41.3%) EL RITMO DE CRECIMIENTO PROMEDIO DE VIVIENDA URBANA FUE, DE -- 1960 A 1970, DE 4.5% ANUAL.

LA ELECTRIFICACIÓN EN EL PAÍS CRECIÓ EN FORMA MUY ACELERADA EN EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1960 Y 1970: 10.0% ANUAL DE CRECI MIENTO PROMEDIO AL PASAR DE 1.8 MILLONES DE VIVIENDAS ATENDI-- DAS EN 1960 A CASI 5 MILLONES DE VIVIENDAS ELECTRIFICADAS EN - 1970.

PARA CUANTIFICAR EL DÉFICIT, EN PRIMER LUGAR, SE ANALIZAN EN - FORMA INDEPENDIENTE CADA UNO DE LOS REQUISITOS DEL MÍNIMO DE - VIVIENDA LO QUE PERMITE CUANTIFICAR LOS DIFERENTES CONCEPTOS - DE DÉFICIT POR SEPARADO. EN SEGUNDO LUGAR, SE ANALIZAN SIMUL-- TÁNEAMENTE TODOS LOS REQUISITOS PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS, LO QUE PERMITE CONOCER EL NÚMERO DE ELLAS QUE SE ENCUENTRAN -- POR DEBAJO DEL MÍNIMO. AMBOS PROCEDIMIENTOS SON COMPLEMENTA--- RIOS PERO EL ÚNICO QUE PERMITE CONOCER EL NÚMERO DE VIVIENDAS- SUBMÍNIMAS ES EL SEGUNDO. EN TERCER LUGAR, SE PRESENTA EL ANA- LISIS DEL DÉFICIT POR ENTIDADES FEDERATIVAS Y REGIONES APLICAN DO AMBOS PROCEDIMIENTOS.

EN 1960 34.9 MILLONES DE PERSONAS OCUPABAN 6.4 MILLONES DE VIVIENDAS QUE TENÍAN 12.2 MILLONES DE CUARTOS. EN PROMEDIO 2.9 INDIVIDUOS OCUPABAN CADA CUARTO. SI LA INFORMACIÓN SE DESGLOSA UN POCO MÁS, SE OBSERVA QUE CERCA DE 18 MILLONES DE PERSONAS - (51.2% DE LA POBLACIÓN TOTAL) HABITABAN EN VIVIENDAS DE UN CUARTO, CON UN ÍNDICE PROMEDIO DE 5 OCUPANTES POR HABITACIÓN Y OTROS 8.8 MILLONES HABITABAN EN VIVIENDAS DE DOS CUARTOS DEL ÍNDICE DE 2.8 OCUPANTES POR HABITACIÓN, LO QUE REVELA UNA SITUACIÓN GLOBAL PEOR QUE EL PROMEDIO TOTAL.

EN ESTE AÑO, LA SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA ERA MEJOR QUE LA DE LA RURAL CON ÍNDICES DE OCUPACIÓN DE 2.5 Y 3.3, RESPECTIVAMENTE. EN EL ÁREA URBANA EXISTÍAN 2.2 MILLONES DE VIVIENDAS DE UNO O DOS CUARTOS, EN QUE HABITABAN AL REDEDOR DE 12 MILLONES DE PERSONAS. EN EL MEDIO RURAL EXISTÍAN 2.9 MILLONES DE VIVIENDAS CON UNO O DOS CUARTOS QUE ERAN OCUPADOS POR 14 MILLONES DE PERSONAS.

ENTRE 1960 Y 1970 LA SITUACIÓN PROMEDIO EMPEORÓ PUES EL ÍNDICE AUMENTÓ DE 2.9 A 3 OCUPANTES POR CUARTO. ELLO RESULTÓ DE UN AUMENTO EN EL NÚMERO DE CUARTOS DE 4.8 MILLONES, FRENTE A UN INCREMENTO DE POBLACIÓN DE 15.8 MILLONES DE PERSONAS, ESTO ES, DE UN ÍNDICE DE PERSONAS ADICIONALES POR CUARTO ADICIONAL DE 3.3. EN PROMEDIO, LA SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA SE MANTUVO ESTABLE EN EL PERÍODO PUES EL ÍNDICE SE MANTUVO EN 2.5 PER-

SONAS POR LOCAL. SIN EMBARGO, LA SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS -- CON UNO O DOS CUARTOS EN ESAS CATEGORÍAS AUMENTARON EN 1.4 MILLONES, LA POBLACIÓN CRECIÓ EN 6.4 MILLONES DE PERSONAS, LO -- QUE PROVOCÓ QUE EN AMBOS TIPOS DE VIVIENDAS SE INCREMENTARA EL ÍNDICE DE HACINAMIENTO.

EN EL ÁREA RURAL, EL ÍNDICE PROMEDIO DE OCUPACIÓN PASÓ DE 3.3- EN 1960 A 4.1 EN 1970. ESTA DESFAVORABLE EVOLUCIÓN FUÉ MÁS ACCENTUADA EN LAS VIVIENDAS CON MENOR NÚMERO DE CUARTOS. ASÍ EN LAS VIVIENDAS DE UN SOLO LOCAL EL ÍNDICE ALCANZÓ 5.7 OCUPANTES POR CUARTO Y EN LAS DE DOS HABITACIONES FUE DE 3.5 (2.9 EN --- 1960).

CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN EL PAÍS: 1929-1980.

AÑO	TOTAL
1929	3 176 895
1939	3 884 582
1950	5 259 208
1960	6 409 096
1970	8 286 369
1980	12 216 462

FUENTE: ECONOMÍA MEXICANA EN CIFRAS (NAFINSA)
CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA (1980)

EL PROBLEMA DE VIVIENDA, NO ES EN ESENCIA URBANO, SOBRE TODO - SI OBSERVAMOS QUE LA MAYORÍA DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES - SE ORIENTAN HACIA ESE SECTOR; MAS BIEN ESTO RESPONDE AL HECHO - DE QUE EN LAS CIUDADES SE ENCUENTRAN LOS GRUPOS SOCIALES DE -- PRESIÓN QUE EXIGEN SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA COMO LO SON LOS SINDICATOS OBREROS ORGANIZADOS Y EN GENERAL AL PREDOMI NIO DE LOS INTERESES URBANOS SOBRE LOS RURALES.

ANTE ESTA SITUACIÓN EL ESTADO MEXICANO HACE INDISPENSABLE SU - INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA DADA LA CONVICCIÓN - DE QUE CON SU LIBRE JUEGO SE ENCUENTRA IMPOSIBILITADO DE RES-- PONDER DE MANERA ADECUADA A LOS REQUERIMIENTOS SOCIALES, SIN - EMBARGO, PARA ÉSTE LA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES - ESENCIALMENTE DE TIPO FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO.

LOS REPRESENTANTES DE LOS SECTORES POPULARES HAN CONSIDERADO - DESDE TIEMPO ATRÁS QUE LA OBTENCIÓN DE VIVIENDAS ES UNO DE LOS OBJETIVOS PRINCIPALES DE LAS REIVINDICACIONES OBRERAS, ÉSTOS - GRUPOS COINCIDEN CON EL GOBIERNO EN SEÑALAR QUE LA CAUSA PRIN- CIPAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES DE TIPO FINANCIERO.

LOS SECTORES "NO INCORPORADOS", EN CAMBIO, NO CONSIDERAN A LA- VIVIENDA COMO UN PROBLEMA DE PRIMERA PRIORIDAD. LAS GRANDES CA RENCIAS QUE LOS AQUEJAN HACEN QUE ESTOS GRUPOS SE PREOCUPEN -- PRINCIPALMENTE POR LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA TIERRA Y LA-

OBTENCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS COMO ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, DRENAJE Y PAVIMENTO.

LA ACCIÓN DEL ESTADO MEXICANO EN LOS PROGRAMAS HABITACIONALES SE AJUSTA EN TÉRMINOS GENERALES AL INTERÉS DE LOS SECTORES EMPRESARIALES EN MATERIA DE VIVIENDA POPULAR. EL INTERÉS DE ÉSTOS ÚLTIMOS SE ENCUENTRA ESENCIALMENTE EN EL PAPEL QUE JUEGA LA VIVIENDA EN LA PRODUCTIVIDAD Y ESTABILIDAD SOCIAL DE LA MANO DE OBRA: DEL CONCEPTO DE "VIVIENDA POPULAR" EN GENERAL, -- LES INTERESA EN ESPECIAL LA VIVIENDA OBRERA, PUES ÉSTA REPRESENTA UN PROBLEMA PROPIO DE LAS RELACIONES DE TRABAJO. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA "MARGINAL" SE CONSIDERA INSOLUBLE EN UN PLAZO RAZONABLE. ES ASÍ PORQUE CONSIDERAN LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA MERAMENTE DE TIPO FINANCIERO QUE SOLO SE RESOLVERÁ EN EL LARGO PLAZO, SI UN DESARROLLO ECONÓMICO SATISFACTORIO INCORPORA AL MERCADO DE TRABAJO A LOS DESOCUPADOS Y SUBOCUPADOS. POR ÚLTIMO, CONSIDERAN, QUE SU CONTRIBUCIÓN -- DEL 5% SOBRE EL TOTAL DE NÓMINAS DESTINADO AL INFONAVIT CONSTITUYE LA ACCIÓN CONCRETA DEL MEDIO EMPRESARIAL PARA ENFRENTAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. FUERA DE DETALLES, PARECE QUE ESTE SECTOR SE ENCUENTRA CONFORME CON EL SISTEMA DE VIVIENDA POPULAR ADOPTADO.

SIN EMBARGO EL VERDADERO DRAMA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES QUE ALREDEDOR DEL 65% DE LAS FAMILIAS MEXICANAS SE ENCUEN---

TRAN IMPOSIBILIDADES DE ACUDIR NO SOLO AL MERCADO PRIVADO DE VIVIENDA, SINO TAMBIÉN AL PÚBLICO, DADOS SUS BAJOS NIVELES DE INGRESO FAMILIAR QUE NO LLEGAN A ALCANZAR EL SALARIO MÍNIMO -- EXIGIDO PRÁCTICAMENTE POR TODOS LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA PARA EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍA CREDITICIA.

VIVIENDA EN COMPRA.-

POR LO QUE RESPECTA A LA OFERTA DE VIVIENDA EN MÉXICO, CON RELACIÓN A LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN SU PROCESO DE CIRCULACIÓN, SE PUEDE DECIR QUE LA ACCIÓN DE LA BANCA NACIONALIZADA -- SE HA CONCENTRADO CADA VEZ MÁS EN LA ATENCIÓN DE LOS NIVELES -- DE INGRESO QUE GARANTICEN EL PRÉSTAMO; ASIMISMO, LAS VIVIENDAS QUE FINANCIAN ESTÁN DIRIGIDAS A MENOS DE 15% DE LAS FAMILIAS -- DE MAYORES INGRESOS.

EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS CON LA PARTICIPACIÓN DEL ESTADO-- SE DISTINGUEN TRES ETAPAS: LA PRIMERA, ANTERIOR A 1962, SE CARACTERIZA POR EL PREDOMINIO DEL ISSSTE Y DEL IMSS, LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA EMPLEADOS PÚBLICOS Y UNA PRODUCCIÓN MEDIA ANUAL MUY REDUCIDA, DE APENAS 3 400 VIVIENDAS. LA SEGUNDA-- ETAPA (1963-1970), POR EL PREDOMINIO DEL PROGRAMA FINANCIERO -- DE LA VIVIENDA, LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS BANCARIOS Y PRÉSTAMOS INTERNACIONALES (EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE LA ALIANZA PA-- RA EL PROGRESO). (24)

(24) CARTA "PUNTA DEL ESTE, URUGUAY" 1981. -ONU-OEA.

PLANES DIRIGIDOS A LOS SECTORES MEDIOS Y PRODUCCIÓN MEDIA ANUAL DE 20820 VIVIENDAS. LA ETAPA ACTUAL, POR LA CREACIÓN DE NUEVOS MECANISMOS FINANCIEROS (FONDOS) PARA ATENDER A TRABAJADORES DE SALARIOS MÍNIMOS, PREDOMINIO DEL INFONAVIT Y AUMENTO CONSIDERABLE DE LA PRODUCCIÓN ANUAL.

COMO CONSECUENCIA DE LA FORMA COMO ACTÚAN LOS AGENTES PRIVADOS Y PÚBLICOS, SOBRE TODO EN LA FASE DE CIRCULACIÓN DE LA VIVIENDA, LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN, EL SECTOR POPULAR, SE VE OBLIGADO A AUTOFINANCIAR Y, EN GRAN MEDIDA, AUTOCONSTRUIR SU VIVIENDA, CON GRANDES LIMITACIONES Y MUY REDUCIDOS ESTÁNDARES HABITACIONALES. ESTE SECTOR POPULAR HABITA, SOBRE TODO EN LAS COLONIAS POPULARES, CIUDADES PERDIDAS Y VECINDADES, SIENDO EN LAS PRIMERAS DONDE PRODUCE EN MAYOR MEDIDA SUS VIVIENDAS.

EN EL DISTRITO FEDERAL UNAS 3 500 000 PERSONAS VIVEN EN COLONIAS POPULARES (COLONIAS DE PARACAIDISTAS Y FRACCIONAMIENTOS ILEGALES) UNAS 150 000 EN CIUDADES PERDIDAS Y ALREDEDOR DE 2 000 EN LAS VECINDADES. LAS VIVIENDAS REALIZADAS EN EL PERÍODO DE 1971-1975, LO QUE INDICA SU GRAN PESO EN EL CONJUNTO Y LA PRECARIEDAD IMPERANTE EN LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DEL PAÍS.

DESDE HACE POR LO MENOS 10 AÑOS SE HAN PONDERADO UNA SERIE DE SOLUCIONES QUE HAN ANALIZADO LA PROBLEMÁTICA VIVIENDA, ENTRE-

OTRAS SE HA OBSERVADO "LA VIVIENDA PROGRESIVA", "EL PIE DE CASA", "LA VIVIENDA EN RENTA", LA "AUTOCONSTRUCCIÓN", "LA REGENERACIÓN DE VIVIENDA" Y "VIVIENDA NUEVA". A TODO ESTO, NO ES TECNOLOGÍA LO QUE LE FALTA, NO ES FALTA DE CAPACIDAD, ES TALVEZ IMAGINACIÓN, FIRMEZA DE DECISIÓN Y OPORTUNIDAD FINANCIERA Y POLÍTICA.

SI EXISTE UNA DEMANDA GLOBAL DE 6 MILLONES DE UNIDADES-HABITACIÓN HASTA 1983 Y UNA PROYECCIÓN PORCENTUAL PROVISIONAL POR AÑO DEL 2.7% QUE NOS LLEVARÁ A UNA POBLACIÓN APROXIMADA DE -- 109 MILLONES DE PERSONAS DE LAS CUALES PERTENECERÁN 26 MILLONES AL MEDIO RURAL Y A UN DÉFICIT DE 16 MILLONES DE VIVIENDAS. ASÍ MISMO, SI SE LOGRA ABATIR EL CRECIMIENTO POBLACIONAL A -- 103 MILLONES LA ESCASÉZ DE VIVIENDA SERÁ DE APROXIMADAMENTE - 12 MILLONES DE UNIDADES (QUE SON APROXIMADAMENTE LAS QUE ACTUALMENTE TIENE EL PAÍS.).

FINALMENTE LA PERSPECTIVA ES DURA Y AMARGA, LOS NIÑOS QUE SE HALLAN ACTUALMENTE EN EDAD ESCOLAR (4-14 AÑOS) Y ESTARÁN --- ABRIENDO LAS PUERTAS DEL NUEVO SIGLO, SE ENCONTRARÁN TAMBIÉN DENTRO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICA O EN FUNCIONES DE PRÓDUC--- CIÓN, REQUERIRÁN SIN LUGAR A DUDAS: EMPLEO, EDUCACIÓN, ALI--- MENTOS Y VIVIENDA.

¿QUÉ SE ESTÁ HACIENDO PARA DEJARLES TRABAJANDO SUS PROPIAS -

SOLUCIONES?

¿ES Ó NO, OBLIGACIÓN NUESTRA COMO SERES PENSANTES EL PREVEER--
UNA SITUACIÓN QUE SE PRESENTARÁ, NO SÓLO POR UN CÁLCULO Ó UNA
PROYECCIÓN ESTADÍSTICA, SINO POR UN PROCESO EVOLUTIVO, QUE SE--
ESTÁ PRESENTANDO IRREMEDIABLEMENTE?.

VIVIENDA EN RENTA:

EN EL INSTRUCTIVO DEL FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCA--
RIO A LA VIVIENDA (FOVI), HAY UN CAPÍTULO DE CRÉDITOS PARA LA
VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, CUYAS CARACTERÍSTICAS ESTÁN DETERMI--
NADAS POR EL "CAJÓN 2", CON UN MÍNIMO DE SUPERFICIE CONSTRUÍDA
DE 45 M2.

ESTOS CRÉDITOS TIENEN POR OBJETO EXCLUSIVO LA CONSTRUCCIÓN DE--
VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO, UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES,
EN LOTES AISLADOS O FORMANDO CONJUNTOS HABITACIONALES, PUDIEN--
DO COMPRENDER, EN SU CASO, LA URBANIZACIÓN. LAS INSTITUCIONES--
DE CRÉDITO PODRÁN OTORGARLOS A LOS PROMOTORES Y/O CONSTRUCTO--
RES QUE LO SOLICITEN.

LOS MONTOS DEL CRÉDITO PODRÁN ASCENDER A UN MÁXIMO DEL 70% DEL
VALOR DE LAS VIVIENDAS, SEGÚN AVALÚO QUE PRACTIQUE LA INSTITU--
CIÓN ACREDITANTE, DEBIENDO APORTAR EL PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR

INVERSIONISTA EL RESTO DE LA INVERSIÓN, DENTRO DE LA CUAL PODRÁ COMPUTARSE EL VALOR DEL TERRENO.

LA TASA DE INTERÉS NO SERÁ SUPERIOR AL 14% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS Y SERÁ AJUSTABLE AL ALZA Ó A LA BAJA SEGÚN LO DETERMINE EL BANCO DE MÉXICO. LA AMORTIZACIÓN SE HARÁ MEDIANTE PAGOS CONSTANTES CAPITALIZADOS SEMESTRALMENTE Y A UN PLAZO DE 15 AÑOS, A PARTIR DE LA DISPOSICIÓN TOTAL DEL CRÉDITO.

RECIENTEMENTE Y COMO COMPLEMENTO A LAS REFORMAS A LA LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTOS, LAS AUTORIDADES HACENDARIAS Y DE VIVIENDA HAN INTRODUCIDO AL PROGRAMA FINANCIERO UNA SERIE DE ESTÍMULOS PARA PROPICIAR Y APOYAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA RENTA, CON LO QUE SE PRETENDE SUPLIR UN POCO ESTA CARENCIA HABITACIONAL QUE POR MUCHOS AÑOS ESTUVO CONGELADA.

LOS QUE HAGAN VIVIENDA NUEVA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS DENTRO DEL RANGO DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA A RENTA, PODRÁN DEDUCIR, EN EL PRIMER EJERCICIO, EL 75% DE LA INVERSIÓN. ESO ES MUY ATRACTIVO PARA ALGUNAS EMPRESAS, YA QUE ESTA DEDUCCIÓN ES PARA PERSONAS MORALES. LAS PERSONAS FÍSICAS PODRÁN OPTAR POR ESO Y TAMBIÉN PORQUE SOLAMENTE SE LES ACUMULE EL 10% DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ARRENDAMIENTO; ESTO POR UN PERÍODO DE 5 AÑOS. (25)

(25) REVISTA MEXICANA DE LA CONSTRUCCIÓN No. 367.

A LA VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA AL ARRENDAMIENTO SE LE DARÁ UN SUBSIDIO DEL 15% SOBRE EL VALOR DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. SE BUSCA QUE TAL SUBSIDIO SE APLIQUE AL COSTO GLOBAL; ELLO VENDRÍA A SIGNIFICAR LA DESGRAVACIÓN DEL IVA. (26)

EN ESTA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA RENTA, SE DA LA PREVISIÓN U OPCIÓN DE VENTA A LOS DIEZ AÑOS; PERO EL ARRENDADOR, USANDO EL DERECHO AL TANTO DEL INQUILINO, PODRÁ VENDERLE A ÉSTE A LOS CINCO AÑOS DE ARRENDAMIENTO Y CUANDO LA HAYA OCUPADO CUANDO MENOS TRES AÑOS.

EL PAGO DEL CRÉDITO SE MANTIENE CONSTANTE A LA TASA ORIGINAL, NO ASÍ LA RENTA QUE AUMENTA EN LA PROPORCIÓN DEL 85% DEL INCREMENTO QUE SE AUTORIZA PARA EL SALARIO MÍNIMO GENERAL. SE OBTIENE ASÍ, UN DIFERENCIAL QUE PODRÁ PERMITIR EL PAGO DE PASIVOS E INTERESES Y HASTA DEJAR UTILIDAD.

EL ATRACTIVO COMÚN ES QUE, CUALQUIERA QUE POSEA UN TERRENO, PODRÁ APORTARLO COMO INVERSIÓN Y, MEDIANTE LA PROMOCIÓN CORRESPONDIENTE, ASOCIARSE CON EL PROMOTOR DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA ARRENDAMIENTO, SIEMPRE Y CUANDO SE SUJETEN A LAS NORMAS DEL FOVI EN CUANTO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

PARA LAS INDUSTRIAS, LOS INCENTIVOS HACEN AÚN MÁS ATRACTIVOS -
(26) IBIDEM.

ESTOS PLANES DE VIVIENDA EN RENTA, PORQUE ADEMÁS DE RESOLVERLES UN PROBLEMA DE NECESIDAD HABITACIONAL DE SUS TRABAJADORES, CON SOLO APORTAR EL TERRENO PUEDEN INCREMENTAR SUS ACTIVOS, PUEDIENDO DEPRECIAR EL 75% DEL VALOR DEL INMUEBLE EL PRIMER AÑO.

EN ESTA PROMOCIÓN, SIN EMBARGO, QUIEN CORRE LOS RIESGOS INICIALES ES EL PROMOTOR-CONSTRUCTOR, PORQUE ES ÉL QUIEN OBTIENE EL CRÉDITO Y ADQUIERE EL COMPROMISO DE HACER LAS VIVIENDAS CON -- LOS ESCALAMIENTOS QUE CORRESPONDAN. LA INSTITUCIÓN, VÍA FIDEICOMISO, HACE LA SUPERVISIÓN DE ESPECIFICACIONES Y NADA MÁS. EL CONSTRUCTOR-PROMOTOR ABSORBE TODOS LOS RIESGOS, HACE LOS TRÁMITES Y VENDE A LOS PRECIOS QUE VA A SEÑALAR EL FOVI. (27)

NO OBSTANTE LAS MOTIVACIONES MENCIONADAS, NO HAY SUFICIENTES -- VIVIENDAS Y ES CADA VEZ MÁS DIFÍCIL PARA LAS CLASES ECONÓMICAMENTE BAJAS, CONSEGUIR VIVIENDAS EN RENTA AL ALCANCE DE SUS -- BOLSILLOS, YA QUE TIENEN QUE DESTINAR HASTA UN 80% DE SU SALARIO MENSUAL PARA EL PAGO DE RENTA, Y SIN CONTAR CONQUE NO EXISTE SEGURIDAD ALGUNA PARA ELLOS, YA QUE EN CUALQUIER MOMENTO AL VENCIMIENTO DE SUS CONTRATOS PUEDEN QUEDAR SIN VIVIENDA. Lo -- GRAVE DE TODO ESTO, ES QUE NO SOLO NO SOLUCIONAN SU PROBLEMA -- RENTANDO ALGUNA VIVIENDA, SINO QUE POR EL CONTRARIO LO EMPEO-- RAN POR TENER QUE INVERTIR SUS ESCASÍSIMOS AHORROS EN EL PAGO DEL DEPÓSITO Y RENTAS ADELANTADAS, QUE TENDRÁN QUE PAGAR PARA LOGRAR OTRA VIVIENDA EN RENTA.

(27) IBIDEM.

4.- CARACTERISTICAS SOCIECONOMICAS DE LA INDUSTRIA CONSTRUCTORA EN MEXICO.

INICIATIVA PRIVADA

EL SECTOR PRIVADO HA PARTICIPADO DENTRO DEL ESQUEMA DE ECONOMÍA MIXTA QUE CONSTITUCIONALMENTE NOS RIGE. (28)

ESPECÍFICAMENTE EN EL CASO DE LA VIVIENDA ENCONTRAMOS SU INTERVENCIÓN FUNDAMENTALMENTE REPRESENTADA DE DOS FORMAS: EMPRESAS PRIVADAS QUE SON FORMADAS POR PERSONAS FÍSICAS Y/O MORALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS O PERSONAS FÍSICAS CONTRATADAS -- POR EL SECTOR GUBERNAMENTAL, CONSIDERANDO EN ÉSTA ÚLTIMA OTRA DIVISIÓN FORMAL ENTRE EL SECTOR CENTRAL Y EL PARAESTATAL.

EN EL PRIMER CASO SE PUEDEN CONSIDERAR LAS INMOBILIARIAS, QUE TIENEN CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE ACUMULACIÓN DE CAPITAL. EL NEGOCIO ESTÁ EN LA COMERCIALIZACIÓN DE TERRENOS, CASAS, EDIFICIOS, ACUMULANDO RIQUEZA EN BASE A ESPECULACIÓN Y LA UTILIDAD LEGÍTIMA DE CUALQUIER SOCIEDAD EMPRENDEDORA, SOBRE ESTO NO SON TODAS LAS EMPRESAS PRIVADAS, PERO SI UNA GRAN MAYORÍA.

SOBRE LO MENCIONADO, ESTAS ÚLTIMAS ADQUIEREN LA TIERRA, CONSTRUYEN, FINANCIAN, OTORGAN CRÉDITOS APOYADOS EN OTRAS INSTITUCIONES BANCARIAS, VENDEN EL PRODUCTO Y GANAN IMPORTANTES CAPITALIALES.

EN EL CASO DE LA CONTRATACIÓN DE LAS EMPRESAS PRIVADAS POR -- (28) ART. 27 DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA.

PARTE DEL SECTOR GUBERNAMENTAL, ESTE USUALMENTE SE REALIZA DE DOS FORMAS: POR CONCURSO, DE ACUERDO A LA LEY DE OBRA PÚBLICA Y LA OTRA POR ASIGNACIÓN EN LOS CASOS QUE LA PREVEE ÉSTA MISMA.

PARA EL CASO DEL "CONCURSO", NORMALMENTE SE LE HA OTORGADO AL COSTO MÁS BAJO PROPUESTO POR LA EMPRESA CONSTRUCTORA, SIN PONER A FONDO LOS ALCANCES DE ÉSTA, COMO PUDIERAN SER: BALAN- CES AUDITADOS, CURRÍCULO, TAMAÑO Y SERVICIO, ETC., Y EN LA - GRÁN MAYORÍA DE LOS CASOS NO RESULTA SER COMPETITIVA LA POSI- CIÓN DE UNA EMPRESA GRANDE O MEDIANA CON LA PEQUEÑA O ENTRE - AQUELLAS DOS Y USUALMENTE ÉSTA ÚLTIMA, ES LA QUE PRESENTE CON MENORES "VICIOS" SUS CONCURSOS. ÉL RESULTADO AL TIEMPO ES UNA ENORME CANTIDAD DE QUIEBRAS DE LAS PEQUEÑAS EMPRESAS POR FAL- TA DE TRABAJO Y FALTA DE SOLVENCIA PARA FINANCIAR LOS "TIEM- POS" EN QUE EL SECTOR DEL GOBIERNO TARDA EN LIQUIDAR SUS ADEU- DOS.

SUS LIMITACIONES ECONÓMICAS

UNO DE LOS PRINCIPALES OBSTÁCULOS QUE SE PRESENTAN EN LA MULTI- Plicación de construcciones, ES QUE LA TIERRA, SOPORTE Y BASE DE ELLAS NO ES REPRODUCIBLE, ES DECIR LLEGARÁ EL MOMENTO EN - QUE SE AGOTE.

"DESGRACIADAMENTE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN POR INESTA-

BILIDAD EN CUANTO A LA CONSECUCIÓN DE OBRAS PARA UNA EMPRESA POR UN PERÍODO DETERMINADO, HA OBLIGADO A MANTENER EL PERSONAL ESTRICTAMENTE NECESARIO Y LLEVAR A CABO CONTRATOS POR "OBRA DETERMINADA", ESTO LO AFIRMA GUTIÉRREZ CORTINA, EX TESORERO DE LA CINC. (29), EL CUAL ABUNDA EN SUS OPINIONES: "COMENZAMOS A ESPECIALIZAR Y FORMAR AL PERSONAL, A CONOCERLO Y PARTICIPARLE NUESTRA EXPERIENCIA, ACEPTANDO ERRORES Y DEFICIENCIAS DE ÉL, CUANDO LA OBRA HA TERMINADO Y TENEMOS QUE LIQUIDARLO POR DOS RAZONES: A) UNA POR NO SER OBRA DONDE NO SE HAYA ESPECIALIZADO AL PERSONAL Y B) PORQUE NO TENEMOS MÁS OBRA, ES DECIR, MÁS TRABAJO".

EJEMPLIFICANDO, "EN MÉXICO EL 65% DE LAS FAMILIAS NO TIENEN ACCESO A LAS VIVIENDAS PRODUCIDAS EN FORMA CAPITALISTA CON FINANCIAMIENTO PRIVADO, DEBIENDO EN CONSECUENCIA, AUTOFINANCIAR Ó AUTORECONSTRUIR SU VIVIENDA." (30)

DE ESTA FORMA, LA PRODUCCIÓN DEL MARCO CONSTRUÍDO PARA LAS GRANDES MAYORÍAS URBANAS AL MÁRGEN DEL SISTEMA INMOBILIARIO CAPITALISTA, CONSTITUYE LAS "CIUDADES PERDIDAS" Ó LOS "CINTURONES DE MISERIA" DONDE PREDOMINAN LA ILEGALIDAD EN LA TENEN-

(29) CONFERENCIA CINC.- INFONAVIT.

(30) LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL EDO. EN MÉXICO.-MARTHA SCHEINGART.- 1978.

CIA DE LA TIERRA, LA CASUCHA AUTOCONSTRUIDA SIN NINGUNA SEGURIDAD EN SU ESTABILIDAD, LA CORRUPCIÓN, LA FALTA DE SERVICIOS PÚBLICOS, ETC, EN CONDICIONES SERIAS DE HACINAMIENTO Y PROMISCUIDAD, "LA AUTOCONSTRUCCIÓN FORMA PARTE DE LAS PRÁCTICAS DE CONSUMO QUE DESARROLLA GRÁN PARTE DEL PROLETARIADO URBANO, -- FRENTE A LA ESCASÉZ DE ASALARIADOS EN LOS CUALES NO SE RECONOCEN SINO DE MANERA MÍNIMA Y PARCIAL PARA LA ESTADÍSTICA Y ENTRE ELLOS MISMOS". (31)

"POR LO TANTO LA PRODUCCIÓN NO CAPITALISTA DE LA VIVIENDA Ó DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN TENDRÁN QUE PAGAR SU TRIBUTOS AL MERCADO DE LA OFERTA DEL SUELO URBANO" (32)

(31) ENSAYOS SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, PADILLA.- UNAM.- PÁGINA 62.

(32) IBIDEM.

CAPITULO II
ASPECTOS NORMATIVOS

CAPITULO II.-

ASPECTOS NORMATIVOS SOBRE LA VIVIENDA.

EXISTEN EN MÉXICO ABUNDANTES DISPOSICIONES NORMATIVAS EN TRÁNDOSE DE VIVIENDA, POR LO QUE SOLO HARÉ MENCIÓN DE LOS QUE EN MI OPINIÓN SON EL MARCO LEGAL DE LA VIVIENDA Y LOS PUNTOS CON MAYOR IMPORTANCIA AL RESPECTO:

5.- LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ESTA LEY FUÉ CREADA EN EL AÑO 1976 Y EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS EL EJECUTIVO FEDERAL RECONOCIÓ QUE EXISTE UNA DESMEDIDA - CONCENTRACIÓN DE HABITANTES EN LOS CENTROS URBANOS, CREANDO ASÍ UN DÉFICIT DE VIVIENDA, FUNDAMENTALMENTE POPULAR. LA ESSENCIA DE LA LEY ES REDUCIR EL CRECIMIENTO DE LAS GRANDES URBES, PROPICIAR SU DESCONGESTIONAMIENTO Y PLANTAR UNA POLÍTICA QUE PERMITA OBTENER MAYORES Y MEJORES RENDIMIENTOS DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS QUE SE REALIZAN EN LOS CENTROS URBANOS.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESTÁ COMPUESTO DE CUATRO PARTES; LA PRIMERA ESTABLECE LAS DISPOSICIONES GENERALES DONDE DETERMINA EL OBJETO DE LA LEY, DEFINE CONCEPTOS, TAREAS E INSTRUMENTOS PARA REALIZARLOS Y AUTORIDADES COMPETENTES PARA LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD EN CENTROS DE POBLACIÓN Y DEFINE PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE AREAS Y PREDIOS.

LA MISMA LEY DEFINE: "POR ASENTAMIENTO HUMANO DEBE DE ENTENDERSE LA RADICACIÓN DE UN DETERMINADO CONGLOMERADO DEMOGRÁFICO, CON EL CONJUNTO DE SUS SISTEMAS DE CONVIVENCIA, EN UN ÁREA FÍSICAMENTE-LOCALIZADA, CONSIDERANDO DENTRO DE LA MISMA LOS ELEMENTOS NATURALES Y LAS OBRAS MATERIALES QUE LA INTEGRAN" EL CENTRO DE POBLACIÓN SE ENTIENDE COMO "EL ÁREA URBANA OCUPADA POR LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA SU VIDA NORMAL; LAS QUE SE RESERVAN PARA SU EXPANSIÓN FUTURA; LAS CONSTITUIDAS POR LOS ELEMENTOS NATURALES - QUE CUMPLEN UNA FUNCIÓN DE PRESERVACIÓN DE LAS CONDICIONES ECOLÓGICAS DE DICHS CENTROS Y LAS QUE POR RESOLUCIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SE DEDIQUEN A LA FUNDACIÓN DE LOS MISMOS" (*) POR SECTOR PÚBLICO FEDERAL, LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL ENTIENDE A LAS SECRETARÍAS Y DEPARTAMENTOS DE ESTADO, LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS FEDERALES Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL CON CAPITAL MAYORITARIO DEL GOBIERNO FEDERAL Y DEMÁS INSTITUCIONES PÚBLICAS.

EN SU PARTE RELATIVA, DEFINE A LAS PROVISIONES COMO: "LAS ÁREAS - QUE SERÁN UTILIZADAS PARA LA FUNDACIÓN DE UN CENTRO DE POBLACIÓN; POR USOS, LOS FINES PARTICULARES A QUE PODRÁN DEDICARSE DETERMINADAS ÁREAS Y PREDIOS, POR RESERVAS, LAS ÁREAS QUE SERÁN UTILIZADAS PARA EL CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN Y POR DESTINOS, LOS FINES PÚBLICOS A QUE SE PREVEA DEDICAR DETERMINADA ÁREA O PREDIO". (33).

(*) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

(33) ART. 3° LEY GRA. DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESTABLECE UN SISTEMA NACIONAL DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, QUE ESTARÁ INTEGRADO POR CUATRO TIPOS DE PLANES: 1.- EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO; 2.- LOS PLANES ESTATALES DE DESARROLLO URBANO; 3.- LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO Y; 4.- -- LOS PLANES DE ORDENACIÓN DE LAS ZONAS CONURBADAS. ESTOS PLANES SON CONOCIDOS COMO BÁSICOS YA QUE EXISTEN OTROS QUE SE -- LES DENOMINA DERIVADOS O MODALIDADES DE LOS PREVISTOS, ENTRE LOS QUE PODEMOS CITAR, LOS PLANES DIRECTORES, PLANES PARCIALES, PLANES REGIONALES, PLANES SUBREGIONALES. LA INTENCIÓN DE SEÑALAR LO ANTERIOR ES PARA SUBRAYAR QUE TODOS ELLOS SE COMPLEMENTAN Y CONSTITUYEN EL SISTEMA NACIONAL DE PLANEACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ESTE PLAN NACIONAL PREVEE PARA EL AÑO 2000 QUE MÉXICO LLEGARÁ A TENER CERCA DE 130 MILLONES DE HABITANTES Y DENTRO DE ESTE ESQUEMA LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO 35 MILLONES DE POBLADORES, CANTIDADES ATERRADORAS POR LOS PROBLEMAS SOCIALES QUE IMPLICA ENFRENTAR Y RESOLVER; EL PLAN PREVEE TAMBIÉN QUE LA TASA DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO SE REDUZCA Y EN BASE A ELLO, PROPONE UNA DISTRIBUCIÓN URBANA UBICADA ABAJO DE LA COTA DE MIL METROS SOBRE EL NIVEL DEL MAR, QUE ES DONDE SE

LOCALIZA LA MAYOR PARTE DE NUESTROS RECURSOS. EN ESTA DIMEN--
 SIÓN SE FIJARON LOS OBJETIVOS, ENTRE LOS CUALES DESTACAN: "1.-
 RACIONALIZAR LA DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO NACIONAL, DE LAS--
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE LA POBLACIÓN LOCALIZÁNDOLAS EN --
 LAS ZONAS DE MAYOR POTENCIAL DEL PAÍS; 2.- PROMOVER EL DESA--
 RROLLO URBANO INTEGRAL Y EQUILIBRADO EN LOS CENTROS DE POBLA--
 CIÓN; 3.- PROPICIAR CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE LA POBLA--
 CIÓN PUEDA RESOLVER SUS NECESIDADES DE SUELO URBANO, VIVIENDA,
 SERVICIOS PÚBLICOS, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO Y -
 4.- MEJORAR Y PRESERVAR EL MEDIO AMBIENTE QUE FORMAN LOS ASEN--
 TAMIENTOS HUMANOS. PARA ALCANZAR DICHS OBJETIVOS, EL PLAN NA--
 CIONAL FORMULA POLÍTICAS PARA CADA UNA DE LAS TRES ÁREAS A --
 LAS QUE SE ORIENTA LA PLANEACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS:
 1.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO; 2.- DESARROLLO URBANO DE LOS
 CENTROS DE POBLACIÓN Y 3.- ELEMENTOS COMPONENTES Y ACCIONES -
 DEL SECTOR ASENTAMIENTOS HUMANOS. LAS POLÍTICAS SON: 1.- DESA--
 RROLLAR EL CRECIMIENTO DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD--
 DE MÉXICO; 2.- PROMOVER LA DESCONCENTRACIÓN DE LA INDUSTRIA--
 DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PRI--
 VADO, ORIENTÁNDOLAS A LAS ZONAS QUE DECLARA PRIORITARIAS EL -
 PROPIO PLAN Y 3.- ESTIMULAR LA INTEGRACIÓN Y EL DESARROLLO DE
 CENTROS DE POBLACIÓN RURAL DISPERSA."(34)

(34) DESARROLLO URBANO.- MANUEL OVILLA M.- PÁGINA 72.

6.- LA VIVIENDA DENTRO DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.

EN LO QUE SE REFIERE A VIVIENDA, EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO MENCIONA:

"DESARROLLO URBANO.- LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA SE DERIVA DE LA GRAN INERCIA DE UN PADRÓN TERRITORIAL TRADICIONALMENTE DISPERSO Y CENTRALIZADO, AGRAVADA POR LA INEFICIENTE PUESTA EN PRÁCTICA DE LA POLÍTICA REGIONAL, URBANA Y DE VIVIENDA, Y DE FACTORES ESTRUCTURALES TALES COMO UNA INEQUITATIVA DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO, Y UNA DESMEDIDA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA.

DENTRO DE ESTE CONTEXTO LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO SON:

- ALCANZAR UN DESARROLLO URBANO MÁS EQUILIBRADO EN EL TERRITORIO Y ORDENADO AL INTERIOR DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN,
- FORTALECER EL CONTROL DEL ESTADO EN SUS TRES NIVELES DE GOBIERNO SOBRE LOS PROCESOS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO.
- RESPONDER A LAS NECESIDADES DEL SUELO, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y TRASPORTE COLECTIVO.

- COMBATIR EL DETERIORO DE LOS EDIFICIOS, ESPACIOS ABIERTOS Y REDES PRESERVANDO LOS VALORES HISTÓRICO-CULTURALES.
- PROMOVER LA PARTICIPACIÓN Y CONCENTRACIÓN DE ACCIONES CON LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL.

PARA ATENDER LAS NECESIDADES DEL SUELO, DEBERÁN ACTUAR EN FORMA COORDINADA LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO EN POLÍTICAS DE RESERVAS TERRITORIALES PARA LA GENERACIÓN DE OFERTA DE SUELO, REGULACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA Y MEJORAMIENTO URBANO, -- NORMATIVIDAD Y CONTROL DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

LA MATERIALIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS URBANAS SE CONCIBE A TRAVÉS DE LÍNEAS DE ACCIÓN QUE DAN RESPUESTA A SU PROBLEMÁTICA - MEDIANTE:

-- LA INSTRUMENTACIÓN DEL SISTEMA URBANO NACIONAL, CONFORMADO POR CENTROS JERARQUIZADOS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS CON DIFERENTES NIVELES DE ATENCIÓN QUE CUBRAN TODO EL TERRITORIO NACIONAL.

-- LA PROMOCIÓN, EN EL MARCO DEL CONVENIO UNIO DE DESARROLLO, DE ACUERDO CON LOS GOBIERNOS LOCALES EN CUANTO A CENTROS DE POBLACIÓN Y PROGRAMAS PRIORITARIOS, TOMANDO EN CUENTA LOS PROGRAMAS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES, VIVIENDA Y GENERACIÓN DE EMPLEO.

-- LA PROMOCIÓN, ATRAVÉS DE APOYOS DIRECTOS A LA AUTOGESTIÓN COMUNITARIA, DE LA ORGANIZACIÓN COOPERATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO BÁSICO Y AUTOPRODUCCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.

-- EL ESTABLECIMIENTO DE CONVENIOS CON EL SECTOR PRIVADO Y SOCIAL PARA REALIZAR PROYECTOS CONJUNTOS DE MEJORAMIENTO, RENOVACIÓN URBANA, Y PRESERVACIÓN DE ZONAS DE INTERÉS HISTÓRICO - CULTURAL.

-- LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD, PARA LA QUE SE FORMARÁN PRIORITARIAMENTE LAS ACCIONES INTEGRADAS DE REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO, QUE REALICEN CONCURRENTEMENTE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO CON LA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LA POBLACIÓN.

-- EL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA, AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO CON BASE EN UN PROGRAMA NACIONAL COORDINADO ENTRE LOS DISTINTOS NIVELES DE GOBIERNO.

VIVIENDA.-

LA VIVIENDA ES UNA NECESIDAD BÁSICA CUYA SATISFACCIÓN CONDICIONA A LA ALIMENTACIÓN, LA SALUD Y LA EDUCACIÓN.

ES UN ELEMENTO CLAVE DEL DESARROLLO SOCIAL, POR TANTO, SE RATIFICARÁ EXPLICITAMENTE SU CARACTER DE DERECHO SOCIAL DE TODOS LOS MEXICANOS.

LA POLÍTICA DE LA VIVIENDA TOMA EN CUENTA EL HABITAT NATURAL Y SOCIAL DONDE AQUELLA SE CONSTITUYA EN HOGAR, PROCURANDO -- QUE EL ESFUERZO CONJUNTO DE SOCIEDAD Y GOBIERNO CRISTALICE -- EN LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

-- APOYAR LA SUPERACIÓN DE LAS CARENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA, URBANA Y RURAL, A TRAVÉS DE LA ACCIÓN DIRECTA PÚBLICA EN SUS TRES NIVELES DE GOBIERNO.

-- MODIFICAR LAS BASES DEL PROCESO DE DESENVOLVIMIENTO DE LA VIVIENDA, SUPEDITANDO SU EVOLUCIÓN ECONÓMICA AL DESARROLLO SOCIAL, ASÍ COMO ORIENTANDO LAS ACCIONES DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y SOCIAL, POR MEDIO DE LA ACCIÓN POPULAR CONCERTADA.

SE CONCIBE A LA VIVIENDA NO SÓLO EN CUANTO A SU USO COMO INMUEBLE, SINO TAMBIÉN EN SU DIMENSIÓN COMO ELEMENTO GENERADOR DE DESARROLLO DEL GRUPO SOCIAL EN SU RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SOCIALES, POLÍTICAS, CULTURALES Y RECREATIVAS.

BAJO ESTA PERSPECTIVA, LOS OBJETIVOS SE ALCANZARÁN MEDIANTE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

-- SUSTRAER EL SUELO URBANO DE LA ESPECULACIÓN MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES Y EL ESTABLECIMIENTO DE LA OFERTA PÚBLICA DE TIERRA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

-- IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS Y LA AUTOCOSTRUCCIÓN, A TRAVÉS DE LA PARTICIPACIÓN ORGANIZADA DE LA COMUNIDAD, ASÍ COMO LA CREACIÓN DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

-- REIMPLANTAR LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA AMPLIAR SU COBERTURA SOCIAL, BUSCANDO QUE SE CANALICE UN MAYOR VOLUMEN DE RECURSOS A LOS SECTORES MÁS DESPROTEGIDOS.

-- MEJORAR LA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE LOS ORGANISMOS DEL SECTOR, PROCURANDO LA MAYOR PRODUCTIVIDAD POSIBLE DE LA APLICACIÓN DE SUS RECURSOS.

LA POLÍTICA DE VIVIENDA CONTEMPLA LA CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA, QUE NORME Y CONDUZCA SU DESARROLLO Y LA PROMOCIÓN DE LA REVISIÓN DE LAS BASES JURÍDICAS EN 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 ADOPTEN 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 DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y DE LA AYUDA MÚTUA COMUNITARIA PARA LA VIVIENDA POPULAR, EL AUSPICIO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA RENTA, HACIÉNDOLA ATRACTIVA AL INVERSIONISTA Y CONTROLANDO LOS ALQUILERES EN FUNCIÓN DE UN PORCENTAJE SOCIALMENTE ACEPTABLE DEL SALARIO, PARA QUE ÉSTE SEA MÁS REMUNERADOR, REALIZACIÓN DE ACCIONES PRIORITARIAS Y EMERGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL.

-- REORIENTACIÓN DE LOS SISTEMAS FINANCIEROS DE LA VIVIENDA, AUSPICIANDO CRÉDITOS ADECUADOS A LAS CAPACIDADES DE LOS DEMANDANTES, PARA REDUCIR LA GARANTÍA DE LOS PRÉSTAMOS Y PARACANALIZAR 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 CAJONES FINANCIEROS PREFERENTES.

RENTES, PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y EL COOPERATIVISMO DE LA VIVIENDA.

EN DICIEMBRE DE 1979 SE APROBÓ EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA (PNV) EN EL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECE UN MARCO GENERAL PARA SU ACCIÓN EN LA MATERIA ASÍ COMO LAS BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO. SE SEÑALA TAMBIÉN QUE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL DEBERÁN TOMAR EN CUENTA LO DISPUESTO EN DICHO PROGRAMA AL DEFINIR Y EJECUTAR LAS ACCIONES Y PROYECTOS DE INVERSIÓN QUE INCIDAN EN LA VIVIENDA.

ES NECESARIO FORTALECER, NO SOLO FINANCIERAMENTE A LOS ORGANISMOS E INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA, SINO, ADEMÁS, DAR FACILIDADES PARA QUE LA INICIATIVA PRIVADA, EL SECTOR SOCIAL Y LOS INDIVIDUOS INCREMENTEN SU PARTICIPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y EN LA DOTACIÓN DE SERVICIOS. AL RESPECTO, EN SEPTIEMBRE DE 1980 SE EMITIÓ UN DECRETO QUE ESTABLECE ESTÍMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL TANTO PARA USO PROPIO COMO PARA ARRENDAMIENTO.

EN EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO SE SOSTUVO QUE LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL NO PUEDE CONCEBIRSE COMO UN SERVI

RENTES, PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y EL COOPERATIVISMO DE LA VIVIENDA.

EN DICIEMBRE DE 1979 SE APROBÓ EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA (PNV) EN EL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECE UN MARCO GENERAL PARA SU ACCIÓN EN LA MATERIA ASÍ COMO LAS BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO. SE SEÑALA TAMBIÉN QUE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL DEBERÁN TOMAR EN CUENTA LO DISPUESTO EN DICHO PROGRAMA AL DEFINIR Y EJECUTAR LAS ACCIONES Y PROYECTOS DE INVERSIÓN QUE INCIDAN EN LA VIVIENDA.

ES NECESARIO FORTALECER, NO SOLO FINANCIERAMENTE A LOS ORGANISMOS E INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA, SINO, ADEMÁS, DAR FACILIDADES PARA QUE LA INICIATIVA PRIVADA, EL SECTOR SOCIAL Y LOS INDIVIDUOS INCREMENTEN SU PARTICIPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y EN LA DOTACIÓN DE SERVICIOS. AL RESPECTO, EN SEPTIEMBRE DE 1980 SE EMITIÓ UN DECRETO QUE ESTABLECE ESTÍMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL TANTO PARA USO PROPIO COMO PARA ARRENDAMIENTO.

EN EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO SE SOSTUVO QUE LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL NO PUEDE CONCEBIRSE COMO UN SERV

CIO PÚBLICO A CARGO DEL ESTADO. A ÉSTE SÓLO LE CORRESPONDE - APOYAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON MEDIDAS FINANCIERAS- ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS, PARA QUE LA POBLACIÓN MAYORITA-- RIA SE ASEGURE LA CREACIÓN DE UN PATRIMONIO PROPIO. ASÍ MIS- MO, SE SEÑALA QUE LA MAGNITUD DE LOS REZAGOS EN VIVIENDA Y - LOS ALTOS COSTOS QUE SUPONE SUBSANARLOS DETERMINAN UN ENFO-- QUE DE APROXIMACIÓN POR ETAPAS. ASÍ, EN PRINCIPIO, LA POLÍTI CA HABITACIONAL SE ORIENTA A PROPORCIONAR SEGURIDAD EN LA TE- NENCIA, SERVICIOS BÁSICOS Y EN ESPACIO SUFICIENTE QUE PERMI- TA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES FUNDAMENTALES DE LAS FAMILIAS. ESTA SITUACIÓN DETERMINA QUE, DENTRO DE LA POLÍTICA GUBERNA- MENTAL, SE CONFIERA ESPECIAL IMPORTANCIA A LOS PROGRAMAS DE- "VIVIENDA PROGRESIVA", LOS QUE IMPLICAN UN DESEMBOLSO GRA--- DUAL DEL INGRESO FAMILIAR Y QUE PUEDEN CONSTITUIR UNA SOLU-- CIÓN AL PROBLEMA HABITACIONAL DE GRANDES SECTORES DE LA PO- BLACIÓN.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES TAN COMPLEJO QUE PARA PODER IN- CIDIR EN EL, ES NECESARIO IMPLANTAR SOLUCIONES AUDACES, AMBI- CIOSAS Y DECIDIDAS. DE OTRA FORMA, LA PROPIA GENTE SEGUIRÁ - RESOLVIENDO SU NECESIDAD DE ABRIGO DE LA FORMA Y CON LOS ELE- MENTOS QUE ESTÁN A SU DISPOSICIÓN. ELLO COMO SE HA VISTO, SE TRADUCE EN VIVIENDAS TOTALMENTE INADECUADAS Y PROVOCA UN CRE- CIMIENTO DESORDENADO DE LAS CIUDADES, QUE, A MEDIANO PLAZO, - SE TRADUCIRÁ EN PROBLEMAS URBANOS DE GRAVEDAD CRECIENTE, CU-

YA SOLUCIÓN REQUERIRÁ MUCHO MÁS RECURSOS QUE LOS NECESARIOS EN ESTE MOMENTO PARA UN PROGRAMA COHERENTE DE VIVIENDAS.

7.- LEY DE OBRAS PÚBLICAS

FUE LA REFORMA A LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS EL PRIMER PASO PARA EL AJUSTE ESTRUCTURAL:

EL PRIMER PASO PARA AJUSTAR LA LEGISLACIÓN A NECESIDADES ACTUALES Y PLANTEAR UNA NUEVA NORMATIVIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS, FUÉ LA REFORMA A LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS (DICIEMBRE DE 1983), MEDIANTE LA CUAL TODA LA ACCIÓN DEL SECTOR PÚBLICO QUEDA SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE LOS PRECEPTOS DE LA LEY DE PLANEACIÓN Y A LAS PREVISIONES DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, SEÑALANDO, DE MODO PREEMINENTE QUE TODA LA OBRA QUE SE CONTRATE DEBERÁ SER ADJUDICADA MEDIANTE LICITACIÓN PÚBLICA Y CONVOCATORIA EXPRESA.

SE RECURRIÓ A LA COMISIÓN INTERSECRETARIAL CONSULTIVA DE LA OBRA PÚBLICA COMO ÓRGANO DE ASESORÍA Y CONSULTA PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY RESPECTIVA, Y SE INTRODUJERON, COMO FACTORES CONDICIONANTES DE LA PLANEACIÓN DE OBRAS, LOS CONCEPTOS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y LA OBSERVANCIA DE LAS DECLARACIONES DE PROVISIONES, USOS, RESERVAS Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS SUJETOS A TRANSFORMACIÓN.

POCO DESPUÉS (MARZO DE 1984), SE REFORMÓ EL ARTÍCULO 50 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS PARA ESTABLECER EL -- COMPROMISO DE QUE EN TODA OBRA CONTRATADA, LA INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS QUEDE PACTADA A LA ENTREGA DE ANTICIPOS.

A ESTOS HECHOS SINGULARES PRECEDIERON REUNIONES, ENTREVISTAS, NUMEROSAS SESIONES DE TRABAJO, ENTRE FUNCIONARIOS PÚBLICOS Y CONSTRUCTORES, PARA DETERMINAR UN ÁMBITO MÁS AMPLIO EN LA -- NORMATIVIDAD DE LA OBRA PÚBLICA, CONSOLIDANDO, POR UNA PARTE, LAS REFORMAS DE LA LEY, Y ELABORANDO UN NUEVO REGLAMENTO QUE ASUMIERA LA EXPERIENCIA VIVIDA HASTA ENTONCES Y LAS RECOMENDACIONES HECHAS POR EL ÓRGANO GREMIAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, CUYAS INQUIETUDES EXPRESADAS DESDE 15 Ó 20 AÑOS -- ATRÁS IBAN A QUEDAR PLASMADAS EN EL NUEVO MARCO NORMATIVO DE LA OBRA PÚBLICA, CULMINANDO EN FEBRERO DE 1985.

SE CREÓ UN GRUPO ESPECIAL DE ALTO NIVEL PARA ANALIZAR LOS -- PROBLEMAS DE LA INDUSTRIA, CON PARTICIPACIÓN DE CONSTRUCTO-- RES Y FUNCIONARIOS DEL NUEVO RÉGIMEN APENAS INICIADO, DEL -- CUAL SURGIÓ UN PROBLEMA DE TRABAJO QUE EN SU OPORTUNIDAD FUÉ SOMETIDO A LA CONSIDERACIÓN DE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIEN-- TES. EL PRIMER RESULTADO DE ESTA GESTIÓN GRUPAL FUÉ UNA RE-- FORMA AL REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, ENTONCES EN VIGOR, PARA ELIMINAR LA RETENCIÓN DEL 5% DEL FONDO DE GARAN-- TÍA EN LOS CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA.

POSTERIORMENTE PROSIGUIERON LOS TRABAJOS Y LAS CONSULTAS EN DOBLE SENTIDO - DEL SECTOR PÚBLICO AL CONSTRUCTOR Y ÉSTE A LAS AUTORIDADES -, PARA INCORPORAR A UN NUEVO REGLAMENTO TODAS LAS CONVENIONES HASTA ENTONCES ACORDADAS Y AÑADIR LAS QUE EL PROPIO PROCESO DE LA CONSTRUCCIÓN REQUIERE. ESTA TAREA CULMINÓ EL PASADO 13 DE FEBRERO DE 1985, CON LA PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL NUEVO REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, QUE NO SOLAMENTE ACTUALIZA Y HACE CONCORDANTE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA CON LA REALIDAD NACIONAL, SINO QUE TAMBIÉN CUBRE LA MAYORÍA DE LAS ASPIRACIONES DE LOS CONTRATISTAS EN SUS RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

ESTE NUEVO REGLAMENTO, ENTRE LAS PARTES INVOLUCRADAS, SE DESTACAN, COMO DE INTERÉS PARTICULAR PARA LOS CONSTRUCTORES, -- LOS SIGUIENTES PRECEPTOS:

--"SE DEPURAN LOS REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS INTERESADOS PARA PARTICIPAR EN LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN Y SE ELIMINAN LOS TRÁMITES DISTINTOS A LOS DEL PADRÓN DE CONTRATISTAS DE LA S.P.P. (ARTÍCULO 17)

-- PARA GARANTIZAR LA SERIEDAD DE LAS PROPUESTAS, BASTA CON UN CHEQUE CRUZADO, CON CARGO A CUALQUIER INSTITUCIÓN DE CRÉDITO Y UN MONTO DE HASTA EL 5% DEL VALOR DE LA OBRA. (ARTÍCULO 24)

-- SE PREVÉ LA OBLIGARIEDAD DE OTORGAR ANTICIPOS A LOS CONSTRUCTORES, TANTO PARA EL INICIO DE LAS OBRAS HASTA POR UN -- 10% COMO PARA LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES, MAQUINARIA Y --- EQUIPOS FIJOS HASTA POR UN 20%. SE FACULTA A LOS CONTRATIS-- TAS PARA OTORGAR ANTICIPOS MAYORES CUANDO SE REQUIERA, (ARTÍ CULO 27)

-- SE FIJAN 20 DÍAS HÁBILES, A PARTIR DE LA ADJUDICACIÓN PA RA FIRMAR EL CONTRATO CORRESPONDIENTE Y EN EL CASO DE NO HA CERLO, INDEMNIZAR AL CONSTRUCTOR POR LOS GASTOS NO RECUPERÁ BLES EN QUE HUBIERE INCURRIDO AL ELABORAR SU PROPUESTA. (-- ARTÍCULO 38)

-- SE PRESCRIBEN LA NO CESIÓN A OTRAS PERSONAS FÍSICAS O MO RALES DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CON-- TRATOS Y LA NEGATIVA PARA SUBCONTRATARLOS, EXCEPTUANDO LA - ACCIÓN DEL COBRO SOBRE ESTIMACIONES POR TRABAJOS YA TERMINA DOS. (ARTÍCULO 41)

-- CUANDO HAYA INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS, A SOLICITUD DEL CONTRATISTA LA DEPENDENCIA DEBERÁ PAGAR LOS GASTOS FINANCIE ROS A UNA TASA IGUAL A LA ESTABLECIDA PARA LOS CASOS DE PRÓ RROGA FISCAL. (ARTÍCULO 44)

-- PARA LA REVISIÓN DE LOS COSTOS SE ESTABLECEN TRES OPCIO-

NES A FIN DE QUE LAS DEPENDENCIAS SELECCIONEN LA QUE MEJOR SE AJUSTE A LA DECISIÓN DEL MOMENTO; EN UNA DE ESTAS OPCIONES SE HACE INTERVENIR A LA CÁMARA DE INDUSTRIA QUE CORRESPONDA PARA DETERMINAR LOS AJUSTES, NO SE REQUIERE QUE EL CONTRATISTA PRESENTE DOCUMENTACIÓN JUSTIFICADORA. SE ESTIPULA QUE EL AJUSTE SE HARÁ EN LOS COSTOS DIRECTOS, CONSERVANDO CONSTANTES LOS -- PORCENTAJES DE INDIRECTOS Y LAS UTILIDADES ORIGINALES." (ARTÍCULOS 50 Y 51)

ENTRE TANTO, Y POR RECOMENDACIÓN DE LA AUTORIDAD FEDERAL, NUMEROSAS LEGISLATURAS ESTATALES HAN ESTADO ACTUALIZANDO SUS -- RESPECTIVAS LEYES DE OBRAS PÚBLICAS, SIGUIENDO LA ORIENTACIÓN DE LA LEY FEDERAL.

8.- LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL APARECIDA EN 1976, SUBSTITUYÓ A LA LEGISLACIÓN QUE REGULÓ EL DESARROLLO URBANO EN LOS ÚLTIMOS VEINTE AÑOS. ESTA LEY TIENE EL MISMO RANGO QUE LA LEY ORGÁNICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL-- QUE EN VARIOS ARTÍCULOS SE REFIERE A LA PLANEACIÓN URBANA.

LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, CREA UN --- PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO QUE ES EL INSTRUMENTO MÁS IMPORTANTE PARA REGULAR EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD. LA -

LEY ESTABLECE QUE LOS OBJETIVOS A ALCANZAR SERÁN 11, ENTRE LOS QUE DESTACAN: "PRESERVAR Y UTILIZAR ADECUADAMENTE EL MEDIO AMBIENTE, LOGRAR UNA DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE LA POBLACIÓN, DISTRIBUIR BENEFICIOS Y CARGAS DEL DESARROLLO URBANO, EVITAR ESPECULACIÓN EXCESIVA, PROMOVER LA HABITACIÓN DIGNA Y ORIENTAR Y PROMOVER LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE SE GENEREN EN EL DISTRITO FEDERAL."

EL PLAN DIRECTOR DEL DESARROLLO URBANO, SEGÚN LA INICIATIVA PRESIDENCIAL ES LO MÁS IMPORTANTE DE LA LEY Y ÉSTE SEGÚN LA LEY CITADA ES EL CONJUNTO DE REGLAS Y NORMAS QUE DETERMINAN: -

- 1.- "LOS DESTINOS, USOS Y RESERVAS DEL TERRITORIO Y DEL ESPACIO PARA CUYO EFECTO DIVIDIRÁ AL DISTRITO FEDERAL EN ZONAS, DE ACUERDO A SUS CARACTERÍSTICAS, DESTINOS DE LOS PREDIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES;
- 2.- LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS QUE EVITEN LA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, PARA QUE ÉSTA PUEDA CUMPLIR CON SU FUNCIÓN SOCIAL;
- 3.- LAS POLÍTICAS ENCAMINADAS A LOGRAR UNA RELACIÓN CONVENIENTE ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA EN VIVIENDAS;
- 4.- LOS DERECHOS DE VÍA ESTABLECIMIENTO-CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS PÚBLICOS;
- 5.- LOS ESPACIOS DESTINADOS A LA VÍA PÚBLICA, LAS ESPECIFICACIONES Y NORMAS TÉCNICAS RELATIVAS A SU DISEÑO, OPERACIÓN Y MODIFICACIÓN;
- 6.- LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE DE PASAJEROS Y DE CARGA QUE SE UTILICEN EN LAS VÍAS PÚBLICAS;
- 7.- LAS ZONAS EDIFICACIONES O ELEMENTOS QUE FORMEN EL PATRIMONIO CULTURAL --

URBANO, PARA PRESERVARLO Y ASIGNARLE UN USO CONVENIENTE; LAS ZONAS Y EDIFICACIONES QUE DEBEN SER MEJORADAS; 9.- LAS CARACTERÍSTICAS Y NORMAS TÉCNICAS A QUE DEBAN SUJETARSE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS Y PÚBLICAS A FIN DE OBTENER SEGURIDAD, BUÉN FUNCIONAMIENTO Y MEJORAMIENTO ESTÉTICO; 10.- LAS CARACTERÍSTICAS Y NORMAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y EQUIPOS URBANOS; 11.- LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES, RELOTIFICACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y DEMÁS MODALIDADES DE LOS TERRENOS; 12.- LAS CARACTERÍSTICAS Y NORMAS TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS; 13.- LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA EL MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE Y PARA LA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA, DEL SUELO Y DE LA ATMÓSFERA; 14.- LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA MEJORAR EL PAISAJE URBANO."

EL PLAN DIRECTOR CONTIENE, DE ACUERDO CON LA TEORÍA EUROPEA, LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A: "DESTINOS, USOS Y RESERVAS DEL TERRITORIO Y DEL ESPACIO PARA CUYO EFECTO SE DIVIDE EL DISTRITO FEDERAL EN ZONAS, DE ACUERDO CON SUS CARACTERÍSTICAS, DESTINOS DE LOS PREDIOS Y CONDICIONES AMBIENTALES. LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS QUE EVITEN LA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA INMUEBLE, PARA QUE ÉSTA PUEDA CUMPLIR CON SU FUNCIÓN SOCIAL Y LOGRAR UNA RELACIÓN CONVENIENTE ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDAS, ASÍ COMO CARACTERÍSTICAS Y NORMAS TÉCNICAS DE ESTAS ÚLTIMAS. LOS DERECHOS DE VÍA Y DE ESTABLECIMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y OTRAS."

EL PLAN DIRECTOR ASIGNA CONTENIDOS ESPECÍFICOS Y PREVEE CIER-
TOS OBJETIVOS COMO LAS POLÍTICAS ENCAMINADAS A LOGRAR UNA RE-
LACIÓN ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA CUYA INSTRU-
MENTACIÓN REQUIERE UNA BASE LEGAL MÁS DETALLADA.

LA LEY CLASIFICA EL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL COMO ---
SIGUE: "ESPACIOS URBANIZADOS; ESPACIOS DEDICADOS A LA CONSER-
VACIÓN; ESPACIOS DEDICADOS AL MEJORAMIENTO Y RESERVAS TERRI-
TORIALES. (L.D.U.D.F.) LOS ESPACIOS URBANIZADOS SON LOS QUE-
ESTÁN DESTINADOS A SER HABITACIÓN, RECREACIÓN, COMERCIO, IN-
DUSTRIA, SERVICIOS Y OTROS USOS QUE LA MISMA LEY DETERMINA.
LOS ESPACIOS DEDICADOS A LA CONSERVACIÓN EN ZONAS URBANAS --
SON AQUELLOS PREDIOS QUE LO AMERITEN POR SU UBICACIÓN, EXTEN-
SIÓN, CALIDAD O POR LA INFLUENCIA QUE TENGAN EN EL MEDIO AM-
BIENTE Y EN LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO, COMO EJEMPLO: --
BOSQUES, PRADERAS, MANTOS ACUÍFEROS, CERROS, PROMONTORIOS, -
COLINAS, ELEVACIONES O DEPRESIONES OROGRÁFICAS QUE CONSTITU-
YEN ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD; EN ES--
TOS ESPACIOS LA URBANIZACIÓN ESTÁ PROHIBIDA O RESTRINGIDA Y-
SOLO SE AUTORIZAN, EN ALGUNOS CASOS, AQUELLAS CONSTRUCCIONES
Y OBRAS QUE ASEGUREN LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL DE --
CARÁCTER COLECTIVO Y DE USO COMÚN. LOS PREDIOS QUE SE REFIE-
REN A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO O RESERVA TERRITORIAL --
PUEDEN SER UTILIZADOS PROVISIONALMENTE DE ACUERDO A SU DESTI-
NO Ó USO PREVISTO HASTA EL MOMENTO EN QUE LA AUTORIDAD DIS--

PONGA UNA SITUACIÓN DISTINTA."

EL FRACCIONAMIENTO Y LA SUBDIVISIÓN DE LOS PREDIOS ES OTRO OBJETIVO DESTACADO DE LA LEY, ADEMÁS DE LAS MATERIAS RELATIVAS A ATRIBUCIONES RESPECTO A FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES, LOS ASPECTOS IMPORTANTES SON VARIOS. LA LEY CONTEMPLA LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN, RELOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS Y DEFINE COMO FUSIÓN LA UNIÓN DE UN SOLO PREDIO DE DOS Ó MÁS TERRENOS COLINDANTES. POR SUBDIVISIÓN Ó RELOTIFICACIÓN, LA PARTICIÓN DE UN TERRENO, QUE NO REQUIERE DEL TRAZO DE UNA Ó MÁS VÍAS PÚBLICAS. A LA SUBDIVISIÓN DE TERRENOS MAYORES DE 10 000 M². LES DÁ TRATAMIENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y ENTIENDE POR ESTO ÚLTIMO LA DIVISIÓN DE UN TERRENO EN LOTES, QUE REQUIERE DE TRAZOS DE UNA O MÁS VÍAS PÚBLICAS.

9.- REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN RENTA.

CODIGO CIVIL

SUFRIÓ REFORMA EL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO SEXTO DE LA SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL ARTÍCULO 3042 DEL MISMO ORDENAMIENTO PARA QUEDAR COMO SIGUE:

"CAPITULO IV.- DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

ARTICULO 2448.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL, POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

ARTICULO 2448-A.- NO DEBERÁ DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REÚNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA.

ARTICULO 2448-B.- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIÉNICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFRAN -- POR ESA CAUSA.

ARTICULO 2448-C.- LA DURACIÓN MÍNIMA DE TODO CONTRATO DE --- ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN -- SERÁ PRORROGABLE, A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, HASTA POR DOS AÑOS MÁS SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

ARTICULO 2448-D.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO LA RENTA DEBERÁ ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL.

LA RENTA SÓLO PODRÁ SER INCREMENTADA ANUALMENTE, EN SU CASO,

EL AUMENTO NO PODRÁ EXCEDER DEL 85% DEL INCREMENTO PORCENTUAL FIJADO AL SALARIO MÍNIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL, EN EL AÑO CALENDARIO EN QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O SE PRORROGUE.

ARTICULO 2448-E.- LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS, Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS.

EL ARRENDATARIO NO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINO DESDE EL DÍA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

ARTICULO 2448-F.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARÁ AL ARRENDADOR.

EL CONTRATO DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES:

I.- NOMBRES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

II.- LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

III.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS INSTALACIONES Y ACCESORIOS CON QUE CUENTA PARA EL USO GOCE DEL MISMO, ASÍ COMO EL ESTADO QUE GUARDAN.

IV.- EL MONTO DE LA RENTA.

V.- LA GARANTÍA, EN SU CASO.

VI.- LA MENCIÓN EXPRESA DEL DESTINO HABITACIONAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.

VII.- EL TÉRMINO DEL CONTRATO.

VIII.- LAS OBLIGACIONES QUE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO CONTRAIGAN ADICIONALMENTE A LAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.

ARTICULO 2448-G.- EL ARRENDADOR DEBERÁ REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. UNA VÉZ CUMPLIDO ESTE REQUISITO ENTREGARÁ AL ARRENDATARIO UNA COPIA DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO TENDRÁ ACCIÓN PARA DEMANDAR EL REGISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA DEL CONTRATO.

IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRÁ DERECHO PARA REGISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

ARTICULO 2448-H.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN NO TERMINA POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI POR LA DEL ARRENDATARIO, SINO POR LOS MOTIVOS ESTABLECIDOS EN LAS LEYES.

CON EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRA PERSONA, EL CONYUGUE, EL Ó -

LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LÍNEA CONSANGUÍNEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO SE SUBROGARÁN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ÉSTE, EN LOS MISMOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIERAN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO.

NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS, CESIONARIAS O POR OTRO TÍTULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACIÓN PREVISTA EN ESTE ARTÍCULO.

ARTICULO 2448-I.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, EL ARRENDATARIO, SI ESTÁ AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA TENDRÁ DERECHO A QUE, EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASÍ MISMO, TENDRÁ EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA.

ARTICULO 2448-J.- EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERÁ DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE, PRECISANDO EL PRECIO, TÉRMINOS, CONDICIONES Y MODA

LIDADES DE LA COMPRA VENTA.

II.- EL Ó LOS ARRENDATARIOS DISPONDRÁN DE 15 DÍAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA.

III.- EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUALQUIERA DE LOS TÉRMINOS DE LA OFERTA INICIAL ESTARÁ OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, QUIEN A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRÁ DE UN NUEVO PLAZO DE 15 DÍAS PARA LOS EFECTOS DEL PÁRRAFO ANTERIOR, SI EL CAMBIO SE REFIERE AL PRECIO, EL ARRENDADOR SÓLO ESTÁ OBLIGADO A DAR NUEVO AVISO CUANDO EL INCREMENTO O DECREMENTO DEL MISMO SEA DE MÁS DE UN DÍEZ POR CIENTO.

IV.- TRATÁNDOSE DE BIENES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARÁN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA.

V.- LOS NOTARIOS DEBERÁN CERCIORARSE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE ARTICULO PREVIAMENTE A LA AUTORIZACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA.

VI.- LA COMPRA-VENTA Y SU ESCRITURACIÓN REALIZADAS EN CONTRA

VENCION DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO SERÁN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN PRESCRIBE A LOS SEIS MESES -- CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO -- DE LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

EN ESTE CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DÉ EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTICULO PRECLUIRÁ SU DERECHO.

ARTICULO 2448-K.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIA-- DOR A UNA PERSONA QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA -- LEY PARA QUE SEA FIADOR.

TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL-- ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUSTITUIR -- ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE RENTA.

ARTICULO 2448-L.- EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HA-- BITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO.

SE ADICIONA EL ARTICULO 3042 DEL CÓDIGO VIGENTE PARA QUEDAR COMO SIGUE:

VENCIÓN DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO SERÁN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRÁN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCIÓN DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCIÓN PRESCRIBE A LOS SEIS MESES -- CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO -- DE LA REALIZACIÓN DEL CONTRATO.

EN ESTE CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DÉ EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTÍCULO PRECLUIRÁ SU DERECHO.

ARTICULO 2448-K.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIA-- DOR A UNA PERSONA QUE REÚNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA - LEY PARA QUE SEA FIADOR.

TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL- ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUSTITUIR - ESA GARANTÍA CON EL DEPÓSITO DE UN MES DE RENTA.

ARTICULO 2448-L.- EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HA- BITACIÓN DEBERÁN TRANSCRIBIRSE ÍNTEGRAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPÍTULO.

SE ADICIONA EL ARTÍCULO 3042 DEL CÓDIGO VIGENTE PARA QUEDAR COMO SIGUE:

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES, POR UN PERÍODO MAYOR DE SEIS AÑOS Y AQUELLOS EN QUE HAYA ANTICIPOS DE RENTAS POR MÁS DE 3 AÑOS; DEBERÁN INSCRIBIRSE COMO INMUEBLES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

EN LAS REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SE ESTABLECIÓ QUE "CUANDO SE TRATE DE CUESTIONES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO SERÁN COMPETENTES LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN LOS TÉRMINOS FIJADOS POR LA LEY Y QUE CADA JUZGADO CONOCERÁ DE LOS NEGOCIOS RELATIVOS A PREDIOS UBICADOS DENTRO DE SU JURISDICCIÓN, CUANDO SE TRATE DE ACCIONES REALES SOBRE BIENES INMUEBLES." (ARTÍCULO 2,5 DEL C.P.C.)

ADEMÁS EN LOS TRANSITORIOS DE DICHAS REFORMAS SE PRECISA QUE "LOS JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN TRÁMITE QUE TENGAN POR OBJETO LA RESCISIÓN O LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN CONTINUARÁN SUSTANCIÁNDOSE Y SE RESOLVERÁN CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES EN VIGOR AL MOMENTO DE SU INICIACIÓN. UNA VEZ QUE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO ESTÉN EN FUNCIONES, LOS JUZGADOS CIVILES REMITIRÁN A AQUELLOS LOS EXPEDIENTES A LOS JUICIOS QUE VERSEN SOBRE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, A EXCEPCIÓN DE ---

AQUELLOS JUICIOS EN LOS QUE SE HAN DESAHOGADO LA TOTALIDAD DE LAS PRUEBAS ADMITIDAS, LOS CUALES DEBERÁN SER RESUELTOS -- POR EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO."

SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 20., 16., 45., 49., 53 Y 97 Y SE -- ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 60 A, 60 B, 60 C, 60 D, 60 E, 60 F, -- EN LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA DEL FUERO -- COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL.

"LOS JUECES DE LO CIVIL, DE LO FAMILIAR, DEL ARRENDAMIENTO IN -- MOBILIARIO, PENALES Y LOS DE PAZ DEL DISTRITO FEDERAL SERÁN -- NOMBRADOS POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA EN ACUERDO -- PLENO."(ARTÍCULO 16)

"LAS SALAS CIVILES, EN LOS ASUNTOS DE LOS JUZGADOS DE SU ADS -- CRIPCIÓN CONOCERÁN DE LOS CASOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y -- DE LOS RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA LAS RESOLUCIONES DICTA -- DAS POR LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO."(ARTÍCULO 45 FRACCIÓN III)

EL ARTÍCULO 49 ESTABLECE EN LA FRACCIÓN VI QUE"SON JUECES DE PRIMERA INSTANCIA LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO."

RESPECTO A LA SECCIÓN TERCERA "DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDA -- MIENTO INMOBILIARIO", SE SEÑALA QUE EN EL DISTRITO FEDERAL --

HABRÁ EL NÚMERO DE JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO -
QUE EL TRIBUNAL PLENO CONSIDERE NECESARIO PARA QUE LA ADMI--
NISTRACIÓN DE JUSTICIA SEA EXPEDITA." (ARTÍCULO 60-A)

LOS JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO CONTARÁN CON EL --
PERSONAL A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY,

CAPITULO III
EL SECTOR PUBLICO Y
LA VIVIENDA.

CAPITULO III

EN 1975 EL GOBIERNO FEDERAL COMIENZA A DOTAR A SUS TRABAJADORES DE VIVIENDA ATRAVÉS DE LA "DIRECCIÓN DE PENSIONES CIVILES." ESTA ES LA INSTITUCIÓN ANTECEDENTE DEL "ISSSTE" Y DEL "FOVISSSTE" (ESTE CREADO EN 1972), PASANDO PRIMERO A FORMAR PARTE DE UNA SUBDIRECCIÓN DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, AMPLIANDO IMPORTANTEMENTE EL CAMPO DE ACCIÓN Y PRESTACIONES A LOS SERVIDORES PÚBLICOS.

CABE SEÑALAR QUE EL PRIMER ANTECEDENTE SOBRE EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MÉXICO, SE ENCUENTRA EN EL "PROGRAMA DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO" ENCABEZADO POR RICARDO FLORES MAGÓN EN EL AÑO DE 1906, MENCIONANDO AL EFECTO QUE ERA NECESARIO DAR SOLUCIÓN AL PROPORCIONAMIENTO DE VIVIENDAS HIGIÉNICAS PARA LOS TRABAJADORES. ASÍMISMO EL CONGRESO DE 1917 SOLICITÓ A LAS EMPRESAS EN FORMA POR DEMÁS GENÉRICA: "PROPORCIONAR A SUS TRABAJADORES HABITACIONES, CASAS SECAS, AIREADAS, PERFECTAMENTE HIGIÉNICAS, QUE TENDRÁN CUANDO MENOS TRES PIEZAS DOTADAS DE AGUA". (35)

ESTA DEMANDA MENCIONADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR ESTÁ CONTEMPLADA EN LA LEY GENERAL DEL TRABAJO EN 1931. LA INTERVENCIÓN OFI-

(35) HISTORIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA.- COLEGIO DE MÉXICO.

CIAL FUÉ IRREGULAR Y SU REALIZACIÓN, PARA TRABAJADORES NO BU-
RÓCRATAS, PRIMERO FUE EL DECRETO QUE EXPIDIÓ EL GENERAL CÁRDE-
NAS PARA VENDER "CASAS BARATAS" CONSTRUÍDAS POR EL DEPARTAMEN-
TO DEL DISTRITO FEDERAL. (36)

ASIMISMO FUÉ CREADO EN 1936 EL BANCO DE AHORRO DEL EJÉRCITO.
CON RECURSOS DE ESTE FONDO FUÉ CREADO EL BANCO NACIONAL DEL -
EJÉRCITO Y LA ARMADA, ENTRE CUYAS FUNCIONES ESTABA EL OTORGAR
CRÉDITOS HIPOTECARIOS, HACER MEJORAS A LA VIVIENDA O REDIMIR-
GRAVÁMENES.

EN 1956 SE CREÓ LA DIRECCIÓN DE PENSIONES MILITARES QUE PRE-
VEÍA EL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES. DURANTE EL REGIMEN DEL
PRESIDENTE ECHEVERRÍA DESAPARECIÓ EL BANCO Y SE CREÓ EL FONDO
DEL EJÉRCITO Y LA ARMADA, FORMADO POR EL CONJUNTO DE APORTA--
CIONES QUE HACE EL GOBIERNO FEDERAL PARA CONSTITUIR DEPÓSITOS
INDIVIDUALES, ADMINISTRADO POR LA DIRECCIÓN DE PENSIONES MILI-
TARES Y DESTINADO A CONSTRUIR CASAS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO-
DE CRÉDITOS.

EN LA CUESTIÓN URBANÍSTICA ES DE CONSIDERACIÓN FUNDAMENTAL --
DENTRO DE UN PLANEAMIENTO GLOBAL DE LAS ENTIDADES FEDERALES -
CREAR Y EJECUTAR "SISTEMAS DE CIUDADES" TOMANDO COMO CENTRO -
DE LAS URBES IMPORTANTES DEL PAÍS, SOLUCIONANDO ÉSTAS CON LOS

(36) HISTORIA DE LA REVOLUCIÓN MEX.- COLEGIO DE MÉXICO, VOL. 16

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA APROPIADOS Y EL EQUIPAMIENTO --- PROPIO, ASÍ COMO, SU MEZCLA DE ZONAS INDUSTRIALES, COMERCIALES, RECREATIVAS O TURÍSTICAS CON DISTANCIAS NO MAYORES DE 80 KILÓMETROS ENTRE SÍ, ES DECIR, A VIAJE DE AUTOMÓVIL A UNA HORA DE TRASLADO PROMEDIO.

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),

POR OTRA PARTE, EN 1933 BANOBRAS COMENZÓ A FINANCIAR OBRAS DE VIVIENDA, PARA LO QUE SE CREÓ DENTRO DE ESE ORGANISMO EL FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES. A PARTIR DE ABRIL DE 1981 SE MODIFICAN LAS BASES DE ORGANIZACIÓN Y OPERACIÓN DE ESE FONDO MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL FIDEICOMISO DEL FONDO DE LAS 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 DDF, LA QUE A PARTIR DE 1977 PASÓ A FORMAR PARTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL DDF (CODEUR), QUE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS NO HA INICIADO NUE-

VOS PROYECTOS. DOS DECENIOS DESPUÉS DE QUE EL DDF 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 DIÓ PRINCIPIO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA RENTA A SUS DERECHAHABIENTES; SÓLO CONSTRUYÓ 10 600 VIVIENDAS PUES EN 1962 ABANDONÓ ESTA ACTIVIDAD. (37)

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 SU LUGAR SE ESTÁN CREANDO INSTITUCIONES DE VIVIENDA EN CADA ENTIDAD FEDERATIVA QUE SERÁN APOYADAS POR EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO EN BANOBRAS (FONHAP).

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 (FOVIMI) Y EN EL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS DE MÉXICO (ISSAM), ORGANISMOS QUE SE ABOCAN TANTO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA ALQUILER COMO PARA VENTA.

(37) ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO DE MEX.-M. SCHTEINGHERT.

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, CUYA FUNCIÓN ES APROBAR Y GARANTIZAR INVERSIONES DE LA BANCA PRIVADA EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, A PARTIR DE UN "ENCAJE LEGAL" ESTABLECIDO POR EL GOBIERNO FEDERAL. CA BE ACLARAR QUE QUIENES TIENEN ACCESO A ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO DEBEN TENER INGRESOS LO SUFICIENTEMENTE ALTOS COMO PARA GARANTIZAR ADECUADAMENTE EL EMPRÉSTITO, SIN EXCEDER DE UN MÚLTIPLO DEL SALARIO MÍNIMO.

EL FIDEICOMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS DE OBREROS 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.

EN CONCLUSIÓN PUEDE AFIRMARSE QUE CON LA CREACIÓN DE LA DI--

RECCIÓN DE HABITACIÓN POPULAR DEL DDF, DEL INDECO, EL INFONAVIT, EL FOVISSSTE, EL FOVIMI Y EL ISSFAM SE DIÓ UN GRÁN IMPULSO A LOS ESFUERZOS POR TRATAR DE REDUCIR LA INSUFICIENCIA DE VIVIENDA. AUNQUE EL ESTADO EMPIEZA A INTERESARSE EN EL PROBLEMA DESDE 1925, NO ES SINO EN EL ÚLTIMO DECENIO CUANDO SE HICIERON ESFUERZOS MASIVOS.

POR OTRO LADO SE ESTIMA QUE SE HAN DEDICADO MENOS DEL 10% DEL TOTAL DE ACCIONES DEL ESTADO A DOTAR DE VIVIENDA A NO ASALARIADOS Y, SOBRETUDO, A LOS POBLADORES RURALES. (38)

FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES:

LOS PROGRAMAS DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, DEL QUE ES FIDUCIARIO BANOBRAS, CONSISTEN EN VIVIENDA PROGRESIVA, LOTES Y SERVICIOS, VIVIENDA MEJORADA, VIVIENDA TERMINADA EN RENTA Y RESERVA TERRITORIAL.

PARA CONOCER ESTRUCTURALMENTE AL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, ES CONVENIENTE Y FUNDAMENTAL CONOCER AL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS. S.N.C.

EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS CONSTITUYE LA MÁS ANTIGUA ENTIDAD PÚBLICA CREADA EXPRESAMENTE PARA ATENDER -

(38) LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO.-M. SCHTEINGART

OBRAS Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y CONSIDERA EN SU ACCIÓN EL ASUNTO DE LA VIVIENDA EN ZONAS URBANAS Y DENTRO DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO BANCARIO OFICIAL. TIENE COMO ANTECEDENTES MÁS IMPORTANTES A LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, PROMULGADA EN 1924 Y LA CREACIÓN EN 1925 DEL BANCO DE MÉXICO, S.A. PARA SU FORMACIÓN EN 1933 CON EL NOMBRE DE BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS, S.A. (BNHUOP SA). ESTE NOMBRE LO CONSERVÓ HASTA 1966 EN QUE SE TRANSFORMA EN BNOSPSA.

LA META INICIAL DE ESTE ORGANISMO OFICIAL FUÉ LA DE "CONCERNER PRÉSTAMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PARA LA CREACIÓN Y DESARROLLO DE INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN". SE FINANCIARON SERVICIOS DE AGUA (1934), VIALIDAD (1936), ASÍ COMO OTROS DE CARÁCTER PÚBLICO. EL BANCO COMENZÓ ESTUDIOS SOBRE VIVIENDA A PARTIR DE 1936 LOS CUALES DIERON ORIGEN A LEGISLACIONES Y REGLAMENTOS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA.

HA SUFRIDO DIVERSAS MODIFICACIONES SU LEGISLACIÓN SIN VARIAR MAYORMENTE EL FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL. SU PRIMERA LEY ORGÁNICA SE REFORMÓ EN 1947 PARA ABSORBER AL BANCO DE FOMENTO DE LA HABITACIÓN (FUNDADO EN 1943 Y QUE VENÍA DESARROLLANDO PROGRAMAS DE VIVIENDA DE COSTOS BAJOS).

A PARTIR DE ESTE AÑO EL BANCO DESARROLLA CON MAYOR INTENSIDAD

DIVERSOS PROGRAMAS DE VIVIENDA ORIENTADOS HACIA SECTORES MEDIOS Y BAJOS DE LA POBLACIÓN HASTA CONSTITUIR EN 1954 EL "FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES" AL QUE NOS HEMOS YA REFERIDO.

EN 1964 EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA, EL BANCO SE INCORPORA A LOS MEDIOS DEL MISMO, LO CUAL LE PERMITE AMPLIAR SUS PROGRAMAS DE VIVIENDA AL CONTAR CON UN MAYOR FINANCIAMIENTO PROVENIENTE DEL SECTOR PRIVADO (ENCAJE LEGAL).

SU LEY ORGÁNICA ACTUAL REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL BANCO, FIJA SUS OBJETIVOS Y LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA.

DENTRO DE ESTA LEY SE ENCUENTRA ESPECÍFICAMENTE LEGISLADO EL MULTIMENCIONADO "FONDO DE HABITACIONES POPULARES", MECANISMO CONSTITUIDO DENTRO DEL BANCO POR EL GOBIERNO FEDERAL PARA COMPLEMENTAR SU POLÍTICA DE VIVIENDA.

CONCRETAMENTE EL BANCO ES UNA INSTITUCIÓN OFICIAL DIRIGIDA A PROMOVER Y ORIENTAR EL FINANCIAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS DE INTERÉS SOCIAL; ACTÚA COMO AGENTE FINANCIERO Y ASESOR TÉCNICO, TANTO DEL GOBIERNO FEDERAL COMO DE LOS GOBIERNOS LOCALES U OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS. CUENTA PARA ELLO CON FONDOS QUE PUEDEN SER PROPIOS O PROVENIENTES DE BANCOS EXTRANJEROS. EL CUMPLIMIENTO DE UNA DIVER-

SIDAD DE FUNCIONES QUE REBASAN CON MUCHO LAS EXCLUSIVAMENTE-HABITACIONALES, LO DIFERENCIA DE LOS DEMÁS ORGANISMOS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA QUE CONTROLA EL GOBIERNO FEDERAL.

SU ACCIÓN ESTRICTAMENTE HABITACIONAL SE HA ORIENTADO CON EL "FONDO DE HABITACIONES POPULARES", PARA REALIZAR DENTRO DEL BANCO EL PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DE CONJUNTOS-HABITACIONALES, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

TAMBIÉN EN SUS OBJETIVOS AHORA SE ESPECIFICA DE ALGUNA FORMA A LOS SECTORES NO ASALARIADOS DE LA POBLACIÓN.

LOS RECURSOS DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS PROVIENEN DE LAS SIGUIENTES FUENTES:

- A) EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE VALORES.
- B) CRÉDITOS OTORGADOS POR INSTITUCIONES BANCARIAS NACIONALES O EXTRANJERAS
- C) RECURSOS DEL GOBIERNO FEDERAL Y DE OTROS ORGANISMOS PÚBLICOS.

DENTRO DE LA ACCIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE VIVIENDA DENOMINADA DE "INTERÉS SOCIAL", EL BNOSP CONSIDERA DOS TIPOS DE PROGRAMAS:

- 1) PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA -- NUEVA;
- 2) PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. (LO HACE AHORA EL FONHAPO)

LOS RECURSOS DESTINADOS AL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, - PROVIENEN BÁSICAMENTE DE : SUBSIDIOS DE LA FEDERACIÓN; FINANCIAMIENTOS CONTRATADOS CON LOS ESTADOS Y EL DISTRITO FEDERAL; RECAUDACIONES SOBRE DERECHOS, IMPUESTOS, INGRESOS, BIENES Y - SERVICIOS DE SUS RECURSOS; RECAUDACIONES DE ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, CANALIZADOS A TRAVÉS DEL PROPIO BNOSP.

VARIANTES DEFINEN LA FORMA COMO SE FINANCIAN LAS VIVIENDAS - CONSTRUIDAS POR EL BANCO Y QUE OPERAN DENTRO DEL "FONDO DE - HABITACIONES POPULARES":

- A) CUANDO SE PRESENTA UNA SOLICITUD EXPRESA DE ALGUNA ENTIDAD FEDERATIVA O DE GRUPOS DE TRABAJADORES QUE CUENTEN - CON TERRENO PROPIO O NO DESEEN CONSTRUIR SUS VIVIENDAS, - EL BNOSP OTORGA EN ESTE CASO EL FINANCIAMIENTO A TRAVÉS - DE UN FIDEICOMISO.
- B) CUANDO SE TRATA DE UNA ACCIÓN DIRECTA APLICAN SUS RECURSOS PROPIOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

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

LOS ANTECEDENTES DE SU CREACIÓN (1963) SE ENCUENTRAN EN EL FINANCIAMIENTO COMERCIAL QUE LA ENTONCES BANCA PRIVADA OTORGABA LIBREMENTE A DIVERSOS PROMOTORES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. ÉSTOS RECURSOS SE DESTINABAN EN ESENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE GRUPOS DE NIVELES ECONÓMICOS MEDIOS - CUYOS RECURSOS LES PERMITÍAN SER OBJETO DE CRÉDITO BANCARIO.

EL FOVI SE CREA EN UN MOMENTO EN QUE TANTO A NIVEL LATINOAMERICANO, COMO NACIONAL SE COMIENZA A DESARROLLAR EL CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (39) Y A INCREMENTAR APARENTEMENTE LA PREOCUPACIÓN POR ATENDER LAS DEMANDAS DE BIENESTAR SOCIAL (40).

EN 1958 SE ADOPTÓ UNA DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (CIES) "AQUELLA QUE ES ASEQUIBLE DE MANERA QUE NO RESULTE ONEROSA EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS, PROPORCIONARLES ALOJAMIENTO EN UN AMBIENTE FÍSICO Y SOCIAL QUE SATISFAGA LOS REQUISITOS INDISPENSABLES DE SEGURIDAD, HIGIENE Y DECORO Y QUE ESTÉ DOTADA DE LOS SERVICIOS SOCIALES CORRESPONDIENTES".

(39) LA ACCIÓN HABITACIONAL DEL EDO. DE MEX.-M. SCHTEINHART.-

(40) ÍBÍDEM.

AL TIEMPO QUE SE CREA EL FOVI COMO UN FIDEICOMISO EN EL BANCO DE MÉXICO, S.A., POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO SE CREA EL FONDO DE GARANTÍA Y APOYO A LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA (FOGA), FIDEICOMISO DE APOYO AL FOVI, TAMBIÉN CREADO EN EL BANCO DE MÉXICO.

LOS OBJETIVOS PRINCIPALES DEL FOVI Y DEL FOGA SON: FACILITAR LA COMPRA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, INCREMENTAR LA OFERTA DE LA MISMA, LOGRAR QUE INSTITUCIONES DE CRÉDITO PRIVADO CONCEDAN FINANCIAMIENTOS ESPECIALES, PROMOVER LA GENERACIÓN DE AHORROS DE UN SECTOR DE LA POBLACIÓN Y AUMENTAR LA OCUPACIÓN EN BASE A LA CONSTRUCCIÓN MASIVA DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y DINAMIZAR AL MISMO TIEMPO LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

PARA LOGRAR ESTOS OBJETIVOS EL FOVI OPERABA COMO UN MECANISMO A TRAVÉS DEL CUAL SE CANALIZABAN EL 30% DE LOS DEPÓSITOS EN DEPARTAMENTOS DE AHORRO DE LOS BANCOS, AHORA FUNCIONAN -- CON OTRO TIPO DE VALORES FINANCIEROS, ASÍ COMO DE DIVERSAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO, HACIA PROMOTORAS PRIVADAS U ORGANISMOS PÚBLICOS QUE CONSTRUYEN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; SE OTORGA AL ADQUIRIENTE UN CRÉDITO QUE CUBRE HASTA EL 80% DEL VALOR DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE LA EMISIÓN DE VALORES FINANCIEROS. SIN EMBARGO, EL FOVI NO SOLO ES UNA INSTITUCIÓN DE SERVICIO FINANCIERO, TAMBIÉN PARTICIPAN EN LA NOR-

MATIVIDAD DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS - SOCIAL.

LOS RECURSOS CON QUE CUENTA EL FOVI PROVIENEN FUNDAMENTALMENTE DE:

- A) EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO.
- B) LA BANCA NACIONAL.
- C) EMPRÉSTITOS OTORGADOS POR BANCOS U ORGANISMOS EXTRANJEROS O INTERNACIONALES.

ANTE LAS NECESIDADES ANUALES, EL FOVI SOLO LOGRA CUBRIR AL REDEDOR DEL 3% DE ÉSTAS.

LA DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA INVERSIÓN SEÑALA CIERTA TENDENCIA A LA CONCENTRACIÓN EN EL CENTRO DE LA REPÚBLICA.

FIDEICOMISO DE LA VIVIENDA.- (ANTES DIRECCIÓN DE LA HABITACIÓN POPULAR, CODEUR) (COMISIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F.,- DIRECCIÓN DE HABITACIÓN DEL DDF)

DEBIDO A QUE ESTE FIDEICOMISO FORMA PARTE DIRECTA DE LAS POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, SUS ANTECEDENTES SE HALLAN EN LA DIRECCIÓN DE HABITACIÓN POPULAR EN DONDE SE -

EMITIÓ UN DECRETO EN EL AÑO 1934 QUE LE COMISIONA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS PARA SUS TRABAJADORES DE INGRESOS BAJOS. EN ESE MISMO AÑO SE AGREGARON DOS DECRETOS A LA LEY ORGÁNICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EN LOS QUE SE FIJARON LAS CONDICIONES DE SUJECCIÓN DE LA COMPRA-VENTA DE LAS UNIDADES DE CASAS ECONÓMICAS Y SE AUTORIZÓ AL BANCO NACIONAL (URBANO) DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS SU ADMINISTRACIÓN.

PARA EL AÑO 1936 SE REGLAMENTÓ LA LEY ORGÁNICA DEL DDF EN CUANTO A LOS REQUISITOS A CUMPLIR POR PARTE DE TRABAJADORES - PARA OBTENER DERECHO A UNA CASA HABITACIÓN FIJANDO OBLIGACIÓN POR AMBAS PARTES. EN 1976, SE EMITE LA LEY DE SERVICIO PÚBLICO DE HABITACIONES POPULARES, A CARGO DEL DDF Y CON EL ASESORAMIENTO DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, CUYO OBJETIVO ES FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS A BAJO PRECIO.

LOS ANTECEDENTES DIRECTOS MÁS IMPORTANTES DE ENTIDAD SON DOS GRANDES CONJUNTOS DESTINADOS A RECOLECTORES DE BASURA, JARDINEROS, PEPENADORES, ETC., CONSTRUÍDOS ENTRE 1962 Y 1964: SANTA CRUZ MEYEHUALCO, CON 3 000 VIVIENDAS Y SAN JUAN DE ARAGÓN CON 10 000. DESALENTADOR EL HECHO DE QUE POCO TIEMPO DESPUÉS DE HABER SIDO OCUPADAS LAS VIVIENDAS, LOS ADQUIRIENTES INICIALES LAS DESOCUPABAN TRASPASÁNDOLAS O ALQUILÁNDOLAS A OTRAS FAMILIAS. SE DETECTARON CASOS DE MONOPOLIZACIÓN DE VIVIENDA QUE

CONDUJERON AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A INCLUIR -
DENTRO DE LOS PROGRAMAS ACTUALES DE VIVIENDA ACCIONES DE CA
RÁCTER LEGAL Y DE PROMOCIÓN ECONÓMICO-SOCIAL TENDIENTES A -
EJERCER UN MAYOR CONTROL EN LA ETAPA DE USO DE LA VIVIENDA-
Y A TRATAR DE REDUCIR O MINIMIZAR EL PROBLEMA SEÑADO, AUN--
QUE ESTO HA SUCEDIDO PRÁCTICAMENTE A TODOS LOS ORGANISMOS -
DE VIVIENDA OBEDECE A CUESTIONES PSICO-SOCIOLÓGICAS NO CON-
SIDERADAS TANTO EN EL DISEÑO COMO EN EL ESTUDIO DE SUS TRA-
DICIONES Y MEDIO EN QUE VIVÍAN.

SU ÁMBITO DE ACCIÓN A DIFERENCIA DE LOS OTROS ORGANISMOS CU
YA JURISDICCIÓN ES NACIONAL, SE LIMITÓ ESTRICTAMENTE AL DIS-
TRITO FEDERAL Y DENTRO DE ÉSTE A LOS SECTORES POPULARES, --
COMPUESTOS POR TRABAJADORES SUBEMPLEADOS, COMERCIANTES, AR-
TESANOS, OBREROS NO CALIFICADOS, ETC., PERO CON INGRESOS MÍ
NIMOS SUFICIENTES COMO PARA CONSTITUIRSE EN SUJETOS DE CRÉ-
DITO OFICIAL.

LOS RECURSOS ECONÓMICOS PARA QUE FUNCIONASE LA DIRECCIÓN GE
NERAL DE HABITACIÓN POPULAR FUERON OBTENIDOS FUNDAMENTALMEN
TE DE DOS FUENTES DE FINANCIAMIENTO: A) DE LOS RECURSOS DEL
GOBIERNO FEDERAL Y DEL PRESUPUESTO DEL DEPARTAMENTO DEL DIS-
TRITO FEDERAL; Y B) DEL FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES BAN
CARIAS.

LOS FONDOS DE ORIGEN PRESUPUESTARIO SE DESTINARON BÁSICAMENTE A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO, ES DECIR, A LA URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIVIENDA.

EL FIDEICOMISO DE LA VIVIENDA FUÉ CREADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE 5 DE DICIEMBRE DE 1983 SIENDO FIDEICOMITENTE ÚNICO DEL GOBIERNO FEDERAL, LA FIDUCIARIA EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS Y LOS FIDEICOMISARIOS LOS BENEFICIARIOS DE ÉSTE, EXTINGUE LA EXISTENCIA DE LA DIRECCIÓN DE LA HABITACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LA CUAL A SU VEZ NACIÓ DE LA DESINTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F. -- QUE SE DIÓ A LUZ EN 1977 CON LA DESAPARICIÓN DE LA DIRECCIÓN DE LA HABITACIÓN POPULAR.

EL FIDEICOMISO OFRECE DOS PROGRAMAS FUNDAMENTALMENTE: PRIMERO; EL DE VIVIENDA NUEVA TERMINADA Y SEGUNDO EL DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LOS CONJUNTOS ESTA A CARGO DEL PERSONAL TÉCNICO DEL FIDEICOMISO Y TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: LOS EDIFICIOS DE TIPO MULTIFAMILIAR TRADICIONALMENTE DISEÑADOS CON ÁREAS QUE VARÍAN ENTRE -- LOS 42 Y 60 MTS. CUADRADOS.

EN ALGUNOS CASOS SE TRATA DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO POR LA CANTIDAD MÍNIMA DE METROS DE CONSTRUCCIÓN, PERO TIENEN LA POSIBILIDAD DE AMPLIARSE DE ACUERDO A LAS NECESIDADES Y POSIBILIDADES FUTURAS DE CADA FAMILIA.

UNA DE LAS OPCIONES DE EMERGENCIA EN REUBICACIONES QUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL HA UTILIZADO ES LA VIVIENDA DE CARTÓN; ES UNA CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL QUE CUENTA CON UN LOTE URBANIZADO DE 90 METROS CUADRADOS EN LOS LLAMADOS FRACCIONAMIENTOS POPULARES. LA FAMILIA PUEDE IR CONSTRUYENDO SU VIVIENDA DEFINITIVA CON MATERIALES QUE EL DEPARTAMENTO LE PROPORCIONA PERIÓDICAMENTE, ESTO PERTENECE AL PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA REALIZADO A TRAVÉS DE LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y DEL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN, SE EFECTÚA CUANDO LA TENENCIA DE LA TIERRA HA SIDO REGULARIZADA Y MÁS ESPECÍFICAMENTE, PARA REEMPLAZAR A LAS VIVIENDAS PROVISIONALES DE MADERA Y CARTÓN EN LOTES URBANIZADOS QUE FORMAN PARTE DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES. LA MAYOR PARTE DE ÉSTAS SON HABITADOS POR FAMILIAS ERRADICADAS DE "CIUDADES PERDIDAS" O "VECINDADES". ESTA ACCIÓN SE ACOMPAÑA, LA MAYORÍA DE LAS VECES, DE UNA ASESORÍA TÉCNICA QUE EL FIDEICOMISO BRINDA PARA EL MEJOR USO DE LOS MATERIALES ADQUIRIDOS. LA VIVIENDA ES ASÍ MEJORADA O --

CONSTRUIDA CON MATERIALES MÁS SÓLIDOS Y POR EL PROPIO MORADOR.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.
INFONAVIT.

FUNDAR UN INSTITUTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SOBRE TODO SINDICALIZADOS, ERA UNA IDEA QUE YA VENÍA ABRIÉNDOSE PASO DESDE LOS AÑOS SESENTA. SU CREACIÓN REQUIRIÓ UNA IMPORTANTE MODIFICACIÓN DE LA LEY FEDERAL DEL -- TRABAJO, Y UN REFORMA CONSTITUCIONAL DEL ARTÍCULO 123, PARA OBLIGAR A TODA EMPRESA A APORTAR RECURSOS A UN FONDO NACIO--
NAL DE VIVIENDA, COMO BASE DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO -
QUE PERMITIERA OTORGAR A LOS TRABAJADORES CRÉDITOS BARATOS Y
SUFICIENTES PARA VIVIENDA. ESA MISMA REFORMA LEGAL LE DIÓ A-
DICHO INSTITUTO UNA FÓRMULA DE GOBIERNO BASADA EN ORGANISMOS
COLEGIADOS DE COMPOSICIÓN TRIPARTITA (ESTADO-EMPRESARIOS----
OBREROS).

LOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL INFONAVIT SON:

- A) ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIEN-
DA PARA LOS TRABAJADORES.
- B) ESTABLECER Y OPERAR UNA SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PER-
MITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE

TE PARA:

- 1.- LA HABITACIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS.
 - 2.- LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES, Y
 - 3.- EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.
- c) COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES.

INICIALMENTE Y POR LEY, INFONAVIT FORMA SU CAPITAL DEL FONDO CON LAS APORTACIONES PATRONALES, LAS DEL GOBIERNO FEDERAL Y CON EL RENDIMIENTO DE SUS INVERSIONES. DE HECHO, SOLO LAS PRIMERAS HAN CONTADO CON REALIDAD: ES MÍNIMO LO QUE EL ESTADO HA APORTADO (50 MILLONES DE PESOS). EL CAPITAL DE INVERSIÓN DEL FONDO VIENE PUES BÁSICAMENTE DEL 5% DE APORTACIÓN PATRONAL SOBRE EL MONTO DE LOS SALARIOS.

ASÍ SE HA IDO ACUMULANDO UN CAPITAL CRECIENTE Y CUANTIOSO, QUE EN TÉRMINOS ABASOLUTOS HA AUMENTADO NOTABLEMENTE POR LOS PROCESOS INFLACIONARIOS Y POR EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN TRABAJADORA. LAS CANTIDADES QUE SE PODRÁN INVERTIR CADA AÑO IRÁN AUMENTANDO POR SU CARÁCTER REVOLVENTE ES DECIR, POR LA

AMORTIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS. ESTA RECUPERACIÓN ES POR EL--
MOMENTO POCO SIGNIFICATIVA.

NOS ENCONTRAMOS POR PRIMERA VEZ DELANTE DE UNA INSTITUCIÓN -
ESTATAL QUE EN UNA CRECIENTE DE CAPITAL DE "INTERÉS SOCIAL"--
QUE NO ACTÚA EN COMBINACIÓN CON CAPITALES PRIVADOS Y CUYO --
PUNTO DE REFERENCIA NO ES LA RENTABILIDAD, LO QUE LE VA A --
DAR MAYOR LIBERTAD PARA DEFINIR EL TIPO DE PRODUCTO QUE DE--
SEA, Y SOBRE TODO, PARA INTRODUCIR NUEVAS NORMAS DE CRÉDITO--
HIPOTECARIO.

LOS ORGANOS DE GOBIERNO MÁS IMPORTANTES SON LA ASAMBLEA GENE
RAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA DIRECCIÓN GENERAL. LA
ASAMBLEA GENERAL SE ENCUENTRA INTEGRAD' PO 45 MIEMBROS, DE--
LOS CUALES 15 SON DESIGNADOS POR EL GOBIERNO FEDERAL (REPRE--
SENTANTES DE TODAS LAS SECRETARÍAS DE ESTADO, EL DIRECTOR --
DEL IMSS, DEL BANCO DE MÉXICO, DEL ISSSTE, DEL BNOSPSA, DEL--
FOVI, EL REGENTE DEL DISTRITO FEDERAL, ETC.,) 15 MÁS POR LOS
TRABAJADORES (SECRETARIOS DE LOS SINDICATOS DE PETRÓLEOS, --
TEXTILES, AZÚCAR, EMBOTELLADORAS, METALÚRGICOS, FERROCARRILE
ROS, ELECTRICISTAS, ASÍ COMO SECRETARIOS DE FEDERACIONES DE--
LOS ESTADOS, FROC, CROC, COR, TODAS PERTENECIENTES AL PRI) Y
15 MIEMBROS RESTANTES DESIGNADOS POR LOS EMPRESARIOS (REPRE--
SENTANTES DE CONCAMIN, COPARMEX, IBM, FINANCIERA ACEPTACIO--
NES, CREDITO MINERO Y MERCANTIL, CONCANACO, ETC.,)

ESTA ASAMBLEA FUNGE COMO LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL INSTITUTO, AUNQUE SU MISIÓN SE REDUCE A LA PRÁCTICA PRINCIPALMENTE DE REVISAR Y APROBAR EL PRESUPUESTO, REUNIÉNDOSE EN FECHAS FIJAS DOS VECES POR AÑO.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE DICTA EN GENERAL LA POLÍTICA DEL INSTITUTO, SE ENCUENTRA INTEGRADO POR 15 MIEMBROS EN FORMA IGUALMENTE TRIPARTITA Y DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL. CONSTITUYE EL ÓRGANO DE GOBIERNO MÁS IMPORTANTE EN EL CONCURREN LOS REPRESENTANTES (QUE NO SON LOS MISMOS DE LA ASAMBLEA) DE ORGANIZACIONES COMO LA CTM, CROC, BANCA, SECRETARÍA DE HACIENDA, DE COMERCIO ETC., Y SE REUNEN SUPUESTAMENTE COMO MÍNIMO DOS VECES POR MES.

ADEMÁS DEL DIRECTOR GENERAL, EL INFONAVIT CUENTA CON UN DIRECTOR POR LOS TRABAJADORES Y OTRO POR LOS EMPRESARIOS, ASÍ COMO CON COMISIONES DE VIGILANCIA, LA DE INCONFORMIDADES Y LAS CONSULTIVAS REGIONALES. DE ÉSTAS LA MÁS IMPORTANTE ES LA COMISIÓN DE VIGILANCIA QUE ESTÁ FORMADA POR TRES REPRESENTANTES DE CADA SECTOR, SE REUNE UNA VEZ POR MES Y SE ENCARGA DE SUPERVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS DE LA INSTITUCIÓN, FUNGIENDO ADEMÁS COMO SUPERVISORA DE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, CONTABLES Y FINANCIEROS.

EL DISTRITO FEDERAL Y EL ESTADO DE MÉXICO QUE REGISTRAN EL-

22% DE LA POBLACIÓN, APORTAN EL 57% DE LOS RECURSOS Y RECIBEN EL 37% DE LAS INVERSIONES. SIN EMBARGO, ESTA ÚLTIMA DIFERENCIA SE HA REDUCIDO AL AUMENTAR EL PORCIENTO DE INVERSIÓN EN ESA ZONA.

EN CUANTO AL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, EL INFONAVIT HA ACTUADO -- COMO PROMOTOR DIRECTO Y AHORA FUNDAMENTALMENTE EXTERNO EN LA -- REALIZACIÓN DE GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES COMO EN LA -- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN TERRENOS BALDÍOS URBANIZADOS. EN ESTOS CASOS COMPRA LOS TERRENOS Y ENCARGA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y URBANO A FIRMAS IMPORTANTES A LAS QUE SEÑALA LAS NORMAS GENERALES DEL DISEÑO. EN CUANTO A LA CONSTRUCCIÓN, LAS -- OBRAS SE OTORGAN A LAS EMPRESAS PRIVADAS SELECCIONADAS DE UN PADRÓN DE CONTRATISTAS QUE POSEE LA INSTITUCIÓN, SEGÚN EL CRITERIO DE SOLVENCIA Y CAPACIDAD ECONÓMICA DETERMINADA POR EL -- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (CALIFICADO POR UN COMITÉ FORMADO -- POR REPRESENTANTES DE LAS TRES SÚBDIRECCIONES MÁS IMPORTANTES, LAS CUALES RECIBEN LAS PROPUESTAS) Y DANDO PREFERENCIA A EMPRESAS LOCALES.

FONDO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE).

EL FOVISSSTE SE FUNDA EL 28 DE DICIEMBRE DE 1972 DENTRO DEL -- INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE), COMO ORGANISMO DESCONCENTRADO QUE ---

OTORGA VIVIENDA A LOS SERVIDORES PÚBLICOS.

EN 1925 SE CREÓ LA DIRECCIÓN DE PENSIONES CIVILES Y DE RETIRO, QUE APARECE COMO LA PRIMERA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE ATENDER LA SEGURIDAD SOCIAL DE LOS TRABAJADORES; ESTA DIRECCIÓN SE TRANSFORMA EN 1959 EN EL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (ISSSTE) Y AGREGA A SUS ANTERIORES SERVICIOS DE CRÉDITOS A CORTO PLAZO E HIPOTECARIOS; PENSIONES Y JUBILACIONES, LOS SERVICIOS MÉDICOS, GUARDERÍAS INFANTILES, TIENDAS Y SERVICIOS CULTURALES.

LA LEY DE PENSIONES Y DE RETIRO PROMULGADA EN 1925 SOBRE CUYA BASE SE CREÓ LA DIRECCIÓN DE PENSIONES, SE TRANSFORMA EN 1938 PARA ATENDER ESPECÍFICAMENTE A TODOS LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DE LOS PODERES DE LA UNIÓN. A PARTIR DE 1964 LOS EMPLEADOS PÚBLICOS PASAN A OCUPAR LA CATEGORÍA DE TRABAJADORES CONTENIDA EN EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN. CON ESTA DISPOSICIÓN DEL ESTADO, EN CALIDAD DE PATRÓN O EMPRESA QUE EMPLEA UNA FUERZA DE TRABAJO, TIENE LA OBLIGACIÓN EXPRESA DE PROPORCIONAR VIVIENDA A LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO.

SIN EMBARGO, YA DESDE 1926 LA DIRECCIÓN DE PENSIONES CIVILES Y DE RETIRO OTORGABA PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA, ENTRE 1925 Y -

1946 ESTOS PRÉSTAMOS FUERON REDUCIDOS EN NÚMERO Y MONTO (SE OTORGARON 9510 CRÉDITOS: ALREDEDOR DE 432 POR AÑO) NOTÁNDOSE UN APRECIABLE AUMENTO DE LOS MISMOS A PARTIR DE 1947, Y SOBRE TODO DE 1960, PARA DISMINUIR DE NUEVO SU NÚMERO DESDE 1968 A LA FECHA.

LOS OBJETIVOS PRINCIPALES INSTITUCIONALES DEL FOVISSSTE SON OTORGAR CRÉDITOS QUE PERMITAN A LOS TRABAJADORES ADQUIRIR VIVIENDAS EN PROPIEDAD, CONSTRUIRLAS, MEJORARLAS O QUITAR PASIVOS POR ÉSTAS, ASÍ COMO FINANCIAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS PARA SER ADQUIRIDAS POR ESTOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

LOS TRABAJADORES ATENDIDOS POR EL FOVISSSTE SON AQUELLOS QUE PRESTAN SUS SERVICIOS EN LAS DEPENDENCIAS DEL PODER EJECUTIVO (SECRETARÍAS DE ESTADO Y DEPARTAMENTOS), DE LOS PODERES JUDICIAL Y LEGISLATIVO DEL GOBIERNO FEDERAL, ADEMÁS, TODOS AQUELLOS PERTENECIENTES A ORGANISMOS PÚBLICOS Y QUE ESTÉN SUJETOS AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, INCLUYENDO TAMBIÉN TRABAJADORES CONSIDERADOS DE CONFIANZA Y EVENTUALES, CONFORME A LOS ESTADUTOS SINDICALES DE CADA DEPENDENCIA.

EN LO QUE CORRESPONDE A SUS ÓRGANOS MÁXIMOS DE GOBIERNO SON, LA JUNTA DIRECTIVA Y EL DIRECTOR GENERAL DEL ISSSTE Y LA COMISIÓN FETSE-ISSSTE Y DEL FONDO DE LA VIVIENDA. ESTOS DECI--

DEN A UN NIVEL DIRECTIVO Y EJECUTIVO TODOS AQUELLOS ASPECTOS RELACIONADOS CON EL FUNCIONAMIENTO NO SOLO DEL INSTITUTO, SINO TAMBIÉN DEL FOVISSSTE; ENTRE LAS DECISIONES MÁS IMPORTANTES SE ENCUENTRAN AQUELLAS REFERIDAS A LOS PLANES FINANCIEROS Y A LA POLÍTICA DE VIVIENDA PARTICIPAR DEL FONDO.

LA JUNTA DIRECTIVA DEL ISSSTE SE COMPONE DE SIETE MIEMBROS: - EL PRIMERO DESIGNADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL CARGO EXPRESO DE DIRECTOR GENERAL, TRES MÁS NOMBRADOS POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO Y TRES - DESIGNADOS POR LA FEDERACIÓN DE SINDICATOS DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO. EL DIRECTOR GENERAL FUNGE COMO PRESIDENTE DE LA JUNTA.

LOS TRABAJADORES PARTICIPAN EN LA COMISIÓN EJECUTIVA EN FORMA BIPARTITA PERO MINORITARIA, YA QUE OCUPAN DOS DE LAS CINCO VOCALÍAS QUE LA CONSTITUYEN. DE LOS OTROS TRES VOCALES, UNO ES NOMBRADO POR EL DIRECTOR GENERAL, QUE HACE LAS VECES DE VOCAL EJECUTIVO, Y LOS OTROS DOS A PROPOSICIÓN DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. LOS SINDICATOS DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO (FSTSE), QUE AGRUPA SINDICALMENTE A LOS TRABAJADORES PÚBLICOS Y QUE ESTÁ AFILIADA AL CONGRESO DEL TRABAJO Y, POR TANTO, AL PARTIDO OFICIAL.

EN CUANTO AL FINANCIAMIENTO DE ESTE FONDO, PROVIENE FUNDAMENTALMENTE DE LAS APORTACIONES DE LOS TRABAJADORES AL SECTOR PÚBLICO. SUS RECURSOS SON CAPTADOS DE DOS FUENTES: A) DE LAS APORTACIONES HECHAS POR DIVERSAS DEPENDENCIAS OFICIALES Y ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS SOBRE EL 5% DE LOS SALARIOS ORDINARIOS DE SUS TRABAJADORES; Y B) DE LAS RECUPERACIONES O RENDIMIENTOS DE SUS INVERSIONES PROPIAS, ASÍ COMO DE LOS BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIER TÍTULO.

CERTIFICADOS DE VIVIENDA.

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, -- CONSIGRA EN SU ARTÍCULO 40, EL DERECHO QUE TIENE LA FAMILIA -- A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.

LA LEGISLACIÓN MEXICANA ATIENDE ESTE DERECHO SOCIAL POR LO -- QUE A LOS TRABAJADORES ASALARIADOS SE REFIERE MEDIANTE EL ARTÍCULO 123, FRACCIÓN XII.

A SU VEZ EL ARTÍCULO 123, FRACCIÓN XII DE LA PROPIA CONSTITUCIÓN SEÑALA: "TODA EMPRESA AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA, SEGÚN LO DE TERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS".

EN SEGUIDA SEÑALA TAMBIÉN LA FORMA EN QUE LOS EMPRESARIOS -- CUMPLIRÁN SU OBLIGACIÓN EXPRESANDO: "ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLIRÁ MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN A UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CREDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA QUE ADQUIERAN, EN PROPIEDAD, TALES HABITACIONES".

YA LA CONSTITUCIÓN DE 1917 EN EL PROPIO ARTÍCULO 123 FRACCIÓN XII SEÑALABA: "EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, LOS PATRONES ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDAN DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS. IGUALMENTE DEBERÁN ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD. SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIERAN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPASEN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIEN, TENDRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES MENCIONADAS".

ESTO SE COMPLEMENTABA CON LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN XIII DEL MISMO ARTÍCULO QUE A LA LETRA DECÍA: " EN ESTOS MISMOS CENTROS DE TRABAJO, CUANDO SU POBLACIÓN EXCEDA DE DOSCIENTOS HABITANTES, DEBERÁ RESERVARSE UN ESPACIO DE TERRENO, QUE NO

SERÁ MENOR DE CINCO MIL METROS CUADRADOS, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE MERCADOS PÚBLICOS, INSTALACIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A LOS SERVICIOS MUNICIPALES Y CENTROS RECREATIVOS".

A PARTIR DE TAL TESIS POLÍTICA, ENFÁTICAMENTE, LOS PATRONES QUEDARON OBLIGADOS A PROPORCIONAR HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS A LOS TRABAJADORES.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO PROMULGADA EN 1970 REPRODUCE EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y ESTABLECE COMO OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS QUE, DENTRO DE LOS TRES AÑOS SIGUIENTES A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY O PASANDO UN AÑO EN EL CASO DE LAS EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN, CELEBREN CONVENIOS CON LOS TRABAJADORES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CITADA OBLIGACIÓN. ASÍ MISMO, DETERMINA LA COMPENSACIÓN MENSUAL A QUE AQUELLOS TIENEN DERECHO EN TANTO SE LES ENTREGAN LAS HABITACIONES.

UN ASPECTO SIGNIFICATIVO EN LA LEY DE 1970 ES QUE LA OBLIGACIÓN PATRONAL SE LIMITÓ A LOS CENTROS DE TRABAJO QUE SE ENCONTRABAN UBICADOS FUERA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, A MÁS DE TRES KILÓMETROS Y SIN MEDIO DE TRANSPORTE, Y A LAS EMPRESAS QUE OCUPARAN MÁS DE CIEN ASALARIADOS, CUANDO SE LOCALIZAN EN ZONAS URBANAS.

DE TODO LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE EXISTE EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE LA POBLACIÓN ASALARIADA DE DISPONER DE UNA VIVIENDA DIGNA, SIN EMBARGO, PARA EL RESTO DE LA POBLACIÓN -- NO SE HA EXPLICITADO ESTE DERECHO SOCIAL, ADEMÁS NO SE HA -- CONSEGUIDO ENCONTRAR LOS MECANISMOS PRÁCTICOS QUE PERMITAN -- HACER QUE ESTE DERECHO SE CUMPLA TOTALMENTE PARA LA POBLACIÓN ASALARIADA, LA INTENCIÓN ORIGINAL DEL TEXTO DE RESPONSABILIZAR A LOS EMPRESARIOS DE SU CUMPLIMIENTO PLENO SE HA MITIGADO CONSIDERABLEMENTE CON LAS REFORMAS MENCIONADAS,

EN ESENCIA, ESTAS DISPOSICIONES HACEN CAMBIOS EN EL SENTIDO SIGUIENTE: EN ADELANTE TODO PATRÓN O EMPRESA SIN IMPORTAR EL NÚMERO DE TRABAJADORES A SU SERVICIO Y EL LUGAR DONDE SE ENCUENTRE, APORTARÁ AL INFONAVIT LOS RECURSOS PARA LA CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE VIVIENDA; SE CAMBIÓ TAMBIÉN EL SISTEMA DE VIVIENDA EN RENTA POR EL DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD, Y SE DISPONE LA CREACIÓN DE UN ORGANÍSMO TRIPARTITA PARA ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO,

FUÉ NECESARIO HACER AL MISMO TIEMPO REFORMAS A LA LEGISLACIÓN REGLAMENTARIA DEL ARTÍCULO 123, O SEA A LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO (LEGISLACIÓN QUE REGULA LAS RELACIONES CONTRACTUALES ENTRE TRABAJADORES Y PATRONES), EN DONDE SE ESPECIFICA, ENTRE OTRAS COSAS, QUE DICHAS APORTACIONES PATRONALES DEBEN SER DEL 5% SOBRE LOS SALARIOS ORDINARIOS DE LOS TRABAJA-

DORES A SU SERVICIO. COMO UN RESULTADO INMEDIATO DE ESTAS REFORMAS LEGISLATIVAS NACIÓ EL INFONAVIT.

OCHO MESES MÁS TARDE SE REFORMA EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN QUE LEGISLA EN FORMA SEPARADA PARA -- LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO; ESTA REFORMA, MÁS -- LAS DE OTRAS LEYES PARTICULARES SIRVIERON DE BASE PARA LA -- CREACIÓN DEL FONDO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE) Y EL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS MILITARES (FOVIMI).

DE ESTA MANERA QUEDAN DELIMITADOS LOS DIFERENTES FONDOS: INFONAVIT, PARA TRABAJADORES DE EMPRESAS PRIVADAS; FOVISSSTE PARA AQUELLOS AL SERVICIO DEL ESTADO Y FOVIMI PARA LAS FUERZAS ARMADAS. LA FORMA DE FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN DE LOS -- ÚLTIMOS FONDOS ES SIMILAR AL DE INFONAVIT PERO EN ELLOS EL -- ESTADO SE CONVIERTE ATRAVÉS DE SUS DEPENDENCIAS Y ORGANISMOS PÚBLICOS, EN PATRÓN APORTANTE AL FONDO.

LA CARTA DE ATENAS.

YA EN EL CONGRESO DE ARQUITECTURA MODERNA EN ATENAS, GRECIA, - EN NOVIEMBRE DE 1933 SE SEÑALABAN VARIAS TESIS A PROPÓSITO DE LOS PROBLEMAS DE URBANISMO Y VIVIENDA, SEÑALANDO: "LA CIUDAD- DEBE SER ESTUDIADA EN EL CONJUNTO DE SU REGIÓN DE INFLUENCIA. UN PLAN DE REGIÓN REEMPLAZARÁ AL SIMPLE PLAN MUNICIPAL. EL LÍ MITE DE LA AGLOMERACIÓN ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA RADIACIÓN DE- SU ACCIÓN ECONÓMICA." ... "LAS CLAVES DEL URBANISMO SE HALLAN- EN LA RECREACIÓN, EL TRABAJO, LA CIRCULACIÓN Y LA HABITACIÓN" Y A PROPÓSITO DE LA HABITACIÓN SEÑALARON: "EN EL HABITAT ES - PRECISO EXIGIR: 1.- QUE LOS BARRIOS DE HABITACIÓN OCUPEN DES- DE AHORA EN EL ESPACIO URBANO LOS MEJORES EMPLAZAMIENTOS, --- APROVECHANDO LA TOPOGRAFÍA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CLIMA DISPONIENDO DE ASOLAMIENTO MÁS FAVORABLE Y DE SUPERFICIES VER- DES ADECUADAS. 2.- QUE LAS DENSIDADES RAZONABLES SEAN IMPUESTAS DE ACUERDO A LAS FORMAS DE HABITACIÓN PROPUESTAS POR LA NATU- RALEZA MISMA DEL TERRENO. 3.- QUE "SEMBRADAS" A GRAN DISTANCIA UNA DE OTRA, DEJEN LIBRE AL SUELO EN FAVOR DE GRANDES SUPER- FICIES VERDES".

AL PARECER NO HA SIDO POSIBLE CUMPLIR NI EN LO MÍNIMO LAS TE- SIS SEÑALADAS EN ATENAS, A PESAR DE HABER SIDO UN LLAMADO TEM- PRANO DE ATENCIÓN, RESPECTO DE LA PROBLEMÁTICA QUE SE PRESEN-

TARÍA EN LAS GRANDES CIUDADES DE HACIMIENTO Y PROMISCUIDAD.

NI NUESTROS GOBERNANTES, HAN TENIDO Y TIENEN A SU ALCANCE LA URBANIZACIÓN DE LAS CIUDADES, NI LOS PROPIOS CIUDADANOS HEMOS PODIDO HACER CASO DE CONSERVAR ÁREAS VERDES QUE A LA VEZ DE - ALAGAR A NUESTRA VISTA, PROPORCIONEN OXIGENACIÓN Y SALUD PARA NUESTROS CUERPOS, NOS BRINDEN UN LUGAR DONDE JUEGUEN NUESTROS FUTUROS CIUDADANOS Y DONDE NOS PODAMOS RELAJAR DE NUESTRAS -- TENSIONES DIARIAS.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- COMO BASE CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA ENCONTRAMOS QUE EN EL ARTÍCULO 4° DE LA PROPIA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EL TERCER PÁRRAFO MENCIONA QUE TODA FAMILIA TIENE DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA Y AGREGA QUE: "LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO".

2.- PARA ENCONTRAR SOLUCIONES A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA HAN SURGIDO MUCHAS SUGERENCIAS, ALGUNAS SE HAN PUESTO EN PRÁCTICA, COMO POR EJEMPLO "LA AUTOCONSTRUCCION", "LA REGENERACIÓN DE VIVIENDA", "LA VIVIENDA EN RENTA CON OPSIÓN A COMPRA", LOS PROGRAMAS DE "FOVI", "INDECO", "INFONAVIT", ETC. PERO A TODO ÉSTO LE HA FALTADO NO SOLO TECNOLOGÍA, ECONOMÍA, SINO TAL VEZ FIRMEZA DE DECISIÓN Y OPORTUNIDAD POLÍTICA PARA CONTINUAR LOS PROGRAMAS QUE SE HAN PUESTO EN MARCHA.

3.- EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NO PUEDE SER DE FÁCIL SOLUCIÓN POR MÚLTIPLES MOTIVOS, PERO DESDE LUEGO, DEBEMOS PENSAR QUE ES UN RECURSO NO RENOVABLE, QUE UNA VEZ QUE SE TERMINE EL ESPACIO CONSTRUIBLE NO HABRÁ MÁS TERRENO DE QUE HECHAR MANO Y SÍ EN CAMBIO, NUESTRA POBLACIÓN CONTINÚA EN CRECIMIENTO CONTINUO.

4.- UNO DE LOS MOTIVOS DE NUESTRA SOBREPoblACIÓN HEMOS ENCON-

TRADO QUE ES DEBIDO A QUE MUCHOS INDIVIDUOS PROVIENEN DE LA -
PROVINCIA, DEL CAMPO PARTICULARMENTE. EL MEDIO RURAL ES, PUN
TO DE PARTIDA DE NUESTRAS CONSIDERACIONES.

5.- EN EL MEDIO RURAL NO EXISTE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, -
TAL COMO LA CONOCEMOS EN LA URBE. LA TIERRA EN EL CAMPO, ES-
RELATIVAMENTE BARATA, ASÍ COMO LOS MATERIALÉS DE CONSTRUCCIÓN.
ASÍ CADA INDIVIDUO CONSTRUYE SU UNIDAD DE VIVIENDA. POR LA -
UNIFORMIDAD DE LAS ACTIVIDADES Y LA CASI NULA DIFERENCIACIÓN-
SOCIAL Y ECONÓMICA, EN EL CAMPO LA VIVIENDA TIENE SIEMPRE UN-
ASPECTO SIMILAR, PARA EL HOMBRE DEL CAMPO LO IMPORTANTE ES SU
PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y LA VIVIENDA RURAL ES UNA MERA SATISFAC-
CIÓN DE LA NECESIDAD DE ABRIGO MÁ S QUE DE LA CASA-ESTANCIA.

6.- EN LA URBE LA SITUACIÓN ES OPUESTA. EL PROBLEMA FUNDAMEN
TAL DEL INDIVIDUO ES LA VIVIENDA. LAS OPORTUNIDADES DE ENCON
TRAR INGRESOS SON MUCHO MÁ S DIVERSAS QUE EN EL CAMPO; Y PUES-
TO QUE EXISTE UNA INVERSIÓN EN EL OBJETO DE VALOR, LA CASA-HA
BITACIÓN ADQUIERE UN VALOR ESPECIAL. MIENTRAS QUE EN EL ME--
DIO RURAL, EL HOMBRE ES RECONOCIDO SOCIALMENTE POR SUS PROPIE
DADES, CAMPOS, COSECHAS Y GANADO, EN LA CIUDAD LO ES POR EL -
HECHO DE POSEER UNA UNIDAD DE VIVIENDA. ESTOS DOS FACTORES,-
SEGURIDAD Y PRESTIGIO, DETERMINAN EL COMPORTAMIENTO DEL HABIT-
TANTE DE LA URBE. EL INMIGRANTE A LA URBE SE SIENTE INTEGRA-
DO CUANDO ES DUEÑO DE SU CASA.

7.- LA TENENCIA DE LA TIERRA ES UN FACTOR FUNDAMENTAL; TIENE UNA REPERCUSIÓN PSICOLÓGICA TRASCENDENTAL SOBRE EL INMIGRANTE QUE SE VUELVE INDIVIDUALISTA. CADA PERSONA TIENE LA ESPERANZA DE CONSEGUIR MÁS RECURSOS, DE DESTACAR, DE NO CONFUNDIRSE CON LA MASA. EL HECHO DE COMPRAR UN LOTE O UNA CASA ES UNA DEMOSTRACIÓN DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA; ES LLEVARSE EN RELACIÓN CON EL QUE RENTA UNA NUEVE VIVIENDA.

8.- LOS REQUERIMIENTOS Y LAS COSTUMBRES EN LA VIDA CAMPESTRE SON ABSOLUTAMENTE DIFERENTES QUE EN LA CIUDAD, DESDE EL TAMAÑO DEL TERRENO CON EL QUE SE CUENTA, EL NÚMERO DE HABITACIONES, SU DISTRIBUCIÓN ETC. LO QUE OCASIONA UN PROBLEMA DE INADAPTACIÓN DEL INDIVIDUO Y DE MAL USO DE LOS RECURSOS QUE SE LES OTORGAN.

9.- LA PROBLEMÁTICA DE MÉXICO ES LA CIUDAD SOBREPOBLADA. EN SU SOLUCIÓN ES NECESARIO CONOCER LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA POBLACIÓN PARA PODER ATENDER LA RAZÓN DE LAS COMPLICACIONES QUE SE PRESENTAN EN LA URBANIZACIÓN DE UNA CIUDAD -- CON COSTUMBRES DIVERSAS A LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES, LAS BARRERAS A LAS QUE SE ENFRENTA LA ADMINISTRACIÓN QUE INTENTA DAR VIVIENDA SIN TENER RECURSOS SUFICIENTES A PERSONAS QUE A LA VEZ TAMPOCO CUENTAN CON RECURSOS PARA CUBRIR AÚN SUS MÁS INMEDIATAS NECESIDADES COMO LO ES DESDE LUEGO LA DE VIVIENDA.

10.- POR OTRO LADO SI SE LOGRARA ABATIR EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, SOBRE TODO EN LAS GRANDES URBES, MEDIANTE CAMPANAS DE CONTROL NATAL Y MOTIVACION PARA INVERTIR EN EL CAMPO O BIEN, CON LA MEJORA DEL PROPIO CAMPESINO QUE ANULE LA INQUIETUD DE EMIGRAR A LAS CIUDADES EN BUSCA DE NUEVAS - - OPORTUNIDADES, PODRIA SER APROVECHADA LA TIERRA DE PROVINCIA TANTO EN CASA-HABITACION COMO EN PRODUCCION PARA LOGRAR CIUDADES AUTONOMAS ECONOMICA Y HABITACIONALEMNE HABLANDO- Y LOGRAR UN DESAHOGO DE LA CIUDAD.

11.- ESTA PROBLEMÁTICA DE QUE HABLAMOS NO SOLO ES DE ÍNDOLE SOCIAL, SINO A LA VEZ JURÍDICA, PUESTO QUE LA URBANIZACIÓN DE UNA CIUDAD REQUIERE DE LA REGLAMENTACIÓN NECESARIA PARA LOGRAR UNA ADMINISTRACIÓN ADECUADA DEL ESCASO SUELO COMERCIAL, ADEMÁS DE ESTABLECER LINEAMIENTOS PARA RESOLVER PROBLEMAS DE VIALIDAD, ESTACIONAMIENTO, ABASTO Y UNA SERIE DE REQUERIMIENTOS QUE LA POBLACIÓN EXIGE DENTRO DE LA INFRA ESTRUCTURA DE UNA CIUDAD COMO LA NUESTRA.

12.- ES NECESARIO A LA VEZ, PLANTEAR LAS SOLUCIONES QUE LAS DIFERENTES INSTITUCIONES HAN APORTADO A TRAVÉS DEL TIEMPO - PARA DAR UN MEJOR CURSO A LA SITUACIÓN Y LA FORMA EN QUE -- HAN SIDO MANEJADAS POR PARTE DE LAS AUTORIDADES, MENCIONANDO DESDE LUEGO LAS DIFICULTADES CON QUE SE HAN ENCONTRADO.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA.

ATRIA RAUL ET. AL. URBANIZACION, ESTRUCTURA URBANA Y DINAMICA DE POBLACION, EL COLEGIO DE MEXICO, MEXICO, 1981.

AZUEARA LEANDRO. SOCIOLOGIA. ED. PORPUA. MEXICO

AZUELA DE LA CUEVA ANTONIO, LA INICIATIVA DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, PRIMERAS IMPRESIONES, REVISTAS JURIDICAS, ANUARIO DE LA UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA, NUMERO 8, JULIO DE 1976, MEXICO.

CAMPOS ALVAREZ TOSTADO J. RICARDO F. LA VIVIENDA Y EL SECTOR PUBLICO, - TESIS, MAESTRIA, UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO, MEXICO, 1985.

CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA 1980. ECONOMIA MEXICANA EN CIFRAS (MAFINSA). MEXICO.

CIBGTTI-SIERRA, EL SECTOR PUBLICO EN LA PLANIFICACION. CEPAL. MEXICO. 1985.

COLEGIO DE MEXICO. HISTORIA DE LA REVOLUCION MEXICANA. VOL. 16. MEXICO.

CORDOVA ARNALDO. POLITICA DE MASA DEL CARDENALISMO, EDITORIAL ERA, COLECCION POPULAR, MEXICO, 1980.

DE TOCQUEVILLE ALEXIS. LA DEMOCRACIA EN AMERICA.

GARCIA RAMOS DOMINGO. INICIACION AL URBANISMO. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, MEXICO, 1983.

GOMEZJARA FRANCISCO A. SOCIOLOGIA. ED. PORRUA. MEXICO, 1982.

IMSS COPLAMAR, NECESIDADES ESENCIALES DE MEXICO. TOMO III. MEXICO 1980.

KELLER SUZANNE. EL VECINDARIO, UNA PERSPECTIVA SOCIOLOGICA. SIGLO XXI EDITORES, ESPARA, 1975.

LE CORBUSIER. PRINCIPIOS DE URBANISMO. EDITORIAL ARIEL, BARCELONA, 1970

OVILLA NANDUJANO MANUEL, DERECHO URBANO, 2A. EDICION, EDICIONES DEL - AUTOR, MEXICO, 1986.

PRADILLA COBOS EMILIO, ENSAYO SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO, U.N.A.M., E.N.E.P., ACATLAN, MEXICO 1980.

RAMIREZ VAZQUEZ PEDRO, ADMINISTRACION URBANA. CUADERNOS TECNICOS - - AURIS. 1974.

RAMIREZ VAZQUEZ PEDRO. CONFERENCIA ADMINISTRACION URBANA. SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS, VIVIENDA. MEXICO, 1981.

RÉVISTA MEXICANA DE LA CONSTRUCCION, NUM. 367, MEXICO.

SAMIN ARUR, EL SUBDESARROLLO, MEXICO, 1980.

SCHTEINGAR MARTHA. LA ACCION HABITACIONAL DEL ESTADO DE MEXICO.
EL COLEGIO DE MEXICO, MEXICO, 1978.

SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA, TIERRAS CON TITULOS DE PROPIEDAD QUE DATAN DE LA COLONIA, MEXICO, 1985.

SILVA HERZOG FLORES JESUS, ET. AL. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, URBANISMO Y VIVIENDA, EDITORIAL PORRUA, MEXICO, 1977.

VALHER GREGORIO. SOCIOLOGIA DE LA VIVIENDA. MEXICO.

TOYHBEE ARNOL, CIUDADES DEL DESTINO, EDITORIAL AGUILAR, MEXICO, 1980.

LEGISLACION CONSULTADA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

LEY DE OBRAS PUBLICAS

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS