

00463  
2ej.  
1



**Universidad Nacional Autónoma  
de México**

**Facultad de Ciencias Políticas y Sociales  
División de Estudios de Posgrado**

**LA VIVIENDA Y EL SECTOR PUBLICO  
CENTRAL Y PARAESTATAL.**

**T E S I S**

Para obtener el grado de:  
**Maestro en Administración Pública**  
p r e s e n t a

**JOSE RICARDO FELIPE CAMPOS ALVAREZ TOSTADO**

*México, D. F.*

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

1988



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## INTRODUCCION

- CAPITULO I.           BASAMENTO JURÍDICO EXISTENTE
  - I.1           INTRODUCCIÓN
  - I.2           LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA
  
- CAPITULO II.         ANALISIS
  - II.1         PLANES, ANTECEDENTES AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
  - II.2         PLAN NACIONAL DE DESARROLLO
  - II.3         INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LAS CIUDADES Y LA TIERRA COMO VARIABLE
  - II.4         LA VIVIENDA EN MÉXICO
  - II.5         LA VIVIENDA EN RENTA
  - II.6         LA AUTOCONSTRUCCIÓN COMO FORMA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA
  - II.7         EL SECTOR PRIVADO Y LA VIVIENDA
  
- CAPITULO III.        INTRODUCCIÓN AL SECTOR PÚBLICO
  - III.1        ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA
  - III.2.       SECTOR PARAESTATAL
    - III.2.1      INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)
    - III.2.2      FONDO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE)
    - III.2.3      INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

- III.2.4 BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS (BNOSP)
- III.2.5 FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)
- III.2.6 FIDEICOMISO DE LA VIVIENDA
- III.2.7 INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL "AURIS"
- III.2.8 RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR
- III.2.9 FIDEICOMISO PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II
- III.2.10 FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)
- III.2.11 FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## CAPITULO I. BASAMENTO JURIDICO EXISTENTE.

### I.1. INTRODUCCIÓN.

LA NORMATIVIDAD JURÍDICA, SE CARACTERIZA POR LA IGUALACIÓN EN EL TRATAMIENTO JURÍDICO DE LAS PERSONAS Y DE OBJETOS QUE REGULAN; SE DIRIGE A LAS PERSONAS COMO OBJETOS DE DERECHO Y A LOS OBJETOS COMO BIENES JURÍDICOS.

EN EL CASO DE LA VIVIENDA SURGE UNA PRIMERA CONTRADICCIÓN ENTRE LOS ATRIBUTOS FÍSICOS DE ÉSTA Y LAS CUESTIONES ECONÓMICAS COMO "OBJETO" POR SER UN BIEN JURÍDICO EQUIPARABLE A CUALQUIER OTRO.

AL SER LA VIVIENDA UN FACTOR ESENCIAL PARA EL DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES VITALES DEL INDIVIDUO, SE TRANSFORMA EN PARTE DE LOS ELEMENTOS MATERIALES QUE HACEN POSIBLE LA REPRODUCCIÓN AMPLIADA DE LA FUERZA DE TRABAJO, CONSIDERÁNDOSE ENTONCES QUE LA VIVIENDA FORMA PARTE DEL SALARIO, AL INTEGRARSE AL CONJUNTO DE NECESIDADES BÁSICAS A SATISFACER.

POR OTRA PARTE, LA GRAN MAYORÍA DE USUARIOS NO PROPIETARIOS, SE ENCUENTRAN CON UNA PRIMERA DESVENTAJA, EN EL NIVEL JURÍDICO PUES SE LES CONSIDERA COMO "PERSONAS AISLADAS" SUJETAS A DERECHOS DE LA LEY INQUILINARIA (REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL), AL ESTABLECERSE UNA RELACIÓN BILATERAL QUE LOS PERJUDICA ECONÓMICAMENTE.

MENTE, PERO QUE ACTUALMENTE MEJORA SU PODER DE NEGOCIACIÓN ANTE EL PROPIETARIO. ESTO, ESTRUCTAMENTE, NO CARECE DE RAZÓN; PERO LA REALIDAD ES QUE EXISTEN INQUILINOS ESPECULADORES Y "EX PLOTADORES URBANOS" QUE NO CUMPLEN USUALMENTE CON LA OBLIGACIÓN PACTADA EN LOS CONTRATOS Y SE "LANZAN A JUICIO" PARA MANTENER AL PROPIETARIO DURANTE UN PROMEDIO DE 18 MESES O MÁS CON LAS MISMAS PERCEPCIONES, CON GASTOS DE JUICIO Y LUCHANDO CONTRA LA "CORRUPCIÓN" DE LOS TRIBUNALES HASTA QUE LOGREN RECUPERAR, EN OCASIONES EN ESTADO DEPLORABLE, SU PROPIEDAD. ES ESTA PUES, UNA DE LAS MUCHAS RAZONES POR LAS QUE ESCASEA LA VIVIENDA EN RENTA Y SE PREFIERE LA VENTA PARA EVITAR, EN LO POSIBLE, LOS PROBLEMAS QUE ACARREA EL ARRENDAMIENTO, PUESTO QUE LA LEY OTORGA LA MÁXIMA PROTECCIÓN AL INQUILINO, Y "ABANDONA" LAS SENTENCIAS EFICACES Y ÁGILES QUE CONFORME A DERECHO TIENE EL PROPIETARIO O ARRENDADOR, IMPOSIBILITANDO TAMBIÉN ARREGLOS CONCILIATORIOS ENTRE AMBAS PARTES.

EN EL ÁMBITO DE LA REGULACIÓN JURÍDICA DE ESTA PROBLEMÁTICA ESTÁ SU PROPIA CONTRADICCIÓN CUANDO SE AFIRMA: "VIVIENDA PARA TODOS". ESTO GENERA PROBLEMAS SOCIALES DE INIMAGINABLES ALCANCES Y ES CAUSA DE UN SISTEMA ESTRUCTURAL ADMINISTRATIVO-POLÍTICO CON GRANDES LAGUNAS.

LA TENDENCIA HISTÓRICA, POR SU PARTE, OFRECE ALGUNAS VENTAJAS COYUNTURALES, QUE OFRECEN UN PALIATIVO EL DÉFICIT HABITACIONAL CON "IMAGINACIÓN". AL RESPECTO, EN MATERIA JURÍDICA, SE MEN-

CIONA UNA "IGUALDAD FORMAL DE TODOS", "EL DERECHO DE PROPIEDAD", "LA CONCEPCIÓN DE LOS CONTRATOS Y EL CARÁCTER DE LAS OBLIGACIONES QUE DE ÉSTA EMANAN", "LA INTRODUCCIÓN DEL ORDEN PÚBLICO EN EL ACUERDO DE VOLUNTADES", "EL FORTALECIMIENTO DE AUTORIDADES LOCALES", ETCÉTERA.

TODOS LOS SERES HUMANOS TIENEN DERECHO A UN LUGAR DONDE COMER, DORMIR Y PROTEGERSE DE LA INTEMPERIE. PARA ELLO, ES NECESARIO QUE CUENTE CON UN ESPACIO MÍNIMO CONSTRUIDO AL QUE LE DONOMINA REMOS VIVIENDA.

LA LEGISLACIÓN MEXICANA ATIENDE ESTE DERECHO SOCIAL POR LO QUE A LOS TRABAJADORES ASALARIADOS SE REFIERE. EN EL ARTÍCULO 123 FRACCIÓN XII DE LA CONSTITUCIÓN DE 1917 SE SEÑALABA: "EN TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERO 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, ENFERMERÍA Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD. SI LAS NEGOCIACIONES ESTUVIERAN SITUADAS DENTRO DE LAS POBLACIONES Y OCUPASEN UN NÚMERO DE TRABAJADORES MAYOR DE CIENTO, TENDRÁN LA PRIMERA DE LAS OBLIGACIONES MENCIONADAS".

ESTO SE COMPLEMENTABA CON LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN XIII DEL MISMO ARTÍCULO QUE A LA LETRA DICE: "EN ESTOS MISMOS CEN-

TROS DE TRABAJO, CUANDO SU POBLACIÓN EXCEDA DE DOSCIENTOS HABITANTES, DEBERÁ RESERVARSE UN ESPACIO DE TERRENO, QUE NO SERÁ MENOR DE CINCO 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, 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 ÉSTAS O DESPUÉS DE UN AÑO EN EL CASO DE EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN, CELEBREN CONVENIOS CON LOS TRABAJADORES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CITADA OBLIGACIÓN. ASIMISMO, DETERMINA LA COMPENSACIÓN MENSUAL A QUE AQUÉLLOS TIENEN DERECHO EN TANTO SE LES ENTREGAN LAS HABITACIONES.

UN ASPECTO SIGNIFICATIVO EN LA LEY DE 1970 ES QUE LA OBLIGACIÓN PATRONAL SE LIMITE A LOS CENTROS DE TRABAJO QUE SE ENCUENTREN UBICADOS FUERA DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, A MÁS DE TRES KILÓMETROS Y SIN MEDIO DE TRANSPORTE, Y A LAS EMPRESAS QUE OCUPEN MÁS DE CIENTO ASALARIADOS, CUANDO SE LOCALICEN EN ZONAS URBANAS.



ANTE ESTE NUEVO MARCO REGLAMENTARIO, LA CONFEDERACIÓN PATRONAL EXPRESÓ: "LA EMPRESA PRIVADA NO ES AJENA AL PROBLEMA HABITACIONAL. SIN EMBARGO, SU SOLUCIÓN SUPONE UN PLANTEAMIENTO SENSATO QUE, PARTIENDO DE UNA FORMA CONSTITUCIONAL, AJUSTE LOS OBJETIVOS Y PROCEDIMIENTOS, Y DISTRIBUYA LA RESPONSABILIDAD ASIGNANDO AL ESTADO EL PAPEL DE PREPONDERANCIA QUE LE CORRESPONDE; Y QUE A LA VISTA DE LOS REQUERIMIENTOS DE INVERSIÓN PREVISTOS COMO INDISPENSABLES PARA NUESTRO DESARROLLO, INCORPORA FÓRMULAS SUPLENTARIAS A TRAVÉS DE LAS CUALES PARTICIPEN EL SECTOR OBRERO COMO EMPRESARIAL".

LA RESPUESTA AL PLANTEAMIENTO DE LA CONFEDERACIÓN PATRONAL SE DIO EN EL SENO DE LA LLAMADA COMISIÓN NACIONAL TRIPARTITA CREADA EN EL SEXENIO 1970-1976. DE ELLA SE ORIGINÓ UN ACUERDO OBRERO-EMPRESARIAL, AVALADO POR EL ESTADO A PARTIR DEL CUAL SE REFORMÓ LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO "A" DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, EL CUAL QUEDÓ REDACTADO DE LA SIGUIENTE MANERA: TODA EMPRESA AGRÍCOLA INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER CLASE DE TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA, SEGÚN LO DETERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS, A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS. ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLIRÁ MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN AL INFONAVIT A FIN DE CONSTITUIR DEPÓSITOS EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR A ÉSTOS CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES".

CON ESTE ANTECEDENTE SE REFORMÓ TAMBIÉN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. EN LOS SUSTANCIAL, LA MODIFICACIÓN DE DIVERSOS ARTÍCULOS DETERMINA QUE DICHA OBLIGACIÓN SE CUMPLE MEDIANTE LA APORTACIÓN PATRONAL AL INFONAVIT DEL 5 POR CIENTO SOBRE LOS SALARIOS PERCIBIDOS POR CADA TRABAJADOR.

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE EXISTE EL RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE LA POBLACIÓN ASALARIADA A DISPONER DE UNA VIVIENDA DIGNA. SIN EMBARGO, PARA EL RESTO DE LA POBLACIÓN NO SE HA EXPLICITADO ESTE DERECHO SOCIAL. ADEMÁS, SE DEBE PERMITIR QUE - ESTE DERECHO SE CUMPLA CABALMENTE 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 DE ESTAS PROPOSICIONES HACEN CAMBIO EN EL SENTIDO SIGUIENTE: 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 LA VIVIENDA EN PROPIEDAD, Y SE DISPONE LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO TRIPARTITA PARA ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO.

FUE 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 DE SER DEL 5 POR CIENTO SOBRE LOS SALARIOS ORDINARIOS DE LOS TRABAJADORES A SU SERVICIO. COMO UN RESULTADO INMEDIATO DE ESTAS REFORMAS LEGISLATIVAS NACIÓ EL INFONAVIT.

MESES MÁS TARDE SE REFORMA EL APARTADO "B" DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN QUE LEGISLA EN FORMA SEPARADA LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, ESTA REFORMA MÁS DE LA 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).

1.2. LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.  
(COMENTARIOS Y CONFORMACIÓN)

EN PRIMER LUGAR ÉSTA CONSIDERA LAS RESERVAS TERRITORIALES PÚBLICAS PARA SU OFERTA ADEMÁS, SUPONE UNA ARTICULACIÓN ENTRE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, TENDIENTES A LA INTEGRACIÓN DE UN SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA, UN ASCENSO DEL INVENTARIO HABITACIONAL Y DE LA ORGANIZACIÓN DE ESTÍMULO A LA PRODUCCIÓN, Y UN MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA Y DE SUS MATERIALES BÁSICOS, ASÍ COMO DE LA POBLACIÓN DE LA VIVIENDA PARA RENTA Y DEL AUMENTO DE LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE ÉSTA Y EL APOYO PARA LA CREACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (PARA LA VIVIENDA); Y, FINALMENTE, LA PROMOCIÓN Y APOYO A LA PRODUCCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA CUENTA CON 65 ARTÍCULOS Y TRES TRANSITORIOS Y CONFORME A ÉSTA LA FEDERACIÓN SE OBLIGA A CELEBRAR CONVENIOS DE COORDINACIÓN CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS.

EL CUERPO GENERAL DE LA LEY ESTÁ CONFORMADO POR OCHO CAPÍTULOS; EL PRIMERO CONTIENE LAS DISPOSICIONES GENERALES Y EL OCTAVO MENCIONA LO RELATIVO A LA COORDINACIÓN CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS Y LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO. EL SEGUNDO SE REFIERE A LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS

DE VIVIENDA; EL TERCERO, LEGISLA REFERENTE AL SUELO PARA LA VIVIENDA; EL CUARTO HABLA DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LA VIVIENDA; EL QUINTO PONE LAS NORMAS Y LA TECNOLOGÍA PARA LA VIVIENDA, EL SEXTO DETALLA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y LA ASIGNACIÓN DE VIVIENDA, Y, EL SÉPTIMO SE REFIERE A LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

EN LO RELATIVO A LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES PÚBLICAS SOBRE VIVIENDA ÉSTAS SE REGISTRÁN POR EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Y LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, APEGÁNDOSE A LOS DISPUESTO POR LA LEY GENERAL DE PLANEACIÓN.

LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA ENMARCA UN PLAN SECTORIAL LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE LLEVEN A CABO ACCIONES ESPECÍFICAS BAJO LA TUTELA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA LA CUAL DESARROLLARÁ EL PROGRAMA DEBERÁ CONTENER GENÉRICAMENTE EL DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA HABITACIONAL DEL PAÍS, SUS OBJETIVOS A ALCANZAR, LA ESTRATEGIA GENERAL DE TRABAJO Y SU ARTICULACIÓN CON EL GASTO PÚBLICO Y SU VINCULACIÓN PRESUPUESTAL, LAS BASES DE CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, EL ACUERDO CON LOS RESPONSABLES DE LOS PROGRAMAS A REALIZAR Y LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS.

EN LO EXPUESTO, SE REGLAMENTA LA ACCIÓN POLÍTICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DESDE EL PUNTO DE VISTA HABITACIONAL.

EN CUANTO A EJECUCIÓN POR EL PROGRAMA SECTORIAL, SE AÑADEN LOS SIGUIENTES PUNTOS:

EL SUELO PARA LA VIVIENDA Y SU OFERTA PÚBLICA; LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN; LA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA URBANA Y DE LA VIVIENDA RURAL, Y EL APOYO A LAS COMUNIDADES; FOMENTO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN, FOMENTO A LA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA A TRAVÉS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS Y OTRAS FORMAS DE GESTIÓN SOCIAL; LA COORDINACIÓN MODULAR DE ELEMENTOS Y COMPONENTES Y DE ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS Y LA APLICACIÓN DE CRITERIOS ECOTÉCNICOS.

PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA, LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EN LA PROGRAMACIÓN DE SUS ACTIVIDADES DEBERÁN PROMOVER LA CANALIZACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS A TASAS DE INTERÉS PREFERENCIAL; APOYAR A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, Y PROMOVER ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES LA EXPEDICIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES RESPECTIVAS, AGILIZANDO TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS Y APOYANDO LA CONSTITUCIÓN, REGISTRO Y OPERACIÓN DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS.

EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA UNA VEZ APROBADO Y PUBLICADO SERÁ OBLIGATORIO PARA LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN EL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS Y EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE PLANEACIÓN.

TANTO EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA COMO LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DEBERÁN SER EVALUADOS ANUALMENTE, A EFECTO DE COMPROBAR SI HAN SIDO CUMPLIDOS SUS OBJETIVOS Y DE CONOCER LOS EFECTOS DE LAS DIVERSAS ACCIONES HABITACIONALES QUE HAYAN REALIZADO, CONFORME AL ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

EN TODOS LOS CASOS LAS ENTIDADES SECTORIZADAS BAJO LA COORDINACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DEBERÁN PRESENTAR A DICHA DEPENDENCIA SUS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE VIVIENDA PARA SU AUTORIZACIÓN. POR OTRO LADO, CORRESPONDE A LA CITADA SECRETARÍA DICTAMINAR SOBRE LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE REALICEN ACCIONES HABITACIONALES, Y REMITIR SUS ACUERDOS A LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO PARA EFECTOS DE APROBACIÓN EN LOS CASOS DE SU COMPETENCIA Y PARA LOS QUE CONSIDERE EN EL PROCESO DE PRESUPUESTACIÓN.

EL ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA MENCIONA LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL QUE LLEVAN A CABO ACCIONES DE VIVIENDA PUNTUALIZANDO: QUE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE PRESUPUESTO DEBERÁN CONTENER LAS RELACIONES CON LAS POLÍTICAS, OBJETIVOS, METAS Y PRIORIDADES DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA; LOS MEDIOS DE FINANCIAMIENTO Y ASIGNACIÓN DE SUS RECURSOS; EL ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS TENDIENTES A OBTENER UNA ADECUADA RECUPERACIÓN DE LOS RECURSOS; LA CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARRO -

ELLO URBANO Y ECOLOGÍA; LAS NECESIDADES DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES Y LA FORMA DE ATENDERLAS; LA UTILIZACIÓN DE DISEÑOS, Y EL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CON LOS DEMÁS DATOS QUE SEÑALA LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.

ES DE VITAL IMPORTANCIA PRECISAR QUE EN EL CAPÍTULO TERCERO DEL ARTÍCULO ANTES SEÑALADO SE CONSIDERA DE UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE TIERRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL O PARA LA CONSTRUCCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES DESTINADAS A FINES HABITACIONALES.

EN LO RELATIVO A LOS APOYOS E INSTRUMENTOS QUE EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECE EN MATERIA DE SUELO PARA VIVIENDA, SE DIRIGIRÁN PREFERENTEMENTE, SEGÚN EL ARTÍCULO VIGÉSIMO DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, A PARTICIPAR EN EL MERCADO INMOBILIARIO CON EL FIN DE GENERAR UNA OFERTA PÚBLICA DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES DESTINADOS A LA POBLACIÓN DE BAJOS INGRESOS, A SATISFACER NECESIDADES DE SUELO PARA LA EJECUCIÓN DE ACCIONES HABITACIONALES DE LOS ORGANISMOS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL; ASIMISMO, DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS Y DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES Y LOS PARTICULARES QUE LO SOLICITEN CON ARREGLO AL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA.

SEGÚN EL ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO LA ASIGNACIÓN O ENAJENACIÓN DE SUELO Y DE PROPIEDAD FEDERAL, PARA LA EJECUCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES DEBERÁN SUJETARSE A LOS REQUISITOS SIGUIENTES:



1. DIRIGIRSE A LA POBLACIÓN CON INGRESO MÁXIMO DE HASTA CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO GENERAL DE LA ZONA QUE SE TRATE Y ATENDER PREFERENTEMENTE A LOS BAJOS INGRESOS.
2. EL TAMAÑO DE LOS LOTES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEBERÁ CORRESPONDER A LAS NORMAS QUE CADA ENTIDAD FEDERATIVA TENGA ESTABLECIDAS.

## INTRODUCCION.

ESTA INVESTIGACIÓN TIENE EL PROPÓSITO DE MOSTRAR QUE LA VIVIENDA EN MÉXICO ES UN PROBLEMA GRAVE Y DE APARIENCIA INSOLUBLE. POR LO TANTO, HACE ACOPIO DE INFORMACIÓN Y DE APORTACIONES CON EL FIN DE REVELAR: EL MUNDO EN DESARROLLO O SUBDESARROLLO EN EL CUAL ESTAMOS INMERSOS COMO PAÍS; EL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y SU CRUCE EN EL PUNTO MÁS BAJO DEL CICLO DEPRESIVO DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO; LA LEGISLACIÓN EXISTENTE Y LOS ORGANISMOS PÚBLICOS COMPROMETIDOS DENTRO DEL SISTEMA NACIONAL Y SECTORIAL DE LA VIVIENDA QUE SE CONTEMPLAN EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO MISMO QUE CONSIDERA QUE LA VIVIENDA ES UNA NECESIDAD BÁSICA, CUYA SATISFACCIÓN CONDICIONA LA ALIMENTACIÓN, LA SALUD Y LA EDUCACIÓN, EL CUAL ASIGNA A LA VIVIENDA UN CARÁCTER DE DERECHO SOCIAL DE TODOS LOS MEXICANOS, COMPROMETIENDO A LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO INCLUIDOS EN LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, CONCEBIDA ÉSTA COMO UN GENERADOR DE DESARROLLO EN RELACIÓN CON LAS ACTIVIDADES DEL GRUPO SOCIAL.

EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO ESTABLECE ALGUNOS OBJETIVOS GENERALES QUE SUPONE SE ALCANZARÁN MEDIANTE LA MARGINACIÓN DEL SUELO URBANO DE LA ESPECULACIÓN POR MEDIO DE LA CONSERVACIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES Y DE OFERTAS PÚBLICAS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, (1) ADEMÁS DEL DESARROLLO DE LA TECNOLOGÍA Y DEL REPLANTEAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO, ASI

COMO DEL AUMENTO DE LA EFICACIA EN LA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA ENTRE LOS ORGANISMOS DEL SECTOR.

LO ARRIBA DESCRITO PERMITE UBICARSE DENTRO DEL MACROPROBLEMA DE OTORGAMIENTO DE VIVIENDA POR PARTE DEL SECTOR PÚBLICO, ÚNICO INTERESADO EN BENEFICIAR A LAS MAYORÍAS, RAZÓN FUNDAMENTAL PARA SOSLAYAR DENTRO DE ESTE ASPECTO AL SECTOR PRIVADO, ORIENTADO INTRÍNSICAMENTE A LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL.

ES IMPORTANTE DESTACAR, ASIMISMO, QUE POR PRIMERA OCASIÓN SE INCORPORA A UN PLAN LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO CON CRITERIOS ECOLÓGICOS Y MEDIO-AMBIENTALES, ADEMÁS DE LOS POLÍTICO-ECONÓMICOS-SOCIALES, INTENTANDO ASEGURARLES "CALIDAD DE VIDA" A LOS HABITANTES CON EL APROVECHAMIENTO SOSTENIDO DE LOS RECURSOS NATURALES EN EL MEDIANO Y LARGO PLAZO.

ES PUES OBJETIVO DE ESTA TESIS, PLANTEAR UN DIAGNÓSTICO Y HACER UN PRONÓSTICO SOBRE LA VIVIENDA COMO UN PROBLEMA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE DEDICAMOS UN APARTADO ESPECÍFICO: "CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES", EN EL QUE APORTAMOS UNA SOLUCIÓN PARA ESTE GRAVÍSIMO PROBLEMA NACIONAL.

EN EL CITADO CAPÍTULO SE INTEGRA UNA IDEA HISTÓRICA DE LO QUE LE ACONTECE A MÉXICO DENTRO DEL CONTEXTO LATINOAMERICANO, POR LO CUAL INCLUYO ASPECTOS DEL SUBDESARROLLO CONTINENTAL. EN EFECTO: AL OBSERVAR LA HISTORIA LATINOAMERICANA SE PRESENTA,

COMO UNA EVIDENCIA INSOSLAYABLE, EL HECHO DE QUE ESTOS PUEBLOS DESDE LA INDEPENDENCIA Y AUN ANTES, HAN VIVIDO POR SU MÁS ALTA VOCACIÓN POLÍTICA EN UN SISTEMA DE LIBERTAD Y DEMOCRACIA (MÉXICO, INCLUIDO). PERO NO BASTA DETENERSE EN LA CONSIDERACIÓN DE ESA HISTORIA PARA CONCLUIR QUE TAL VOCACIÓN HA SIDO PRETENSIÓN FRUSTADA QUE UNA REALIDAD CONSEGUIDA. ASÍ, POR UN LADO SE INTENTA DEMOCRATIZAR PROFUNDAMENTE Y, POR EL OTRO, LAS REALIDADES COTIDIANAS COMO: "GOLPES DE ESTADO", "DICTADURAS", "FRAUDES ELECTORALES", "MARGINALIDAD POLÍTICA DEL PUEBLO", "ESCALA PARTICIPACIÓN SOCIAL", ETC., MUESTRAN OTRA REALIDAD. (2)

DADA ESTA DEFICIENTE ESTRUCTURA, SE COMPRENDE LA DIFÍCIL SITUACIÓN SOCIAL DE UNA GRAN PARTE DE LATINOAMÉRICA, REFLEJADA EN EL BAJO NIVEL DE VIVIENDA DE LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN, EN ESPECIAL LA RURAL, QUE EN MUCHAS ZONAS SE IDENTIFICA COMO INDÍGENA O MESTIZA, ASÍ COMO DE LA QUE VIVE MARGINALMENTE EN LAS CIUDADES.

CON TODO, HAY QUE TENER PRESENTE QUE LOS PUEBLOS LATINOAMERICANOS SIGUEN SIENDO FUNDAMENTALMENTE AGRARIOS, AUNQUE TAMBIÉN ES CIERTO QUE AUMENTA EL NÚMERO Y PROPÓSITO DEL PROLETARIADO EVOLUCIONADO, PROPIO DE LA SOCIEDAD DE MASAS, SI BIEN CON CARACTERÍSTICAS PECULIARES, COMO LA DE HABER SURGIDO DE UN PROCESO RÁPIDO DE INDUSTRIALIZACIÓN MASIVA.

UNO DE LOS GRANDES MALES QUE AQUEJAN A LATINOAMÉRICA ES LA IMPERMEABILIDAD SOCIAL Y LA ESCASA RELACIÓN Y COMUNICACIÓN ENTRE CAPAS SOCIALES CON NIVEL DE VIDA MUY DISTINTO Y DISTANTE, LA CUAL SE TRADUCE TAMBIÉN EN UNA DISOCIACIÓN ENTRE LOS QUE DIRIGEN EL SISTEMA POLÍTICO Y ECONÓMICO DE LA MASA GOBERNADA. (3)

LA MARGINALIDAD POLÍTICA DEL PUEBLO LATINOAMERICANO SE REFLEJA EN EL DESINTERÉS QUE MUESTRA POR LOS PROCESOS ELECTORALES Y QUE SE MANIFIESTA EN LOS ALTOS PORCENTAJES QUE EL ABSTENCIONISMO ALCANZA. SÓLO LOS MOVIMIENTOS "POPULISTAS" CONSIGUIERON MOVILIZAR A LOS SECTORES MASIVOS HACIA UNA DEMOCRACIA DE PARTICIPACIÓN, AUNQUE ÉSTA HAYA SIDO MÁS APARENTE QUE REAL.

DADAS LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS RESEÑADAS, RESULTARÍA ILUSO ESPERAR EL SURGIMIENTO DE INSTITUCIONES DEMOCRÁTICAS Y REPRESENTATIVAS (DE AHÍ EL DIVORCIO ENTRE LA REALIDAD SOCIAL Y EL LENGUAJE INSTITUCIONAL REGISTRADO EN LA HISTORIA, PASADA Y PRESENTE, DE LOS PUEBLOS IBEROAMERICANOS). ESTOS, SE VEN URGIDOS A SALIR DE SU SITUACIÓN DE SUBDESARROLLO Y DE LLEVAR A CABO UNA PROFUNDA TRANSFORMACIÓN DE SUS ESTRUCTURAS SOCIALES Y ECONÓMICAS, REALIZANDO UNA ARDUA EMPRESA EN PRO DE DISPONER DE GOBIERNOS ESTABLES, CON UN PODER EJECUTIVO QUE CONJUNTE A LOS DISTINTOS SECTORES SOCIALES.

OTRA NOTA CARACTERÍSTICA DE LA HISTORIA POLÍTICA DE LOS PUEBLOS LATINOAMERICANOS ES LA FALTA DE ACTATAMIENTO Y ADHESIÓN

A LOS PRECEPTOS LEGALES, EN OCASIONES VIOLADOS IMPUNEMENTE O MODIFICADOS DE ACUERDO AL INTERÉS MOMENTÁNEO O AL CAPRICHU POLÍTICO, CUANDO NO MARGINADOS SIN CONSIDERACIÓN A LOS CANALES DE REVISIÓN ESTABLECIDOS POR LOS MISMOS TEXTOS CONSTITUCIONALES.

NO SIEMPRE LOS REDACTORES DE LAS CONSTITUCIONES HAN POSEÍDO SUFICIENTE REALISMO POLÍTICO PARA NO INCLUIR NORMAS APLICABLES AL ORGANISMO SOCIAL PARA EL QUE SON DICTADAS, O PRECEPTOS ANTICIPADOS A LAS POSIBILIDADES CONCRETAS DEL PAÍS.

CONTINUANDO CON EL TEMA DEL SUBDESARROLLO DIREMOS QUE LOS PAÍSES LATINOAMERICANOS VIVEN EN GRAN PARTE EN SOCIEDADES TRADICIONALES QUE EN GENERAL TIENEN LAS CARACTERÍSTICAS SIGUIENTES:  
(4)

1. ECONOMÍA MONETARIA POCO DESARROLLADA, CON POBLACIÓN RURAL MARGINADA. FORMAS DE TRABAJO SERVIL EN EL MEDIO RURAL, EL GRUPO SOCIAL DOMINANTE SOBRE EL CAMPESINO. NIVEL DE PRODUCTIVIDAD BAJO.
2. SISTEMA DE GOBIERNO OLIGÁRQUICO. GRAN PODER DE CONTROL SOBRE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA Y DESIGUAL DISTRIBUCIÓN DE ÉSTA. PODER POLÍTICO "PATERNALISTA" Y AUTORITARIO, ES DECIR, AMBIVALENTE. NULA PARTICIPACIÓN POLÍTICA DE LAS POBLACIONES REDUCIDAS. LOS PARTIDOS POLÍTICOS SON INOPERANTES.

3. LA ESTRUCTURA DE CLASES, COMO BASE DEL PODER POLÍTICO, DESCANSA EN LA RELACIÓN DE LA POBLACIÓN CON LA TENENCIA DE LA TIERRA.
4. LA ESTRATIFICACIÓN SOCIAL ES RÍGIDA; LAS DIFERENCIAS DENTRO DEL "STATUS" POSICIONAL SOCIAL ES BIEN MARCADA. EXISTEN POCAS POSIBILIDADES DE MEJORAR SOCIALMENTE; POR LO TANTO, LA MOVILIDAD SOCIAL ES REDUCIDA.
5. LAS RELACIONES SOCIALES ESTÁN DETERMINADAS POR ESTRUCTURAS FAMILIARES, COMUNITARIAS Y RELIGIOSAS.
6. LOS SISTEMAS DE VALORES ÉTICOS Y SOCIALES SON POCO CONDUCENTES AL CAMBIO Y AL DESARROLLO. LOS OBJETOS MATERIALES Y LA CONDUCTA COTIDIANA ESTÁN CON FRECUENCIA IMBUIDOS EN VALORES RELIGIOSOS O SAGRADOS, ES DECIR, LA METAFÍSICA EJERCE DOMINIO SOBRE EL HOMBRE EN SUS DECISIONES DE TIPO ECONÓMICO Y ESTE DIFÍCILMENTE ACUDE AL RACIONALISMO CIENTÍFICO Y MONETARIO.
7. LOS VALORES METAFÍSICOS (5) INFLUYEN EN LA EDUCACIÓN, EN EL NIVEL DE ASPIRACIÓN, EN LA CONCIENCIA DE CLASE Y EN EL CONFORMISMO O INCONFORMISMO POLÍTICOS, LAS ORGANIZACIONES POLÍTICAS Y EN LA MANERA DE ENCARAR LOS PROBLEMAS SOCIALES Y SU SOLUCIÓN.

HAY QUE CONSIDERAR EN LOS PUNTOS MENCIONADOS SOBRE EL SUBDESARROLLO, QUE COEXISTEN NÚCLEOS MARGINADOS Y REGIONES MODERNAS. ESTAS SON URBANAS INDUSTRIALES O ADMINISTRATIVAS DE IMPORTANCIA NACIONAL O INTERNACIONAL, REGIONES MINERAS O PETROLERAS EN QUE FLORECE LA AGRICULTURA COMERCIAL PRINCIPALMENTE PARA LA EXPORTACIÓN. LAS REGIONES "MODERNAS"; TIENEN CARACTERÍSTICAS OPUESTAS A LAS "TRADICIONALES": COEXISTEN LA ECONOMÍA MONETARIA Y EL TRABAJO ASALARIADO, LA PEQUEÑA Y GRAN BURGUESÍA Y AUN LA CLASE MEDIA. LA ESTRATIFICACIÓN SOCIAL ES MENOS RÍGIDA Y ESTÁ MENOS POLARIZADA Y LA MOVILIDAD SOCIAL ES MAYOR; LOS STATUS SOCIALES PUEDEN SER ADQUIRIDOS MEDIANTE EL ESFUERZO Y LA AMBICIÓN PERSONALES; LAS RELACIONES SOCIALES SE ESTABLECEN EN MAYOR RAZO SOBRE BASES FUNCIONALES, Y LA IMPORTANCIA DE LA FAMILIA, LA RELIGIÓN Y LA COMUNIDAD TIENDEN A DISMINUIR PARA DAR PASO A UNIDADES SOCIALES BASADAS EN INTERESES DE CLASE, ES DECIR, LOS SISTEMAS DE VALORES SON FAVORABLES AL CAMBIO, A LAS INNOVACIONES Y AL DESARROLLO. LAS DECISIONES A NIVEL GUBERNAMENTAL Y PRIVADOS TIENDEN A SER MÁS RACIONALES, AUNQUE LA COMPLEJIDAD Y LA TENSIÓN SOCIALES SEAN PUNTOS A CONSIDERAR.

AHORA BIEN: LA CLASE EMPRESARIAL NO SÓLO SURGE CUANDO ALGUNOS HOMBRE DECIDEN SER EMPRESARIOS, SINO CUANDO LA ESTRUCTURA SOCIAL LO PERMITE. ES UN ATAMIENTO COLONIAL Y NEOCOLONIAL MUY COMPLEJO, CARACTERÍSTICO DE LOS PAÍSES SUBDESARROLLADOS. LA RIQUEZA SE HA OBTENIDO MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE LA MANO DE OBRA BARATA O DEL COMERCIO.



ADEMÁS, EN PAÍSES CON ESTRUCTURAS POLÍTICAS MÁS DÉBILES, LOS "GOLPES DE ESTADO" SON FINANCIADOS POR LOS PAÍSES MÁS AVANZADOS QUE EJERCEN, DE ESTA FORMA, UN NEOCOLONIALISMO. (6)

EL DESARROLLO Y LA MODERNIZACIÓN EN PAÍSES "SUBDESARROLLADOS" (O EN DESARROLLO) ES SÍNTOMA DE UNA MAYOR DESIGUALDAD. ESTO SE MANIFIESTA EN LAS SOCIEDADES LATINOAMERICANAS POR LA ENORME CANTIDAD DE POBLACIÓN QUE QUEDA AL MARGEN DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL, POLÍTICA Y ECONÓMICA. (7)

ASÍ LAS SOCIEDADES DUALES PRESENTAN EN SU FASE URBANO-MODERNA LA APARIENCIA DE UNA SOCIEDAD ABIERTA Y FLUIDA. DENTRO DE ESE MARCO EXISTE UN PROCESO REPRESENTATIVO FORMAL O INFORMAL, PERO SIEMPRE LIMITADO, PORQUE NO CAPTA A LAS CAPAS MARGINADAS DE LA POBLACIÓN. Y EN VERDAD, NO SÓLO LOS GRUPOS DOMINANTES SINO TAMBIÉN LAS FUERZAS MODERNIZANTES SE BENEFICIAN EN CIERTA MEDIDA DE LA EXISTENCIA DE UN SECTOR ATRASADO Y SIN INTEGRAR. EL DESARROLLO RECIENTE DE ALGUNOS PAÍSES Y LA URBANIZACIÓN ACERERADA DE CASI TODOS, NO HA SERVIDO PARA SUPERAR ESA SITUACIÓN. (8)

POR LO QUE CORRESPONDE A NUESTRO PAÍS, EL SUBDESARROLLO SE OBSERVA EN DIVERSAS FORMAS TALES COMO "LA SOCIEDAD DUAL", LA TRANSICIÓN DE UNA SOCIEDAD AGRARIA HACIA UNA INDUSTRIAL, EL ATRASO EN LA EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE MANIFESTADO POR SUS FORMAS SERVILES, TANTO EN LA CIUDAD COMO EN EL CAMPO, CON UNA RE

FORMA AGRARIA DE RELATIVOS RESULTADOS EN EL MARCO DE UNA INJUSTA DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO, ETC. ÁGRÉGUENSE A LO ANTERIOR UNA CRISIS GLOBAL DESPUÉS DE UN AUGE APARENTE DURANTE EL MAL LLAMADO "MILAGRO MEXICANO", QUE ABARCÓ DESDE LOS SESENTAS HASTA PRINCIPIOS DE LOS OCHENTAS, DONDE LAS CONDICIONES INTERNAS Y EXTERNAS DE LA HEGEMONÍA DE LAS POTENCIAS NO PASABA DE LA "GUERRA FRÍA", A LOS FOCOS ACTUALES DE GUERRA EN DIVERSAS PARTES DEL ORBE, SUMADO TODO AL PROTECCIONISMO A ULTRANZA, CON EL CONSECUENTE EMPOBRECIMIENTO REGIONAL, Y EL INTENTO DE FRENTE QUE, AUNQUE DÉBILES, BUSCAN SU DEFENSA ANTE EL EMBATE BRUTAL DE LAS SUPERPOTENCIAS Y SUS SATÉLITES.

MÉXICO RECIBE LA PRESIÓN INTERNACIONAL POR LO QUE EN SU SENOS SE HAN DESATADO CRISIS DE TODO TIPO: LA ECONOMÍA EN PRINCIPIO, LA CULTURAL, LA DEL TRANSPORTE URBANO, LA DE JUSTICIA, LA DEL EMPLEO, LA DE LOS INDICUMENTADOS NACIONALES Y EXTRANJEROS, LA DEL ÁMBITO ACADÉMICO SUPERIOR, LA DE IDENTIDAD, LA DE CONFIANZA, LA DE IDEOLOGÍA DE LA REVOLUCIÓN, LA DE VIVIENDA, ETCÉTERA.

ASÍ COMO EN EL ORDEN POLÍTICO URGEN CAMBIOS ESTRUCTURALES ANTE LA IMPERMEABILIDAD POLÍTICA, MI PRESUPUESTO PERSONAL, CONSIDERA QUE EL CONOCIMIENTO SE ESTÁ CONVIRTIENDO EN "ALGO ELITISTA" COMO CONSECUENCIA DE QUE LA "COSA ECONÓMICA" ESTÁ EN CRISIS.

ESTA CRISIS PARTE DE LA FAMILIA MISMA, DONDE EL NÚMERO DE SEPARACIONES Y ABANDONOS SE HA INCREMENTADO Y LA "COACCIÓN SOCIAL" NO HA SIDO SUPERADA. ESTE HECHO SOCIAL ACARREARÁ MÚLTIPLES PROBLEMAS SOCIOLOGÍOS Y DISOCIACIONES DE LOS NIÑOS-HOMBRES DEL AÑO 2000. (8')

POR OTRA PARTE, UN PARTIDO POLÍTICO EN CRISIS CON MANEJOS TÉCNOCRÁTICOS Y "BASES VEDIDAS" AL CORTE DEL PODER PRESUPUESTAL HA VENIDO PERDIENDO INFLUENCIA CONTINUAMENTE EN ELLAS; Y POR LA CONTRA, LAS UNIDADES SOPORTANTES SE HAN CONVERTIDO EN CÉLULAS AUTÓNOMAS DE PODER Y GRUPOS DE PRESIÓN QUE OCUPAN PUESTOS CLAVES DENTRO DE LA ESTRUCTURA GUBERNAMENTAL, SUSTITUYENDO A LOS CUADROS INTELECTUALES POR POLÍTICOS EMPÍRICOS Y OPORTUNISTAS.

POR OTRO LADO, SI LAS CIUDADES Y LAS UNIDADES DE VIVIENDA TIENEN UNA FISONOMÍA PECULIAR, ES PORQUE CUMPLEN DE ALGUNA MANERA LAS FUNCIONES PARA LO QUE FUERON CREADAS, ENTRE ELLAS, LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES DE LOS INDIVIDUOS Y LA DE ESTAR ADAPTADAS A SU SITUACIÓN SOCIAL; SIN EMBARGO, ESTE CONCEPTO HA SIDO UTILIZADO EN MUCHAS CIRCUNSTANCIAS ESTÁTICAMENTE SIMILAR A LOS HBM FRANCESES (HABITATION A BON MARCHÉ, PARÍS 1963), DONDE SE PONÍA A DISPOSICIÓN DEL INQUILINO UNA HABITACIÓN QUE SÓLO SOLUCIONABA EL PROBLEMA DE ESPACIO EN EL MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN

DE LA VIVIENDA, SIN PREVER EL CRECIMIENTO DE LA FAMILIA O DE SUS NECESIDADES FUTURAS.

POR OTRA PARTE, EN LOS PAÍSES SUBDESARROLLADOS, NO ES POSIBLE RELACIONAR AL INDIVIDUO CON CONCEPTOS DE ESTRUCTURAS SOCIALES. ESTAS SÓLO SE DEFINEN A NIVEL MACRO Y SUFREN TRANSFORMACIONES CUYO RITMO NO HA TENIDO EQUIVALENTE EN LA HISTORIA. SI LA CIUDAD ES EL REFLEJO DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES Y ÉSTAS SUFREN CONTINUAS Y ACELERADAS TRANSFORMACIONES, PODEMOS AFIRMAR QUE SI LA CIUDAD EVOLUCIONA AL MISMO RITMO QUE LAS ESTRUCTURAS SÓLO TENDRÁ UN CARÁCTER DEFINITIVO CUANDO EL DESARROLLO SOCIAL LLEGUE A UN PUNTO ESTABLE DE EQUILIBRIO. ÉSTA INTERRELACIÓN EXISTE ENTRE EL INDIVIDUO Y SOCIEDAD, VIVIENDA Y CIUDAD, INDIVIDUO Y VIVIENDA, INDIVIDUO Y CIUDAD , SOCIEDAD Y VIVIENDA, INTEGRA UN SISTEMA TAL, QUE LA MODIFICACIÓN DE CUALQUIERA DE SUS ELEMENTOS TRAE CONSIGO LA MODIFICACIÓN DE TODOS Y DEL MISMO TEMA.

OVILLA MANDUJANO, SUGIRIÓ CONSIDERAR LAS OPINIONES MARXISTAS SOBRE LA "COSA URBANA", Y AL RESPECTO PLASMÓ LA OPINIÓN DE ALGUNOS AUTORES Y LA PROPIA SOBRE TALES CUESTIONES. (9)

"MIENTRAS QUE LA BURGUESÍA LATINOAMERICANA Y SUS GOBIERNOS HAN QUERIDO DAR UNA EXPLICACIÓN A ESTA PROBLEMÁTICA ACORDE A SUS INTERESES DE CLASE, EN BASE A LAS TEORÍAS DEL DESARROLLO ECONÓ

MICO Y SOCIAL, LA EXPLOSIÓN DEMOGRÁFICA, LA MARGINALIDAD, EL DESPEGUE ECONÓMICO, LA PLANEACIÓN EDUCATIVA, EL URBANISMO INTEGRAL, ETC., TEORÍAS IMPORTADAS DE LAS UNIVERSIDADES NORTEAMERICANAS O DESARROLLADAS POR ORGANISMOS INTERNACIONALES Y GRUPOS TÉCNICOS DE INVESTIGADORES APOYADOS POR LA ASISTENCIA NORTEAMERICANA, LOS INTELECTUALES PROGRESISTAS O DE LAS ORGANIZACIONES DE IZQUIERDA, CARECÍAMOS DE UNA ALTERNATIVA TEÓRICO METODOLÓGICA PARA ANALIZAR ESTOS FENÓMENOS Y SACAR LAS CONCLUSIONES POLÍTICAS CORRESPONDIENTES. (10)

"... Y FUNDAMENTALMENTE CASTELLS, HA SIDO LA DEMOSTRACIÓN MÁS CLARA DE LA IZQUIERDA TEÓRICA DEL MARXISMO, DE SU POTENCIALIDAD PARA EXPLICAR LOS HECHOS MÁS VARIADOS DE LA REALIDAD SOCIAL DEL CAPITALISMO Y LOS MAESTROS Y GUÍAS DE UNA GENERACIÓN DE INVESTIGADORES URBANOS DE IZQUIERDA EN AMÉRICA LATINA..."

PRADILLA AFIRMA QUE "CASTELLS (11) ACABA POR ACEPTAR EL CONCEPTO DE "ESPACIO" COMO CATEGORÍA ANÁLITICA, CUESTIÓN QUE UTILIZA AMPLIAMENTE EN SU ENSAYO: LA CUESTIÓN URBANA, ASIMISMO CARACTERIZA AL ESPACIO COMO "REALIDAD MATERIAL, FÍSICA Y ELEMENTO INDISPENSABLE DE TODA ACTIVIDAD HUMANA". (12)

POR OTRO LADO, EN UNA APARENTE CONTRADICCIÓN, CASTELLS MENCIONA QUE: "LA CONSTRUCCIÓN TEÓRICA DEL ESPACIO ES EL ANÁLISIS DE DETERMINADAS PRÁCTICAS SOCIALES DADAS SOBRE CIERTO ESPACIO" Y SEÑALA INSISTENTEMENTE "EL PELIGRO DE CAER EN UNA CONCEPCIÓN IDEOLÓGICA DEL ESPACIO SI NO SE LE CONSTRUYE TEÓRICAMENTE COMO

UNA FORMA SOCIAL PRODUCIDA POR LAS RELACIONES HISTÓRICAMENTE DETERMINADAS". FINALMENTE ACEPTA, DICE PRADILLA COBOS: "CRITICAMENTE COMO PUNTO DE PARTIDA INDISPENSABLE, PERO ELEMENTAL QUE LA CIUDAD ES LA PROYECCIÓN DE LA CIUDAD EN EL ESPACIO", ( 13 )

SEGÚN CASTELLS, "... SE ENTIENDE POR PRÁCTICA URBANA TODA PRÁCTICA SOCIAL RELATIVA A LA ORGANIZACIÓN INTERNA DE LAS UNIDADES COLECTIVAS QUE SON REPRODUCCIÓN DE LA FUERZA DE TRABAJO O QUE APUNTANDO A LOS PROBLEMAS GENERALES DEL CONSUMO COLECTIVO ELIGE COMO CAMPO DE ACCIÓN LAS UNIDADES URBANAS". ÉSTE MISMO AUTOR NO EXPLICA POR QUÉ "LA UNIDAD URBANA NO ES UNA UNIDAD DE PRODUCCIÓN, NI COMO LLEGÓ A ESA CONCLUSIÓN", (14) A TOPALOV NO LO REFUTA NI LO ACEPTA EN SU CONCEPTO RELATIVO A LA CIUDAD CAPITALISTA COMO UNA FORMA DE LA SOCIALIZACIÓN CAPITALISTA DE LAS FUERZAS PRODUCTIVAS, (15)

MARX POR SU PARTE SEÑALA QUE "LA INDUSTRIA ES LA FUERZA MOTRIZ DE LA DESCOMPOSICIÓN DE LAS FORMAS PRECAPITALISTAS DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA Y DEL SURGIMIENTO DE LAS RELACIONES CAPITALISTAS DE PRODUCCIÓN EN LA AGRICULTURA", (16)

PARA TROTSKY, "LA NECESIDAD DE CONCENTRAR LA POBLACIÓN SURGIÓ DEL CRECIMIENTO DE LA INDUSTRIA" ASÍ, "LOS LUGARES DE RESIDENCIA URBANA SURGEN EN LA NUEVA SOCIEDAD CAPITALISTA AL IMPULSO DE LA INDUSTRIA, SUS CONTRADICCIONES Y CONDICIONES MATERIALES",

TERMINANDO POR AFIRMAR QUE LAS MÚLTIPLES CONTRADICCIONES SOCIALES ENTRE LA BURGUESÍA Y EL PROLETARIADO TERRITORIALIZADOS EN UNA UNIDAD URBANA SON SÓLO UNA UNIDAD EN LA CONTRADICCIÓN".

( 17)

PRADILLA HACE OTRA AFIRMACIÓN QUE DE NINGUNA MANERA LE ES EXTRAÑA AL RÉGIMEN CAPITALISTA Y DICE QUE:

"EL CLASEMEDIERO PROPIETARIO DE AUTOMÓVIL QUE ES VÍCTIMA DE LA MALA CALIDAD DE LA VIALIDAD Y DE LOS EMBOTELLAMIENTOS DE TRÁFICO QUE ÉL MISMO PRODUCE CON EL USO IRRACIONAL DE SU AUTO PRIVADO, LA INFLUENCIA VIAL, EL FUNCIONAMIENTO ANÁRQUICO DEL TRANSPORTE PÚBLICO Y PRIVADO, DEL CUAL EL PROLETARIADO HACE USO Y QUE CONSUME CUATRO HORAS DE SU DESCANSO O RECREACIÓN EN TRASLADARSE A SU TRABAJO DEBIDO A LA AUSENCIA DE MEDIOS PÚBLICOS QUE LO TRANSPORTEN Y SU MAL FUNCIONAMIENTO POR EL USO DE AUTO PRIVADO YA QUE EXISTE UNA DIFERENCIA EN QUIEN GENERA UN PROBLEMA Y QUIEN LO PADECE". (18)

POR OTRO LADO, TOPALOV MENCIONA QUE "LA CIUDAD ES TAMBIÉN LA EXISTENCIA DE UN CONJUNTO DE MEDIOS DE PRODUCCIÓN PRECONSTITUIDOS QUE REQUIEREN LAS EMPRESAS INDUSTRIALES TALES COMO LA ENERGÍA, EL AGUA, LOS MEDIOS DE TRANSPORTE Y LAS MERCANCÍAS. ETODO ESTO NO SÓLO SUPONE UNA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO, SI NO TAMBIÉN SU FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y EXPANSIÓN. LA

QUE LO TRANSPORTEN Y SU MAL FUNCIONAMIENTO POR EL USO DE AUTO PRIVADO YA QUE EXISTE UNA DIFERENCIA EN QUIEN GENERA UN PROBLEMA Y QUIEN LO PADECE". (18)

POR OTRO LADO, TOPALOV MENCIONA QUE "LA CIUDAD ES TAMBIÉN LA EXISTENCIA DE UN CONJUNTO DE MEDIOS DE PRODUCCIÓN PRECONSTITUIDOS QUE REQUIEREN LAS EMPRESAS INDUSTRIALES TALES COMO LA ENERGÍA, EL AGUA, LOS MEDIOS DE TRANSPORTE Y LAS MERCANCÍAS. TODO ESTO NO SÓLO SUPONE UNA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO, SINO TAMBIÉN SU FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO Y EXPANSIÓN. LA CIUDAD VA ENTONCES A PERMITIR QUE SE EXCLUYAN DE LA ESFERA DEL CAPITAL LOS SECTORES NO RENTABLES NECESARIOS A LA PRODUCCIÓN. (19)

SOBRE EL SUPUESTO ANTERIOR, TOPALOV AGREGA: "LA URBANIZACIÓN NO MODIFICA SÓLO LAS CONDICIONES DE CIRCULACIÓN DEL CAPITAL, CONSIDERANDO ÉSTE COMO CAPITAL DINERO O CAPITAL MERCANCÍA, SIENDO DESDE EL ÚNICO PUNTO DE VISTA DE LA CONCENTRACIÓN URBANA DE UNA ECONOMÍA DE CAPITAL DE GASTOS". (20)

VOLVIENDO A OTRAS IDEAS DE PRADILLA COBOS, EN LAS QUE MENCIONA POR EJEMPLO QUE: "DIFERENCIAR LAS RELACIONES SOCIALES QUE SE DAN EN LA URBANIZACIÓN CAPITALISTA ACTUAL, ENTRE EXPLOTADOS Y EXPLOTADORES URBANOS, COLOCANDO EN EL SEGUNDO CAMPO A LOS CAPITALISTAS MONOPÓLICOS, CONDUCE A IGNORAR LA COMPLEJIDAD DE LAS CONTRADICCIONES URBANAS TANTO PRINCIPAL COMO SECUNDARIA". (21)



"EL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN AMÉRICA LATINA SÓLO PUEDE SER ENTENDIDO EN BASE A UN ESQUEMA DE URBANIZACIÓN DEPENDIENTE", (22)

ESTE Y EL CONCEPTO DE CASTELLISIANO DE QUE: "LA URBANIZACIÓN LATINOAMERICANA SE CARACTERIZA ENTRE OTRAS COSAS PORQUE EL NIVEL POBLACIONAL SUPERA EL NIVEL PRODUCTIVO DE LA CIUDAD; LA NO RELACIÓN DIRECTA ENTRE EL EMPLEO INDUSTRIAL Y LA URBANIZACIÓN PERO LA ASOCIACIÓN ENTRE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL Y EL CRECIMIENTO URBANO EXISTE UN FUERTE DESEQUILIBRIO EN LA RED URBANA EN BENEFICIO DE UNA AGLOMERACIÓN PREPONDERANTE, ACELERACIÓN CRECIENTE DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN, INSUFICIENCIA DEL EMPLEO Y SERVICIO PARA LAS NUEVAS MASAS URBANAS Y CONSIGUIENTE ACENTUACIÓN DE LA SEGREGACIÓN ECOLÓGICA POR LAS CLASES SOCIALES Y POLARIZACIÓN DEL SISTEMA DE ESTRATIFICACIÓN AL NIVEL DEL CONSUMO". (23)

TOPALOV EN SU ENSAYO LA URBANIZACIÓN CAPITALISTA, CONFUNDE A MI JUICIO CON EXCESO DE TÉCNICA Y TEÓRICA MARXISTA A GRADO TAL, QUE SE ENCUENTRA EN LA MISMA CONTRADICCIÓN DE SUS PROPIOS IDEÓLOGOS, EL CASO: "PRECISEMOS BIEN EL HECHO DE QUE LA VIVIENDA QUE POSEE SU OCUPANTE NO ES UN CAPITAL".

ENGELS, EN "LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA", INDICA CLARAMENTE LA DIFERENCIA ENTRE UN "BIEN QUE ES UN SIMPLE VALOR DE USO Y EL MISMO BIEN QUE ES UN CAPITALISTA". (24).

EL HABER INCLUIDO ALGUNOS CONCEPTOS E IDEAS QUE TIENEN ALGUNOS MARXISTAS SOBRE LA "URBANIZACIÓN" Y SATISFACER CIERTOS REQUERIMIENTOS, INNECESARIOS, PERO A FIN DE CUENTAS ILUSTRATIVOS DE UNA "IDEOLOGÍA DE LA CONTRADICCIÓN" SIN BASES PARA PODER AFIRMAR QUE SEA UN ÉXITO SU APLICACIÓN, NO IMPLICAN MÁS QUE UN RECHAZO A CIERTOS CONCEPTOS.

POR OTRA PARTE, ESCRIBIR SOBRE LA VIVIENDA SE REQUIERE MENCIONAR OBLIGADAMENTE LA CONVERGENCIA DE ELEMENTOS Y CONCEPTOS, ENTRE LOS CUALES SE OBSERVAN: "LA SEGURIDAD", "LA TERCERA PARTE DE LA VIDA DEL HOMBRE", "EL ESPACIO", "EL ARRAIGO A LA TIERRA", DINERO, MERCANCÍA, COMERCIO, FINANCIAMIENTO, TRIBUTOS, ETC., CUESTIONES DEL ORDEN SOCIAL, DEL ORDEN HUMANO Y SU CREACIÓN. (25)

LA ESTRUCTURA "GESTÁLICA" (26) DE LA VIVIENDA QUE REQUIERE, POR SU COMPLEJIDAD, DE UNA ATENCIÓN MULTIDISCIPLINARIA PARA SU COMPRENSIÓN, YA QUE NO SÓLO ES ASUNTO DEL POLÍTICO, DEL ADMINISTRADOR, DEL INGENIERO O DEL SOCIÓLOGO, SINO QUE ES ASUNTO DE TODAS LAS CIENCIAS, DE TODAS LAS TÉCNICAS Y AUN DE TODOS LOS OFICIOS, AL GRADO DE QUE PODRÍA HABLARSE DE UNA "SUPERCIENCIA" DE LA CIUDAD, SUSCEPTIBLE DE ENSEÑARSE, DE EXPLICARSE, DE PREVERSE, DE PROGRAMARSE, ETCÉTERA.

A MANERA DE ACERCAMIENTOS E INTENTOS INICIALES, A LA IDEA GENERAL, SE PUEDE DECIR QUE LA VIVIENDA CUMPLE EN NUESTRA SOCIE

DAD MÚLTIPLES FUNCIONES QUE SE UBICAN DENTRO DE LA TENDENCIA DE SATISFACER NECESIDADES PERSONALES Y SOCIALES ADQUIRIDAS. LA "EVOLUCIÓN DIACRÓNICA" DE LA VIVIENDA COMENZÓ CUANDO LAS DOS FUNCIONES SE CONFUNDÍAN, CUANDO EL "ABRIGO" ERA LA UNIDAD DE VIVIENDA, CUANDO LAS NECESIDADES 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 EN LA QUE LA SOCIEDAD REPRESENTA A CADA INDIVIDUO, AUNQUE EN LA REALIDAD NUNCA SE PRODUCEN ESTOS EXTREMOS PORQUE EL HOMBRE EVOLUCIONA Y SU VIVIENDA TIENE FUNCIONES VARIABLES Y REPRESENTA NIVELES DIFERENTES ENTRE LOS HIPOTÉTICOS EXTREMOS.

LA VIVIENDA ES UN "ALGO" QUE CONJUNTA VARIABLES Y CONSTANTES, UNA ENTIDAD DE ANÁLISIS, UNA ENTIDAD SOCIAL QUE OBLIGA A CLASIFICAR LOS PROBLEMAS EXISTENTES Y LAS NECESIDADES PARA INTENTAR APORTAR SOLUCIONES.

LA VIVIENDA COMO EXPRESIÓN DE LA NECESIDAD DE "ABRIGO Y MORADA" NO PUEDE EXPRESARSE COMO UN ESTADO ESTACIONARIO, SINO COMO EL CONDICIONADO POR UNA EVOLUCIÓN CUALITATIVA EN SU CONCEPCIÓN Y CUANTITATIVA EN SU EXPRESIÓN. (27)

EL ASPECTO CUALITATIVO DE LA VIVIENDA EXPRESA QUE DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIOLOGICO REPRESENTA LA ADAPTACIÓN DEL INDIVIDUO

AL MEDIO AMBIENTE, ES DECIR, DE LOS RECURSOS QUE DESARROLLA PARA SUPERAR LOS OBSTÁCULOS EN SU PROCESO MISMO. (28)

EL ASPECTO CUANTITATIVO ES LA EXPRESIÓN DE LOS ESFUERZOS DESARROLLADOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES NATURALES DE LAS ADQUIRIDAS.

EL PROCESO EN SÍ, REPRESENTA UNA ADAPTACIÓN PROGRESIVA AL MEDIO AMBIENTE. (29)

LAS ACCIONES ENFOCADAS A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DEBERÁN TOMAR EN CUENTA ESTE PROCESO DE EVOLUCIÓN, 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, O CUANDO MENOS DEBERÍA ESTARLO.

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 APORTAR LA CREACIÓN DE NUEVAS FORMAS Y CON ELLO SOLUCIONES PERFECTIBLES AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA; POR LO TANTO, ES MÁS IMPORTANTE ESTIMULAR Y ACELERAR LOS PROCESOS ADAPTATIVOS, ES DECIR, ES MÁS IMPORTANTE ADAPTAR PROGRASIVAMENTE AL INDIVIDUO AL MEDIO AMBIENTE DE LA CIUDAD QUE IMPONERLE LAS FORMAS DE VIDA DE ÉSTA. (30)

POR OTRA PARTE Y EN OTRO ORDEN DE IDEAS ES PUES CLARO, QUE NO ES POSIBLE CAMBIAR LA FORMA TRADICIONAL DE VIVIR DE LAS PERSONAS POR OTRA SUPUESTAMENTE MODERNA, DESDE SU PROPIO DISEÑO DE VIDA Y MOBILIARIO HASTA LA SUPERFICIE MISMA HABITABLE, SIN CORRER RIESGOS, ENTRE ELLOS EL ABANDONO DEL INMUEBLE O SUBARRIENDO SIN EL BENEFICIO CONCEBIDO INICIALMENTE,

NO ES POSIBLE QUE SE CONTINÚE MOVILIZANDO DE SUS ASENTAMIENTOS A LOS CIUDADANOS DE BAJOS INGRESOS PUES ÉSTOS HAN SIDO VIVIDOS DURANTE TODA SU EXISTENCIA, O LA MAYOR PARTE DE ELLA, SOBRE TODO PARA REUBICARLOS EN CONJUNTOS MULTIFAMILIARES QUE CARECEN DE HUMANIDAD Y DIGNIDAD FUNCIONAL. POR LO TANTO, ES NECESARIO REALIZAR UN ESTUDIO MÁS COMPLEJO DE TIPO PSICO-SOCIAL Y DE EDUCACIÓN ARQUITECTÓNICA PARA LAS ADJUDICACIONES DE VIVIENDA POR PARTE DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS AL ASALARIADO Y NO ASALARIADO.

ÁL RESPECTO ES NECESARIO QUE EL MOBILIARIO DE LOS BENEFICIADOS SE ANALICE, PUES HA VIVIDO EN UN MEDIO DIFERENTE, Y DE TIPO ANTIGUO AL QUE SE PODRÍA UTILIZAR EN SU NUEVO ASENTAMIENTO. EN ALGUNAS OCASIONES LOS BENEFICIARIOS RECHAZAN LAS UNIDADES DE DIVERSOS ARGUMENTOS, LLEGANDO HASTA EL ARRENDAMIENTO PARA REGRESAR A SUS LUGARES DE ORIGEN, INCUMPLIÉNDOSE EL OBJETIVO PREVISTO. EN ESTE SENTIDO LA POLÍTICA DE "REMEDIACIÓN DE VIVIENDA" ES UNA ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN PARA EVITAR TALES SITUACIONES.

CONFORME A LA TESIS AQUÍ PRESENTADA, ES CLARO SEÑALAR QUE NOS ENCONTRAMOS ANTE UN PROBLEMA EN EL CUAL INTERVIENEN VARIAS DISCIPLINAS CON EL PROPÓSITO DE APORTAR POSIBLES SOLUCIONES.

UNO DE LOS PROPÓSITOS DE ESTE TRABAJO, ES ENMARCAR LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA URBANA, Y DEL SECTOR PÚBLICO RECTOR DE SOLUCIONES PARA ÉSTA, A TRAVÉS DE UNA PLATAFORMA JURÍDICA Y DE LA EXISTENCIA, EJECUCIÓN, NORMATIVIDAD, ETC., DE LAS INSTITUCIONES CREADAS PARA TAL EFECTO.

## CAPITULO II. ANALISIS

EN DICIEMBRE DE 1979 SE APROBÓ EL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA (PNV), EN EL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECIÓ 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 DEBERÁ TOMAR EN CUENTA LO DISPUESTO EN DICHO PROGRAMA AL DEFINIR Y EJECUTAR LAS ACCIONES Y PROYECTOS DE INVERSIÓN QUE INCIDAN EN LA VIVIENDA.

EL PLAN NACIONAL DE VIVIENDA (PNV), PLANTEÓ QUE PARA EL PERIODO DE 1978 A 1981 ERA NECESARIO QUE EL ESTADO REALIZARA UN TOTAL DE 729 MIL ACCIONES. A FINALES DE 1981, YA SE HABÍAN REALIZADO 559 MIL, QUE REPRESENTABAN EL 77 POR CIENTO DE LAS METAS PREVISTAS. BUENA PARTE DE ESAS ACCIONES FUERON DE VIVIENDA PROGRESIVA (LOTE CON SERVICIOS) Y DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

EN EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO SE ESTABLECIERON METAS QUE COINCIDEN CON LAS PROPUESTAS EN EL PNV PARA EL PERIODO 1978-1981; 2.8 MILLONES DE ACCIONES, DE LAS CUALES MÁS DE DOS MILLONES CORRESPONDEN A VIVIENDA PROGRESIVA, 658 MIL A VIVIENDA TERMINADA Y 4 MIL A MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA. EN LA META TOTAL EL SECTOR PRIVADO DEBIÓ PARTICIPAR CON 545 MIL ACCIONES, EL SECTOR PÚBLICO CON 994 MIL Y EL SECTOR SOCIAL CON 1.2 MILLONES. SE ES-

TIMA QUE DE 1978 A 1981 LA INVERSIÓN REALIZADA FUE 36 POR CIENTO MAYOR (145 MIL MILLONES DE PESOS) A LA CONSIDERADA EN EL PNIV (106 MILLONES DE PESOS).

ESTA SITUACIÓN PUEDE ATRIBUIRSE TANTO A LA DISTRIBUCIÓN Y MONTO DE LOS CRÉDITOS COMO A FACTORES EXÓGENOS, ENTRE LOS QUE DESTACAN LA INFLACIÓN, LA ESPECULACIÓN CON LA TIERRA, LAS RESTRICCIONES EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL AUMENTO DE LA TASA DE INTERÉS.

DENTRO DE AQUELLOS PROGRAMAS HABITACIONALES, DESTACÓ EL "PROGRAMA SAHOP-COPLAMAR PARA EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA RURAL", TAMBIÉN MERECE MENCIÓN ESPECIAL LA REESTRUCTURACIÓN DEL FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES, COMO ORGANISMO FINANCIERO PARA PROGRAMAS HABITACIONALES DEL SECTOR PÚBLICO. ESTE ÓRGANO SE ABOCA A FINANCIAR PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA LOS ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS MÁS BAJOS, SUSTITUYENDO, EN PARTE, LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLABA EL INDECO HASTA 1981, ENTRE LAS QUE DESTACARON EL IMPULSO AL PROGRAMA DE VIVIENDA PROGRESIVA, LOTES CON SERVICIOS Y "PIÉ DE CASA", EL ESTABLECIMIENTO DE PARQUES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, EL DESARROLLO DE TECNOLOGÍAS PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y EL DISEÑO DE UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PARA DOTAR DE VIVIENDA A LOS SECTORES DE BAJOS INGRESOS, EL GOBIERNO FEDERAL HA DESCENTRALIZADO LAS ACTIVIDADES DE DOTACIÓN DE VIVIENDA CREADOS POR INICIATIVA DEL INDECO Y QUE SE FORTALECERÁN MEDIANTE APOYOS FINANCIEROS FEDERALES.



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

EN EL PLAN GLOBAL DE DESARROLLO 1980-1982 SE SOSTUVO QUE LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL NO PUEDE CONCEBIRSE COMO UN SERVICIO 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 MAYORITARIA SE ASEGURE LA CREACIÓN DE UN PATRIMONIO. ASIMISMO, SE SEÑALA QUE LA MAGNITUD DE LOS REZAGOS EN VIVIENDA Y LOS ALTOS COSTOS QUE SUPONE SUBSANARLOS DETERMINAN UN ENFOQUE DE APROXIMACIÓN POR ETAPAS. ASÍ, EN PRINCIPIO, LA POLÍTICA HABITACIONAL SE ORIENTA A PROPORCIONAR SEGURIDAD EN LA TENENCIA, SERVICIOS BÁSICOS Y UN ESPACIO SUFICIENTE QUE PERMITA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES FUNDAMENTALES DE LA FAMILIA. ÉSTA SITUACIÓN DETERMINA QUE, DENTRO DE LA POLÍTICA GUBERNAMENTAL, SE CONFIERA ESPECIAL IMPORTANCIA A LOS PROGRAMAS DE "VIVIENDA PROGRESIVA", LOS QUE IMPLICAN UN DESEMBOLO GRADUAL DEL INGRESO FAMILIAR Y QUE PUEDEN CONSTITUIR UNA SOLUCIÓN AL PROBLEMA HABITACIONAL DE GRANDES SECTORES DE LA POBLACIÓN.

## II.2. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CON BASE EN LA ESTRATEGIA DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, SE HAN REALIZADO DIVERSAS ACCIONES ORIENTADAS A CONSOLIDAR EL SISTEMA URBANO NACIONAL E IMPULSAR LA DESCENTRALIZACIÓN DE FUNCIONES Y RECURSOS, CON EL FIN DE APOYAR A LAS AUTORIDADES LOCALES EN LOS PROCESOS DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.

EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LAS ACCIONES RELATIVAS A LA POLÍTICA DE DESCENTRALIZACIÓN PERMITIERON INCORPORAR EN LOS PROGRAMAS NACIONALES DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y COMERCIO EXTERIOR, DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL Y DE TURISMO, LOS ELEMENTOS BÁSICOS DE LA POLÍTICA DEL SISTEMA URBANO NACIONAL. SE INICIARON ACCIONES INTERSECTORIALES EN 22 CIUDADES MEDIAS DE IMPULSO INDUSTRIAL, 20 CENTROS DE APOYO AGROPECUARIO, 80 CENTROS DE INTEGRACIÓN RURAL Y 18 CENTROS DE APOYO A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.

POR OTRA PARTE, DE MANERA CONJUNTA CON LAS SECRETARÍAS DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL Y HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, SE FORMULÓ EL PROYECTO DE DECRETO QUE PROMUEVE LA REUBICACIÓN INDUSTRIAL FUERA DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA COMISIÓN DE CONURBACIÓN DE LA ZONA CENTRO DEL PAÍS SE INSTRUMENTÓ LA POLÍTICA DE CONTROL DEL CRECIMIENTO DE LA ZONA CEN-

TRO Y SE FORMULARON MÁS DE 400 DICTÁMENES DE LOCALIZACIÓN FÍSICA DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL SECTOR PÚBLICO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE DESCENTRALIZACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

LAS ZONAS METROPOLITANAS DE GUADALAJARA Y MONTERREY SE INCORPORARON A LA ZONA III-B DE CONSOLIDACIÓN INDUSTRIAL, LA CUAL NO GOZA DE INCENTIVOS FISCALES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE INDUSTRIAS. ADEMÁS, SE PROPORCIONÓ APOYO TÉCNICO A LAS AUTORIDADES LOCALES CORRESPONDIENTES PARA CONSOLIDAR SU AUTONOMÍA EN MATERIA DE PLANEACIÓN URBANA.

EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, SE AVANZÓ EN LA FORMULACIÓN DE LOS PROGRAMAS INTEGRALES DE EQUIPAMIENTO URBANO PARA LAS CIUDADES QUE CONFORMAN LA RED NACIONAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS. CON ELLO SE POSIBILITARÁ LA DOTACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN, SALUD, CULTURA, INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA Y ENLACES CARRETEROS.

CON LAS ACCIONES REALIZADAS DENTRO DE LA POLÍTICA DE ATENCIÓN A ZONAS CRÍTICAS, EN LAS 18 CIUDADES DEFINIDAS SE ATENDIERON LOS PROBLEMAS MÁS URGENTES DE CARENCIAS Y DESAJUSTES EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS Y DETERIOROS DE LAS ESTRUCTURAS URBANAS. EN EL MARCO DEL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO RURAL INTEGRAL SE INICIARON ACCIONES PARA LA DOTACIÓN DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO PARA EL ABASTO EN LOS 80 CENTROS DE INTEGRACIÓN SOCIAL CONSIDERADOS COMO ZONAS RURALES

**CRÍTICAS.**

SE APOYÓ A LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES EN LA ADECUACIÓN DE SUS LEGISLACIONES LOCALES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA COMPATIBILIZARLAS CON LA NACIONAL, EN ESPECIAL RESPECTO A LAS MODIFICACIONES DEL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL Y A LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. ASIMISMO, SE SENTARON LAS BASES PROGRAMÁTICAS EN DESARROLLO URBANO PARA LA OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DEL CONVENIO UNICO DE DESARROLLO.

PARA AVANZAR EN EL ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, SE REALIZARON ACCIONES PARA TRANSFERIR A LOS GOBIERNOS LOCALES LAS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA, LA CONSOLIDACIÓN DE LOS EQUIPOS LOCALES DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA URBANA.

AL RESPECTO, SE ADELANTÓ EN EL PROCESO DE PLANEACIÓN-PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SUPERÁNDOSE AMPLIAMENTE LAS METAS PROGRAMADAS, SE REVISARON Y ACTUALIZARON OCHO PLANES ESTATALES DE DESARROLLO URBANO, 36 MUNICIPALES Y SEIS PLANES DE ORDENACIÓN DE ZONAS CONURBADAS; Y SE FORMULARON Y REVISARON 156 PLANES DE CENTROS DE POBLACIÓN, 11 PLANES INTERMUNICIPALES, 126 ESQUEMAS DE DESARROLLO URBANO, 31 PLANES PARCIALES, 24 PROGRAMAS SECTORIALES DE VIABILIDAD Y TRANSPORTE, CUATRO ESQUEMAS DE SERVICIOS RURALES MÍNIMOS, 23 PROYECTOS URBANOS, 13 PROGRAMAS DE

## DESARROLLO URBANO INTEGRAL Y 11 CARTAS URBANAS.

LAS ACCIONES REALIZADAS ATENDIERON PRIORITARIAMENTE A LOS 59 - CENTROS QUE INTEGRAN EL PROYECTO ESTRATÉGICO DE CIUDADES MEDIAS DEFINIÉNDOSE SUS REQUERIMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y EQUIPAMIENTO; SE CUENTA CON EL RESPECTIVO PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA 58 CIUDADES MEDIAS, 22 YA HAN RECIBIDO 75 MIL MILLONES DE PESOS EN CRÉDITOS PARA AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO. EN APOYO A ESTE PROYECTO SE TRANSFIRIERON A LOS GOBIERNOS ESTATALES MIL 216 HEC. TÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL Y SE LLEVARON A CABO ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE SITIOS Y MONUMENTOS HISTÓRICOS, DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO-TERRESTRE Y DE TERRENOS GANADOS AL MAR. COMO RESULTADO DE LAS MEDIDAS LLEVADAS A CABO EN EL CAMPO DEL DESARROLLO URBANO, ENMARCADAS EN MEDIDAS JURÍDICAS, SOCIALES Y ECONÓMICAS, LAS CIUDADES MEDIAS DEL PAÍS ESTÁN CRECIENDO APROXIMADAMENTE A UNA TASA ANUAL PROMEDIO DE 4,75 POR CIENTO, SUPERIOR A LAS DE LAS CIUDADES GRANDES.

PARA ADELANTAR A LA INSTAURACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA, Y APOYAR LA GENERACIÓN DE OFERTA DE SUELO URBANO, SE CONCLUYÓ LA CREACIÓN DE LOS COMITÉS ESTATALES DE RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO E INDUSTRIAL Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. ADEMÁS SE INSTITUYERON LOS PROCEDIMIENTOS Y MECANISMOS DE APOYO DEL GOBIERNO FEDERAL A LOS GOBIERNOS LOCALES PARA LA ADQUISICIÓN DE LA TIERRA Y SU HABILITACIÓN CON INFRAESTRUCTURA URBANA BÁSICA.

SE INICIÓ ASIMISMO LA CREACIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES EN CIUDADES MEDIAS PRIORITARIAS, CON LO CUAL SE HAN ENTREGADO Y TRANSFERIDO A LOS GOBIERNOS DE AGUSCALIENTES, MANZANILLO, LOS MOCHIS, LA PAZ, CIUDAD JUÁREZ, CULIACÁN Y MÉRIDA, MIL 216 HECTÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES Y SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE ADQUISICIÓN, POR EXPROPIACIÓN, COMPRA O CONVENIO 8 MIL 117 HECTÁREAS ADICIONALES EN 27 CIUDADES MEDIAS, ELLO PERMITIRÁ DESCONCENTRAR EL CRECIMIENTO DE LAS GRANDES CIUDADES E IMPULSAR SU DESARROLLO ECONÓMICO Y SU CONSOLIDACIÓN COMO CENTROS DE SERVICIO.

LAS ACCIONES DE MEJORAMIENTO URBANO SE RETRASARON, PUES SE DIO PRIORIDAD A LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES PATRIMONIALES. NO OBSTANTE, MOSTRO AVANCES EN EL ESTABLECIMIENTO DE BASES DE COORDINACIÓN CON LA SRA Y EL CORETT.

EN MATERIA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, PARA REALIZAR LA AMPLIACIÓN DE LA COBERTURA PROPUESTA EN EL PROGRAMA SECTORIAL SE INVIRTIERON 9 MIL 900 MILLONES DE PESOS POR EL FONDO DE INVERSIONES FINANCIERAS PARA AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL FONDO FIDUCIARIO FEDERAL DEL FOMENTO MUNICIPAL Y DEL PROGRAMA DE ACCIÓN CONCERTADA PARA EL DESARROLLO URBANO. ADEMÁS, EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS CANALIZÓ RECURSOS ADICIONALES PARA LA DOTACIÓN DE ESTOS SERVICIOS EN 23 CIUDADES MEDIAS.

EN LAS ÁREAS PRIORITARIAS SE LLEVARON A CABO ESTUDIOS RELATIVOS AL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, ALTERNATIVAS DE RECICLAJE Y/O DISPOSICIÓN FINAL DE LAS MISMAS, Y SE DESARROLLARON NUEVAS TECNOLOGÍAS PARA LA DISTRIBUCIÓN, BENEFICIO Y DOTACIÓN DE ESTOS SERVICIOS. DENTRO DEL PROGRAMA NACIONAL DE ADIESTRAMIENTO SE PROPORCIONÓ CAPACITACIÓN, ASESORÍA Y APOYO TÉCNICO A LOS ORGANISMOS DE PERFORACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

PARA POSIBILITAR LA DOTACIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS DE DESARROLLO URBANO, SE HICIERON ESTUDIOS RELATIVOS A LA NORMATIVIDAD DE LA PLANEACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DE ESTE TIPO, MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE PROGRAMAS ESTATALES, LA PLANEACIÓN DE CENTROS DE ABASTO Y LA ELABORACIÓN DE DIAGNÓSTICOS PARA EL APROVISIONAMIENTO DE CIUDADES MEDIAS Y CENTROS DE APOYO Y PARA EL EQUIPAMIENTO DE RECURSOS PARA LA SALUD, EN 3 MIL LOCALIDADES.

EN RELACIÓN CON LA POSESIÓN, ADMINISTRACIÓN, USO, APROVECHAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES FEDERALES, SE REALIZARON EN DIVERSAS LOCALIDADES COSTERAS DEL PAÍS COMO ACAPULCO, ZIHUATANEJO, CANCÚN Y PUERTO VALLARTA, ACTIVIDADES DE CONSERVACIÓN Y EQUIPAMIENTO. TAMBIÉN SE APLICARON MÁS DE 200 MILLONES DE PESOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO-TERRESTRE DE DIVERSAS ENTIDADES, DESTACANDO TAMAULIPAS, SINALOA, BAJA CALIFORNIA SUR Y COLIMA, LO CUAL PERMITIÓ LA CREACIÓN DE POR LO MENOS MIL 200 NUEVOS EMPLEOS.

DURANTE 1984, SE PROCEDIÓ A ATENDER LA PROBLEMÁTICA GENERAL DE LA VIVIENDA, AGRAVADA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS COMO CONSECUENCIA DE LA COMPLEJA SITUACIÓN ECONÓMICA POR LA QUE ATRAVIESA EL PAÍS, LA CUAL OCASIONÓ DESAJUSTES ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA; POR EL ELEVADO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO; POR EL AUMENTO EN EL COSTO FINANCIERO Y EN EL PRECIO DE LOS INSUMOS; POR LA ESPECULACIÓN EN EL MERCADO HABITACIONAL Y DE LA TIERRA PARA VIVIENDA; Y POR LAS INADECUADAS TECNOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA CONSTRUCCIÓN.

DE ESTA MANERA, SE REFORMÓ LA ESTRUCTURA LEGISLATIVA DEL SECTOR VIVIENDA Y SE ESTABLECIÓ UN MARCO NORMATIVO ADECUADO A LA GESTIÓN Y COORDINACIÓN DE LAS INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA. CON LA APROBACIÓN DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA Y DE LAS REFORMAS ADICIONALES A LAS LEYES GENERAL DE VIVIENDA, GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, GENERAL DE BIENES NACIONALES Y FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA, SE ESTABLECEN



LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS QUE IMPULSAN EL DESARROLLO Y PROMOCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MATERIA; SU COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS, Y LA CONCERTACIÓN DE ACCIONES CON LAS ORGANIZACIONES DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

AL MISMO TIEMPO SE FORMULÓ EL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA 1984-1988; SE CONSTITUYERON 31 COMITÉS ESTATALES Y NORMAS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA (INSTALÁNDOSE FORMALMENTE 26), ESTABLECIÉNDOSE LA NORMATIVIDAD GENERAL PARA LA PROGRAMACIÓN DEL SECTOR VIVIENDA EN EL ÁMBITO DE LAS DELEGACIONES ESTATALES DE LA SEDUE, MISMA QUE PERMITE LA COORDINACIÓN ENTRE LA FEDERACIÓN Y LOS ESTADOS. TAMBIÉN SE PROPORCIONAN INSTRUMENTOS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS PARA PROMOVER LA SIMPLIFICACIÓN Y AGILIZACIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

PARA PROTEGER SEGÚN EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA, A MÁS DE 800 MIL FAMILIAS ARRENDATARIAS DE CASAS HABITACIÓN, FUERON APROBADAS EN DICIEMBRE DE 1984 DIVERSAS ADICIONES Y REFORMAS A 14 ORDENAMIENTOS LEGALES RELACIONADOS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, ENTRE LOS QUE DESTACAN LAS REFORMAS Y ADICIONES AL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y A LAS LEYES DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, FEDERAL DE VIVIENDA Y FEDERAL DE OBRAS PÚBLICAS. CON ESTAS MODIFICACIONES A LA LEGISLACIÓN DE DIVERSOS ESTÍMULOS FISCALES APROBADOS PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, DE ARRENDA -

MIENTO, (ESTO PROPICIA UN ESTANCAMIENTO DE LA OFERTA DE HABITACIÓN POR PARTE DEL SECTOR PRIVADO).

SE INCREMENTÓ LA OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA CON RECURSOS DEL FOVI Y DEL FIDEICOMISO DE HABITACIONES POPULARES, LOS CUALES INICIARON LA CONSTRUCCIÓN DE 2 MIL 480 Y MIL 132 VIVIENDAS, RESPECTIVAMENTE. MEDIANTE EL PROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA A TERCEROS, SE APOYA A LOS INQUILINOS ORGANIZADOS QUE DESEEN FINANCIAMIENTO PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD LA VIVIENDA QUE ALQUILAN.

LA REORIENTACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO INICIADA EN EL TRANCURSO DEL AÑO Y LA CANALIZACIÓN DE RECURSOS ADICIONALES PARA HABITACIÓN, AMPLIARON EL NÚMERO DE FAMILIAS CON ACCESO A CRÉDITOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SE PROMOVIERAN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA EN RENTA. EL PROGRAMA FINANCIERO DEL FOVI FUE RESPALDADO CON EL UNO POR CIENTO DEL ENCAJE LEGAL, PARA FAVORECER LA CONSTRUCCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CREANDO UNA OPCIÓN ADICIONAL DE VIVIENDA TERMINADA E IMPULSANDO EN MAYOR MEDIDA LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA EN RENTA. CON LA MODIFICACIÓN DE SU MECANISMO DE FINANCIAMIENTO SE REDUJO EL TOPOE DE INGRESOS NECESARIOS PARA TENER DERECHO A LOS CRÉDITOS, ESTABLECIENDO COMO REQUISITO UN RANGO DE 2 A 10 VECES EL SALARIO MÍNIMO QUE A PRINCIPIOS DEL AÑO ERA DE 3 A 20, Y SE ACORDÓ NO EXCEDER EN NINGÚN MOMENTO LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS ACREDITADOS PARA QUE CADA VEZ DESTINEN UN MENOR PORCENTAJE DE SU INGRESO AL PAGO DE VIVIENDA.

PARA LOGRAR QUE LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS TUVIERAN ACCESO A UNA VIVIENDA CON LOS SERVICIOS MÍNIMOS NECESARIOS, EL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES QUE ATIENDE A LA POBLACIÓN DE LOS NO ASALARIADOS CON INGRESOS DE HASTA 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO, REALIZÓ MODIFICACIONES PARA GENERAR MAYOR CAPACIDAD DE FINANCIAMIENTO Y PROTEGER FINANCIERAMENTE TANTO AL OTORGANTE COMO AL RECEPTOR DEL CRÉDITO Y ASEGURAR SU LIQUIDACIÓN CON PAGOS DENTRO DE LAS POSIBILIDADES SALARIALES DE LOS ACREDITADOS.

POR OTRA PARTE, SE TRANSFIRIÓ LA PROPIEDAD DE 44 INMUEBLES FEDERALES UBICADOS EN 32 LOCALIDADES DE 16 ESTADOS DE LA REPÚBLICA CON UNA SUPERFICIE DE MIL 337 HECTÁREAS DE TERRENOS FEDERALES DEL EXTINTO INDECO, CON VALOR ESTIMADO DE 5 MIL 740 MILLO-  
NES DE PESOS\*. A TRAVÉS DE ELLO SE AUMENTÓ LA OFERTA DE TIERRA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SE CONTRIBUYÓ A FRENAR LA ESPECULACIÓN CON SUELO URBANO.

SE FOMENTÓ LA AUTOCONSTRUCCIÓN APOYANDO A COOPERATIVAS DE VIVIENDA. EN ESTE SENTIDO, CON EL ESTABLECIMIENTO DE PARQUES DE MATERIALES SE POSIBILITÓ QUE DIVERSAS ORGANIZACIONES SOCIALES DE AUTOCONSTRUCCIÓN TUVIERAN ACCESO A RECURSOS E INSUMOS LOCALES Y DE LA REGIÓN, ABATIÉNDOSE LOS COSTOS Y MEJORANDO LA CALIDAD DE LOS INSUMOS. SE PROPORCIONÓ CAPACITACIÓN Y ASESORÍA TÉCNICA A DICHAS ORGANIZACIONES PARA ESTIMULAR EL USO DE MEDIDAS DE SEGURIDAD Y TECNOLOGÍAS AVANZADAS DE CONSTRUCCIÓN. DE ESTA MANERA

\* Costos de 1985.

SE CONSTITUYERON 94 COOPERATIVAS DE VIVIENDA, 34 DE PRODUCCIÓN Y 151 DE CONSUMO EN 30 ESTADOS, ADEMÁS DE 204 EN EL DISTRITO FEDERAL. POR OTRA PARTE MEDIANTE CRÉDITOS DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, SE ESTABLECIERON 16 PARQUES DE MATERIALES ADMINISTRADOS POR LOS INSTITUTOS ESTATALES DE VIVIENDA EN DIVERSAS ENTIDADES.

A TRAVÉS DEL CONVENIO DE DESARROLLO SE TRANSFIRIERON A LOS ESTADOS 364.7 MILLONES DE PESOS, 532.7 DESTINADOS AL PROGRAMA DE DESARROLLO REGIONAL, Y 332 CONSIGNADOS AL PROGRAMA REGIONAL DE EMPLEO, PARA APOYAR LA CONSTRUCCIÓN EN EL MEDIO RURAL.

PARA SIMPLIFICAR LOS TRÁMITES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y PROCURAR SU CONGRUENCIA CON LAS NECESIDADES DE CADA LOCALIDAD, SE PROMUEVE LA CREACIÓN DE VENTANILLAS ÚNICAS DE GESTORÍA EN LAS ENTIDADES, APROBÁNDOSE SU CONSTITUCIÓN EN LOS ESTADOS DE JALISCO, TLAXCALA Y OAXACA.

CON LA INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA SE INCREMENTAN LA COBERTURA SOCIAL DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS EN VIVIENDA; SE DA MAYOR ACCESIBILIDAD SOCIAL A ÉSTA; Y SE MEJORA SUSTANCIALMENTE LA CONDICIÓN Y CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS.

SE BENEFICIÓ A CERCA DE DOS MILLONES DE PERSONAS, 500 MIL MÁS DE LO PROGRAMADO. ESTAS ACCIONES SUPERARON LAS METAS PROGRAMA-

DAS GRACIAS A LA PARTICIPACIÓN DE LOS INSTITUTOS ESTATALES DE VIVIENDA QUE REALIZARON CON RECURSOS PROPIOS 87 MIL ACCIONES DE ESTA NATURALEZA EN 19 ESTADOS.

EN RELACIÓN CON AÑOS ANTERIORES, SE INCREMENTARON LAS ACCIONES DIRIGIDAS A BENEFICIAR A LOS GRUPOS DE MENORES INGRESOS AL APOYAR PREFERENTEMENTE LA VIVIENDA PROGRESIVA, LOTES CON SERVICIOS Y EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. DEL TOTAL DE ACCIONES INICIADAS CORRESPONDEN A VIVIENDA TERMINADA EN 34.7 POR CIENTO, A VIVIENDA PROGRESIVA, EL 28.7 POR CIENTO Y A OTRO TIPO DE CRÉDITOS COMO REDENCIÓN DE PASIVOS, CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO Y COMPRA A TERCEROS, EL 4.7 POR CIENTO. POR LO QUE RESPECTA A LA VIVIENDA TERMINADA, DE LAS 124 MIL 94 ACCIONES INICIADAS, EL 97.1 POR CIENTO CORRESPONDE A VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EL 2.9 POR CIENTO A VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

HASTA AQUÍ LO SUSTENTADO POR EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (1983-1988).

## ACCIONES DE VIVIENDA E INVERSION REALIZADA

1 9 8 4

ORGANISMO	INICIADAS EN 1984 PROGRAMADA	REALIZADA	TERMINADAS EN 1984	EN PROCESO PARA 1985	INVERSION MILLONES DE PESOS.
INFONAVIT	85 357	77 670	65 072	63 610	124 890
FOVISSSTE	14 481	13 880	14 404	9 018	29 735
FOVI-FOGA	- -	26 048	19 979	29 549	32 000
SISTEMA BANCARIO	83 658	66 971	52 712	64 020	292 076
FONHAPO	70 519	64 829	26 244	72 559	22 411
INSTITUTOS ESTATALES	- -	97 031	5 118	82 566	15 809
OTROS	16 609	20 355	6 300	23 696	n.d.
T O T A L	270 624	366 784	189 829	345 018	516 921

n.d. (no disponible)

FUENTE: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Subsecretaría de Vivienda.

Los recursos destinados a la construcción de vivienda representan incrementos sustantivos respecto a las tendencias históricas, igualmente se hizo una actualización de la legislación y normatividad en la materia; sin embargo, se aprecia que es necesario reforzar la estrategia y los recursos que impulsan la construcción de vivienda progresiva y para renta. (S.I.C.) PND 1982 - 1988.

### II.3 INTRODUCCION AL ESTUDIO DE LAS CIUDADES Y LA TIERRA COMO VARIABLE.

EL URBANISMO QUE NO ES OTRA COSA QUE EL " QUE EL ESTUDIO DE LAS CIUDADES", DESDE EL DISEÑO MISMO HASTA LO YA EXISTENTE, CONFORMA LO SUSTANTIVO; LO CUANTITATIVO Y LO CUALITATIVO DE LA CIUDAD COMO SE REFIERE A UN PROCESO EMPÍRICO Y CIENTÍFICO POR EL CUAL SE OBTIENEN PRODUCTOS Y VARIABLES DESDE LA TIERRA, LOS SERVICIOS, LA VIVIENDA, ETCÉTERA . FINALMENTE SE FUNDAMENTA EN COMO EL HOMBRE HABRÁ DE VIVIR DENTRO DE LAS CIUDADES, CON COHERENCIA Y DIGNIDAD. ASIMISMO, SE UBICA MODERNAMENTE EN LA CERTEZA DE "HABITAR SE ASIMISMO" Y " VIVIR EN UN ESPACIO EN EL CUAL SE CONCRETIZA Y SE ABSTRAE EL EJERCICIO DE SU IMAGINACIÓN Y CRÍTICA DE LA REALIDAD",

RAMÍREZ VÁZQUEZ EXPRESA EN UNA DE SUS TESIS: "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 MIEBROS LO HAGA". (31)

ENTRE TODAS LAS ACTIVIDADES HUMANAS, LA PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA URBANÍSTICA, CUALQUIERA QUE SEA SU GRADO DE SOFISTICACIÓN, CONSTITUYE LA ANTÍTESIS DE UN "MICROCOSMOS DE LA NATURALEZA".

LOS EDIFICIOS TIENEN, CON EL TERRENO DONDE SE ASIENTAN LA MISMA RELACIÓN QUE UNA "ARMADURA CON LA PIEL HUMANA", (32) INCLUSO EN SU GRADO MÁS COMPLEJO, DERIVA DE LAS LEYES DE LA NATURALEZA. EN CAMBIO LAS POBLACIONES HUMANAS TIENEN SU RAÍZ EN LAS DECISIONES DEL HOMBRE DE INDEPENDIZARSE DE LAS VARIACIONES CÍCLICAS DE LA NATURALEZA Y DE LOS MECANISMOS DE DEFENSA PURAMENTE GENÉRICOS QUE SE PRESENTAN, POR EJEMPLO EN LA MANADA,

EN SU ETAPA INICIAL, EL HOMBRE Y SU DECISIÓN DE CONSTRUIR PARA Y POR SU DESCENDENCIA UNAS PAREDES ARTIFICIALES, RECINTO DEL MISMO TIPO, CALOR ARTIFICIAL, LUZ Y SITIO DONDE GUARDAR SUS ALIMENTOS, SE BASA EN RAZONES GEOMÉTRICAS. ÉSTE ADJETIVO CUYA ETIMOLOGÍA SIGNIFICA "TIERRA Y FORMA", DENOTA QUE LA POBLACIÓN Y LA VIVIENDA HUMANA ESTABAN DETERMINADOS 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. (33)

SE OBSERVAN POR EJEMPLO, LAS "WARTEN" O "WURTENS" GERMÁNICAS A COMIENZOS DE LA EDAD MEDIA, ASENTADAS EN ISLOTES DEL MAR DEL NORTE. ÉSTAS ERAN ALDEAS QUE FUERON CREADAS CON EL PROPÓSITO QUE OFRECERAN DENTRO DE UN RECINTO COMPACTO, SEGURIDAD. EL SUSTENTO LO PROPORCIONABA LA PESCA Y LA UNIÓN COMUNITARIA, LO



QUE LES HA PERMITIDO SOBREVIVIR COMO EN HALLINGEN. OTROS EJEMPLOS DE ALDEA FUERON LAS "HUFEDORF" TAMBIÉN GERMANAS, LAS CUALES SE EXTENDÍAN AL FONDO DE UN VALLE NATURAL. AL RESPECTO AFIRMA SIMÓN MOHOLY QUE "ÉSTAS PROVOCARON UNA TRAGEDIA POR LA INTRODUCCIÓN DE ESTE TIPO DE ALDEA EN NUEVA INGLATERRA, AL NOROCCIDENTE DE LA UNIÓN AMERICANA", (34)

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 A 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 RETIRADO, QUE CONSERVABA SUS HÁBITOS HASTA EDAD MUY AVANZADA. ASIMISMO LA CIUDAD RURAL MANTENÍA RELACIONES DE VASALLAJE CON EL SEÑOR FEUDAL Y SE REGÍA POR ESAS COSTUMBRES.

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

LA POLIS GRIEGA REPRESENTA HISTÓRICAMENTE UN EMPLAZAMIENTO POR DEMÁS INTERESANTE, CON FORTIFICACIÓN. LA ACRÓPOLIS O SEA LA CIUDAD, ERA EL NÚCLEO DE TODA LA POBLACIÓN GRIEGA. LOS HELENOS FORTIFICABAN LA CIUDAD PARA SU SEGURIDAD APOYÁNDOSE EN LA NATU

RALEZA MONTAÑOZA DE SUS TERRITORIOS. EL RESTO DE LA CIUDAD, PRODUCTO DE UN CRECIMIENTO GRADUAL, NO OBEDECÍA A NINGÚN PLAN DETERMINADO.

LOS CONSTRUCTORES DE CIUDADES NO FUERON CORREDORES DE MARATÓN. NO AVANZARON LLEVANDO SU FE EN UN UNIVERSO CONSTRUIDO POR EL HOMBRE, COMO UNA ANTORCHA QUE ARDE SIN DESPRENDER HUMO. SON INTOCABLES LAS CIUDADES QUE POCO DESPUÉS DE SU FORMACIÓN, FRACASARON Y PERECIERON SIN HABER PODIDO ALCANZAR FORTUNA O BELLEZA Y MUCHOS COMENZARON SU EXISTENCIA COMO ENLENQUES ANIMALILLOS MESTIZOS QUE NO RESPONDÍAN A NINGUNA IMAGEN HISTÓRICA, NI CUMPLÍAN NINGUNA MISIÓN DE ESTE TIPO. (35)

ENTRE LA MOVILIDAD DE LA URBE Y EL ENCLAVAMIENTO EN LA TIERRA EXISTE UN TERCER TIPO DE COMUNIDAD HUMANA (URBANÍSTICAMENTE HABLANDO) EN LA CUAL "LAS PENETRANTES LUCES ARTIFICIALES DE LA CIUDAD Y LA LUZ DIFUSA DE LA LUNA DE LOS MAPOS SE MEZCLAN", (36) FORMANDO UNA ZONA INTERMEDIA CONFUSAMENTE DEFINIDA. LA LENGUA ALEMANA UTILIZA LA PALABRA "WICHBILD" O SEA "PÁLIDA IMAGEN 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 PARTICIPA DEL CAMPO ABIERTO Y DE LA NATURALEZA, PERO NO PUEDEN SOBREVIVIR SIN

## IMITAR LA VIDA URBANA.

POR OTRA PARTE, SE ANALIZAN EN PRIMER TÉRMINO, LAS CONSTANTES Y VARIABLES QUE INTERVIENEN EN EL DISEÑO Y SU APLICACIÓN, TALES COMO EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, EL DÉFICIT DE VIVIENDA, LA ESCASEZ 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, CARENTES DE CONTINUIDAD, LA INFLACIÓN, "EL REGIONALISMO" Y SUS RECHAZOS PASIVOS A LAS POLÍTICAS DEL CENTRO, LOS INTERESES DE CLASE, ETCÉTERA.

TODO LO ANTERIOR, AFECTA A MÉXICO, PUES SE OBSERVA COMO 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, EMPOBRECIENDO A LA MAYORÍA DE LOS MEXICANOS. ESTA PROBLEMÁTICA APREMIA AL ESTADO-GOBIERNO A OBTENER RESULTADOS, QUE LE EXIGEN UN CAMBIO ESTRUCTURAL, CON EL CONSIGUIENTE PELIGRO DE CREAR RESISTENCIAS DE LOS GRUPOS PRIVILEGIADOS O BENEFICIADOS EN EL PASADO Y EN EL PRESENTE.

DESPUÉS DE ESTE RECORRIDO GENERAL LA CREACIÓN DE LAS CIUDADES, NOS INTRODUCIMOS AL TEMA DEL SUELO (TIERRA) COMO UNA DE LAS

CONSTANTES FUNDAMENTALES EN LA CONSECUCCIÓN DEL PRODUCTO VIVIENDA.

MODERNA Y JURÍDICAMENTE, LA TIERRA HA ADQUIRIDO UN VALOR IMPORTANTÍSIMO. AHORA SE CONSIDERA DE UTILIDAD PÚBLICA LO QUE SE CONSTITUYE PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. (\*)

CON UN MÉXICO EN CRISIS ECONÓMICA TAN AVANZADA, EL PRECIO DE LA TIERRA LLEGA A TENER NO SÓLO COSTOS ECONÓMICOS, SINO POLÍTICOS Y SOCIALES; ES REAL QUE ESE PRIMER PRECIO SE HA ALEJADO ENORMEMENTE DEL 93 POR CIENTO DE LOS MEXICANOS, LA SITUACIÓN NOS HA EMPOBRECIDO Y NOS HA ALEJADO DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS, ASIMISMO EL COSTO POLÍTICO HA SIDO EL DESPRESTIGIO DEL SECTOR PÚBLICO AL HALLARSE IMPOTENTE PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA, LLEGANDO CON CLARIDAD A UNA TESIS QUE PODRÍA SER "SIN TIERRA NO HAY VIVIENDA".

POR OTRA PARTE, LA TIERRA GENERA "ARRAIGO", PERO EL CRECIMIENTO URBANO ORIENTADO HACIA LA INDUSTRIALIZACIÓN NO SÓLO HA EMPOBRECIDO AL CAMPO Y FAVORECIDO LA EMIGRACIÓN E INMIGRACIÓN RURALES, SINO QUE DE SER UN PAÍS DE AGRÍCOLA, MÉXICO SE ENCUENTRA EN UN PROCESO INDUSTRIALIZADOR QUE NO HA DADO RESULTADO Y SI NOS ESTÁ

---

(\*) La Ley Federal de Vivienda define la vivienda de interés social, como aquella 'cuyo valor, al término de la edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 10 el salario mínimo general elevado al año vigente en la zona que se trate".

LLEVANDO A LA INSUFICIENCIA ALIMENTARIA Y A LA CONCENTRACIÓN HUMANA. ESTO PROVOCA TAMBIÉN LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL, PORQUE LOS PRODUCTOS RURALES SE VENDEN EN LOS CENTROS URBANOS DONDE EXISTEN MEDIOS PARA ADQUIRIRLOS.

POR OTRA PARTE LA TIERRA RURAL-EJIDAL-COMUNAL, SE HALLA SUBSIDIADA LO QUE NOS RESTA SOBERANÍA Y POSIBILIDAD DE MANIOBRA ECONÓMICA-POLÍTICA.

EL SUBSIDIO AL CAMPO HA LLEVADO A ÉSTE A TOMAR POSICIONES INDISCRIMINADAS PORQUE LOS PRODUCTOS SE VENDEN A QUIENES LOS PAGAN Y NO A LAS MASAS EMPOBRECIDAS GRACIAS A UN SISTEMA ECONÓMICO SOCIAL DESGASTADO, QUE NO PUEDE OTORGAR LOS MÍNIMOS DE BIENESTAR A SU PUEBLO.

OTRO FENÓMENO QUE SE PRESENTA ES QUE LA TIERRA EJIDAL, COMUNAL O PROPIEDAD PRIVADA CERCAÑA A LAS CIUDADES, ESTÁ SIENDO ABSORBIDA POR LAS MANCHAS URBANAS ANTE UN SUPUESTO "PROGRESO", SIENDO PRESAS LOS USUFRUCTUARIOS O PROPIETARIOS DE ÉSTAS DEL ESPECULADOR A VECES CON SU MISMA PARTICIPACIÓN ACUMULAR CAPITAL Y EXPLOTAR LOS PREDIOS. DEBO ACLARAR ESTO PUEDE TENER CARACTERES LEGALES Y ADEMÁS ESTAR ENMARCADOS EN UN MUNDO OCCIDENTAL CAPITALISTA, DEL CUAL MÉXICO NO PUEDE SOSLAYARSE.

HISTÓRICAMENTE LA TIERRA HA SIDO MOTIVO DE CONTROVERSIAS Y DE LUCHA POR SU POSESIÓN Y SIGNIFICADO PSICOLÓGICO DE PODER, SEGURIDAD

DAD Y PATRIMONIO, LO ES A NIVEL MUNDIAL. SU POSESIÓN HA CAUSADO CONFLAGRACIONES, SIENDO PRETEXTO DE EXPANSIONES IMPERIALES. ASIMISMO, EL SUELO FUE UN FACTOR FUNDAMENTAL DE REIVINDICACIÓN EN LA REVOLUCIÓN MEXICANA.

"LA TIERRA" HA IMPULSADO BANDERAS DEMAGÓGICAS Y ESTANDARTES REVOLUCIONARIOS, DE GENERALES Y POLÍTICOS TRIUNFANTES TANTO DE LOS MOVIMIENTOS INSURGENTES CUANTO DE LOS "URBANOS"; UNOS DE CAMPESINOS, OTROS DE CLASE MEDIA. ES ASÍ QUE CARRANZA, COMO LOS "AGUAPRIETISTAS" OBREGÓN, RODRÍGUEZ, DE LA HUERTA Y CALLES, FINCAN EL SISTEMA POLÍTICO ACTUAL EN BASES NO PRECISAMENTE SUYAS, PERO CON EL TALENTO DE LAS ARMAS DEL PRIMERO Y DEL "LIDERAZGO" CALLISTA, RETORNAN AL APARATO BUROCRÁTICO YA EXISTENTE DESDE DÍAZ, Y LEGITIMAN EL PODER CON LOS SOPORTES CONSTITUCIONALES DE 1917. ADEMÁS, LA TRACCIÓN A CARRANZA, LA "MUERTE" DE OBREGÓN Y EL MAXIMATO DE DON PLUTARCO, CONSOLIDAN UN SISTEMA QUE, DE ALGUNA O MUCHAS MANERAS, AÚN PERDURA, SIN OLVIDAR LAS ESCARAMUZAS "CRISTERAS", LA REBELIÓN DE ESCOBAR, LA "TIBIEZA" DE PASCUAL ORTÍZ R., LA LUCHA ELECTORAL ALMAZÁN-ÁVILA CAMACHO, ETC., LA HUEGA FERROCARRILERA Y DE LOS MAESTROS NORMALISTAS EN 1958, LA HUELGA Y MOVIMIENTO DE 1965 CON LA "REPRESIÓN CORRESPONDIENTE" Y EL MOVIMIENTO ESTUDIANTIL DE 1968.

LA TIERRA, CON LA "REVOLUCIÓN AGRARIA CARDENISTA" (37) (EN CIER TA FORMA DEMAGÓGICA), QUE AÚN ACARREA GRANDES PROBLEMAS POR SU LEGISLACIÓN AMPLIA Y ETÉREA, CON UNA COMPOSICIÓN CLASISTA DEL

CAMPO, AL EXISTIR DIVERSOS TIPOS DE PROPIEDAD O USUFRUCTU DEL SUELO CON EL EJIDO, LA PEQUEÑA PROPIEDAD, LOS COMUNEROS Y COLONOS, TODOS ELLOS COBIJADOS POR UNA LEY DE REFORMA AGRARIA EXTENSÍSIMA Y AMBIGUA, QUE HA GENERADO UNA LUCHA INTERNA, ENTRE LOS BENEFICIADOS POR EL RIEGO, Y LOS DESDICHADOS TEMPORALEROS "QUE RUEGAN AL CIELO" LES DERRAME SUS BONDADES PARA PRODUCIR.

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

EL EJIDO QUE EN PRINCIPIO SE HABÍA PLANTEADO COMO UNA EXTENSIÓN DE TIERRAS COMUNALES (38) DE ACUERDO CON LA TRADICIÓN ESPAÑOLA Y QUE LUEGO PASÓ A SER FORMA DE DOTACIÓN DE TIERRA PARA LA POBLACIÓN AGRARIA, SE TRADUJO COMO UNA MERA TRANSICIÓN DE EJIDATARIOS Y PEQUEÑOS PROPIETARIOS (39). ADEMÁS EN LA ACTUALIDAD LA TIERRA URBANA ES ESCASA Y CARA, Y COMO EN SU MAYORÍA SE ENCUENTRA EN MANOS PRIVADAS ESPECULADORAS CON UNA LEGISLACIÓN IRREAL E INEFICAZ Y UNA "ADMINISTRACIÓN DE LA JUSTICIA TERCERMUNDISTA", NO HA HABIDO UN DESARROLLO ARMÓNICO ENTRE LAS ZONAS URBANAS Y RURALES QUIENES, EN ALGUNOS CASOS, SE HALLAN AL BORDE DEL COLAPSO.

ANALIZANDO MODERNAMENTE ESTÁ PROBLEMÁTICA NOS ENCONTRAMOS CON QUE EXISTE UN DESORDEN INMOBILIARIO SOBRE TODO EN LA ZONA CO-  
NURBADA DEL DISTRITO FEDERAL (LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉ-  
XICO Y LA ZONA DEDICADA A LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITA-  
CIÓN EN TODAS ESTAS ENTIDADES), LO QUE ACARREA UNA ABSURDA AM-  
PLIACIÓN DE LA ZONA URBANA Y METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉ-  
XICO. POR EJEMPLO EN TIEMPOS DEL REGENTE URUCHURTU, EL "REGEN-  
TE DE HIERRO" (14 AÑOS Y TRES PRESIDENTES: RUIZ CORTINES, LÓ-  
PEZ MATEOS Y DIAZ ORDAZ) NO SE AUTORIZARON FRACCIONAMIENTOS  
EN EL DISTRITO FEDERAL. LO QUE ORIGINÓ ASENTAMIENTOS IRREGULA-  
RES EN EL DISTRITO FEDERAL, MIENTRAS QUE EN EL ESTADO DE MÉXI-  
CO, ENTRE 1958 Y 1981 SE APROBARON 318 FRACCIONAMIENTOS, (40)  
AUNQUE ÚNICAMENTE 12 EN EL PERIODO 1975-1981. LA ADMINISTRA-  
CIÓN ESTATAL OBLIGÓ A PROMOTORES Y FRACCIONADORES A PARTICI-  
PAR EN EL EQUIPAMIENTO URBANO DE ACUERDO A LA LEY DE OBRAS  
PÚBLICAS, DEL ESTADO DE MÉXICO, YA QUE SE HABRÍA CONSIDERADO  
ÚNICAMENTE EN LA DONACIÓN DEL ÁREA CORRESPONDIENTE POR EL -  
FRACCIONADOR Y SE OMITÍAN LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, IM-  
PORNTANTES PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO. POR LO TANTO, DE ACUER-  
DO A LAS ATRIBUCIONES GUBERNAMENTALES, SE LES OBLIGÓ A LA REA-  
LIZACIÓN DE UNA CLÍNICA MÉDICA ASISTENCIAL, UNA ESCUELA, UN  
LOCAL PARA LA ASOCIACIÓN DE COLONOS Y LA ASIGNACIÓN DE UN NÚ-  
MERO DE LOCALES PARA COMERCIO CONFORME A LA SUPERFICIE AUTORI-  
ZADA, EVITANDO DE ESTA FORMA GASTOS POR EQUIPAMIENTO A LOS GO-  
BIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES. (41)



LA SUPERFICIE DE LOS FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS EN EL ESTADO DE MÉXICO ENTRE 1960-1977 FUE DE 9 000 HAS. Y 293 000 LOTES, SIENDO EL 80 POR CIENTO DE TIPO "POPULAR" Y EL RESTO "MEDIOS DE LUJO". LA MAYOR CONCENTRACIÓN SE DIO EN LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC, NAUCALPAN, TLANEPANTLA, ATIZAPÁN Y COACALCO, SIENDO EL ASENTAMIENTO DE NETZAHUALCÓYOTL MOTIVO DE OTRO ANÁLISIS, EXISTIENDO PARÁMETROS DE COMPARACIÓN HETEROGÉNEOS (42) ENTRE TODOS ELLOS.

EL CRECIMIENTO QUE HA SUFRIDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS EL ÁREA METROPOLITANA EN EL ESTADO DE MÉXICO ARROJA ASENTAMIENTOS DEL ORDEN DEL 27.7 POR CIENTO SOBRE TIERRA COMUNAL, 21.8 POR CIENTO SOBRE TIERRA EJIDAL, 28 POR CIENTO SOBRE TIERRAS DEL ESTADO Y SÓLO 22 POR CIENTO EN PEQUEÑA PROPIEDAD. (43)

## II.4 LA VIVIENDA EN MEXICO ( DIAGNOSTICO )

EL TEMA DE LAS CIUDADES DE NUESTRO PAÍS, SON CONSECUENCIAS DE UN ACELERADO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO, DE UNA INMIGRACIÓN RURAL, DE UN SUELO INADECUADO UTILIZADO, DE NUESTRA ESCASA INTEGRACIÓN Y DE LA DESORGANIZACIÓN SOCIAL.

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

EN EL ORDEN DE IDEAS URBANÍSTICO-SOCIOLÓGICO-PSICOLÓGICO DE MASAS, MUCHAS CIUDADES PROVOCAN SENSACIONES DE ENCIERRO, "PARANOIDES", CON DIVERSOS GRADOS DE DESHUMANIZACIÓN QUE SE PRESENTA DE ACUERDO A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y SU CONTENIDO; ADEMÁS, APARECEN SIGNOS DE NEUROSIS POR SENTIMIENTOS DE ESCASA LIBERTAD Y GRANDES FRUSTRACIONES, INDEPENDIENTEMENTE DE LA APARICIÓN ALREDEDOR DE LOS ENTORNOS URBANOS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ILEGALES E IRREGULARES QUE SE HAN CONVERTIDO EN UN RUTINA ( PROBLEMA GRAVE DE GARANTÍAS CONSTITUCIONALES ) POR INMIGRACIONES DE DIVERSO TIPO EN BUSCA DEL " ESPEJISMO DE UNA VIDA MEJOR", LO QUE ES LA GRAN CIUDAD UN PROBLEMA DE MAGNITUD FINANCIERA DE

SOFISTICADA TECNOLOGÍA DE COMPLEJA ADMINISTRACIÓN, LAS "PEQUEÑAS" CIUDADES CENTRAN SU ATENCIÓN EN LA ESCASES DE RECURSOS DE TODO TIPO. SURGEN DE UNA APLICACIÓN TECNOLÓGICA ADECUADA A SU PROPIA CARACTERÍSTICA DE VIDA, A SUS COSTUMBRES Y SUS TRADICIONES.

EL FINANCIAMIENTO, TOMA CARICES DE PRIMERA MAGNITUD DE LAS CIUDADES GRANDES Y MEDIANAS DE NUESTRO PAÍS. ACTUALMENTE LOS PROBLEMAS CRECEN MÁS RÁPIDO QUE LAS SOLUCIONES Y SE CONSTATA EN EL TRANSPORTE, LA VIVIENDA, LOS SERVICIOS, LA EDUCACIÓN, ETC., LO QUE HA PUESTO EN DUDA LAS TESIS DE LAS CIUDADES AUTOSUFICIENTES.

LOS CONCEPTOS DE ESPACIO Y REGIÓN SON ESENCIALES EN LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y DE LA ORDENACIÓN GEOECONÓMICA DEL TERRITORIO.

EL ESPACIO GEOGRÁFICO SITÚA AL HOMBRE EN UN MEDIO AMBIENTE NATURAL; EL ECONOMISTA POR SU PARTE, COLOCA EL MEDIO AMBIENTE EN LA CAJA DE HERRAMIENTA DE LAS ACTIVIDADES HUMANAS. EL ESPACIO GEOGRÁFICO TIENE TRES DIMENSIONES QUE SE CONFRONTAN CON OTRA MÁS COMPLETA Y MULTIDIMENSIONAL. BOUDEVILLE CONCIBE ESAS TRES DIMENSIONES COMO: ESPACIO GEOGRÁFICO, ESPACIO MATEMÁTICO Y ESPACIO ECONÓMICO.

EL ESPACIO GEOGRÁFICO ES AQUEL EN QUE VIVIMOS Y DONDE SE SITUAN NUESTROS INSTRUMENTOS Y NUESTROS ACTOS. ES EL ESPACIO CON TRES DIMENSIONES: LONGITUD, LATITUD, ALTITUD.

EN OPOSICIÓN, EL ESPACIO MATEMÁTICO ES ABSTRACTO, ES UN MEDIO DE EXPRESIÓN SIN REFERENCIA A UNA LOCALIZACIÓN CONCRETA Y GEOGRÁFICA. SE DEFINE POR EL NÚMERO DE COORDENADAS O VARIABLES INDEPENDIENTES.

EL ESPACIO ECONÓMICO ES LA APLICACIÓN DE UN ESPACIO MATEMÁTICO SOBRE O EN UN ESPACIO GEOGRÁFICO. ES LA LOCALIZACIÓN DE LAS RELACIONES TÉCNICAS, FINANCIERAS Y SOCIOLÓGICAS.

LA REGIÓN ES LA NOCIÓN MENOS GENERAL QUE LA DE ESPACIO PERO ESTA DIFERENCIACIÓN NO SE REFIERE A SU TAMAÑO.

LAS NOCIONES DE ESPACIO Y DE REGIÓN PUEDEN CONTEMPLARSE DESDE TRES PUNTOS DE VISTA DIFERENTES Y COMPLEMENTARIOS.

EL PUNTO DE VISTA DESCRIPTIVO DE LA HOMOGENEIDAD PERMITE DEFINIR LA REGIÓN O EL ESPACIO HOMOGÉNEO.

EL PUNTO DE VISTA FUNCIONAL DE LAS RELACIONES PERMITE DEFINIR LA REGIÓN O EL ESPACIO POLARIZADO.

EL PUNTO DE VISTA DE LAS DECISIONES DE LA POLÍTICA ECONÓMICA

PERMITE DEFINIR LA REGIÓN O EL ESPACIO PLAN, EL ESPACIO HOMO-  
GÉNEO ES UN CONJUNTO CUYAS PARTES CONSTITUTIVAS PRESENTAN CA-  
RACTERÍSTICAS O PROPIEDADES TAN PRÓXIMAS ENTRE SÍ COMO ES PO-  
SIBLE, PERO LAS DIVERSAS UNIDADES DE CADA CLASE SE ENCUENTRAN  
DISPERSAS EN EL TERRITORIO; EL ESPACIO ES, ENTONCES, HOMOGENEO  
Y DISCONTÍNUO, Y SUS ELEMENTOS LOCALIZADOS SON SUSCEPTIBLES  
DE AGRUPARSE ESTADÍSTICAMENTE.

LAS INTERDEPENDENCIAS ECONÓMICAS SON TAMBIÉN CARACTERÍSTICAS  
DEL CONJUNTO DE CIUDADES REGIONALES QUE FORMAN PARTE DE UN CON-  
JUNTO MAYOR: LA NACIÓN.

DOS MODELOS CARACTERÍSTICOS DE REGIONES URBANAS ESTÁN DADOS POR  
LA CONURBACIÓN. POLARIZACIÓN IMPLICA LA NOCIÓN DE JERARQUÍA, QUE  
SE ESTUDIA MEJOR MEDIANTE EL ANÁLISIS DE GAFOS. ÉSTA JERARQUÍA  
ES ANÁLOGA A LA DE UNA METROPOLI NACIONAL FRENTE A UNA CAPITAL  
REGIONAL, VILLAS LOCALES, CENTROS PEQUEÑOS Y PUEBLOS. PERO LA  
CUESTIÓN RELEVANTE CONCIERNE A LA ESTABILIDAD DE LAS CONEXIONES  
Y SU IMPORTANCIA RELATIVA.

LAS FRONTERAS ADMINISTRATIVAS DE UNA CIUDAD NO CORRESPONDEN JA-  
MÁS A LA AGLOMERACIÓN URBANA.

LOS SISTEMAS DE HABITAT, ESTUDIADOS POR LAS DISCIPLINAS CITADAS  
SON OBJETO DE LA PLANEACIÓN ESPACIAL, LA CUAL TIENE POR OBJETO  
LA TRANSFORMACIÓN DE AQUELLOS, CONFORME A LA EVOLUCIÓN CONSTANTE

DE LAS NECESIDADES SOCIALES Y DE LAS POSIBILIDADES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS.

EN ESTE SENTIDO, LA PLANEACIÓN ESPACIAL ES EL ARTE DE ORGANIZAR EL ESPACIO DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES DEL HOMBRE; POR LO TANTO ES LA POLÍTICA DEL ESPACIO.

DEGÚN LA TEORÍA MARXISTA, LAS FORMAS DE HABITAT NACEN EN TANTO QUE EXPRESIÓN ESPACIAL DE LA DIVISIÓN SOCIAL DEL TRABAJO. A TRAVÉS DE LA DIFERENCIACIÓN PROGRESIVA DE LAS FORMAS DE ACTIVIDAD, EL LUGAR DONDE SE REALIZA EL TRABAJO CONSIDERADO DEBE ESCOGERSE DE MODO QUE OFREZCA LAS MEJORES CONDICIONES PARA EL PROGRESO DE PRODUCCIÓN.

LA TEORÍA DE LAS PLAZAS CENTRALES FORMULADA POR EL ALEMÁN WALTER CHRISTALLER, EN 1933, SE OCUPA EXCLUSIVAMENTE DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES COMERCIALES E INSTITUCIONALES. DESDE EL PUNTO DE VISTA GEOGRÁFICO, ABARCA TODAS LAS ACTIVIDADES QUE CONTRIBUYEN AL CRECIMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA CIUDAD COMO UN MODO, YA SEA QUE SE CLASIFIQUEN COMO INDUSTRIAS MANUFACTURERAS O SERVICIOS A TRAVÉS DE ACTIVIDADES DE COMERCIO E INSTITUCIONES.

VARIOS FACTORES HAN INFLUIDO EN EL CRECIMIENTO DE LAS LOCALIDADES URBANAS. HISTÓRICAMENTE, EL MÁS IMPORTANTE HA SIDO EL SERVICIO CENTRAL DE COMERCIO E INSTITUCIONES, LOS SITIOS EN QUE SE

UBICARON, DE ACUERDO CON SU TAMAÑO Y STATUS SE CONOCEN COMO ALDEA, PUEBLO, MERCADO, CIUDAD Y METRÓPOLI. SE DISTRIBUYERON EN PAUTAS ESPACIALES REPETITIVAS CON UNA RELACIÓN E INTERACCIÓN MÁS O MENOS ESTRECHA, CON SUS ALREDEDORES. TRES CLASES DE FUERZAS HAN AFECTADO SIEMPRE LAS FUNCIONES, EL TAMAÑO Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS PLAZAS CENTRALES. EL PRINCIPIO DE MERCADO, ESTO ES, LA ASOCIACIÓN CON UNA REGIÓN CIRCUNDANTE Y COMPLEMENTARÍA EL PRINCIPIO DEL TRANSPORTE O CIRCULACIÓN, O SEA EL PRINCIPIO DE CRECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN BASADO EN LOS MOVIMIENTOS DEL TRÁFICO EN CAMINOS PRINCIPALES Y, TERCEROS, EL PRINCIPIO DE ADMINISTRACIÓN, POR MEDIO DEL CUAL, LA ORGANIZACIÓN DE LA TIERRA OCUPADA, DEMANDA LA CONSTRUCCIÓN DE LUGARES CON LAS INSTITUCIONES ADECUADAS PARA REALIZAR LAS FUNCIONES DE DEFENSA, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIO PÚBLICO.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE EMPLEO, LA PRINCIPAL FUNCIÓN DE LA CIUDAD, HOY EN DÍA, ES EL APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS MÁS QUE DE MANUFACTURAS.

ES CLARO QUE POR ENCIMA DE SATISFACER LAS NECESIDADES DE UNA POBLACIÓN LOCAL, LA INDUSTRIA REGIONAL PUEDE SER TAN IMPORTANTE EN UNA CIUDAD COMO PARA CONSTITUIR BUENA PARTE DE LA BASE DE LA PIRÁMIDE OCUPACIONAL.

AL HACER UN ANÁLISIS ESTADÍSTICO GLOBAL ALEJADO DE TODO SENTIDO

HUMANÍSTICO, "OCULTADOR" DE PROBLEMAS SOCIOLOGICOS Y PSICOLÓGICOS INHERENTES A CUALQUIER CONGLOMERADO HUMANO, SE PRESENTAN LAS SIGUIENTES CIFRAS (A MODO DE DIAGNÓSTICO):

EXISTEN 12.5 MILLONES DE VIVIENDAS, DE LAS CUALES SÓLO EL 48 POR CIENTO ESTÁN CONSTRUIDAS TÉCNICAMENTE: CON SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE EL 72 Y 52 POR CIENTO RESPECTIVAMENTE, AUNQUE EL 73 POR CIENTO CUENTA CON FLUIDO ELÉCTRICO.

NO CABE DUDA QUE LA ACOTACIÓN DEL MAESTRO RAMÍREZ VÁZQUEZ: "LA REALIDAD HA REBASADO LA CAPACIDAD MEXICANA DE RESOLVER". (44)

ESTA ES EN FORMA GENÉRICA, UNA EXPLICACIÓN ACERCA DE LA "REALIDAD URBANA" NACIONAL: CARENCIA, PROBLEMAS, SOLUCIONES PALIATIVAS Y PERECEDERAS.

TOCANTE AL ASPECTO HISTÓRICO DE LA TENDENCIA, DE LA EDIFICACIÓN DE HABITACIONES Y DE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS, EXPRESO LO SIGUIENTE (TAMBIÉN A MODO DE DIAGNÓSTICO).

MEDIANTE EL AJUSTE DE LAS DISPONIBILIDADES DE VIVIENDA CORRESPONDIENTES A 1929, 1939, 1960 Y 1970 DENTRO DE UNA FUNCIÓN POLINOMIAL SE PROYECTARON LAS VIVIENDAS EN EL PERIODO 1970-1977. 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 FUE SE 3.09 POR CIENTO DE PROMEDIO ANUAL. (45)

DE ACUERDO CON LA PROYECCIÓN, EN EL AÑO 2000 EXISTÍAN 20.6 MILLONES DE VIVIENDA. LAS URBANAS PASARÍAN DE 8.0 MILLONES EN 1980 A 16.2 EN EL AÑO 2000, CON UN RITMO DE CRECIMIENTO UNIFORME DE 4 POR CIENTO DE PROMEDIO ANUAL EN TODO EL PERIODO. EN EL ÁREA RURAL, EL PROMEDIO ANUAL DE CRECIMIENTO SERÍA DE 0.8 POR CIENTO Y EL INVENTARIO PASARÍA DE CASI 3 MILLONES Y MEDIO A 4.4 MILLONES EN EL AÑO 2000. (46)

RESPECTO AL HACINAMIENTO, SE OBSERVA QUE DE MANTENERSE LA TENDENCIA, EL PROBLEMA SE AGUDIZARÍA, PUES LAS VIVIENDAS HACINADAS PASARÍAN DE 7.5 MILLONES EN 1980 A 13.6 MILLONES EN EL AÑO 2000 (CASI 2.0 VECES LA CIFRA INICIAL) Y REPRESENTARÍAN EL 60 POR CIENTO DEL TOTAL DE VIVIENDAS. (47)

LAS NO HACINADAS, PASARÍAN DE 4.0 MILLONES EN 1980 (60 POR CIENTO DE LAS VIVIENDAS TOTAL) A 7 MILLONES EN EL AÑO 2000.

LAS VIVIENDAS HACINADAS EN EL ÁREA URBANA PASARÍAN DE 3.9 MILLONES EN 1980 A 10.1 MILLONES EN EL AÑO 2000. ELLO REPRESENTA UN RITMO DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE 4.1 POR CIENTO QUE, COMPARADO CON EL 4.0 POR CIENTO DEL TOTAL, INDICA UN AGUDIZAMIENTO DEL PROBLEMA, DE 60 POR CIENTO EN 1970 AUMENTARÍA AL 62 POR CIENTO. TAL PREVISIÓN REFLEJA, ENTRE OTRAS COSAS, EL EMPEORAMIENTO DE LA DENSIDAD OCUPACIONAL QUE SE MANIFESTÓ EN LOS AÑOS 1970-

1985. 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 POR CIENTO. (48)

LAS VIVIENDAS RURALES CON HACINAMIENTO DE LOCALES SERÍAN 3.5 MILLONES, UN MILLÓN MÁS QUE EN 1970. SU RITMO ANUAL DE CRECIMIENTO SERÍA DE 1.0 POR CIENTO. EL ÁREA RURAL PRESENTA, PUES, PERSPECTIVAS DESALENTADORAS. LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS CON HACINAMIENTO PASARÍA DE 75 A CASI 80 POR CIENTO EN EL AÑO 2000 CASI TODO EL INCREMENTO DEL INVENTARIO HABITACIONAL CORRESPONDERÁ AL TIPO DE VIVIENDAS MENCIONADAS Y SOLAMENTE HABRÁ 50 MIL ADICIONALES NO HACINADAS. (49)

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

EL TRATAMIENTO DEL HACINAMIENTO EN FORMA GLOBAL RESULTA CONVENIENTE PARA MOSTRAR LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS. PERO CON FINES ACLARATORIOS, Y FUE NECESARIO 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, ESTE CONCEPTO, SE DENOMINA "HACINAMIENTO SOLO".

DE ACUERDO CON LA PROYECCIÓN, LAS FAMILIAS SIN VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO PASARÁN DE 2.0 MILLONES EN 1970 A 3.0 MILLONES EN EL AÑO 2000; ÉSTO ES, UN INCREMENTO ABSOLUTO DEL 35 POR CIENTO.

EN EL ÁREA RURAL, EL INCREMENTO DE FAMILIAS SIN VIVIENDA SERÍA DE CASI MEDIO MELLÓN, PUES PASARÍA DE 544 MIL EN 1980 A 1 MILLÓN EN EL AÑO 2000. LA PROPORCIÓN CON RESPECTO AL TOTAL DE FAMILIAS CRECERÍA DE 13,6 A CASI 18,5 POR CIENTO. ELLO ES RESULTADO DEL MUY ESCASO DINAMISMO QUE MUESTRAN LAS VIVIENDAS RURALES, EL CUAL RESULTA INFERIOR AL DE POR SI BAJO DE LAS FAMILIAS RURALES. (50)

EL DÉFICIT NACIONAL POR ESTE CONCEPTO (FAMILIAS SIN VIVIENDA MOSTRARÍA UNA TASA DE CRECIMIENTO EN LOS DOS ÚLTIMOS DECENIOS DEL SIGLO DE 2.0 POR CIENTO ANUAL. (51)

EN CUANTO AL "DETERIORO TOTAL" SE ESTIMA, AÑO CON AÑO, QUE LAS VIVIENDAS ADICIONALES REQUERIRÍAN REPONERSE (POR CONCLUIR SU VIDA ÚTIL PROMEDIO O POR ESTAR CONSTRUIDAS CON MATERIALES DE DESECHO). LAS VIVIENDAS URBANAS QUE DEBEN REPONERSE PASARÍAN DEL MILLÓN EN 1980 A 2.8 MILLONES EN EL AÑO 2000. LAS VIVIENDAS CON "DETERIORO TOTAL" DEL ÁREA RURAL AUMENTARÍAN DE 900 MIL EN

1980 A UN MILLÓN Y MEDIO, (52).

IGUAL PROCEDIMIENTO SE ADOPTÓ PARA EL DETERIORO PARCIAL, LAS VIVIENDAS URBANAS PARCIALMENTE DETERIORADAS ASCENDERÍAN DE 4.0 MILLONES EN 1980 A 8.9 MILLONES EN EL AÑO 2000. LAS VIVIENDAS RURALES EN LA MISMA SITUACIÓN SASARÍAN DE 3.0 MILLONES EN 1980 A 4.0 MILLONES EN EL AÑO 2000. (53)

EN RESUMEN, LAS VIVIENDAS TOTALMENTE DETERIORADAS DEL PAÍS PASARÍAN DE 2.0 MILLONES EN 1980 A 3.8 MILLONES EN EL AÑO 2000 Y LAS QUE TIENEN DETERIORO PARCIAL, DE 8.0 MILLONES EN 1980 A 11.5 MILLONES EN EL ÚLTIMO AÑO DEL SIGLO.

POR OTRA PARTE LOS SERVICIOS BÁSICOS REQUIEREN COMPLEJAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y, POR LO TANTO LA RESPONSABILIDAD DE SU DOTACIÓN RECAE CASI TOTALMENTE EN EL SECTOR PÚBLICO, POR ESTA RAZÓN EN LAS PROYECCIONES AQUÍ ELABORADAS SE ESTIMÓ QUE EL RITMO DE DOTACIÓN SERÍA INDEPENDIENTE DEL PORTAMIENTO DE LA POBLACIÓN.

RESPECTO AL AGUA POTABLE SE ESTIMÓ QUE, PARA EL AÑO 2000, 11.8 MILLONES DE VIVIENDAS CONTARÍAN CON TOMA DOMICILIARIA EN COMPARACIÓN CON LOS 8 MILLONES DE 1980. LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS CON ESTE SERVICIO ASCENDERÍA DE 72.8 POR CIENTO EN 1980, A 80 POR CIENTO EN EL AÑO 2000. EN TÉRMINOS ABSOLUTOS, SE DEBEN DE CONSTRUIR MÁS DE CUATRO Y MEDIO MILLONES DE TOMAS DOMICILIARIAS EN 20 AÑOS, ES DECIR, CASI TRIPLICAR EL INVENTARIO DE TOMAS DQ

## MICILIARIAS EN 1980, (54)

EN GENERAL, EN LOS PAÍSES MÁS DESARROLLADOS LA CONTRIBUCIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN AL PRODUCTO INTERNO BRUTO SE SITÚA ENTRE 5 Y 9 POR CIENTO EN TANTO QUE EN ECONOMÍAS SUBDESARROLLADAS VARÍA ENTRE EL 3 Y EL 5 POR CIENTO. (55)

SE LLAMÓ "NECESIDAD DE VIVIENDA" EN ESTA INVESTIGACIÓN A LA QUE EXPRESA LA CANTIDAD DE HABITACIONES QUE CUMPLEN CON, AL MENOS LOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA QUE TODOS LOS HABITANTES DEL PAÍS SATISFAGAN ESTA NECESIDAD ESENCIAL. ÉSTE CONCEPTO ES DIFERENTE A LA DEMANDA, QUE CORRESPONDERÍA A LA CANTIDAD DE VIVIENDAS QUE LA POBLACIÓN PUEDE COMPRAR O RENTAR A UN PRECIO PREDETERMINADO.

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 1980, TANTO EN EL MEDIO URBANO CUANTO EN EL RURAL.

LA POBLACIÓN TOTAL PASÓ DE 16.5 MILLONES DE HABITANTES EN 1930 A 50.7 MILLONES EN 1970 Y A 67.3 EN 1980. SU INCREMENTO ABSOLUTO FUE DE 50.8 MILLONES DE PERSONAS Y LA TASA MEDIA DE CRECIMIENTO ANUAL DE 2.8 POR CIENTO. DURANTE EL LAPSO EN ESTUDIO SE OBSERVÓ UNA ACELERACIÓN DEL RITMO DE CRECIMIENTO, PUES LA TASA MEDIA PASÓ DE 1.7 POR CIENTO ANUAL ENTRE 1930 Y 1940 A 3.7 ENTRE 1960, 1970 Y A 2.8 EN 1981. (56)

POR OTRO LADO, PARA CUANTIFICAR 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 Y PARA 1981 A 13.4. DURANTE ESTE LAPSO EL INCREMENTO FUE DE 9.2 MILLONES DE FAMILIAS QUE REPRESENTÓ UNA TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL DE CASI 2.6 POR CIENTO. AUNQUE ESTE DATO ES LIGERAMENTE INFERIOR AL QUE MOSTRÓ LA POBLACIÓN TOTAL 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 3.0 RESPECTIVAMENTE). EN CAMBIO EN EL ÚLTIMO DECENIO, EL NÚMERO DE FAMILIAS CRECIÓ A UN RITMO ANUAL DE 4.2 POR CIENTO, 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 MEDIDA DE 5.2 PERSONAS. EN 1970 SE REDUJO A 4.9 PERSONAS (57) EN 1980 HA VARIADO POCO DECREMENTÁNDOSE A 4.5 PERSONAS POR FAMILIA.

EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS, AGREGO LO SIGUIENTE: EN 1929 EXISTÍAN 3.2 MILLONES DE VIVIENDAS, PARA 1938 HABÍAN AUMENTADO A 3.9 MILLONES, PARA 1950 A 5.3, PARA 1960 A 6.4 Y PARA 1970 A 8.4, EN 1980 A 12.5 MILLONES. EN EL LAPSO DE CINCUENTA AÑOS, EL INVENTARIO DE VIVIENDAS SE INCREMENTÓ DE 4 VECES, EL RITMO DE ESTE INCREMENTO FUE DE 2.4 POR CIENTO ANUAL, INFERIOR AL DE LA POBLACIÓN.

LA ELECTRIFICACIÓN EN EL PAÍS CRECIÓ EN FORMA MUY ACELERADA EN EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 1960 Y 1970; 10 POR CIENTO ANUAL DE CRECIMIENTO PROMEDIO AL PASAR DE 1.8 MILLONES DE VIVIENDAS ATENDIDAS EN 1960 A CASI 5 MILLONES DE VIVIENDAS ELECTRIFICADAS EN 1970, A 1980 6 950 000 UNIDADES CON FLUIDO ASEGURADO.

EN PRIMER LUGAR PARA CUANTIFICAR EL DÉFICIT SE ANALIZAN INDEPENDIENTEMENTE CADA UNO DE LOS REQUISITOS DEL MÍNIMO DE VIVIENDA, LO QUE PERMITE APRECIAR LOS DIFERENTES CONCEPTOS DE DÉFICIT POR SEPARADO. EN SEGUNDO LUGAR, SE ANALIZAN SIMULTÁNEAMENTE TODAS LAS NECESIDADES PARA CADA UNA DE LAS VIVIENDAS, LO QUE PERMITE CONOCER EL NÚMERO DE ELLAS QUE SE ENCUENTRAN POR DEBAJO DEL MÍNIMO. AMBOS PROCEDIMIENTOS SON COMPLEMENTARIOS, PERO EL ÚNICO QUE PERMITE CONOCER EL NÚMERO DE VIVIENDAS SUBMÍNIMAS ES EL SEGUNDO. EN TERCER LUGAR, SE PRESENTA EL ANÁLISIS DEL DÉFICIT POR ENTIDADES FEDERATIVAS Y REGIONES, APLICANDO AMBOS PROCEDIMIENTOS.

POR CUANTO AL HACINAMIENTO FAMILIAR SIN VIVIENDA: DIREMOS 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 28 MILLONES DE PERSONAS (51.2 POR CIENTO DE LA POBLACIÓN TOTAL) 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.

ENTRE 1960 Y 1980 LA SITUACIÓN PROMEDIO EMPEORÓ PUES EL ÍNDICE AUMENTÓ DE 2.9 A 3.0 OCUPANTES POR CUARTO, ELLO RESULTÓ DE UN AUMENTO EN EL NÚMERO DE CUARTOS DE 4,8 MILLONES, FRENTE A UN INCREMENTO IMPORTANTE DE POBLACIÓN, ESTO ES, DE UN ÍNDICE DE PERSONAS ADICIONALES POR EL CUARTO ADICIONAL DE 3.3. EN PROMEDIO, LA SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA SE MANTUVO ESTABLE EN EL PERIODO, PUES EL ÍNDICE SE MANTUVO EN 2,5 PERSONAS POR LOCAL.

SIN EMBARGO, LA SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON UNO O DOS CUARTOS EMPEORÓ: MIENTRAS LOS CUARTOS EN ESAS CATEGORÍAS AUMENTARON LA POBLACIÓN CRECIÓ, 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 5.5 EN 1980. ESTA DESFAVORABLE EVOLUCIÓN FUE MÁS ACENTUADA EN LAS VIVIENDAS CON MENOR NÚMERO DE CUARTOS. ASÍ EN LAS VIVIENDAS DE UN SÓLO LOCAL EL ÍNDICE ALCANZÓ 5.7 OCUPANTES POR CUARTO Y EN LAS DOS HABITACIONES FUE DE 3,5 (2.9 EN 1960), EN 1980 EL NÚMERO PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDA CRECIÓ A 5.5 .



CRECIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES EN EL PAIS, 1929-1980 (\*)

AÑO	TOTAL
1929	3 176 895
1939	3 884 582
1950	5 259 208
1960	6 409 096
1970	8 286 369
1970	8 367 400
1970	12 216 462

(\*) FUENTE: ECONOMÍA MEXICANA EN CIFRAS (NAFINSA)

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA ( 1980)

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA NO ES ESTRICTAMENTE URBANO, COMO PODRÍA DEDUCIRSE AL OBSERVAR QUE LA MAYORÍA DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES SE ORIENTAN HACIA ESE SECTOR: UNA DE LAS RAZONES RESPONDE AL HECHO DE QUE EN LAS CIUDADES SE ENCUENTRAN LOS GRUPOS SOCIALES DE PRESIÓN QUE EXIGEN UNA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA -SINDICATOS OBREROS- ORGANIZADOS Y, EN GENERAL, AL PRE

## DOMINIO DE LOS INTERESES URBANOS SOBRE LOS RURALES.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS REQUERIDAS COMO CONSECUENCIA DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN SIN AUMENTAR O DISMINUIR EL DÉFICIT EXISTENTE, TAMBIÉN ES MUY CONSIDERABLE: EN EL DECENIO DE LOS SETENTAS SE NECESITARÍAN UNAS 471 000 VIVIENDAS ANUALES EN EL PRIMER AÑO, NÚMERO QUE AUMENTA PAULATINAMENTE HASTA 660 000 EN 1979. DE LAS 471 000 UNIDADES DE 1970, 142 000 SERÍAN PARA EL SECTOR URBANO Y 329 000 PARA LOS SECTORES, RESPECTIVAMENTE. EN EL DECENIO DE LOS OCHENTA LOS REQUERIMIENTOS VAN DE 685 000, QUE SE DISTRIBUYEN EN 205 000 Y 287 000 PARA LAS CIUDADES Y 480 000 Y 669 000 PARA EL CAMPO. ESTAS CIFRAS NO INCLUYEN LA DISMINUCIÓN DEL DÉFICIT.

ESTE SOMBRÍO PANORAMA NO SE PUEDE ENTENDER MÁS QUE COMO UNA DIMENSIÓN DEL SUBDESARROLLO ECONÓMICO DEL PAÍS QUE HA SIDO ACENTUADO POR EXISTIR EN MÉXICO UNA DE LAS CONCENTRACIONES DEL INGRESO MÁS ALTA DEL MUNDO. (7 POR CIENTO SOBRE EL TOTAL POBLACIONAL). (58)

ANTE ESTA SITUACIÓN EL ESTADO MEXICANO INTERVIENE EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA, DADA LA CONVICCIÓN DE QUE CON SU LIBRE JUEGO SE ENCUENTRA IMPOSIBILITADO A RESPONDER DE MANERA ADECUADA A LOS REQUERIMIENTOS SOCIALES. SIN EMBARGO, 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, AUNQUE SÓLO PARECEN PREOCUPARSE POR LOS PROBLEMAS DE LOS TRABAJADORES SINDICALIZADOS DE LAS GRANDES CENTRALES OBRERAS INCORPORADAS AL PARTIDO EN EL PODER. ÉSTOS GRUPOS COINCIDEN CON EL GOBIERNO AL SEÑALAR QUE LA CAUSA PRINCIPAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES DE TIPO FINANCIERO, INDEPENDIEMENTE DE QUE SON LOS PRINCIPALES BENEFICIARIOS CON LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL SECTOR PÚBLICO. A PESAR DE LAS FUERTES DIFERENCIAS DE LOS SINDICATOS CON LA PRIMERA ADMINISTRACIÓN DEL INFONAVIT SOBRE LA FORMA DE DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS, ÉSTOS HAN SIDO ALTAMENTE CONSIDERADOS DESDE 1977; SOBRE TODO AHORA CON LAS AMPLIAS CONCESIONES DE DISTRIBUCIÓN Y PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA QUE LES HA OTORGADO EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA.

## II.5 LA VIVIENDA EN RENTA

EN EL INSTRUCTIVO DEL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI), HAY UN CAPÍTULO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO, CUYAS CARACTERÍSTICAS ESTÁN DETERMINADAS POR EL "CAJÓN 2", CON UN MÍNIMO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 45 m<sup>2</sup>.

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

LOS MONTOS DEL CRÉDITO ASCIENDEN A UN MÁXIMO DEL 70 POR CIENTO DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS, SEGÚN AVALÚO QUE PRACTIQUE LA INSTITUCIÓN 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 POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS Y SERÁ AJUSTABLE AL ALZA O 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 DE LAS REFORMAS A LA LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDANIENTOS, LAS AUTORIDADES HACENDARIAS Y DE VIVIENDA HAN TRADUCIDO 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.

TANTO LAS REGLAS FOVI COMO LOS ESTÍMULOS LEGALES Y FINANCIEROS QUE DESDE 1985 EMPIEZAN A APLICARSE, TIENEN COMO INVITADO COMÚN AL CONSTRUCTOR CON EL PROPÓSITO CLARO DE CONVERTIRLO EN PROMOTOR PRINCIPAL EN EL GENERADOR BÁSICO DE LA EDIFICACIÓN PARA RENTA.

TAL VEZ, MÁS POR INCERTIDUMBRE QUE POR FALTA DE INTERÉS, ALGUNOS CONSTRUCTORES ANALIZAN ESTA POSIBILIDAD, Y AUNQUE VEN QUE LA OPORTUNIDAD PUEDE SER BUENA, AUN COMO NEGOCIO, NO VEN UN FUTURO CLARO A SU INVERSIÓN. (58)

LA VIVIENDA EN RENTA, ES DE HECHO, UNA INNOVACIÓN DE LA BANCA CON AUTORIZACIÓN DEL FOVI PARA SALARIOS RESTRINGIDOS. PUEDEN HACERSE PROMOCIONES PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES O CONJUNTOS UNIFAMILIARES EN RENTA, Y PARA ESO EL FOVI AUTORIZA EL 70 POR CIENTO DEL PRECIO FINAL, CUYO TOPO ES EL CAJÓN 2, QUE ES EL MÁS SOLICITADO Y EL MÁS COMERCIAL, AUNQUE CON LA LIMITACIÓN SEÑALADA POR EL TI-

PO QUE LE CORRESPONDE: BAÑO, COCINA, SALA DE ESTAR, DOS RECÁMARAS Y PATIO DE SERVICIO, EN SUPERFICIE MÍNIMA DE 42 m<sup>2</sup>, QUE EN ESTE CASO SE VUELVE PERMANENTE, SIN ALTERACIONES FUTURAS.

EL INVERSIONISTA -PROMOTOR O CONSTRUCTOR- TIENE QUE APORTAR EL 30 POR CIENTO DE LA OPERACIÓN, QUE PUEDE COMPRENDER EL TERRENO URBANIZADO, SI ES POSIBLE. CON EL 70 POR CIENTO DEL PRÉSTAMO, A LA TASA MÁS BAJA DE INTERÉS, SE AUTORIZA EL COBRO DE UNA VEZ EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL, CON OPCIÓN A INCREMENTOS DE ACUERDO A LOS AUMENTOS QUE PROCEDAN AL PROPIO SALARIO MÍNIMO GENERAL.

LOS QUE CONSTRUYAN VIVIENDA NUEVA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS DENTRO DEL RANGO DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA A RENTA, PODRÁN DEDUCIR TRIBUTARIAMENTE, EN EL PRIMER EJERCICIO, UN PORCENTAJE 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 POR CIENTO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ARRENDAMIENTO; ESTO POR UN PERIODO DE CINCO AÑOS. (60)

A LA VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL DESTINADA AL ARRENDAMIENTO SE LE DARÁ UN SUBSIDIO SOBRE EL VALOR DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. SE BUSCA QUE TAL SUBSIDIO SE APLIQUE AL COSTO GLOBAL, ELLO VENDRÍA A SIGNIFICAR DESGRAVARLA DEL IVA. (61)

EN ESTA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA RENTA, SE DA LA 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, (MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL QUE ORIGINAN CAMBIO OBVIO SOBRE ESTAS REGLAS FOVI).

EL PAGO DE CRÉDITO SE MANTIENE CONSTANTE A LA TASA ORIGINAL, NO ASÍ LA RENTA QUE AUMENTA EN LA PROPORCIÓN 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 ARRENDAMIENTO SIEMPRE Y CUANDO SE SUJETE A LAS NORMAS DEL FOVI EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

PARA LAS INDUSTRIAS, LOS INCENTIVOS HACEN AÚN MÁS ATRACTIVOS ESTOS PLANES DE VIVIENDA EN RENTA, PORQUE ADEMÁS DE RESOLVERLES EL PROBLEMA DE NECESIDAD HABITACIONAL DE SUS TRABAJADORES, CON SÓLO APORTAR EL TERRENO PUEDEN INCREMENTAR SUS ACTIVOS, PUDIENDO DEPRECIAR EL 75 POR CIENTO 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 DE PRECIOS QUE CORRESPONDAN. LA INSTITUCIÓN, VÍA FIDEICOMISO, HACE LA SUPERVISIÓN DE ESPECIFICACIONES EXCLUSIVAMENTE. ÉL CONSTRUCTOR-PROMOTOR ABSORBE TODOS LOS RIESGOS, HACE LOS TRÁMITES Y VENDE A LOS PRECIOS QUE SEÑALE FOVI; (62) SIN EMBARGO, LA BANCA NACIONALIZADA HA RESTRINGIDO LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CON LO QUE LAS PERSPECTIVAS DE SOLUCIÓN SE DIFIEREN.



## II.6. LA AUTOCONSTRUCCION COMO FORMA DE PRODUCCION DE VIVIENDA

ANTE LA CARENCIA DE CIFRAS CONFIABLES, ES POSIBLE SUPONER QUE UNA GRAN PARTE DE LA TOTALIDAD DE LAS VIVIENDAS RURALES Y UNA PARTE DE LAS VIVIENDAS URBANAS HAN SIDO CONSTRUIDAS POR SUS PROPIOS CONSUMIDORES, SIN RECURRIR AL USO DE DISEÑADORES, MAESTROS DE OBRA, CONSTRUCTORES Y OTROS.

"LA AUTOCONSTRUCCIÓN", JUNTO CON EL ALQUILER DE CUARTOS EN RENTA UBICADOS EN LAS ÁREAS DETERIORADAS DEL CENTRO DE LAS CIUDADES O EN LAS MISMAS ZONAS MARGINADAS, CONSTITUYEN LA ÚNICA ALTERNATIVA POSIBLE A LA NECESIDAD DE VIVIENDA PARA EL ENORME "EJÉRCITO DE RESERVA" Y LA GRAN MASA DE OBREROS PAUPERIZADOS, CUYA EXISTENCIA ES UNA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO CAPITALISMO OCCIDENTAL (LATINOAMERICANO), APLICABLE A MÉXICO.

EN LO RELATIVO A LA TIERRA, UN NÚMERO LIMITADO DE NECESITADOS RESOLVERÍA SU PROBLEMA CON LOTES OFRECIDOS POR LAS INSTITUCIONES ESTATALES, CUESTIÓN QUE INHABILITA A GRAN NÚMERO DE NO ASALARIADOS SU ACCESIBILIDAD POR COSTO Y GANANCIA.

POR LO ANTERIOR, LA MAYORÍA RESOLVERÁ SU PROBLEMA ATENDIENDO A TERRENOS NO ADECUADOS, POR TIPO Y TENENCIA.

LAS TIERRAS "NO ADECUADAS" QUE PRESENTAN CONDICIONES FAVORABLES

DE LOCALIZACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA Y SU POSIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN FÍSICA, DE FÁCIL ACCESO, EN ZONAS PROGRAMADAS COMO EXTENSIÓN TERRITORIAL DE LA URBE Y SUS SERVICIOS, ESTARÁN NATURALMENTE VEDADAS PARA EL TIPO DE "PRECARISTAS", SUBEMPLEADOS O "NO ASALARIADOS" QUE MENCIONAMOS, EN LA MEDIDA QUE SON CONSERVADAS COMO RESERVA DE FUTUROS FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES O PROPIEDAD DEL ESTADO.

FINALMENTE HAN QUEDADO Y QUEDARÁN TIERRAS DE TIPO RESIDUAL, MAL UBICADAS, CON PENDIENTES EXAGERADAS QUE ENCARECEN CUALQUIER ACCIÓN CONSTRUCTIVA, SIN POSIBILIDADES SENCILLAS DE EXTENSIÓN DE SERVICIOS Y CON TÍTULOS DUDOSOS DE PROPIEDAD. SON ESTE TIPO DE TIERRAS EN LAS QUE SE ASIENTAN LAS UNIDADES DE AUTOCONSTRUCCIÓN QUE DESDE SU RAÍZ TIENEN PROBLEMAS EN BASE A FRACCIONADORES ILEGALES "PILLOS", QUE NO HACEN MÁS QUE PROPONER UNA LOTIFICACIÓN Y BASAR SU ÉXITO EN LA EXPLOTACIÓN DE LA NECESIDAD IMPERIOSA DE LA GENTE, DEJÁNDOLE A ÉSTA SÓLO UN PEDAZO DE TIERRA SIN SERVICIOS MÍNIMOS Y SIN GARANTÍA DE PROPIEDAD.

POR OTRA PARTE, EN LO GENERAL, LAS CONDICIONES DE PROCESO DEL TRABAJO DEL AUTOCONSTRUCTOR, SON LAS SIGUIENTES:

- A) SOBRE UN TERRENO SOMETIDO MÍNIMAMENTE A UN PROCESO DE NIVELACIÓN Y LIMPIEZA, EL AUTOCONSTRUCTOR REALIZA SU OBRA RECURRIENDO A MATERIALES DE DESECHO O DE "SEGUNDA MANO", LAS CUALES EL AUTOCONSTRUCTOR REVALORARÁ CON SU TRABAJO, CON MATERIALES NUEVOS, PERO EN UN MÍNIMO DE CANTIDAD. ES FUNDAMEN

TAL AFIRMAR QUE EXISTE UN TRABAJO PRODUCTIVO POR PARTE DEL AUTOCONSTRUCTOR QUE NO TIENE REMUNERACIÓN.

EN MUCHAS CIUDADES, LA MAGNITUD DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN HA LLEVADO A MERCANTILIZAR LOS MATERIALES DE DESPERDICIO (TEJAS, LÁMINAS DE CARTÓN Y DE ASBESTO, CEMENTO, MADERAS, ETC.), ASÍ COMO, UNA RED DE COMERCIANTES QUE ESPECULAN CON EL PRECIO Y EL CRÉDITO DE LOS MATERIALES "NUEVOS" VENDIDOS EN PEQUEÑAS CANTIDADES A LOS AUTOCONSTRUCTORES.

- B) LOS INSTRUMENTOS DE TRABAJO UTILIZADOS SON MUY LIMITADOS, DEL TIPO PRIMARIO, PICOS, PALAS, MARTILLOS, ETCÉTERA.
- C) EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN SE ALARGARÁ DURANTE DÍAS, MESES O AÑOS, HACIÉNDOSE A VECES PERMANENTE, COMO RESULTADO DE LA POCA DISPONIBILIDAD DE HORAS DE TRABAJO, YA QUE SE REALIZA MEDIANTE UNA PROLONGACIÓN DE LA JORNADA DE TRABAJO, EN LAS NOCHES O DÍAS FERIADOS, Y ANTE LA POCA DISPONIBILIDAD DE SUS RECURSOS ECONÓMICOS Y LA BAJA PRODUCTIVIDAD DE SU TRABAJO.

PARA EL AUTOCONSTRUCTOR, HOSTIGADO POR FACTORES COMO, EL DESEMPLEO O EL BAJO SALARIO, EL TRABAJO INVERTIDO EN LA CONSTRUCCIÓN DE SU VIVIENDA NO APARECE COMO UNA PROLONGACIÓN DE SU JORNADA DE TRABAJO NI ES CONTABILIZADO COMO COSTO, TIENDE APARECER, COMO UN APARENTE AHORRO, LO QUE ES UNA FALACIA.

- D) EL TIPO DE VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA ESTÁ MUY LEJOS DE SATISFACER LAS NECESIDADES DE UNA FAMILIA EN EL CONTEXTO HISTÓRICO ACTUAL DE MANIFESTACIÓN Y DESARROLLO DEL CAPITAL Y SUS

## MODERNAS FUERZAS PRODUCTIVAS.

- E) LA VIVIENDA AUTOCONSTRUIDA ENCIERRA PARADOJAS, ENTRE ELLAS, SE CONSIDERA QUE LA UNIDAD CONSTRUIDA EN CONDICIONES NO CAPITALISTAS POR SU PROPIO USUARIO Y NO PARA EL INTERCAMBIO, SE ENTREGA EN FORMA VIRTUAL O POTENCIAL AL MUNDO DE LA MERCANCIA, TIENE UN PRECIO EN EL MERCADO Y BASTA CON QUE EL AUTOCONSTRUCTOR LA PONGA A LA VENTA PARA QUE PAREZCA COMO UN OBJETO SUJETO A MERCADO.
- F) LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA NO PUEDEN SER REALIZADOS POR LOS AUTOCONSTRUCTORES (63) DEBIDO AL COSTO Y AL TRABAJO NECESARIO PARA REALIZARLA, ASI COMO AL CONTROL QUE IMPONE EL ESTADO SOBRE ESTE TIPO DE OBRAS. ESTA SITUACIÓN LLEVA USUALMENTE A LOS COLONOS DE FRACCIONAMIENTOS ILEGALES E "INVASORES" A PRESIONAR A LAS AUTORIDADES LOCALES, QUE CONCLUYEN USUALMENTE DESPUÉS DE MÚLTIPLES MOVILIZACIONES, GESTIONES LEGALES, PAROS Y PRESIONES REPRESIVAS, EN UN RESULTADO CONTRADICTORIO. COMO RESPUESTA A ESTAS DEMANDAS, LAS AUTORIDADES EXIGEN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA CON LOS PAGOS CORRESPONDIENTES, A LA VEZ QUE LOS "CAUTIVA" PARA LA ACCIÓN TRIBUTARIA. (64)
- G) LA MAYOR PARTE DE LOS AUTOCONSTRUCTORES HAN LLEGADO RECIENTEMENTE DE LAS ÁREAS RURALES. PARA ELLOS LA PROPIEDAD O POSESIÓN Y LA LUCHA POR UNA Y OTRA QUE MARCARON SU VIDA COTIDIANA EN EL CAMPO, SON UNA NECESIDAD QUE COMPONE SU PROPIA IDEOLOGÍA. (65)

EN LA PRIMERA FASE DEL PROCESO, ALCANZAR LA SESIÓN Y PROPIEDAD DE LA TIERRA APARECE COMO LA ÚNICA OPORTUNIDAD DE RESOLVER SU PROBLEMA, MIENTRAS AUTOCONSTRUYE. SU TEMOR SERÁ PERDER EL TRABAJO DE AU

TOCONSTRUCCIÓN, LA CUAL MANTENDRÁ HASTA ASEGURAR SU TENENCIA, EL PASO SIGUIENTE SERÁ LA CONSECUCCIÓN DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS.

CONSOLIDADO EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA Y DOTACIÓN DE SERVICIOS, CONTINÚA LA DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y FINALMENTE SE HACE INNECESARIA LA LUCHA COMÚN, ANTE LA DIFERENCIACIÓN EN TÉRMINOS TANTO DE LA VIVIENDA CUANTO DE LA ACTIVIDAD DE SUBSISTENCIA. Es INFINITA LA CANTIDAD DE EJEMPLOS QUE SUPERADA LA FASE DE LA LUCHA COLECTIVA, SE SUPERPONE LA DEL CONFORMISMO Y DE LA INDIVIDUALIDAD Y EN MUCHOS CASOS SE RECHAZAN Y AUN SE EXPULSAN A CIERTAS ORGANIZACIONES POLÍTICAS QUE FUERON ACEPTADAS COMO APOYO.

## II.7. EL SECTOR PRIVADO Y LA VIVIENDA

EL SECTOR PRIVADO HA PARTICIPADO DENTRO DEL ESQUEMA DE ECONOMÍA MIXTA QUE CONSTITUCIONALMENTE NOS RIGE, (66) PERO CON UNA ORIENTACIÓN IDEOLÓGICA LEJANA A LO SOCIAL Y MÁS BIEN A LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL. EN EL CASO DE LA VIVIENDA ENCONTRAMOS SU INTERVENCIÓN FUNDAMENTALMENTE REPRESENTADA DE DOS FORMAS: EMPRESAS PRIVADAS QUE SON CONCENTRADAS POR PERSONAS FÍSICAS O MORALES Y VICEVERSA, Y LAS EMPRESAS PRIVADAS O PERSONAS FÍSICAS CONTRATADAS POR EL SECTOR GUBERNAMENTAL, CONSIDERANDO EN ESTA ÚLTIMA OTRA DIVISIÓN FORMAL ENTRE EL SECTOR CENTRAL Y EL PARAESTATAL.

EN EL PRIMER CASO SE CONSIDERA QUE LAS INMOBILIARIAS TIENEN CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE ACUMULACIÓN DE CAPITAL SOBRE BIENES QUE NO SON AFECTADOS APARENTEMENTE POR ALGÚN TIPO DE DESCAPITALIZACIÓN COMO LO SON: LAS DEVALUACIONES, LA INFLACIÓN, LA RECESIÓN, ETC., DE TAL SUERTE QUE EL NEGOCIO ESTÁ EN LA COMERCIALIZACIÓN DE TERRENOS, CASAS Y EDIFICIOS, ACUMULANDO RIQUEZA EN BASE A LA ESPECULACIÓN Y LA UTILIDAD LEGÍTIMA DE CUALQUIER SOCIEDAD EMPRENDEDORA; (NO TODAS SON EMPRESAS PRIVADAS, PERO SÍ UNA GRAN MAYORÍA).

SOBRE LO MENCIONADO, ESTAS ÚLTIMAS ADQUIEREN LA TIERRA, CONSTRUYEN FINANCIAN, OTORGAN CRÉDITOS APOYADOS EN INSTITUCIONES BANCARIAS, VENDEN PRODUCTO Y GANAN IMPORTANTES CAPITALES QUE ERAN COMPARTIDOS POR LA BANCA (AHORA NACIONALIZADA) EN UN "NEGOCIO REDONDO" DE RE-

PROCIDAD, QUE DE ALGUNA MANERA SIGUE ACTUANDO, A PESAR DE LOS ESFUERZOS GUBERNAMENTALES POR ORIENTARLA MÁS SOCIALMENTE, DEBIDO A QUE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE CIERTO NIVEL AÚN PERMANENCEN DENTRO DE ESAS INSTITUCIONES Y SU FUNCIÓN IDEOLÓGICA NO ES AL BIEN COLECTIVO, SINO EL PARTICULAR, CUESTIÓN QUE DEBERÁ PONDERAR LA AUTORIDAD DE LA BANCA NACIONALIZADA, INDEPENDIENTE QUE OTROS FACTORES PUEDEN DETENER LA AMPLIACIÓN DEL FINANCIAMIENTO Y DEL CONTROL POLÍTICO.

EN EL CASO DE LA CONTRATACIÓN DE LAS EMPRESAS PRIVADAS POR PARTE DEL SECTOR GUBERNAMENTAL, SE REALIZA USUALMENTE DE DOS FORMAS: "POR CONCURSO DE ACUERDO A LA LEY DE OBRA PÚBLICA" Y "POR ASIGNACIÓN" EN LOS CASOS QUE LA PREVÉ ESTA ÚLTIMA.

A LO ANTERIOR NO SE LE PUEDE SOSLAYAR DE UN MERCADO INMOBILIARIO Y SU FUNCIONAMIENTO, SUS EFECTOS SOBRE LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL Y LA PRODUCCIÓN DE TRABAJO EN UN MARCO DE DESEQUILIBRIOS DE CLASES O GRUPOS SOCIALES O POR LA PRESENCIA DE UN "EJÉRCITO INDUSTRIAL DE RESERVA", (67) EL CUAL ES PRODUCTO DE LAS CONTRADICCIONES DEL CAPITAL Y EL NÚMERO DE BRAZOS EN EXCESO Y UN EJÉRCITO DE BRAZOS SIN TRABAJO", ES DECIR, UNA SOBRE-EXPLOTACIÓN DE LA MANO DE OBRA POR MOVIMIENTOS DEL CAPITAL. (68)

EL OBSTÁCULO PRINCIPAL QUE SE PRESENTA ES LA MULTIPLICACIÓN DE OBJETOS INMOBILIARIOS EN EL SUELO, LA TIERRA SOPORTE PARA UN NUE

VO PROCESO PRODUCTIVO Y EL SUELO NO ES REPRODUCIBLE POR EL -  
CAPITAL. (69)

EN MÉXICO EL OCHENTA Y CINCO POR CIENTO DE LAS FAMILIAS NO TIENEN ACCESO A LAS VIVIENDAS PRODUCIDAS EN FORMA CAPITALISTA-CON FINANCIAMIENTO PRIVADO, DEBIENDO EN CONSECUENCIA, AUTO-FINANCIAR O AUTOCONSTRUIR SU VIVIENDA, (70) O ACUDIR A LOS-ORGANISMOS PÚBLICOS QUE OTORGAN VIVIENDA PARA INTENTAR SOLUCIONAR SU PROBLEMA.

DE LA FORMA EXPLICADA, LA PRODUCCIÓN DEL MARCO CONSTRUIDO - PARA LAS GRANDES MAYORÍAS URBANAS AL MARGEN DEL SISTEMA INMOBILIARIO CAPITALISTA, ENGLOBA LAS "CIUDADES PERDIDAS" O - LOS "CINTURONES DE MISERIA", DONDE PREDOMINAN LA ILEGALIDAD EN LA TENENCIA DE LA TIERRA LA CASUCHA AUTOCONSTRUIDA SIN - NINGUNA SEGURIDAD, LA CORRUPCIÓN, LA FALTA DE SERVICIOS PÚBLICOS, EN CONDICIONES SERIAS DE HACIMIENTO Y PROMISCUIDAD. "LA AUTOCONSTRUCCIÓN FORMA PARTE DE LAS PRÁCTICAS DE CONSUMO QUE DESARROLLA GRAN PARTE DEL PROLETARIADO URBANO. (71)

"POR LO TANTO LA PRODUCCIÓN NO CAPITALISTA DE LA VIVIENDA O DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN TENDRÁN QUE PAGAR SU TRIBUTOS AL MERCADO DE LA OFERTA DEL SUELO URBANO" (72)



### CAPITULO III. INTRODUCCION AL SECTOR PUBLICO.

EL PRIMER ANTECEDENTE SOBRE EL PROBLEMA HABITACIONAL EN MEXICO, SE ENCUENTRA EN EL "PROGRAMA DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO" ENCABEZADO POR RICARDO FLORES MAGÓN EN EL AÑO DE 1906, EN EL CUAL SE MENCIONA QUE ERA NECESARIO DAR CUMPLIMIENTO AL PROYECTO DE PROVISIONAMIENTO DE VIVIENDA HIGIÉNICA A LOS TRABAJADORES DE 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". (73)

ESTA DEMANDA MENCIONADA EN EL PÁRRAFO ANTERIOR ESTÁ CONTEMPLADA EN LA LEY GENERAL DEL TRABAJO DE 1931. LA INTERVENCIÓN OFICIAL FUE IRREGULAR Y SU REALIZACIÓN, PARA TRABAJADORES NO BUROCRATAS, FUE EL DECRETO QUE EXPIDIÓ EL GRAL. CÁRDENAS PARA VENDER "CASAS BARATAS" CONSTRUIDAS POR EL DEPARTAMENTO DEL D.F. (74)

ASIMISMO, FUE CREADO EN 1936 EL BANCO DE AHORRO DEL EJÉRCITO, CON RECURSOS DE ESTE FONDO FUE 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 PREVEÍA EL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES. DURANTE EL RÉGIMEN DEL PRESIDENTE ECHEVERRÍA DESAPARECIÓ EL BANCO Y SE CREÓ EL FONDO DEL EJÉRCITO Y LA ARMADA, FORMADO POR EL CONJUNTO DE APORTACIONES QUE HACE EL GOBIERNO FEDERAL PARA CONSTRUIR DEPÓSITOS INDIVIDUALES, ADMINISTRADO POR LA DIRECCIÓN DE PENSIONES MILITARES Y DESTINADO A CONSTRUIR CASAS MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.

SE HAN MENCIONADO PLANES SOBRE CONJUNTOS HABITACIONALES EN NUESTRO

TRO PAÍS, ALGUNOS APLICADOS Y OTROS "PERDIDOS" POR EL "DÉFICIT DE EJECUCIÓN" POR CUESTIONES POLÍTICAS Y FINANCIERAS.

ADEMÁS DE CONSIDERAR ESTOS FACTORES, HAY QUE AGREGAR QUE 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 1929 ESTA DIRECCIÓN PASÓ A FORMAR PARTE DEL ISSSTE. EN 1972 SE CREÓ EL FONDO DE VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE).

POR OTRA PARTE, EN 1933 EL "BANCO DE OBRAS" 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 DE 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 NUEVOS PROYECTOS. DOS DECENIOS DESPUES DE QUE EL DDF EMPEZÓ LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR, COMENZARON A SURGIR OTRAS MANIFESTACIONES DE INTERÉS POR ESTE TIPO DE VIVIENDA; EN 1953 EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL DIO PRINCIPIO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN RENTA A SUS DERECHOHABIENTES (SÓLO CONSTRUYÓ 10,600 VIVIENDAS. EN 1962 ABANDONÓ ESTA ACTIVIDAD), (76)

EN 1954, SE CREÓ EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA, QUE LLEGÓ A CONSIDERARSE COMO UNO DE LOS MAYORES AVANCES DEL GOBIERNO FEDERAL EN LA MATERIA. POSTERIORMENTE, POR DECRETO 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 APOYADAS POR EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO EN BANOBRAS (FONHAPO).

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 VIVIENDAS PARA ALQUILER COMO PARA VENTA. ASIMISMO, ALGUNOS OTROS ORGANISMOS TAMBIÉN EMPEZARON A CONSTRUIR VIVIENDA PARA SUS EMPLEADOS, TAL ES EL CASO DE PEMEX, QUE EN 1958 INICIÓ Y HA CONTINUADO PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.

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. CABE ACLARAR QUE QUIENES TIENEN ACCESO A ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTOS 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), EN EL QUE SE CONJUGARON LOS INTERESES DE LOS SECTORES PÚBLICO, PRIVADO Y DE LOS TRABAJADORES, PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

EN CONCLUSIÓN, PUEDE AFIRMARSE QUE CON LA CREACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE HABITACIÓN POPULAR DEL DDF, DEL INDECO, EL INFONAVIT, DEL FOVISSSTE, EL FOVIMI Y EL ISSFAM, SE DIO UN GRAN IMPULSO A LOS ESFUERZOS POR TRATAR DE REDUCIR LA INSUFICIENCIA DE LA VIVIENDA. AUNQUE EL ESTADO EMPIEZA A INTERESARSE EN EL PROBLEMA DESDE "LOS VEINTES", NO ES SINO EN LOS ÚLTIMOS DOS DECENIOS CUANDO SE HICIERON ESFUERZOS MASIVOS, ESTIMÁNDOSE QUE SE HAN DEDICADO MENOS DE 10 POR CIENTO DEL TOTAL DE ACCIONES DEL ESTADO A DOTAR DE VIVIENDA A NO ASALARIADOS Y, SOBRE TODO, A LOS POBLADORES RURALES. (77)

POR OTRO LADO, EN LO RELATIVO A LOS SECTORES QUE BUSCAN EL APOYO GUBERNAMENTAL PARA ACCIONES DE VIVIENDA, ÉSTOS SE REMONTAN A LOS COMIENZOS DE LOS RÉGIMENES DE LA REVOLUCIÓN, EN DONDE EL PROBLEMA PROLETARIADO ORGANIZADO EN MÉXICO HA PRESIONADO AL GOBIERNO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, Y AL PARTIDO EN EL PODER, OBTENIENDO A CAMBIO DE ELLO CONSIDERACIONES POLÍTICAS VARIADAS.

A PARTIR DE LOS AÑOS SETENTAS, LAS ORGANIZACIONES OBRERAS, COMO "GRUPOS DE PRESIÓN", HAN EXIGIDO A CAMBIO DE SU "LEAL" PARTICIPACIÓN, RECIPROCIDAD; ASÍ VEMOS, COMO PARTICIPAN COMO CONTRATISTAS EN LAS OBRAS DEL GOBIERNO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, OTORGÁNDOSELES CONONJÍAS EN ARTÍCULOS DE CONSUMO (FONACOT Y FONACURT), SEGURIDAD SOCIAL ABIERTA, EXENCIÓN DE IMPUESTOS, DIRECTOS E INDIRECTOS, VIVIENDA, ETC., INDEPENDIEMENTE DEL LOGRO DE POSICIONES DENTRO DE LOS PODERES EJECUTIVO Y LEGISLATIVO.

POR SU PARTE, LOS CAMPESINOS HABÍAN SIDO, HASTA HACE 50 AÑOS, TOTALMENTE ABANDONADOS POR EL "SISTEMA", SIN CRÉDITOS Y SIN -

PODER POLÍTICO REAL. UNA DE SUS ALTERNATIVAS ERA Y SIGUE SIENDO LA EMIGRACIÓN HACIA LOS CENTROS URBANOS, INDEPENDIEMENTE DE SU CALIDAD DE "TIERRA TEMPORALERA", LA CUAL CUBRE EL 65 POR CIENTO DEL TERRITORIO DEL PAÍS.

EN EL MISMO ORDEN DE IDEAS, LAS INYECCIONES DE CRÉDITO AL CAMPO, ASÍ COMO DE SU TECNIFICACIÓN Y MECANIZACIÓN, NO HAN EVITADO LAS EMIGRACIONES DE LOS CAMPESINOS, AUNQUE DE CIERTA MANERA LAS HAN FRENADO, PERO LA IRONÍA REVOLUCIONARIA CONTINÚA PRESENTE: "LOS CAMPESINOS CREARON CAUDILLOS" E HICIERON LA REVOLUCIÓN MEXICANA, ESTOS ÚLTIMOS SE QUEDARON SUSTITUIDOS POR MILITARES Y AQUELLOS SE LES AVANDONÓ EN LO POLÍTICO Y EN LO PRÁCTICO, YA QUE, ES POR DEMÁS COMPARAR LOS LOGROS OBTENIDOS POR LOS OBREROS EN RELACIÓN CON LOS CAMPESINOS, ADEMÁS LA APARICIÓN DE LA CONFEDERACIÓN NACIONAL CAMPESINA (CNC), SE CREA COMO "ORGANIZACIÓN DEFENSORA DE LOS INTERESES CAMPESINOS" DURANTE EL RÉGIMEN DE CÁRDENAS, MÁS QUE NADA, Y ESTO SE OBSERVA MÁS CLARAMENTE HOY EN DÍA, PARA FORTALECER EL PARTIDO EN EL PODER VEINTE AÑOS DESPUÉS DE CONCLUIDA LA LUCHA REVOLUCIONARIA; Y ADEMÁS, SURGEN ADICIONALMENTE AGRUPACIONES CAMPESINAS TALES COMO LA DE CENTRAL CAMPESINA INDEPENDIENTE, Y LA CONFEDERACIÓN REVOLUCIONARIA DE OBREROS Y CAMPESINOS: "CCI Y CROC."

POR UN LADO LA ORGANIZACIÓN OBRERA ES LA QUE SE HA ENCARGADO DE PRESIONAR AL GOBIERNO Y, POR EL OTRO, LOS EMPRESARIOS, MANIFESTÁNDOSE UNA LUCHA DE CLASES PASIVA Y ACTIVA AMBIVALENTE ESTA ÚLTIMA EN LO PSICOLÓGICO CON EL APOYO GUBERNAMENTAL, Y AQUELLA TENSIONADO POR EL ALZA DE SALARIOS, HUELGAS, "PAROS LOCOS", BOICOTS. DE TAL SUERTE QUE EXISTE UNA "GUERRA NO DE CLARADA", PERO REAL.

LOS EMPRESARIOS, MUCHOS INMENSAMENTE RICOS, CON DEMOSTRADO DESNACIONALISMO Y EGOÍSMO DE CAPITAL QUE RAYAN EN LO ABSURDO, HAN PROVOCADO MUCHAS DE LAS SITUACIONES DESCRITAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR; AUN HAN OBLIGADO AL GOBIERNO A QUE EJERZA ACCIONES COERCITIVAS DE TIPO TRIBUTARIO IMPORTANTES O, EN SU DEFECTO, OBLIGANDO LA NACIONALIZACIÓN DE SUS BIENES CON FINES DE "UTILIDAD PÚBLICA", TALES COMO LA NACIONALIZACIÓN DE LA BANCA, DE LOS MONOPOLIOS DEL ACERO, DE LOS CAMIONES URBANOS, ETC. CONSECUENCIA DE ESTO, SON LA AFECTACIÓN DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS QUE DURANTE EL PERIODO 82-85, HAN QUEBRADO O DESEMPLEADO A UNA GRAN CANTIDAD DE PERSONAL, CREANDO CON ELLO PROBLEMAS DE TIPO SOCIAL QUE LLEGAN A GRADOS INQUIETANTES.

POR LO QUE SE HA SEÑALADO "LA LUCHA DE CLASES" ESTÁ PRESENTE, "UNOS QUERIENDO SACAR VENTAJA DE OTROS HASTA EL QUIEBRE". DE AHÍ SURGEN LAS INTERROGANTES: ¿NOSOTROS LOS MEXICANOS DESEAMOS LA ACTUAL SITUACIÓN QUE VIVE EL PAÍS? ¿HASTA DÓNDE SOMOS LOS PROPIOS RESPONSABLES?

DE AHÍ LA AFIRMACIÓN DE QUE "LOS PREDADORES DE NOSOTROS LOS MEXICANOS SOMOS NOSOTROS MISMOS". (78)

SOBRE EL ESCASO NACIONALISMO EXISTENTE, ÉSTE RESALTA CON MAYOR RELIEVE CUANDO HAY MOMENTOS DE CRISIS EN EL PAÍS, PUES SE OBSERVA EL CASO TÍPICO DEL EGOÍSMO ENTRE CLASES Y EL "SÁLVESE EL QUE PUE

DA", Y A ELLO HAY QUE SUMAR CORRUPCIÓN QUE HA LLEGADO HASTA LA DESFACHATEZ Y EL CINISMO, A PESAR DE LA RENOVACIÓN MORAL DE DE LA MADRID.

EN CUANTO A ESTO SE DEBE CONSIDERAR QUE EL HOMBRE ES BIOLÓGICA MENTE EQUILIBRADO, CUALQUIER DISCREPANCIA EN ESTE SENTIDO PROPIA SÍNTOMAS DE AUSENCIA DE SALUD; MIENTRAS TANTO, SI NO EXISTE IGUALDAD POLÍTICA O PRINCIPIO DE LA JUSTICIA, EXISTIRÁN MOVIMIENTOS DE INQUIETUD SOCIAL. EN LA ADMINISTRACIÓN, LA AUSENCIA DE IGUALDAD PRODUCE DESFASAMIENTOS DE CONTROL, DE PLAN, DE DIRECCIÓN, DE PROGRAMACIÓN, ETCÉTERA.

ASÍ PUES, LA PALABRA IGUALDAD ES DE USO DISCIPLINARIO Y FUNDAMENTAL. "LA IGUALDAD SUMINISTRA CADA DÍA UNA GRAN CANTIDAD DE PEQUEÑOS GOCES A CADA HOMBRE" Y DEBE CONSIDERARSE QUE EL HOMBRE DE LOS TIEMPOS DEMOCRÁTICOS NO OBEDECE SINO CON UNA EXTREMA REPUGNANCIA A SU VECINO, QUE ES IGUAL, QUE SE NIEGA A RECONOCER LUCES SUPERIORES A LAS SUYAS, QUE DESCONFÍA DE SU JUSTICIA Y QUE VE CON ENVIDIA SU PODER, LO TEME Y LOS DESPRECIA, LE HACE VER SU COMÚN DEPENDENCIA A UN MISMO DUEÑO. (79)

### III.1. ORGANISMOS PUBLICOS DE VIVIENDA

( SU CONFORMACIÓN, POLÍTICAS Y OBJETIVOS )

#### SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA (SEDEU)

LE CORRESPONDE EL DESPACHO DE LOS SIGUIENTES ASUNTOS: FOMENTAR Y CONDUCIR LAS POLÍTICAS GENERALES DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, URBANISMO, VIVIENDA Y ECOLOGÍA, CONFORME AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO, ASÍ COMO PROYECTAR LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, CONJUNTAMENTE CON LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DEL EJECUTIVO FEDERAL QUE CORRESPONDA, ASÍ COMO COORDINAR LAS ACCIONES QUE EL EJECUTIVO FEDERAL CONVENGA CON LOS EJECUTIVOS LOCALES PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES COINCIDENTES EN ESTA MATERIA, CON LA PARTICIPACIÓN DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, DE ACUERDO A LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA Y DEL SISTEMA NACIONAL DE LA ORGANIZACIÓN DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y GENERAR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA Y URBANISMO; Y APOYAR A LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES EN SU EJECUCIÓN, FOMENTAR LOS CENTROS DE POBLACIÓN; Y APOYAR TÉCNICAMENTE A LAS AUTORIDADES LOCALES EN SU PROYECCIÓN, CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN, A PARTIR DE LOS SITIOS DETERMINADOS CON LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y RECURSOS HIDRÁULICOS, DETERMINAR Y CONDUCIR LA POLÍTICA INMOBILIARIA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, DICTAR NORMAS TÉCNICAS, AUTORIZAR Y EN SU CASO, REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS PÚBLICOS, MONUMENTOS, OBRAS DE ORNATO Y LAS DEMÁS QUE REALICE LA FEDERACIÓN POR SÍ O EN COOPERACIÓN CON OTROS PAÍSES, CON LOS ESTADOS Y MUNI-



CIPIOS O CON LOS PARTICULARES, EXCEPTO LAS ENCOMENDADAS EXPRESAMENTE POR LA LEY A OTRAS DEPENDENCIAS, ASIMISMO, POSEER, CONSERVAR O ADMINISTRAR LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD FEDERAL DESTINADOS O NO A UN SERVICIO PÚBLICO O A FINES DE INTERÉS SOCIAL O GENERAL, CUANDO NO ESTÉN ENCOMENDADOS A LAS DEPENDENCIAS USUFRUCTUARIAS, LOS PROPIOS QUE DE HECHO UTILICE PARA DICHO FIN Y LOS EQUIPARADORES A ÉSTOS, CONFORME A LA LEY, Y LAS PLAZAS, PASEOS Y PARQUES PÚBLICOS CUYA CONSTRUCCIÓN O CONSERVACIÓN ESTÉ A CARGO DEL GOBIERNO FEDERAL.

PREVER A NIVEL NACIONAL, SEGÚN LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA, LAS NECESIDADES DE TIERRA PARA VIVIENDA Y PARA EL DESARROLLO URBANO Y REGULAR, EN COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS, EL SISTEMA TENDIENTE A SATISFACER DICHAS NECESIDADES, ORGANIZAR Y ADMINISTRAR LOS PARQUES NACIONALES, ADEMÁS PROYECTAR LAS NORMAS Y EN SU CASO, CELEBRAR LOS CONTRATOS RELATIVOS AL MEJOR USO, EXPLOTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES FEDERALES, ESPECIALMENTE PARA FINES DE BENEFICIO SOCIAL, INCLUSO EJERCER LA POSESIÓN DE LA NACIÓN EN LAS PLAYAS Y ZONAS MARÍTIMO TERRESTRE Y ADMINISTRARLAS EN LOS TÉRMINOS DE LEY; REGULAR, Y EN SU CASO REPRESENTAR EL INTERÉS DE LA FEDERACIÓN EN LA ADQUISICIÓN, ENAJENACIÓN, DESTINO O AFECTACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CENTRALIZADA Y PARAESTATAL; ASÍ COMO DETERMINAR NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACIÓN DE INVENTARIOS Y LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE DICHOS BIENES, ASÍ COMO MANTENER AL CORRIENTE EL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES NACIONALES.

LES O REUNIR, REVISAR Y DETERMINAR LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA REALIZARLO, Y TENER A SU CARGO EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD FEDERAL, Y ELABORAR Y MANEJAR EL INVENTARIO GENERAL DE LOS BIENES DE LA NACIÓN. POR OTRO LADO FORMULAR Y CONDUCIR LA POLÍTICA DE SANEAMIENTO AMBIENTAL, EN COORDINACIÓN CON LA SECRETARÍA DE SALUD, ASIMISMO ESTABLECER LOS CRITERIOS ECOLÓGICOS PARA EL USO Y DESTINO DE LOS RECURSOS NATURALES Y PARA PRESERVAR LA CALIDAD DEL MEDIO. DETERMINAR LAS NORMAS QUE ASEGUREN LA CONSERVACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS FUNDAMENTALES PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD.

DEBERÁ VIGILAR, EN COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES, LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS Y PROGRAMAS QUE ESTABLEZCA PARA LA PROTECCIÓN O RESTITUCIÓN DE LOS SISTEMAS ECOLÓGICOS DEL PAÍS, NORMATIVAR EL APROVECHAMIENTO RACIONAL DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES, CON EL PROPÓSITO DE CONSERVARLOS Y DESARROLLARLOS, DECRETAR LAS VEDAS FORESTALES Y DE CAZA; OTORGAR CONTRATOS, CONCESIONES Y PERMISOS DE CAZA O DE EXPLOTACIÓN CINEGÉTICA; Y ORGANIZAR Y MANEJAR LA VIGILANCIA FORESTAL Y DE CAZA, ADEMÁS DE ORGANIZAR Y ADMINISTRAR RESERVAS DE FLORA Y FAUNA TERRESTRES, PARQUES ZOOLOGICOS, JARDINES BOTANICOS Y COLECCIONES FORESTALES, YA HACER EXPLORACIONES Y RECOLECCIONES CIENTÍFICAS DE LA FLORA Y FAUNA TERRESTRE, ASÍ COMO FOMENTAR Y DISTRIBUIR COLECCIONES DE LOS ELEMENTOS DE LA FLORA Y DE LA FAUNA TERRESTRES, Y CUIDAR DE LAS ARBOLEDAS Y DEMÁS VEGETACIÓN, CON LA COOPERACIÓN DE LAS AUTORIDADES FEDERALES Y LOCALES COMPETENTES, ASÍ COMO LLEVAR EL REGISTRO

Y CUIDAR LA CONSERVACIÓN DE LOS ÁRBOLES HISTÓRICOS Y NOTABLES DEL PAÍS. REGULAR EL ALEJAMIENTO, LA EXPLOTACIÓN USO O APROVECHAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y LAS CONDICIONES QUE DEBAN SATISFACERSE ANTES DE DESCARGARSE EN LAS REDES COLECTORAS, CAUSES, VASOS Y DEMÁS DEPÓSITOS Y CORRIENTES DE AGUA; ASÍ COMO SU INFILTRACIÓN EN EL SUELO, PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN QUE PONGA EN PELIGRO LA SALUD PÚBLICA O DEGRADE LOS SISTEMAS ECOLÓGICOS EN COORDINACIÓN CON LAS SECRETARÍAS DE AGRICULTURA Y RECURSOS HIDRÁULICOS Y DE SALUD, ADEMÁS ORGANIZAR Y FOMENTAR LAS INVESTIGACIONES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA, DESARROLLO URBANO ECOLOGÍA, Y CONSERVAR Y FOMENTAR EL DESARROLLO DE LA FLORA YA FAUNA MARÍTIMAS, FLUVIALES Y LACUSTRES, CON EL ESTABLECIMIENTO DE VIVEROS, CRIADEROS Y RESERVAS DE ESPECIES ACUÁTICAS, Y LO QUE SEÑALAN EXPRESAMENTE LAS LEYES Y REGLAMENTOS COMO EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL DEL 24 DE DICIEMBRE DE 1976, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 29 DE DICIEMBRE DE 1976; ROFORMADA POR EL DECRETO DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1982, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 29 DEL MISMO MES Y AÑO, Y COMO LO QUE YA SE HA MENCIONADO EN EL CAPÍTULO SOBRE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA EN CUANTO A POLÍTICAS, METAS Y OBJETIVOS.

### III.2 SECTOR PARAESTATAL

#### III.2.1 INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)

FUNDAR UN INSTITUTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES, SOBRE TODO SINDICALIZADOS, ERA UNA IDEA QUE VENÍA ABRIÉNDOSE PASO DESDE LOS AÑOS SESENTAS. SU CREACIÓN REQUIRIÓ UNA IMPORTANTE MODIFICACIÓN DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, Y UNA REFORMA CONSTITUCIONAL DEL ARTÍCULO 123, PARA OBLIGAR A TODA EMPRESA A APORTAR RECURSOS A UN FONDO NACIONAL 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 DIO A DICHO INSTITUTO UNA FÓRMULA DE GOBIERNO BASADA EN ORGANISMOS COLEGIADOS DE COMPOSICIÓN TRIPARTITA (ESTADO-EMPRESARIOS-OBREROS). DE ESTA MANERA EL INFONAVIT PASARÍA A FORMAR PARTE DE LA NUEVA RED DE INSTITUCIONES TRIPARTITAS QUE BUSCAN ACRECENTAR LOS RASGOS CORPORATIVOS DEL SISTEMA POLÍTICO, ES DECIR, CONCILIAR INTERESES MÁS O MENOS CONTRADICTORIOS DE MANERA INSTITUCIONAL Y BAJO UNA IDEOLOGÍA DE COLABORACIÓN INTERCLASISTA PRESENTANDO A LOS GRUPOS INVOLUCRADOS COMO UNA FEDERACIÓN DE INTERESES CONVERGENTES. EN REALIDAD ESTA APARENTE CONVERGENCIA DE INTERESES ENCIERRA DIVERGENCIAS IMPORTANTES EN LA INTENCIÓN DE CADA FRACCIÓN.

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN HIZO EN AQUEL ENTONCES (1971), FUERTES PRESIONES PARA QUE SE CREARA Y SE VIERA CON ENTUSIASMO LA IMPORTANCIA QUE LA INSTITUCIÓN CONCEDERÍA A LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA.

LOS OBJETIVOS PERSEGUIDOS POR EL SECTOR ESTATAL ERAN OBIAMENTE MÁS AMPLIOS Y DE ÍNDOLE TANTO ECONÓMICA COMO POLÍTICA. EL IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN MÁS CUANTIOSA DE VIVIENDA Y LA AMPLIACIÓN DE LOS ESTRATOS BENEFICIADOS SE EXPLICA DENTRO DE ESE ESFUERZO DE AMPLIACIÓN DE LAS BASES SOCIALES DE SUSTENTACIÓN QUE BUSCABA EL ESTADO.

LOS OBJETIVOS EN PRINCIPIO ERAN:

- A) ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.
  
- B) ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITIERA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO Y SUFICIENTE PARA:
  1. LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES COMODAS 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 TRABAJA

DORES.

EL INFONAVIT ES UN ORGANISMO CREADO, TAMBIÉN, CON EL OBJETO DE OTORGAR CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES PARA QUE PUEDAN ADQUIRIR EN PROPIEDAD UNA VIVIENDA, MEJORAR Y AMPLIARA LA PROPIA O BIEN SALDAR DEUDAS (DE SU VIVIENDA) CONTRAÍDAS CON ANTERIORIDAD. ES TAMBIÉN LA ENTIDAD ENCARGADA DE FINCAR Y PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS QUE SERÁN ADQUIRIDAS POR EL TRABAJADOR.

EN LO RELATIVO AL FINANCIAMIENTO DEL ORGANISMO, INICIALMENTE Y POR LEY, EL INFONAVIT FORMA SU CAPITAL -EL FONDO- CON LAS APORTACIONES PATRONALES, LAS DEL GOBIERNO FEDERAL Y CON RENDIMIENTO DE SUS INVERSIONES. DE HECHO, SÓLO LAS PRIMERAS HAN CONTADO EN REALIDAD: ES MÍNIMO LO QUE EL ESTADO HA APORTADO (2000 MILLONES DE PESOS). EL CAPITAL DE INVERSIÓN DEL FONDO PROVIENE BÁSICAMENTE DEL 5% DE APORTACIÓN PATRONAL SOBRE EL MONTO DE LOS SALARIOS QUE, CONMUTADAS A LAS CUENTAS DE AHORRO, "EL FONDO SOLIDARIO", SUMA MÁS DE UN BILLÓN Y MEDIO DE PESOS DE 1987.

INICIALMENTE LA LEY CONSIDERÓ QUE DESPUÉS DE 10 AÑOS EL SALDO DE LAS CUENTAS INDIVIDUALES DEBERÍAN SER DEVUELTAS A SUS TITULARES. EN OTRAS PALABRAS, EL CAPITAL MOVILIZADO POR EL ----- INFONAVIT NO ESTUVO SUJETO A CARGA FINANCIERA ALGUNA, CUESTIÓN QUE SE MODIFICÓ AL LIMITARSE A DEVOLVER SUS APORTACIONES A LOS JUBILADOS SIEMPRE Y CUANDO TUVIERAN 50 AÑOS DE EDAD O HAYAN FALLECIDO.

(ARTÍCULO 59 Y 61 DE LA LEY DEL INFONAVIT.)

SALTAN A LA VISTA DE INMEDIATO UNA SERIE DE ELEMENTOS NUEVOS DE ESTE SISTEMA DE FINANCIAMIENTO EN RELACIÓN CON OTROS PROGRAMAS O INSTITUTOS DE VIVIENDA DE LAS ASÍ LLAMADA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; LA CUANTÍA DE UNA ACUMULACIÓN CRECIENTE ASEGURABA POR LEY SU ORIGEN PATRONAL; SU ORIENTACIÓN BÁSICA PARA SEGUIR EL CONTROL POR EL INFONAVIT DE LA VIVIENDA Y SECUNDARIAMENTE EL DE OTRO TIPO DE OPERACIONES CONSTRUCTIVAS; LA FUERTE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES BENEFICIADOS CON UN CRÉDITO Y LA RECUPERACIÓN DE LAS INVERSIONES POR PARTE DEL INFONAVIT; UN SISTEMA QUE SE REPRODUCE A LARGO PLAZO; ADEMÁS, ASEGURAR UN FINANCIAMIENTO CONSTANTE Y SUFICIENTE AL CAPITAL INDUSTRIAL (LAS CONSTRUCTORAS) Y AL MISMO TIEMPO GARANTIZAR LA DISPONIBILIDAD DE RESERVAS TERRITORIALES; ORGANIZAR Y COORDINAR LAS DIFERENTES FUNCIONES Y ETAPAS DEL PROCESO (FINANCIAMIENTO-PRODUCCIÓN-COMERCIALIZACIÓN) PARA PROMOVER EL TIPO DE VIVIENDA QUE SE REQUIERE EN LOS SITIOS QUE SE DESEA PARA VENDERLA A UNA POBLACIÓN PRECISA: LOS ASALARIADOS DE INGRESOS BAJOS.

SE CONSIDERA A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN COMO MOTORA DE LA VIVIENDA, POR LA AMPLIA DERRAMA QUE PROVOCA EN SUS DIFERENTES OPERACIONES FINANCIERAS Y PRODUCTIVAS; SE LE CONSIDERA ADEMÁS COMO UNA DE LAS INDUSTRIAS PRINCIPALES EN LA CREACIÓN RÁPIDA DE EMPLEO EN POBLACIONES POCO CALIFICADAS Y DE ORIGEN AGRARIO.

ADÉMÁS DE LA LEY DEL INSTITUTO, OTROS REGLAMENTOS E INSTRUCTIVOS DE CARÁCTER INTERNO RIGEN SU FUNCIONAMIENTO. (81) SUS OBJETIVOS INSTITUCIONALES, LA FORMA Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DEL FONDO DE LA VIVIENDA, EN CUANTO AL SECTOR DE TRABAJADORES QUE ATIENDE Y SU ESTRUCTURA INTERNA, SE ENCUENTRAN ESPECIFICADAS EN ESTE MARCO JURÍDICO.

LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO MÁS IMPORTANTES SON LA ASAMBLEA GENERAL, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (ARTÍCULO 60.) LA COMISIÓN DE VIGILANCIA Y LA DIRECCIÓN GENERAL. LA ASAMBLEA GENERAL SE ENCUENTRA INTEGRADA POR 45 MIEMBROS, DE LOS CUALES 15 SON DESIGNADOS POR EL EJECUTIVO FEDERAL, 15 POR LOS TRABAJADORES REPRESENTANTES DE LA CTM, CROC, CROM, COR, SME, METALÚRGICOS, ETC.), PERTENECIENTES AL PRI, Y A LOS 15 MIEMBROS RESTANTES DESIGNADOS POR LOS EMPRESARIOS (8 REPRESENTANTES DE CONCAMIN, 3 DE LA COMPARMEX Y 4 DE LA CONCANACO, ASÍ COMO LA CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN).

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

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, QUE DICTA EN GENERAL LA POLÍTICA DEL INSTITUTO, SE INTEGRA TAMBIÉN TRIPARTITAMENTE Y SUS MIEMBROS SON DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL. CONSTITUYE EL ÓRGANO



DE GOBIERNO MÁS IMPORTANTE Y A ÉL CONCURREN LOS REPRESENTANTES (QUE NO SON LOS MISMOS DE LA ASAMBLEA) DE ORGANIZACIONES COMO LA CTM, LA CROC, LA CANACINTRA, LA COPARMEX, DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, DE LAS SECRETARÍAS DE HACIENDA, DE COMERCIO, DE LA REFORMA AGRARIA Y DEL TRABAJO, ENTRE OTRAS, Y SE REÚNEN COMO MÍNIMO DOS VECES POR MES.

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

EN REALIDAD, EL SISTEMA ADOPTADO HA SIGNIFICADO LA PARTICIPACIÓN EN LA GESTIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA, DE LOS LÍDERES DE AQUELLAS ORGANIZACIONES DE LOS TRABAJADORES QUE PERTENECEN AL PARTIDO OFICIAL, SOBRE TODO DE LA CTM Y EL SECTOR PATRONAL.

HISTÓRICAMENTE, AL FINAL DEL SEXENIO 1970-1976, LA INSTITUCIÓN FUE OBJETO DE REPETIDOS ATAQUES VEHEMENTES POR PARTE DE ORGANIZACIONES DE ADQUIRIENTES Y QUE PARECIERON DAR AL TRASTE CON EL INSTITUTO ANTE ESTAS INTENCIONES DE PUBLICIDAD POLÍTICA. LAS

CRÍTICAS EN LOS PERIÓDICOS FUERON DESPIADADAS Y CREARON UNA GRAN DESCONFIANZA RESPECTO AL INFONAVIT, EN RELACIÓN CON LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y AL MECANISMOS DE ASIGNACIÓN DE LOS CRÉDITOS. EN REALIDAD, FUE MÁS QUE NADA UNA MANIFESTACIÓN DE LA LUCHA SORDA, PERO DECIDIDA, QUE ENFRENTÓ AL GRUPO GOBERNANTE Y A LAS CENTRALES OBRERAS, SOBRE TODO LA CONFEDERACIÓN DE TRABAJADORES MEXICANOS (CTM). LOS INTENTOS DE RENOVACIÓN DE LA BUROCRACIA SINDICAL Y DE CREACIÓN DE UN SINDICALISMO INDEPENDIENTE DESENCADENARON UNA LUCHA ENTRE ESTOS DOS CENTROS DE PODER,

HUBO QUIENES PRETENDIERON ASIGNAR AL INFONAVIT EN 1976, SÓLO EL PAPEL DE GESTOR FINANCIERO (QUE AHORA EN GRAN PARTE REALIZA) MIENTRAS OTROS PROPUSIERON IR MÁS LEJOS; QUE LAS CENTRALES TOMARAN COMPLETAMENTE SU GESTIÓN CONVIRTIÉNDOLO EN UN SIMPLE BANCO,

SIN EMBARGO, EN EL INTERIOR DE LA INSTITUCIÓN, EL GRUPO GOBERNANTE A PESAR DE QUE LOGRÓ MANTENER UN EQUILIBRIO Y UNA ALIANZA (EN EL CASO DE LOS EMPRESARIOS) CON LOS OTROS SECTORES, NUNCA HA PERDIDO EL CONTROL Y LA DIRECCIÓN DE LA INSTITUCIÓN EN FAVOR DEL GRUPO OBRERO. EL DIRECTOR Y SUS CENTROS DE PLANIFICACIÓN JUGARON SIEMPRE UN PAPEL DECISIVO EN LA TOMA DE DECISIONES PARA EL REPARTO DE RECURSOS POR ENTIDADES Y LÍNEAS DE CRÉDITO, AL MISMO TIEMPO QUE LOGRARON UNA DESCENTRALIZACIÓN, DE HECHO, EN FAVOR DE LOS PODERES LOCALES DE CADA DELEGACIÓN, EL PAPEL DE LOS ÓRGANOS COLEGIADOS INTERNOS Y, SOBRE TODO, LA PARTICIPACIÓN DEL

SECTOR OBRERO, FUERON POCO RELEVANTES EN EL FUNCIONAMIENTO - DE LA INSTITUCIÓN. HASTA EL FIN DEL SEXENIO 1976-82 SIEMPRE FUE DOMINANTE LA FUNCIÓN PROMOTOR-FINANCIERO.

FINALMENTE LA POLÍTICA DEL INFONAVIT REFLEJÓ UN CAMBIO EN - LA POLÍTICA DEL ESTADO, COMO FORMA DE LEGITIMACIÓN VÍA EL - TRIPARTIDISMO. NO OBSTANTE, LA MANERA ESPECÍFICA QUE ASUME EL PROYECTO DEL INFONAVIT NO CORRESPONDE NI AL DEL SECTOR - PRIVADO DE LA CONSTRUCCIÓN, NI AL DE LOS GRANDES CENTRALES- SINDICALES. TANTO LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN (CNIC), COMO LA CONFEDERACIÓN DE TRABAJADORES- DE MÉXICO (CTM), PROPONÍAN QUE EL INFONAVIT FUERA SIMPLEMEN- TE UN ORGANISMO FINANCIERO, CUESTIÓN QUE FINALMENTE LOGRARON, CUESTIONARA EL PROCESO DE PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA. A ESTE RESPECTO, CUANDO SE CREA EL INFONAVIT Y EN SU FUNCIONAMIENTO MISMO, INTERFIEREN LOS INTERESES TANTO DEL SECTO PRIVADO DE LA CONSTRUCCIÓN, COMO DE LAS CENTRALES SINDICALES: LOS PRIME- ROS PARA LOGRAR AUMENTAR SUS ÁREAS DE INFLUENCIA,, Y LOS SE- GUNDOS PARA AMPLIAR SU BASE DE SUSTENCIÓN SOCIAL. LA INTER- VENCIÓN DE ESTE TIPO DE INTERESES EXPLICA LA EFICACIA DE LA POLÍTICA EN TÉRMINOS DE SUS REALIZACIONES, TALES COMO EL -- MONTTO TOTAL DE VIVIENDA CONSTRUIDA, LA CALIDAD DE VIVIENDA, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, Y LOS PROBLEMAS URBANOS QUE SUR- GEN.

#### CONTRATACIÓN DIRECTA 1971-1978

DURANTE LOS PRIMEROS 6 AÑOS DE, OPERACIÓN DEL INSTITUTO, EL SIS-

TEMA DE CONTRATACIÓN, MÁS QUE DE FINANCIAMIENTO, FUE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS.

EL CONTRATO UTILIZADO FUE EL DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA NUEVA, REGULADO POR LA LEGISLACIÓN CIVIL, EN VIRTUD DEL CUAL EL TITULAR O DUEÑO DE LA OBRA ERA EL INSTITUTO, QUIEN, POR EL PAGO A PRECIO UNITARIO O PRECIO ALZADO DEL VALOR DE LAS OBRAS, ENCARGABA A UN ESPECIALISTA (EMPRESA CONSTRUCTORA) LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS MISMAS.

ADÉMÁS, LA INSTITUCIÓN MANTUVO POR AÑOS OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, QUE RESOLVÍAN COTIDIANAMENTE LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON LA HABITABILIDAD EN LOS MISMOS (APARICIÓN DE VICIOS OCULTOS, PROBLEMAS DE NATURALEZA SOCIAL Y, AÚN POLÍTICOS), TODO ELLO PROPICIÓ LA EROGACIÓN DE CUANTIOSAS SUMAS Y RECURSOS FINANCIEROS QUE, DE OTRA FORMA, SE PODRÍAN HABER APLICADO AL FINANCIAMIENTO DE NUEVAS VIVIENDAS.

EL 11 DE MAYO DE 1978 APARECIERON PUBLICADAS, EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN LAS "REGLAS A QUE SE SOMETERÁN LAS PROMOCIONES DE VIVIENDA", QUE FUERON APROBADAS MEDIANTE ACUERDO NÚMERO 184 DEL ÓRGANO MÁXIMO DE LA INSTITUCIÓN, SU ASAMBLEA GENERAL, TOMADO EN SU SESIÓN NÚMERO 15, DE FECHA 29 Y 30 DE ABRIL DE 1978.

LA TRASCENDENCIA QUE EL SISTEMA DE PROMOCIONES DE VIVIENDA, VIGENTE DESDE EL AÑO DE 1978 A LA FECHA HA TENIDO, ENTRE OTRAS MUCHAS

VENTAJAS, LA DE HABER RESALTADO LA NATURALEZA PRIMORDIALMENTE FINANCIERA DEL INFONAVIT, EL CUAL, COMO ADMINISTRADOR DE LOS RECURSOS DEL FONDO HABITACIONAL, DEBE DESARROLLAR SUS FUNCIONES OPTIMIZANDO Y PERFECCIONANDO LOS SISTEMAS OPERATIVOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTA FUNCIÓN FINANCIERA.

ANTE EL NUEVO PAPEL QUE ASUMIÓ EL INSTITUTO Y QUE SE TRADUCÍA EN DEJAR DE SER CONSTRUCTOR DE VIVIENDA PARA FUNCIONAR BÁSICAMENTE COMO UN ORGANISMO FINANCIERO, EL SISTEMA DE CONTRATACIÓN SE TUVO QUE MODIFICAR SUSTANCIALMENTE POR FIGURAS QUE MEJOR PUDIERAN RESPONDER A ESTA TRANSFORMACIÓN.

ADEMÁS DE LA VENTAJA APUNTADA, O QUIZÁ COMO RAZÓN Y CONSECUENCIA DE ESTE CARÁCTER FINANCIERO DE LA INSTITUCIÓN, EL NUEVO SISTEMA DE PROMOCIONES DE VIVIENDA PERMITIÓ LA PARTICIPACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD DE LOS TRABAJADORES EN EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES, CON LO CUAL LAS VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL INSTITUTO RESPONDEN HOY A LAS NECESIDADES, PREFERENCIAS, HÁBITOS Y COSTUMBRES DE LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES, SINDICALIZADOS O NO, QUIENES AUTORIZAN EL DESTINO DEL FINANCIAMIENTO PARA QUE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SE REALICE EN EL TERRENO QUE ELLOS ESCOGEN, CONFORME AL DISEÑO URBANO Y PROYECTO ARQUITECTÓNICO QUE SELECCIONAN Y QUE ES EJECUTADO POR LAS CONSTRUCTORAS QUE ELLOS MISMOS ELIGEN; Y ESTA RELACIÓN FINANCIERA ENTRE EL INSTITUTO Y EL PROMOTOR, CONSIGNA EN EL DENOMINADO "CONTRATO DE FINAN-

CIAMIENTO DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA", SE VIÑO A COMPLEMENTAR CON LA INTERVENCIÓN DE UN TERCERO QUE CUSTODIA, ADMINISTRA Y DISPONE DEL FINANCIAMIENTO, ORDENANDO DIRECTAMENTE LA CONTRACCIÓN DE LAS OBRAS CON LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PROPUESTAS POR LOS PROPIOS TRABAJADORES PROMOVENTES.

ÉSTA INTERVENCIÓN DE UN TERCERO EJECUTOR QUEDÓ A CARGO DE LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO AUTORIZADAS PARA REALIZAR OPERACIONES FIDUCIARIAS QUE, POR SU FLEXIBILIDAD JURÍDICA EN TÉRMINOS DE CON TRACCIÓN, A LA VEZ QUE SEGURIDAD Y RIGIDEZ EN EL MARCO LEGAL DE ACTUACIÓN QUE PERMITE EL FIDEICOMISO, FUE EL QUE MEJOR SE ADAPTÓ A LAS CARACTERÍSTICAS Y PERFILES PECULIARES DE LOS PROPÓSITOS DEL INFONAVIT.

EN LOS PRIMEROS CONTRATOS DE FIDEICOMISO QUE SE SUSCRIBIERON, EL INSTITUTO ACTUÓ COMO FIDEICOMITENTE, TRANSMITIENDO LOS RECURSOS, EN REPRESENTACIÓN DE LOS TRABAJADORES PROMOVENTES, AL BANCO, PA- RA QUE ÉSTE LOS ADMINISTRE Y CONTRATE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. LOS FIDEICOMISARIOS O BENEFICIARIOS FUERON EL MISMO GRUPO DE TRA BAJADORES PROMOVENTES Y EL PROPIO INFONAVIT.

PARA LA OPERACIÓN, DESARROLLO Y TOMA DE DECISIONES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA HABITACIONAL, EL FIDEICOMISO CON TA BA CON UN COMITÉ TÉCNICO INTEGRADO POR 4 REPRESENTANTES DEL INFONAVIT Y 4 DE LOS TRABAJADORES. LAS FUNCIONES FUNDAMENTALES DE ESTE COMITÉ TÉCNICO ERAN:

- VIGILAR QUE LAS OBRAS DEL FIDEICOMISO SE REALIZAN CON LOS PLANOS, PROYECTOS Y PROGRAMAS DE OBRA PREVIAMENTE APROBADOS POR EL INFONAVIT.
- APROBAR Y VIGILAR EL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO GENERAL, DE ACUERDO CON EL PROYECTO DE INVERSIÓN PREVIAMENTE APROBADO.
- PROPONER ADICIONES Y MODIFICACIONES AL PROYECTO GENERAL DE INVERSIÓN.
- PROPORCIONAR INSTRUCCIONES AL FIDUCIARIO PARA QUE ÉSTE PUDIERA CUMPLIR CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO.
- APROBAR LA APLICACIÓN DE PRESUPUESTOS DE GASTOS Y EL EJERCICIO DE LOS MISMOS, ASÍ COMO LA DESIGNACIÓN DEL PERSONAL TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO INDISPENSABLE, QUE SE DEBERÍA CON- TRATAR PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL CONTRATO.

LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO, EN CONSECUENCIA, SE LIMITABAN A CUMPLIR LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y LAS QUE SE RECIBIERAN DIRECTAMENTE DEL COMITÉ TÉCNICO; LUEGO ENTONCES, LA FIDUCIARIA NO ASUMÍA RESPONSABILIDAD DIRECTA, PUESTO QUE ÉSTA CORRESPONDÍA FUNDAMENTALMENTE AL COMITÉ TÉCNICO, CUYA PRESI- DENCIA RECAÍA EN EL PROPIO INFONAVIT;

EL INSTITUTO, POR SU PARTE, QUEDABA OBLIGADO A ENTREGAR MENSUAL-

MENTE, CON 30 DÍAS DE ANTICIPACIÓN, Y SIEMPRE Y CUANDO NO HUBIERE RETRASO EN LAS OBRAS, LOS FONDOS QUE EL FIDUCIARIO DEBÍA ENTREGAR A LOS CONSTRUCTORES Y EMPRESAS DE SERVICIOS, DE CONFORMIDAD CON UN CALENDARIO DE EROGACIONES Y PAGOS APROBADO POR EL COMITÉ TÉCNICO. LA FIDUCIARIA TENÍA A SU CARGO LA SUPERVISIÓN DEL AVANCE Y DEL CONTROL PRESUPUESTAL, MIENTRAS QUE LA SUPERVISIÓN DE LA CALIDAD DE LAS OBRAS Y DE LOS MATERIALES CORRESPONDÍA AL INFONAVIT.

CON EL TIEMPO, LA RESPONSABILIDAD FUNDAMENTAL EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE OBRA, NO OBSTANTE LA INTERVENCIÓN DEL PROMOTOR Y DE LA FIDUCIARIA, EMPEZÓ A RECAER DE NUEVA CUENTA EN EL INSTITUTO, PUES LA FIDUCIARIA, AL ESTAR LIMITADA EN SU ACTUACIÓN Y RESPONSABILIDAD POR LA EXISTENCIA DE UN COMITÉ TÉCNICO CUYA PRESIDENCIA LA EJERCIA EL INFONAVIT, QUE A SU VEZ DEBÍA SUPERVISAR LA EJECUCIÓN MATERIAL, NO PUDO SUSTENTARSE DE INTERVENIR Y ASUMIR LAS RESPONSABILIDADES QUE TUVO ANTERIORMENTE COMO CONSTRUCTOR.

#### A) SUPRESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO

A PARTIR DE MARZO DE 1982 DESAPARECIÓ DEL FIDEICOMISO INSTITUCIONAL LA FIGURA DEL COMITÉ TÉCNICO, PLASMÁNDOSE EN EL CONTRATO FIDUCIARIO TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES QUE LA FIDUCIARIA DEBÍA REALIZAR Y CUYO INCUMPLIMIENTO NO PODRÍA AMPARARSE EN UNA DECISIÓN DE UN ÓRGANO AJENO A LA GESTIÓN DEL FIDUCIARIO.



POR OTRO LADO, LA SUPERVISIÓN FIDUCIARIA, DE SER MERAMENTE CONTABLE, PASÓ A SER INTEGRAL, QUEDANDO BAJO SU RESPONSABILIDAD LA CONTRATACIÓN DE LAS EMPRESAS SUPERVISORAS DE LA OBRA, LO QUE LE PERMITIRÍA A LA FIDUCIARIA CONTAR CON LOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA RESPONDER DIRECTAMENTE ANTE EL INFONAVIT DE LA DEBIDA EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

POR OTRO LADO Y CON EL FIN DE LOGRAR UNA AMPLIACIÓN MÁS EFICIENTE DE LOS FONDOS FIDUCIARIOS, EVITANDO REMISIONES ANTICIPADAS A SU EJERCICIO Y EXISTENCIAS OCIOSAS EN LOS BANCOS (PROPICIANDO TODO EL SISTEMA DE "CALENDARIO DE EROGACIONES Y ENVÍO DE RECURSOS"), SE IMPLANTA EL DENIMINADO SISTEMA DE "PASIVOS EXIGIBLES, APLICABLE A FONDOS FIDEICOMITIDOS, EN VIRTUD DEL CUAL EL INSTITUTO SOLAMENTE REMITE FONDOS A LA FIDUCIARIA CUANDO ÉSTA PRESENTA, DEBIDAMENTE AUTORIZADAS, LAS ESTIMACIONES DE OBRA YA EJECUTADA.

LA FIDUCIARIA AL RECIBIR LOS FONDOS QUE AMPARAN EL PASIVO, CUENTA CON UN PLAZO MÁXIMO DE 24 HORAS PARA LIQUIDAR A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS LOS TRABAJOS REALIZADOS.

EN FEBRERO DE 1984 EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN APROBÓ UN NUEVO SISTEMA PARA LA "AUTORIZACIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS", QUE PERMITIÓ DESGLOSAR LA INVERSIÓN RELACIONADA CON LAS PROMOCIONES DE VIVIENDA EN DOS ETAPAS.

1. EN UNA PRIMERA INSTANCIA, LA ADMINISTRACIÓN SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LA RELACIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDA QUE PROPONE SE FINANCIE, Y PARA LA CUAL SOLICITA UNA "AUTORIZACIÓN DE FINANCIAMIENTO" O INVERSIÓN GLOBAL QUE PERMITIRÁ DISPONER AL PROMOTOR DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA CONTRATAR PROYECTOS Y ANEXOS TÉCNICOS, Y PARA LIQUIDAR LOS DERECHOS E IMPUESTOS RELACIONADOS CON LAS LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES NECESARIAS PARA EL INICIO DE LAS OBRAS.
2. UNA VEZ INTEGRADOS LOS ANEXOS Y OBTENIDAS LAS LICENCIAS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AUTORIZA UN PROYECTO DE INVERSIÓN DEFINITIVO, QUE CONTIENE LA INVERSIÓN ACTUALIZADA AL COSTO DE INICIO DE LAS OBRAS.

EL PROYECTO DE INVERSIÓN DEFINITIVO PERMITE AL PROMOTOR AFECTAR LOS RECURSOS EN UN FIDEICOMISO, PARA QUE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA PUEDA DE INMEDIATO CONTRATAR LAS OBRAS, ASÍ COMO LOS SERVICIOS DE SUPERVISIÓN Y DE CONTROL DE CALIDAD.

CON ESTA MEDIDA, SE LOGRA RACIONALIZAR Y OPTIMIZAR LOS RECURSOS FIDUCIARIOS, TODA VEZ QUE LA MATERIA QUEDÓ LIMITADA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LAS PARTIDAS DE OBRA Y HONORARIOS DE SUPERVISIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, EXCLUYÉNDOSE EN CONSECUENCIA, TODOS LOS RELATIVOS A PROYECTOS, PERMISOS, LICENCIAS, ESTUDIOS ESPECIALES, TALES COMO MECÁNICA DE SUELOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y DEMÁS, QUE

A PARTIR DE ESA FECHA FUERON LOS HONORARIOS Y EFECTÚA LOS PAGOS CON CARGO A LOS RECURSOS DE LA INVERSIÓN AUTORIZADA.

CON MOTIVO DE LA PUBLICACIÓN DE LAS REFORMAS A LA LEY DE OBRA PÚBLICA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1984, ASÍ COMO DE LA PUBLICACIÓN DE SU REGLAMENTO EL 13 DE FEBRERO DE 1985, LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO NOTIFICÓ A ESTE INSTITUTO, QUE TODOS LOS CASOS EN QUE EL INFONAVIT CONTRATE LA EJECUCIÓN DE OBRAS, BIEN SEA DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE FIDEICOMISO EN EL QUE EL INFONAVIT FUERE FIDEICOMITENTE, TENDRÍA QUE AJUSTAR DICHA CONTRATACIÓN A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY, CONCURSANDO EN CONSECUENCIA, EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE FINANCIE EL INSTITUTO.

TODA VEZ QUE EL SISTEMA DE CONCURSO DE OBRA INCONGRUENTE CON EL DE PROMOCIONES DE VIVIENDA, EN EL QUE LOS PROPIOS TRABAJADORES DESIGNAN A LAS EMPRESAS QUE DEBEN EJECUTAR LOS TRABAJOS, EL INSTITUTO DEJÓ DE APARECER COMO FIDEICOMITENTE EN LOS FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDA, ESTABLECIÉNDOSE EN SU LUGAR AL PROMOTOR. CON BASE EN EL CONTRATO DE FINANCIAMIENTO DE LA PROMOCIÓN, ESTE REPRESENTANTE DE LOS TRABAJADORES QUE INTEGRAN LA PREDEMANDA, QUIEN TIENE LA TITULARIDAD Y, POR LO TANTO, DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS QUE SE AFECTAN A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA Y EJECUCIÓN DE OBRA.

EL FIDEICOMITENTE-PROMOTOR, NO OBSTANTE, EN EL MISMO ACTO DEL FIDEICOMISO DELEGA EN FAVOR DEL INFONAVIT LAS FACULTADES, DERECHOS Y RESPONSABILIDADES QUE PERMITEN A ÉSTE GIRAR LAS INSTRUCCIONES Y VIGILAR QUE LA FIDUCIARIA CUMPLA FIELMENTE CON EL CONTRATO.

EN OTRO ORDEN DE IDEAS Y EN ATENCIÓN A LAS RECOMENDACIONES DE LOS DIFERENTES ÓRGANOS COLEGIADOS PARA QUE SE REVISARAN LOS SISTEMAS DE CONTRATACIÓN, A FIN DE ACORDAR LOS PLAZOS RELACIONADOS CON LA FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS Y PARA QUE SE PRECISARAN LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, SEÑALANDO TÉRMINOS DE ACTUACIÓN Y RESPONSABILIDADES CLARAS POR INCUMPLIMIENTO, LA ADMINISTRACIÓN SOMETIÓ AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EL NUEVO "SISTEMA DE BASES GENERALES DE CONTRATACIÓN DE PROMOCIONES DE VIVIENDA", QUE FUE APROBADO POR ESE ÓRGANO COLEGIADO EN SU SESIÓN NÚMERO 33 DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 1985, PARA ENTRAR EN VIGOR A PARTIR DEL PROGRAMA 86.

MEDIANTE ESTE SISTEMA, LA CONTRATACIÓN DE LAS PROMOCIONES SE CONCRETÓ A LA SUSCRIPCIÓN DE UNA CÉDULA CONTRACTUAL, QUE CONTIENE LOS DATOS VARIABLES DE CADA PROMOCIÓN Y DEL CONTRATO EN PARTICULAR DE QUE SE TRATE, Y QUE ES LA ÚNICA EN LA QUE SE ESTAMPAN LAS FIRMAS DE LAS PARTES, COMO COMPLEMENTE A ÉSTA, SE ANEXA EL DOCUMENTO "BASES GENERALES DE CONTRATACIÓN" DE LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, DE FIDEICOMISO DE OBRA, SEGÚN EN CASO, EN EL QUE APARECEN PUBLICADAS TODAS LAS CÉDULAS QUE SON UNIFORMES, Y QUE

EN CONSECUENCIA, NO ESTÁN SUJETAS A VARIACIONES.

A SU VEZ, ESTAS BASES GENERALES DE CONTRATACIÓN FUERON REVISADAS PARA PRECISAR LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES, PUDIENDO RESALTARSE LAS SIGUIENTES MODIFICACIONES:

A) EL CONTRATO DE FINANCIAMIENTO DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA INCLUYE:

- LA OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE ENTREGAR A LOS DERECHOHABIENTES LA PÓLIZA DE GARANTÍA PARA FALLAS TÉCNICAS, SUSCRITAS TANTO POR EL PROPIO PROMOTOR, CUANTO POR EL CONTRATISTA,
  
- EN EL CASO DE RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS ASIGNADOS A LOS CONSTRUCTORES, EL PROMOTOR DEBERÁ FORMULAR NUEVA PROPUESTA PARA LA SUSTICIÓN. DE NO HACERLO EN EL PLAZO DE 30 DÍAS, EL INFONAVIT PODRÁ DESIGNAR DIRECTAMENTE A LA EMPRESA QUE HABRÁ DE CONCLUIR LOS TRABAJOS.

B) EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN:

- SE SEÑALAN LOS PLAZOS PARA LA ACTUACIÓN DE LAS PARTES, MISMOS QUE DE NO RESPETARSE ACARREAN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES PARA LA FIDUCIARIA Y DE RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA PARA LOS FUNCIONARIOS DEL INSTITUTO QUE OMITAN RETARDEN EN FORMA NEGLIGENTE, SU INVERSIÓN EN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL, Y

- SE INCLUYÓ CLÁUSULA DE DEDUCCIÓN A LOS HONORARIOS FIDUCIARIOS, EN CASO DE QUE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA NO CUMPLA LAS OBLIGACIONES A SU CARGO.

c) EN EL CONTRATO DE OBRA A PRECIOS UNITARIOS Y TIEMPO DETERMINADO:

- SE SUPRIMEN LAS FIANZAS, SUSTITUYÉNDOSE POR LA SUSCRIPCIÓN DE PAGARÉS, PARA EMPRESAS QUE TENGAN MÁS DE 2 AÑOS DE TRABAJAR PARA EL INFONAVIT.
- SE ESTABLECE LA DEVOLUCIÓN AL CONTRATISTA DEL 80 POR CIENTO DEL FONDO DE GARANTÍA MÁS LOS INTERESES EQUIVALENTES AL 50 POR CIENTO DEL CPP, AUNA VEZ QUE AQUEL PROPORCIONE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA, EL 20 POR CIENTO RESTANTE MÁS LOS INTERESES CALCULADOS EN LOS MISMOS TÉRMINOS YA SEÑALADOS, SE ENTREGARÁ AL CONTRATISTA UNA VEZ QUE SE CELEBRE EL CONVENIO DE FINIQUITO CORRESPONDIENTE, Y
- SE INCLUYÓ LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATISTA DE SUSCRIBIR LA PÓLIZA DE GARANTÍA POR FALLAS TÉCNICAS.

HASTA AQUÍ HEMOS PRETENDIDO SINTETIZAR EL DESARROLLO DEL FIDEICOMISO EN EL INFONAVIT, DESTACANDO AQUELLAS DECISIONES Y MEDIDAS DE AJUSTES QUE HAN IDO PERFECCIONANDO SU OPERACIÓN PARA LOGRAR MAYOR EFICIENCIA EN EL EMPLEO DE LOS RECURSOS, CONTROL EN LA EJECUCIÓN

DE LAS OBRAS Y MEJORES Y MÁS CLARAS DISPOSICIONES QUE REFLEJEN LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

EL INFONAVIT, INSTITUCIÓN FINANCIERA DE VIVIENDA, ESTÁ OBLIGADO A ASEGURAR QUE ESOS RECURSOS SE APLIQUEN A LA REALIZACIÓN DE LOS FINES SOCIALES QUE LE MARCA SU LEY CONSTITUTIVA; ENTRE ELLOS, SE SEÑALA LA COORDINACIÓN Y FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS HABITACIONALES, POR LO QUE SU INTERVENCIÓN EN LOS PROGRAMAS DE OBRA NO SÓLO ES CONVENIENTE, SINO OBLIGATORIA.

CREEMOS QUE EL FIDEICOMISO NO LO IMPIDE, SINO QUE LE PERMITE CUMPLIR CON ESTA DOBLE FUNCIÓN.

PARA ILUSTRAR LA INJERENCIA, RESPONSABILIDADES, DERECHOS Y FACULTADES QUE EJERCE EL INSTITUTO, TANTO EN NOMBRE PROPIO COMO A TRAVÉS DE LOS TRABAJADORES PROMOVENTES Y DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA SE ADJUNTA CUADRO EN EL QUE SE RESUMEN LAS DIVERSAS DISPOSICIONES PLASMADAS EN LOS CONTRATOS DEL SISTEMA DE PROMOCIONES DE VIVIENDA, QUE REGULAN LA INTERVENCIÓN Y PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL.

A FINAL DEL EJERCICIO 1987 SE ESTIMA LLEGAR A LOS SIGUIENTES RESULTADOS ACUMULADOS: 720 000 VIVIENDAS APROBADAS, 698 000 INICIADAS, 611 000, 86 000 EN PROCESO Y 690 000 CRÉDITOS EJERCIDOS EN TODAS LAS LÍNEAS. LAS CIFRAS ANTERIORES REFLEJAN, SIN DUDA, LA IMPORTAN

CIA QUE LAS ACCIONES DEL INFONAVIT TIENE EN LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES HABITACIONALES.

POR OTRA PARTE, SE APOYA A LOS PROMOTORES PARA LA OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES OFICIALES DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y, CON EL OBJETO DE LOGRAR LA OPORTUNA MUNICIPALIZACIÓN DE ÉSTOS, SE VIGILA EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS Y ACUERDOS DE COLABORACIÓN CON LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS PÚBLICOS.

EN EL PRIMER SEMESTRE SE HARÁ LA SEGUNDA ACTUALIZACIÓN Y REGIONALIZACIÓN DEL CUADRO BASE DE PROTOTIPOS DE VIVIENDA, HACIENDO ÉNFASIS EN EL DISEÑO BIOCLIMÁTICO Y EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS FINANCIERAS.

DENTRO DEL PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN QUEDARÁN TERMINADOS OCHO DESARROLLOS DE VIVIENDA ECOLÓGICOS EN DISTINTAS LOCALIDADES DEL PAÍS, Y SE SOMETERÁN A LA CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN LOS TRABAJADORES ORIENTADOS A MEJORAR LOS DISEÑOS URBANOS Y DE LA VIVIENDA, A LA RACIONALIZACIÓN DE DIFERENTES SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y A LA UTILIZACIÓN DE DIVERSAS ECOTÉCNICAS.

SE EVALUARÁN Y DIFUNDIRÁN LOS RESULTADOS DE INVESTIGACIONES TER-



MINADAS; SE CONCLUIRÁN, CON LA PARTICIPACIÓN DE LAS DELEGACIONES REGIONALES, LAS EDIFICACIONES DE LOS PROGRAMAS DEMOSTRATIVOS EN QUE SE INCLUYEN TÉCNICAS Y PROCESOS DE EXPERIEMNTACIÓN, EN DIVER SAS LOCALIDADES DE LA REPÚBLICA, Y SE PARTICIPARÁ EN EVENTOS Y PROYECTOS DE COLABORACIÓN TÉCNICA Y CIENTÍFICA, A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL.

EL PROGRAMA DE TITULACIÓN DE VIVIENDAS PARA EL EJERCICIO 1987 PRE TENDI LLEVAR A CABO LA TITULACIÓN A NIVEL NACIONAL DE 50 859 VIVIENDAS EN LÍNEA I, CIFRA QUE CORRESPONDE AL NÚMERO DE VIVIEN DAS QUE SE ESTIMA HABRÁN DE OCUPARSE DE ENERO A SEPTIEMBRE DE DICHO AÑO, Y DE CERCA DE 40 000 VIVIENDAS DEL PROGRAMA DE ABATI MIENTO DE REZAGO, CUYO SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN ESTARÁ A CARGO DE LA COMISIÓN ESPECIAL DESIGNADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRA CIÓN DEL INSTITUTO.

POR LO QUE SE REFIERE A CRÉDITOS EN LÍNEA II A V SE ESPERA, PRE VIA LA DEBIDA INTEGRACIÓN DE LOS EXPEDIENTES, FORMALIZAR APROXI MADAMENTE 12 000 OPERACIONES.

DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE ESTIMA QUE LAS APORTACIONES QUE CAPTÓ LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO DURANTE 1987 ASCENDIERON A 654 180 MILLONES DE PESOS, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DE 96 POR CIENTO RESPECTO A LAS ÚLTIMAS PREVISIONES PARA EL AÑO ANTERIOR. LA RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS LLEGÓ A

109 350 MILLONES QUE SIGNIFICAN 66 POR CIENTO MÁS QUE 1986; Y EN EL RENGLÓN DE MULTAS Y RECARGOS RECAUDÓ 9 810 MILLONES, O SEA UN INCREMENTO DEL 98 POR CIENTO CON RESPECTO A LO PREVISTO PARA ESE MISMO AÑO. LA SUMA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES ALCANZÓ LA CIFRA DE 773 340 MILLONES, EQUIVALENTE A UN AUMENTO DEL 91 POR CIENTO EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS DE 1986.

PREVIA CONSIDERACIÓN DEL PROGRAMA DE PAGOS ACORDADO CON LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EN LO QUE SE REFIERE A LAS APORTACIONES, MULTAS Y RECARGOS Y A LAS PROVISIONES DE LA RECAUDACIÓN DIRECTA POR CONCEPTO DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS, SE ESTIMÓ QUE EL INSTITUTO RECIBIÓ 758 591 MILLONES DE PESOS, QUE REPRESENTARON UN INCREMENTO DEL 92 POR CIENTO RESPECTO A LOS CORRESPONDIENTES INGRESOS PARA 1986.

EL VOLUMEN DE RECURSOS DISPONIBLES PARA 1987 ASCENDIÓ A 821 614 MILLONES DE PESOS, QUE RESULTA DE AÑADIR A LOS INGRESOS POR RECAUDACIONES LOS PRODUCTOS FINANCIEROS, LA EXISTENCIA DISPONIBLE AL FINALIZAR 1986 Y OTROS CONCEPTOS.

LOS RECURSOS ANTERIORES SE DESTINARON PRINCIPALMENTE A LA INVERSIÓN EN PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y CRÉDITO, A LA ENTREGA DE DEPÓSITOS, A GASTOS ADMINISTRATIVOS E INVERSIONES PROPIAS.

SE PREVÉ QUE DURANTE 1987 EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN APRUEBE PROMOCIONES PARA APROXIMADAMENTE 70 000 VIVIENDAS, SE CONTRATARON 70 959 VIVIENDAS, Y SE INICIARON 72 333, SE TERMINARON 65 004, SE ASIGNARON 58 384 Y SE ENTREGARON 66 588, ASIMISMO, SE TIENE PREVISTO DEJAR AL FINAL DEL AÑO 86 287 VIVIENDAS EN PROCESO.

PARA EL PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA 1987 SE UTILIZARON ALREDEDOR DE 1 260 HECTÁREAS DE TIERRA, DE LA RESERVA TERRITORIAL DE QUE DISPONE EL INSTITUTO, Y SE EFECTUARÁN LAS ADQUISICIONES NECESARIAS PARA RECONSTRUIRLA. EL VALOR MÁXIMO DE REPOSICIÓN DE LA TIERRA EN BREÑA PARA EL PROGRAMA 1987, ASCENDIÓ A 37 240 MILLONES DE PESOS.

EL PROGRAMA DE INVERSIÓN EN LÍNEAS II A V A 76 500 MILLONES DE PESOS, LO QUE PERMITIÓ OTORGAR 12 000 CRÉDITOS DURANTE EL AÑO. PARA LA APLICACIÓN DE LOS FONDOS CORRESPONDIENTES A ESTAS LÍNEAS, SE CONSIDERARÁN LOS MECANISMOS FINANCIEROS QUE PERMITAN TRANSFERIR LOS RECURSOS EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA QUE SE PRESENTE EN LAS DIFERENTES LOCALIDADES Y DE LA FACTIBILIDAD DE OTORGAR LOS CRÉDITOS DE ACUERDO CON LA OFERTA EXISTENTE.

DE ACUERDO CON LAS NORMAS DICTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL, SE BUSCÓ QUE LOS RECURSOS SE DESTINARAN EN PROPORCIÓN SIGUIENTE: EL 50 POR CIENTO A TRABAJADORES QUE PERCIBAN ENTRE 1.00 A 1.25 VECES EL SALARIO MÍNIMO, EL 35 POR CIENTO A LOS QUE GANEN DE

1.26 A 2.00 VECES DICHO SALARIO; Y EL 15 POR CIENTO A AQUELLOS QUE TENGAN INGRESOS DE 2 A 3 VECES EL SALARIO MÍNIMO, SIN MENOSCABO DE QUE SE OTORGARON CRÉDITOS A LOS DERECHO-HABIENTES CON INGRESOS SUPERIORES. EN ESTOS CASOS, EL MONTO DEL CRÉDITO NO EXCEDIÓ AL CORRESPONDIENTE A TRES VECES EL SALARIO MÍNIMO.

### III.2.2 FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO ( F O V I S S S T E )

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, 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 CRÉDITO A CORTO PLAZO E HIPOTECARIOS; PENSIONES Y JUBILACIONES DE LOS SERVICIOS MÉDICOS, GUARDERÍAS INFANTILES, TIENDAS, Y SERVICIOS CULTURALES. (82)

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. (83)

SIN EMBARGO, YA DESDE 1925 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 9 510 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 AL PRESENTE. (84)

ASÍ ENTRE 1947 Y 1959 SE OTORGARON 22 735 CRÉDITOS (1 478 ANUALES); EN EL PERIODO 1960-1967 (4 279 POR AÑO), Y UN TOTAL DE 20 574 ENTRE 1968 Y 1975 (2 571 ANUALES). (85)

SI BIEN EL NÚMERO DE CRÉDITOS OTORGADOS EN EL PERIODO 1947-1959 ES INFERIOR A LA MEDIDA ANUAL DE LOS PERIODOS POSTERIORES, REPRESENTÓ MÁS DEL 50 POR CIENTO DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA PROMOVIDA POR EL ESTADO. NO OBSTANTE LA CREACIÓN DEL FOVISSSTE, SE CONSERVA EL MENCIONADO MECANISMO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, QUE OPERA CON RECURSOS PROPIOS DEL INSTITUTO. (86)

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 PRESENTAN SUS SERVICIOS EN LAS DEPENDENCIAS DEL PODER EJECUTIVO (SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL).

TARIAS DE ESTADO Y DEPARTAMENTOS), DE LOS PODERES JUDICIAL Y LEGISLATIVO DEL GOBERNO FEDERAL. ADEMÁS, AQUELLOS PERTENECIENTES A ORGANISMOS PÚBLICOS Y QUE ESTÉN SUJETOS AL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, INCLUYENDO ALGUNAS EMPRESAS Y ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS. SE INCLUYEN TAMBIÉN TRABAJADORES CONSIDERADOS DE CONFIANZA Y EVENTUALES, CONFORME A LOS ESTATUTOS SINDICALES DE CADA DEPENDENCIA. (APARTADO B ARTÍCULO 123). (87)

POR OTRO LADO, LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DE GOBIERNOS, ESTATALES QUEDAN FUERA DE ESE FONDO, PERO EXISTEN ALGUNOS ESTADOS, ORGANISMOS SIMILARES DE TIPO LOCAL QUE SIRVEN A SUS PROPIOS BURÓCRATAS. TAMPOCO SE CONSIDERAN DENTRO DEL RANGO DEL FOVISSSTE LOS EMPLEADOS DE LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD Y LA COMPAÑÍA DE LUZ Y FUERZA DEL CENTRO (EN LIQUIDACIÓN), Y LOS DE PETRÓLEOS MEXICANOS. ESTOS TRABAJADORES CUENTAN CON MECANISMOS ESPECIALES INTERNOS QUE LES OTORGAN PRESTACIONES EN FORMA DIRECTA.

EN LO QUE CORRESPONDE A SUS ÓRGANOS MÁXIMOS DE GOBIERNO SON: LA JUNTA DIRECTIVA Y EL DIRECTOR GENERAL DEL ISSSTE Y LA COMISIÓN FOSTE E ISSSTE Y DEL FONDO DE LA VIVIENDA. ESTOS DECIDEN A UN NIVEL DIRECTIVO Y EJECUTIVO TODOS AQUELLOS ASPECTOS RELACIONADOS CON EL FUNCIONAMIENTO NO SÓLO 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 PARTICULAR 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 BI PARTITA. DE LOS OTROS TRES VOCALES, UNO ES NOMBRADO POR EL DIRECTOR GENERAL, QUE HACE LAS VECES DE VOCAL EJECUTIVO, Y LOS OTROS REPRESENTANTES GUBERNAMENTALES DE LA SPP, HACIENDA, SECOGEF, TRABAJO Y SEDUE. LOS SINDICATOS DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO (FSTSE), QUE AGRUPA SINDICALMENTE A LOS TRABAJADORES PÚBLICOS ESTÁ AFILIADA AL CONGRESO DEL TRABAJO.

EN CUANTO AL FINANCIAMIENTO DE ESTE FONDO, PROVIENE FUNDAMENTALMENTE DE LAS APORTACIONES DE LOS TRABAJADORES DEL 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 POR CIENTO DE LOS SALARIOS ORDINARIOS DE SUS TRABAJADORES; B) DE LAS RECUPERACIONES O RENDIMIENTOS DE SUS INVERSIONES PROPIAS, ASÍ COMO DE LOS BIENES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIER TÍTULO, Y LOS RECURSOS DIRECTOS DEL ISSSTE POR EL 1 POR CIENTO DE LA MASA SALARIAL.

AÚN CUANDO LOS RECURSOS FINANCIEROS, EN TÉRMINOS REALES HAN DISMINUI



DO Y EL COSTO DE LOS INSUMOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA HA SIDO MAYOR AL PROMEDIO GENERAL DE PRECIOS, EL FONDO PROPUSO INCREMENTAR LA COBERTURA DE SUS PRESTACIONES, PARA LO CUAL FUE NECESARIO REPLANTEAR LA POLÍTICA FINANCIERA CON LA QUE TRADICIONALMENTE VENÍA OPERANDO.

EN CONSECUENCIA, SE FORTALECIERON LOS SISTEMAS DE COFINANCIAMIENTO Y COINVERSIÓN INICIADOS EN 1985, ELLO PERMITIÓ CANALIZAR UN MAYOR VOLUMEN DE RECURSOS AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y REVERTIR LA TENDENCIA HISTÓRICA QUE SE VENÍA OBSERVANDO. MIENTRAS QUE EN 1982 EL 73 POR CIENTO DEL PRESUPUESTO TOTAL SE DESTINÓ A LA CONSTRUCCIÓN Y EL 13 POR CIENTO AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS, EN 1986 EL 37 POR CIENTO CORRESPONDIÓ A OBRA Y EL 51 POR CIENTO A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

EN 1986 SE REGISTRARON INGRESOS POR 100 MIL 928 MILLONES DE PESOS QUE SE INTEGRARON DE LA SIGUIENTE MANERA: 86 MIL 885 DE APORTACIONES Y CUOTAS; 6 MIL 959 POR RECUPERACIÓN DE CRÉDITO, CAPITAL E INTERESES; 5 MIL 715 POR OTROS INGRESOS Y 1 MIL 369 POR CUENTA DE TERCEROS. EN ESTAS CIFRAS, SE INCLUYERON 17 MIL MILLONES DE PESOS QUE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO AUTORIZÓ CANALIZAR AL APOYO DEL PROGRAMA DE DESCENTRALIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

LOS RECURSOS SE APLICARON COMO SIGUE:

#### PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

SE EROGARON 50 MIL 739 MILLONES, DE LOS CUALES 43 MIL 514 SE DESTINARON A CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA; 5 MIL 192 PARA LA CONSTRUCCIÓN, Y 1 MIL 144 PARA LA REDENCIÓN DE PASIVOS POR ALGUNO DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES. LOS RECURSOS UTILIZADOS PARA CONCLUIR LA ATENCIÓN A DAMNIFICADOS ESTÁN INCLUIDOS EN LOS RENGLOS ANTERIORES.

SE DEVENGARON 37 MIL 817 MILLONES DE PESOS QUE SE CANALIZARON: 35 MIL 802 A LA CONSTRUCCIÓN; 1 MIL 233 A LA REMODELACIÓN Y LA REHABILITACIÓN; 766 A LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS Y 16 A LA REGULARIZACIÓN DE LA RESERVA TERRITORIAL ADQUIRIDA EN EJERCICIOS ANTERIORES.

AL PAGO DE ESTA PRESTACIÓN SE DESTINARON 3 MIL 497 MILLONES DURANTE 1986.

PARA GASTOS DE ADMINISTRACIÓN SE DESTINARON 4 MIL 563 MILLONES DE PESOS, LO QUE EQUIVALE AL 1,2 POR CIENTO DE LOS RECURSOS TOTALES QUE EL FONDO ADMINISTRA, PORCENTAJE INFERIOR AL 1,5 QUE SEÑALA LA LEY.

#### EVOLUCIÓN DE LA OPERATIVIDAD DEL FONDO

EN 1986 EL FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE OBTUVO RESULTADOS SIN PRECEDENTE. DURANTE EL AÑO, SE ALCANZÓ UNA CIFRA DE 23 MIL ACCIONES ENTRE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y VIVIENDAS TERMI-

NADAS.

DURANTE 1986 SE OTORGARON 17 MIL 397 CRÉDITOS HIPOTECARIOS, DE LOS CUALES 11 MIL 16 CORRESPONDEN AL PROGRAMA TRADICIONAL Y 6 MIL 381 SE DIERON A TRAVÉS DEL SISTEMA DE COFINANCIAMIENTO Y COINVERSIÓN.

A EFECTO DE LOGRAR QUE LOS TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS, DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA POR LAS INSTITUCIONES BANCARIAS, PUDIERAN SER SUJETOS A CRÉDITO EN LA MODALIDAD DE COFINANCIAMIENTO, LA FEDERACIÓN DE SINDICATOS DE TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, PLANTEÓ LA NECESIDAD DE AUMENTAR EL MONTO DE LOS CRÉDITOS QUE EL FONDO APORTA.

COMO RESPUESTA A ESTA DEMANDA, SE ESTABLECIERON FIDEICOMISOS CON RECURSOS DEL INSTITUTO A FAVOR DE ESTE TIPO DE TRABAJADORES, PARA QUE PUDIERAN OBTENER EL CRÉDITO BANCARIO Y PAGARLO SIN QUE SU SALARIO MENSUAL SE VEA AFECTADO EN MÁS DEL 30 POR CIENTO QUE ESTABLECE LA LEY, INCLUYENDO LAS AMORTIZACIONES AL CRÉDITO DEL ISSSTE.

LO ANTERIOR PERMITIÓ QUE ESTE TIPO DE PRÉSTAMOS, FAVORECIERAN SU MAYORÍA A SERVIDORES PÚBLICOS CON INGRESOS ENTRE UNA Y DOS VECES EL SALARIO MÍNIMO BUROCRÁTICO.

#### VIVIENDA FINANCIADA.

EL SISTEMA DE CRÉDITO CONOCIDO COMO VIVIENDA FINANCIADA, HA SUFRIDO EL IMPACTO DE LOS ALTOS COSTOS QUE EXPERIMENTA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, LO QUE HA DEMANDADO A SU VEZ UNA CANALIZACIÓN CRECIENTE DE RECURSOS PARA SU SOSTENIMIENTO, - SIN QUE ESTO SE REFLEJE, EN LA MISMA PORCIÓN, EN MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS.

LAS CARACTERÍSTICAS MISMAS DEL SISTEMA DE VIVIENDA FINANCIADA, OFRECEN POCAS POSIBILIDADES DE AMPLIAR SU COBERTURA EN - LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y ACTUAL Y BAJO LOS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO TRADICIONAL.

#### VIVIENDA TERMINADA.

EN 1986 SE TERMINARON 5 MIL 648 VIVIENDAS DISTRIBUIDAS EN 30 LOCALIDADES DE LA REPÚBLICA.

#### ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA

DURANTE EL EJERCICIO SE ADJUDICARON 6 MIL 498 VIVIENDA, QUE INCLUYEN 1 MIL 510 CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE ATENCIÓN A DAMNIFICADOS.

## MUNICIPALIZACIÓN Y ESCRITURACIÓN

SE MUNICIPALIZARON 22 MÓDULOS SOCIALES Y SE ESCRITURARON 9 - MIL 115 VIVIENDAS, CON LO QUE SE LLEGÓ A UN TOTAL DE 194 CONJUNTOS REGULARIZADOS Y 17 MIL 133 VIVIENDAS ESCRITURADAS, DURANTE LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS.

## RESERVA TERRITORIAL

SE INICIARON GESTIONES PARA LA DONACIÓN DE TERRENOS EN DIVERSOS ESTADOS DE LA REPÚBLICA. ASÍ SE LOGRÓ EN 1986, INCORPORAR AL PATRIMONIO DEL FONDO 13.8 HECTÁREAS CORRESPONDIENTES A 3 PREDIOS LOCALIZADOS EN LAS CIUDADES DE VILLAHERMOS, TABASCO, ZACATECAS Y JALAPA, TAMBIÉN EN ZACATECAS. SOBRE ESTAS RESERVAS SE PROYECTA LA EDIFICACIÓN DE APROXIMADAMENTE 850 VIVIENDAS.

## PROYECTOS

APROVECHANDO LA EXPERIENCIA ACUMULADA DEL FONDO SE PLANTEÓ COMO TAREA, EN 1986, LA REALIZACIÓN DE PROTOTIPOS REGIONALES DE VIVIENDA ADAPTADOS AL CLIMA, A LAS CONDICIONES SÍSMICAS A LAS COSTUMBRES Y A LOS MATERIALES DE CADA REGIÓN.

EN LA ACTUALIDAD SE CUENTA CON 11 PROTOTIPOS CON ÁREAS ENTRE 43 Y 65 METROS CUADRADOS, QUE PERMITEN SU INCORPORACIÓN A LOS PROGRAMAS DE COFINANCIAMIENTO Y COINVERSIÓN, PUES SE ADECUA A LAS NOR-

MAS CONSTRUCTIVAS DE OTROS FONDOS FEDERALES Y ORGANISMOS DE VI-  
VIENDA.

OBRAS EN PROCESO 1987

QUEDAN EN PROCESO CONSTRUCTIVO 5 MIL 347 VIVIENDAS EN 11 MÓDULOS  
SOCIALES QUE INCLUYEN 1 MIL 495 INICIADAS DURANTE 1986. DE ÉSTAS  
1 MIL 23 SON CONSTRUIDAS EN LOS ESTADOS DE QUERÉTARO Y VERACRUZ  
COMO PARTE DE LAS ACCIONES DE APOYO AL PROGRAMA DE DESCENTRALIZA  
CIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

ACCIONES DE VIVIENDA FOVISSSTE DE 1973-1987.  
( MILES DE PESOS )

	VIVIENDAS		CREDITOS		COFINANCIAMIENTO		T O T A L	
	METAS	MONTO	METAS	MONTO	METAS	MONTO	METAS	MONTO
1973	122	12,064	33	2,517	-	-	155	14,501
1974	7,678	873,952	274	18,478	-	-	7,952	892,430
1975	7,021	1'270,466	1,162	92,750	-	-	8,183	1'363,216
1976	8,215	2'113,865	906	178,956	-	-	9,121	2'292,821
1977	8,317	2'917,650	1,081	254,994	-	-	9,398	3'172,644
1978	4,269	1'746,066	2,855	842,906	-	-	7,124	2'588,972
1979	8,268	4'138,227	2,731	1'015,963	-	-	11,049	5'154,190
1980	8,522	6'447,744	3,173	1'295,130	-	-	11,695	7'742,874
1981	9,166	9'160,428	2,886	1'269,076	-	-	12,052	10'429,504
1982	752	875,990	2,731	1'827,900	-	-	3,483	2'703,890
1983	7,615	15'272,608	4,938	2'594,220	-	-	12,553	17'866,828
1984	926	3'003,267	6,220	7'500,752	-	-	7,146	10'504,019
1985	10'466	39'196,549	8,476	16'350,216	3,719	1'729,259	22,661	57'276,024
1986	5,648	44,856,703	11,016**	43'339,973	6,381	7'399,757	23,045	95'596,133
1987	4,316	91'275,301*	7,069	53'307,440	2,787	25'606,385	14,172	170'169,126
SUMA	91,301	223'160,680	55,601	129'891,271	12,887	34'735,401	159,789	387'787,552

\* Costo total programado.

\*\* Incluye 553 viviendas con un monto de 3'602,782; correspondientes al programa JV- Reconstrucción Por Daños Sísmicos.

ale

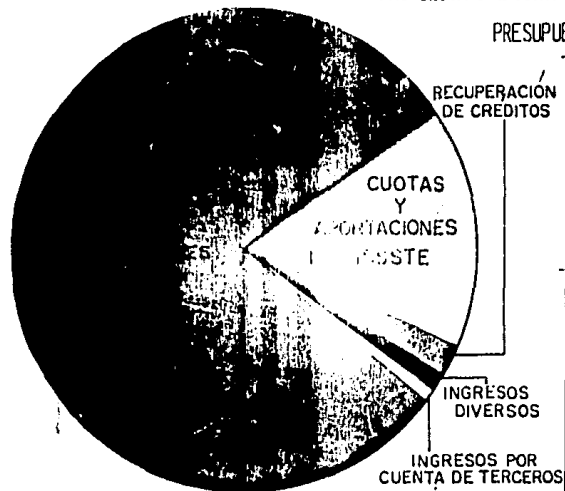
Costos a precios corrientes.

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
FONDO DE LA VIVIENDA

140

PROUESTA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988

PRESUPUESTO DE INGRESOS



CONCEPTO	MILLONES DE PESOS	%
APORTACIONES 5%	504 111	80
SECTOR CENTRAL	429 943	
SECTOR PARAESTATAL	74 168	
CUOTAS Y APORTACIONES 1% ISSSTE	100 822	16
RECUPERACION DE CREDITOS	13 101	2
CAPITAL	8 673	
INTERESES	4 428	
INGRESOS DIVERSOS	8 300	1
INGRESOS POR CUENTA DE TERCEROS	3 285	1
TOTAL:	<u>629 619</u>	<u>100</u>

AÑO	1983	1984	1985	1986	1987	1988
PRESUPUESTO TOTAL	22 051	39 868	49 085	101 004	113 801	629 619
% DE INCREMENTO RESPECTO AL AÑO ANTERIOR	-	81	23	106	113	423

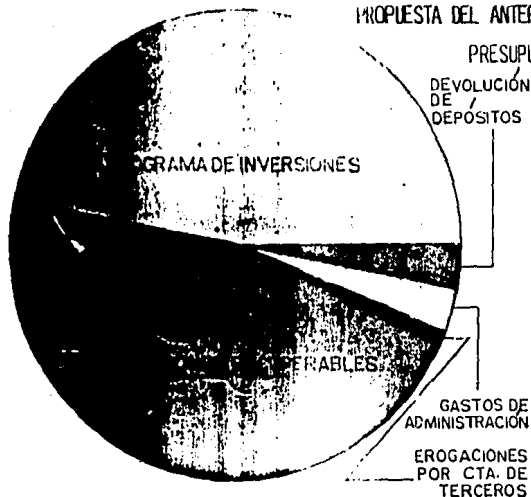


INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
FONDO DE LA VIVIENDA

141

PROPIUESTA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988

PRESUPUESTO DE EGRESOS

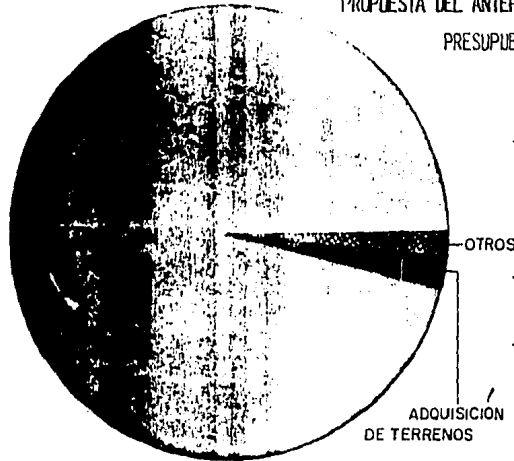


CONCEPTO	MILLONES DE PESOS	%
- PROGRAMA DE INVERSIONES	297 219	47
- CREDITOS HIPOTECARIOS	287 623	46
- DEVOLUCION DE DEPOSITOS	15 607	3
- GASTOS DE ADMINISTRACION	19 785	3
- EROGACIONES POR CUENTA DE TERCERO	9 385	1
TOTAL:	629 619	100

AÑO	1983	1984	1985	1986	1987	1988
PRESUPUESTO TOTAL	22 051	35 159	49 009	100 901	113 801	629 619
% DE INCREMENTO RESPECTO AL AÑO ANTERIOR	-	59.4	39.4	39.4	12.8	453.3

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
FONDO DE LA VIVIENDA

PROPOSTA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988  
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN



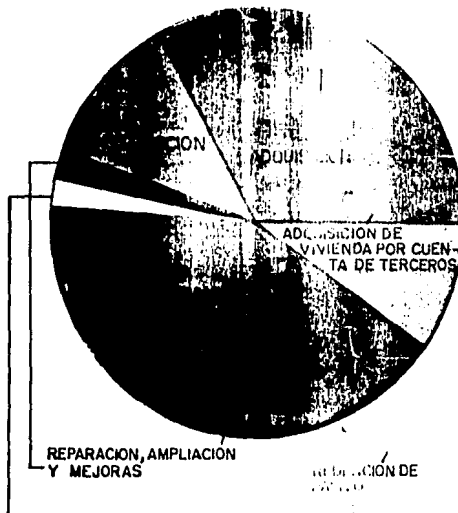
TOTAL = 297 219 = (100%)			
-	CONSTRUCCIÓN	285 754 (96.2%)	11 206 VIVIENDAS
-	ADQUISICION DE TERRENOS	6 000 ( 2.0%)	600 000 M <sup>2</sup>
-	ESTUDIOS Y PROYECTOS	1 000 ( 0.3%)	35 PROYECTOS
-	REMODELACION Y REHABILITACION	3 000 ( 1.0%)	6 000 VIVIENDAS
-	CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	1 465 ( 0.5%)	5 302 VIVIENDAS

CONCEPTO	Nº DE VIVIENDAS
VIVIENDAS INICIADAS EN 1988	6 642
VIVIENDAS TERMINADAS EN 1988	7 646
- OBRA EN PROGRESO EN 1986	1 267
- OBRA EN PROGRESO EN 1987	3 297
- OBRA NUEVA EN PROGRESO	3 082
OBRA NUEVA 1988 (CUMPLIDA Y TERMINA EN EJERCICIOS FUTUROS)	3 560

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
FONDO DE LA VIVIENDA

PROPUESTA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988

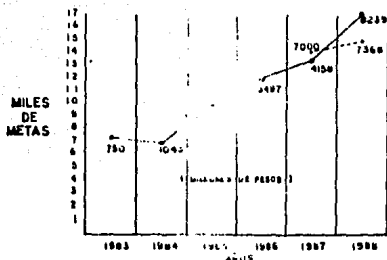
PRESUPUESTO DE CREDITOS HIPOTECARIOS



CONCEPTO	%	MILLONES DE PESOS	METAS
ADQUISICIÓN	33	95 906	9 403
CONSTRUCCIÓN	12	33 852	3 319
REPARACION, AMPLIACION Y MEJORAS	2	4 646	1 344
REDEMCIÓN DE PASIVOS	2	5 974	732
COFINANCIAMIENTO	41	117 745	10 382
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR CUENTA DE TERCEROS	<u>10</u>	<u>29 500</u>	<u>992</u>
TOTAL:	100	287 623	26 172
	==	====	====

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
 FONDO DE LA VIVIENDA  
 PROPIETA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988  
 PRESUPUESTO DE DEVOLUCION DE DEPOSITOS

144



CONCEPTO	%	MILLONES DE PESOS	METAS
PROGRAMA NORMAL	53	8,239	16,773
PROGRAMA JUBILATORIO Y PREJUBILATORIO.	47	7,368	15,000
<b>TOTAL:</b>	<u>100</u>	<u>15,607</u>	<u>31,773</u>

AÑO	1983	1984	1985	1986	1987	1988
-----	------	------	------	------	------	------

M O N T O

PROGRAMA NORMAL	750	1,043	1,958	3,497	4,158	8,239
PROGRAMA JUBILATORIO Y PREJUBILATORIO					7,000	7,368
% INCREMENTO RESPECTO AL AÑO ANTERIOR		39.1	87.7	78.6	219.1	39.9

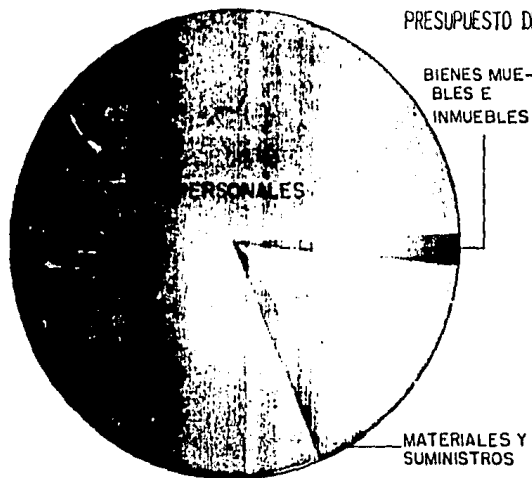
M E T A S

PROGRAMA NORMAL:	7,995	7,296	9,839	12,087	13,860	16,773
PROGRAMA JUBILATORIO Y PREJUBILATORIO					14,306	15,000

INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO  
FONDO DE LA VIVIENDA

145

PROUESTA DEL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO 1988  
PRESUPUESTO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN



CONCEPTO	%	MILLONES DE PESOS
SERVICIOS PERSONALES	81	16 074
MATERIALES Y SUMINISTROS	4	828
SERVICIOS GENERALES	14	2 633
BIENES MUEBLES E INMUEBLES	<u>1</u>	<u>250</u>
TOTAL:	100	19 785
	==	====

AÑO	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
COMPARACION CONTRA EL 1.5% PARA GASTOS DE ADMINISTRACION	1.43	1.16	1.08	1.10	1.25	1.27	1.47

### III.2.3. INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL

DE LOS 13 CONJUNTOS REALIZADOS, 8 SE LOCALIZAN EN EL DISTRITO FEDERAL (REPRESENTAN EL 83 POR CIENTO DEL TOTAL DE VIVIENDA), MIENTRAS QUE LOS SIETE RESTANTES SE ENCUENTRAN EN EL ESTADO DE MÉXICO, SONORA, COLIMA Y DURANGO. (TODOS ELLOS EN RENTA INICIALMENTE Y VENDIDOS EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO A LOS INQUILINOS POR DIVERSOS PROBLEMAS: RENTAS CONGELADAS, JUICIOS COSTOSOS, AMPAROS, ETCÉTERA).

LAS TRES UNIDADES HABITACIONALES MAYORES DEL DISTRITO FEDERAL (INDEPENDENCIA, SANTA FE, Y TLANEPANTLA), CONCENTRAN 5 973 VIVIENDAS DE LAS CUALES EL 9 POR CIENTO SON UNIFAMILIARES; UN 26,4 POR CIENTO POSEE UNA RECÁMARA, EL 13,7 POR CIENTO DOS RECÁMARA Y EL 4,9 POR CIENTO TRES; EN CUANTO A LOS DEPARTAMENTOS, EL 16,2 POR CIENTO CUENTAN CON UNA RECÁMARA, EL 22,5 POR CIENTO CON DOS Y EL 19,9 POR CIENTO CON TRES. LA UNIDAD SANTA FE, TIENE SÓLO CASAS DE UNA RECÁMARA, SIENDO LA UNIDAD INDEPENDENCIA LA QUE PRESENTA MAYOR VARIEDAD DE TAMAÑOS. POR OTRA PARTE, LOS TRES CONJUNTOS CUENTAN CON LOCALES COMERCIALES, GUARDERÍAS, ESCUELAS, JARDINES DE NIÑOS Y CLÍNICAS, A LO QUE HAY QUE AGREGAR ADEMÁS, UN CENTRO DE SEGURIDAD SOCIAL PARA EL BIENESTAR FAMILIAR, UN CENTRO SOCIAL Y JUVENIL, TEATRO, AUDITORIO, SALA CINEMATOGRAFICA, CLUB RECREATIVO Y ALBERCA. (88)

EN CUANTO A LOS TRES CONJUNTOS MÁS PEQUEÑOS EN EL DISTRITO FEDERAL (TLATILCO, LEGARIA Y HARVARTE) CONCENTRAN EN TOTAL 1 872 VIVIENDAS, TODAS EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, EL 82,6 POR CIENTO

TO DE ESAS VIVIENDAS CON UNA RECÁMARA Y EL 15,7 POR CIENTO DE DOS; SÓLO LA UNIDAD TLATILCO TIENE DEPARTAMENTOS CON MÁS DE UNA RECÁMARA (89).

ESTAS UNIDADES CUENTAN TAMBIÉN CON ALGUNOS EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, AUNQUE EN MUCHO MENOR MEDIDA QUE EN LOS TRES MAYORES MENCIONADOS ANTERIORMENTE, PERO TIENEN ALGUNOS LOCALES COMERCIALES Y JARDINES DE NIÑOS.

CON RESPECTO A LAS UNIDADES DEL INTERIOR DEL PAÍS LAS DOS MAYORES "AYOTLA" Y "CIUDAD SAHAGÚN", COMPRENDEN BÁSICAMENTE CASAS DE DOS Y TRES RECÁMARAS Y CUENTAN ASIMISMO CON ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, CENTROS DE SEGURIDAD SOCIAL Y DE EXTENSIÓN.

LAS CUATRO UNIDADES MENORES LOCALIZADAS EN SONORA Y DURANGO COMPRENDEN UN CONJUNTO PEQUEÑO DE DEPARTAMENTOS DE UNA Y DOS RECÁMARAS, SIN EQUIPAMIENTO URBANO. FINALMENTE LA UNIDAD "HIDALGO", EN COLIMA TIENE SÓLO 205 CASAS UNIFAMILIARES SIN EQUIPAMIENTO MAYOR.

EL IMSS HA LIQUIDADO SU PARTICIPACIÓN EJECUTIVA EN EL OTORGAMIENTO DE VIVIENDA. POR OTRO LADO, LAS UNIDADES QUE SE HAN MENCIONADO HAN ENTRADO EN NEGOCIACIÓN PARA QUE PASEN A POSESIÓN DE LOS ACTUALES INQUILINOS.

### III.2.4 BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS CONSTITUYE LA MÁS ANTIGUA ENTIDAD PÚBLICA CREADA EXPRESAMENTE PARA ATENDER OBRAS DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y CONSIDERA EN SU ACCIÓN EL PROBLEMA 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., POR SU CREACIÓN EN 1933, CON EL NOMBRE DE BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS, S.A. (BNHUOPS). ESTE NOMBRE LO CONSERVÓ HASTA 1966 EN QUE SE TRANSFORMA EN (BNOSPSA) BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

LA META INICIAL DE ESTE ORGANISMO OFICIAL FUE EL DE CONCEDER PRÉSTAMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS 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.

SU LEGISLACIÓN HA SUFRIDO DIVERSAS MODIFICACIONES SIN VARIAR MAYORMENTE SU FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL. SU PRIMERA LEY ORGÁNICA SE REFORMÓ EN 1947 PARA HOMOLOGAR AL BANCO DE FOMENTO



DE LA HABITACIÓN (FUNDADO EN 1943 Y QUE VENÍA DESARROLLANDO PROGRAMAS DE VIVIENDA DE BAJOS COSTOS (90).

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. (VER CAPÍTULO APARTE).

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

SU LEY ORGÁNICA ACTUAL REGULA EL FUNCIONAMIENTO DEL BANCO, FIJA SUS OBJETIVOS Y LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, (91)

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. CUEN-

TA PARA ELLO CON FONDOS QUE PUEDEN SER PROPIOS O PROVENIENTES DE BANCOS EXTRANJEROS. EL CUMPLIMIENTO DE UNA DIVERSIDAD DE FUNCIONES QUE REBASAN CON MUCHO LAS EXCLUSIVAMENTE HABITACIONALES, ELLO LO DIFERENCIA DE LOS DEMÁS ORGANISMOS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA QUE CONTROL EL GOBIERNO FEDERAL.

SU ACCIÓN ESTRICTAMENTE HABITACIONAL SE HA ORIENTADO CON EL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, PARA REALIZAR EL PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES, ASÍ COMO EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. (ESTO FUNDAMENTALMENTE DESDE 1981).

TAMBIÉN DENTRO DE SUS OBJETIVOS SE ENCUENTRA BENEFICIAR, DE ALGUNA FORMA, A LOS SECTORES ASALARIADOS DE LA POBLACIÓN.

EL MONTO DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA DEL BMOSP FUE PARA 1973 DE 713 MILLONES DE PESOS, QUE REPRESENTARON EL 17,7 POR CIENTO DEL TOTAL INVERTIDO POR EL SECTOR PÚBLICO EN VIVIENDA NUEVA. DENTRO DE LOS PLANES DEL BANCO LA PARTICIPACIÓN DE LA BANCA PRIVADA EN EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA FUE DECISIVA Y CONSTANTE. ÉSTA PARTICIPÓ EN LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO Y EN LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS SOBRE EL VALOR DE LA VIVIENDA. UN EJEMPLO DE ÉSTO SE ENCUENTRA EN EL HECHO DE QUE CUATRO DE LOS SIETE CONJUNTOS HABITACIONALES TERMINADOS ENTRE 1967 Y 1970 EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (NOS REFERIMOS A LOS CONJUNTOS "JUAN DE DIOS BATIZ", "JARDIN BALBUENA", "POPOCATEPETL" Y "ROMERO DE TERREROS", SE CONSTRUYERON

CON UN FINANCIAMIENTO PRIVADO DE APROXIMADAMENTE EL 40 POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DE LA OBRA, ESTIMÁNDOSE QUE UN 25 POR CIENTO SE FINANCIA DIRECTAMENTE POR EL PROPIO ADQUIRIENTE MEDIANTE EL PAGO INICIAL DE SU VIVIENDA. (92)

CUANDO SE TRATABA DE PROMOCIONES DIRECTAS DEL BANCO LA PLANEACIÓN DE LA VIVIENDA DEPENDÍA DE ESTUDIOS PREVIOS SOBRE LA DEMANDA POTENCIAL. SE REALIZABA UN ESTUDIO EN LAS CIUDADES SELECCIONADAS QUE COMPRENDÍA EL DÉFICIT DE VIVIENDA, INGRESOS FAMILIARES, OFERTA DE VIVIENDA, ETC., LO QUE PERMITÍA OBTENER UNA IDEA GENERAL SOBRE EL NÚMERO Y TIPO DE VIVIENDAS REQUERIDAS (TAMBIÉN EXISTEN ESTUDIOS PREVIOS DE CARÁCTER SOCIAL: FORMA DE VIDA, COSTUMBRES, ETC., Y TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES REGIONALES, MANO DE OBRA, ETCÉTERA).

LOS RECURSOS DEL BNOSP 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), Y PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN.

A PARTIR DE 1956 LA VIVIENDA PROMOVIDA POR EL BANCO TUVO UN FUERTE FINANCIAMIENTO ESPECÍFICO CUYOS RECURSOS, DESTINADOS AL "FONDO DE HABITACIONES POPULARES", PROVINIERON BÁSICAMENTE DE: SUBSIDIOS DE LA FEDERACIÓN; FINANCIAMIENTOS CONTRATADOS CON LOS ESTADOS Y EL DISTRITO FEDERAL; RECAUDACIONES SOBRE DE RECHOS, IMPUESTOS, INGRESOS Y SERVICIOS DE SUS RECURSOS; RECAUDACIONES DE ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, CANALIZADOS A TRAVÉS DEL PROPIO BNOSP.

EL PROGRAMA QUE FUE EL DE MAYOR IMPORTANCIA SE ABOCÓ A LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES NUEVAS QUE FUERON PROMOVIDAS, PLANEADAS Y FINANCIADAS A TRAVÉS DEL BANCO; OTRA ORIENTACIÓN PROGRAMÁTICA CONSISTIÓ EN REALIZAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA O SU FINANCIAMIENTO.

LA ACCIÓN DE BNOSP EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA SE ORIENTÓ DE MANERA FUNDAMENTAL A ÁREAS URBANAS Y SÓLO EN FORMA MÍNIMA A PROGRAMAS DE VIVIENDA RURAL. EN GENERAL, SE PUEDE DECIR QUE ES EN LAS CIUDADES MÁS GRANDES DONDE SE HA CONCENTRADO EL MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS. ÉSTE SE REFIERE SOBRE TODO A LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES NUEVAS, FINANCIADAS A TRAVÉS DE

DE PROMOCIONES DIRECTAS DEL BANCO O BIEN CONJUNTAMENTE CON OTROS ORGANISMOS,

VARIANTES QUE 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 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 SUS RECURSOS PROPIOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA.

EL FINANCIAMIENTO DENTRO DE ESTAS DOS POSIBILIDADES TIENE UNA RELACIÓN DIRECTA CON LOS PROGRAMAS DEL GOBIERNO FEDERAL, GOBIERNOS ESTATALES, MUNICIPALES Y ORGANISMOS PÚBLICOS DE VIVIENDA.

### III.2.5 FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES

#### S I N O P S I S

ESTE ORGANISMO CREADO POR EL EJECUTIVO FEDERAL POR ACUERDO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 2 DE ABRIL DE 1981, MODIFICADO EL 23 DE ENERO DE 1985 Y ADECUADO EN 1987 EN FUNCIÓN DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS OTORGADAS AL ORGANISMO, SE INSTAURÓ LEGALMENTE EL 13 DE MAYO DE 1981 MEDIANTE UN CONTRATO DE FIDEICOMISO CELEBRADO ENTRE SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DEL GOBIERNO FEDERAL (FUNCIÓN QUE AHORA CORRESPONDE A LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO) Y BANOBRAS COMO FIDUCIARIO. ESTA ÚLTIMA APORTÓ AL PATRIMONIO DEL FONHAPO LA TOTALIDAD DE LOS ACTIVOS CORRESPONDIENTES A SU HASTA ENTONCES ENCARGADO FIDUCIARIO DENOMINADO FONDO DE LAS HABITACIONES POPULARES, CONSTITUIDO EN 1949, PARA SUSTITUIR EL FONDO DE CASAS BARATAS, CREADO EN 1947 POR EL MISMO BANCO Y PARA LOS MISMOS FINES.

EL FONHAPO BASÓ PRIMERAMENTE SU OPERACIÓN FINANCIERA EN RECURSOS PRESUPUESTALES, EN RECURSOS CREDITICIOS Y EN RECURSOS PROPIOS GENERADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE SU PATRIMONIO, Y DERIVADOS DE LA RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS,

EL ACUERDO DEL EJECUTIVO FEDERAL ESTABLECIÓ QUE EL FIDEICOMISO DEBE FINANCIAR Y PROMOVER EN GENERAL, CON TODOS LOS MEDIOS SU ALCANCE, EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES HABITACIONALES DE

LOS SECTORES ECONÓMICAMENTE DÉBILES, CONTEMPLANDO TANTO NECESIDADES DE VIVIENDA NUEVA DERIVADA DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN COMO CARENCIAS DE LA VIVIENDA NUEVA.

EL ACUERDO DEFINE ADEMÁS QUE EL FONHAPO:

- OTORGA CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POPULARES.
- OTORGA FINANCIAMIENTO A PROGRAMAS DE PAQUETES DE MATERIALES QUE SE INTEGREN COMO APOYO A LA VIVIENDA POPULAR.
- FOMENTA, APOYA Y DESARROLLA MECANISMOS QUE PERMITEN EL ABATAMIENTO DE INSUMOS PARA LA VIVIENDA.
- FOMENTA ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, TÉCNICAS O DE CUALQUIER OTRO ORDEN SIEMPRE Y CUANDO SE RELACIONEN CON EL SENTIDO DE HABITACIONES POPULARES.
- APOYA OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO, SOSTENIMIENTO, CONSULTA, ESTUDIO Y PROPAGANDA DEL SERVICIO DE HABITACIONES POPULARES.
- DESARROLLA, A TRAVÉS DE LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EN QUE SE AFECTEN RECURSOS DE SU PATRIMONIO, PROGRAMAS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA POPULAR QUE CON CARÁCTER TEMPORAL

LE SEAN ENCOMENDADOS POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES Y QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE UN MANEJO INDEPENDIENTE, TANTO ADMINISTRATIVO COMO FINANCIERO.

PARA DESCONCENTRAR Y HACER LLEGAR ESOS BENEFICIOS A TODA LA POBLACIÓN, FONHAPO CUENTA CON 10 DELEGACIONES DISTRIBUIDAS EN EL PAÍS, Y QUE TIENEN A CARGO LA FUNCIÓN OPERATIVA DEL CRÉDITO.

LA EVOLUCIÓN CREDITICIA DEL FONHAPO ES PRESENTADA EN GRÁFICAS DE LA SIGUIENTE MANERA, MISMAS QUE SE ANEXAN:



EJERCICIO PRESUPUESTAL  
(en millones de pesos corrientes)  
AVANCE GLOBAL 1981-1987

	1981-1982		1983		1984		1985		1986		1987	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Sistema de Otorgamiento de créditos*	3,041.2	80.7	5,389.2	86.9	18,898.2	91.0	30,944.7	91.0	44,113.1	93.1	132,568.4	95.9
Sistema de administración del patrimonio inmobiliario.	367.5	9.7	380.7	6.1	907.8	4.4	1,242.0	3.7	850.7	1.8	1,308.9	0.9
Sistema de administración del gasto corriente.	361.2	9.6	434.7	7.0	963.3	4.6	1,808.0	5.3	2,407.0	5.1	4,294.7	3.2
<b>PRESUPUESTO TOTAL - EJERCIDO.</b>	<b>3,769.9</b>	<b>100.0</b>	<b>6,204.6</b>	<b>100.0</b>	<b>20,769.3</b>	<b>100.0</b>	<b>33,994.7</b>	<b>100.0</b>	<b>47,370.8</b>	<b>100.0</b>	<b>138,171.0</b>	<b>100.0</b>

\*Incluye la inversión en los programas: lotes con servicios, vivienda progresiva, vivienda mejorada, vivienda terminada, y apoyo a la producción y distribución de materiales. Incluye además, los créditos otorgados para adquisición de reserva territorial.

ACCIONES DE VIVIENDA (1)  
AVANCE GLOBAL 1981-1987

	1981-1982	1983	1984	1985	1986	1987	TOTAL
ACCIONES INICIA- DAS (2)	18,437	26,228	61,646	34,233	56,414	53,369	250,327
ACCIONES TERMINA- DAS (3)	504	7,467	27,002	30,535	58,898	60,162	184,568
ACCIONES CANCELA- DAS			697	4,145	8,317	1,845	15,004
ACCIONES EN PROCE- SO (4)	17,933	36,694	70,641	70,194	59,393	50,755	

- (1) Se registran en este concepto las intervenciones en vivienda nueva o existente derivadas de un crédito que equivalen al número de familias atendidas. NO incluye parques de materiales ni reservas territoriales.
- (2) Son el número de acciones para las que se contrató un crédito.
- (3) Son aquellas en donde se terminó la obra financiada y se cerró el crédito.
- (4) Se refiere a las acciones que están en proceso de construcción al terminar el año.

## FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES

EXISTE UN CONVENIO DE MODIFICACIÓN AL CONTRATO DE FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES, QUE CELEBRARON POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, REPRESENTADA POR EL DOCTOR PEDRO ASPE ARMELLA, SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN Y CONTROL PRESUPUESTAL; POR OTRA PARTE Y COMO INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, REPRESENTADA POR SU DIRECTOR GENERAL LIC. CARLOS SALES GUTIÉRREZ Y DE UNA ÚLTIMA PARTE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA COMO COORDINADORA DE SECTOR, REPRESENTADA POR EL LIC. GABINO FRAGA, SUBSECRETARIO DE VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS:

- I. EL HOY BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO EN SU LEY ORGÁNICA DE FECHA OCHO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE, PREVÉ EN SU CAPÍTULO X, LA EXISTENCIA DE UN FONDO DE HABITACIONES POPULARES CUYA FINALIDAD ERA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES OPERATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POPULARES.

- 4
- II. CONFORME A LOS PRINCIPIOS DE LA REFORMA ADMINISTRATIVA QUE LLEVA A CABO EL GOBIERNO FEDERAL, SE EXPIDIÓ LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PROPUGNÁNDOSE POR UNA REORGANIZACIÓN QUE COADYUVE A EVITAR DUPLICACIÓN DE FUNCIONES Y ESTABLECER BASES PARA UNA EFICIENTE COORDINACIÓN, DÁNDOSE A LA VEZ A LAS ENTIDADES PARAESTATALES EL CARÁCTER DE AUXILIARES DEL EJECUTIVO FEDERAL DE LA UNIÓN Y PREVIÉNDOSE LA FACULTAD DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE DETERMINAR AGRUPAMIENTOS DE DICHAS ENTIDADES POR SECTORES DEFINIDOS.
- III. CON BASE EN LO ANTERIOR SE EXPIDIÓ, ENTRE OTROS, EL ACUERDO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVICIENTOS OCHENTA Y DOS, DETERMINÁNDOSE QUE EL FONDO DE HABITACIONES POPULARES A QUE SE REFIERE EL ANTECEDENTE I, QUEDABA AGRUPADO EN EL SECTOR QUE COORDINA LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS HOY DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DEPENDENCIA QUE HA REALIZADO DIVERSOS ESTUDIOS RESPECTO A LA OPERACIÓN DE DICHA ENTIDAD, EN FUNCIÓN DE LA CRECIENTE DEMANDA QUE EXISTE EN EL PAÍS EN MATERIA DE VIVIENDA, PRINCIPALMENTE DE LA POBLACIÓN CON MENORES RECURSOS, ASÍ COMO DE LAS ACCIONES QUE REALIZAN OTRAS ENTIDADES PARAESTATALES QUE INCIDEN EN LA MATERIA, CONCLUYÉNDOSE QUE ES NECESARIO REORIENTAR LOS FINES DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, CON EL PROPÓSITO DE ENCAUSARLOS DENTRO DE UN MARCO DE FINANCIAMIENTO

REQUERIDO PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES Y LA EFICIENTE COORDINACIÓN Y CONGRUENCIA ENTRE LAS ENTIDADES DE VIVIENDA DEL SECTOR DE OBRAS PÚBLICAS, HOR DESARROLLO URBANO.

- IV. EN CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 30, TRANSITORIO DE LA LEY ORGÁNICA DEL ENTONCES BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, APROBADA POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN EL VEINTISIETE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL TREINTA Y UNO DEL MISMO MES Y AÑO, QUE ABRÓGÓ EL CAPÍTULO RELATIVO AL FONDO DE HABITACIONES POPULARES DE LA ANTERIOR LEY ORGÁNICA DE LA INSTITUCIÓN, Y A PROPUESTA DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, SE AUTORIZÓ LA CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, PARA OPERAR COMO FIDEICOMISO DEL GOBIERNO FEDERAL, EN EL QUE EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD ANÓNIMA ACTUARÍA COMO FIDUCIARIO.
- V. EN BASE A LO ASENTADO, POR ACUERDO DEL EJECUTIVO FEDERAL DE FECHA PRIMERO DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA DOS DEL MISMO MES Y AÑO, SE AUTORIZÓ A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNI

CO DEL GOBIERNO FEDERAL, PROCEDER A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS A EFECTO DE CONSTITUIR EL FIDEICOMISO FONDO DE HABITACIONES POPULARES, CON EL OBJETO DE FINANCIAR LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y CONJUNTOS HABITACIONALES, PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR DE LOS ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO, ASÍ COMO LOS FORMULADOS POR LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES, ENTRE OTROS.

VI. POR VIRTUD DE LAS REFORMAS A LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVE CIENTOS OCHENTA Y DOS, EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, ACORDÓ MODIFICAR LOS FINES DEL CITADO FIDEICOMISO,

VII. LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, A PROPUESTA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA COMO COORDINADORA DE SECTOR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO ESTE FIDEICOMISO, SOLICITÓ Y OBTUVÓ DEL EJECUTIVO FEDERAL LA AUTORIZACIÓN PARA MODIFICAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE MÉRITO, LO QUE SE CONTIENE EN EL ACUERDO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, DE FECHA VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN

EL VEINTITRÉS DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO.

- VIII. LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES DE FECHA 26 DE ABRIL DE 1986, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 14 DE MAYO DE 1986, REGULA EN SUS CAPÍTULOS IV, V Y VI LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS FIDEICOMISOS PÚBLICOS.
- IX. DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO DE REFORMAS A LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 14 DE MAYO DE 1986, LAS ATRIBUCIONES DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO COMO FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, FUNCIÓN QUE CON ANTERIORIDAD DESEMPEÑO LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, SE ESTABLECEN EN EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 47 DE DICHO ORDENAMIENTO.
- X. LA INTEGRACIÓN DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO DE LOS FIDEICOMISOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, SE ENCUENTRA CONTEMPLADA EN EL CAPÍTULO V DE LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES.
- XI. LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, INSTRUYÓ A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE CONVENIO, SEGÚN OFICIO 1.5.1.1.3 57 DE FE-

CHA 29 DE ENERO DE 1985,

XII. LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA COMO COORDINADORA DE SECTOR EN QUE SE AGRUPA EL FIDEICOMISO MANIFESTÓ SU CONFORMIDAD CON EL TEXTO DEL PRESENTE CONVENIO MEDIANTE OFICIO No. 112,4-6979 DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DE 1986.

EXPUESTO LO ANTERIOR, LAS PARTES HAN CONSIDERADO CONVENIENTE PARA FINES PRÁCTICOS Y EN FUNCIÓN DE CLARIDAD, QUE EL PRESENTE CONVENIO INCLUYA EL CLAUSULADO TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO POR LO QUE SE OBLIGAN EN LOS TÉRMINOS DE LAS SIGUIENTES:

PRIMERA LAS PARTES MODIFICAN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FECHA TRECE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 1984, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 23 DE ENERO DE 1985, DESCRITO EN EL CAPÍTULO DE ANTECEDENTES.

SEGUNDA DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO CITADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, SE MODIFICAN LAS CLÁUSULAS PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, SEXTA, SÉPTIMA, OCTAVA, NOVENA, DÉCIMA, DÉCIMA PRIMERA, DÉCIMA SEGUNDA, DÉCIMA TERCERA, DÉCIMA SEXTA Y DÉCIMA SÉPTIMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FECHA 14 DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO, EL CUAL DE ACUERDO CON LAS MODIFICACIONES



CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONVENIO SE REGISTRÁ DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

CLAUSULA PRIMERA EL GOBIERNO FEDERAL, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CENTRALIZADA, CELEBRA CON EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, COMO FIDUCIARIA, EL PRESENTE CONTRATO RELATIVO AL FIDEICOMISO QUE SE DENOMINARÁ "FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES" (FONHAPO).

CLAUSULA SEGUNDA SON FINES DEL FIDEICOMISO:

A) FINANCIAR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR EN LAS SIGUIENTES MODALIDADES:

1. RESERVA TERRITORIAL
2. LOTES Y/O SERVICIOS
3. VIVIENDA PROGRESIVA
4. VIVIENDA MEJORADA
5. VIVIENDA TERMINADA
6. APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES.

ESTOS PROGRAMAS SE LLEVARÁN A CABO MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE LAS SIGUIENTES LÍNEAS DE CRÉDITO:

1. PROMOCIÓN, ESTUDIOS Y PROYECTOS
  2. ADQUISICIÓN DE SUELO
  3. URBANIZACIÓN
  4. EDIFICACIÓN
  5. APOYO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN
- 
- B) FINANCIAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE LOS ORGANISMOS DEL SECTOR PÚBLICO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL; SOCIEDADES COOPERATIVAS Y TODAS AQUELLAS ORGANIZACIONES LEGALMENTE CONSTITUIDAS QUE TENGAN COMO FINALIDAD LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR.
- C) FINANCIAR LA ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA O CONJUNTOS HABITACIONALES POPULARES, PARA QUE SEAN DADOS EN ARRENDAMIENTO.
- D) SOLICITAR, RECIBIR Y ADQUIRIR SUELO DE CUALQUIER RÉGIMEN DE TENENCIA Y COMERCIALIZAR TIERRA CON EL FIN DE OBTENER RECURSOS PARA LA VIVIENDA POPULAR Y CONSTITUIR SUS RESERVAS TERRITORIALES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS.
- E) FOMENTAR, APOYAR Y DESARROLLAR MECANISMOS QUE PERMITAN EL ABARATAMIENTO DE INSUMOS PARA LA VIVIENDA.
- F) OTORGAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POPULARES.

- g) OTORGAR FINANCIAMIENTO A PROGRAMAS DE PARQUES DE MATERIALES QUE SE INTEGREN COMO APOYO A LA VIVIENDA POPULAR.
- h) DESCONTAR, REDESCONTAR Y DAR EN REDESCUESTO TÍTULOS DE CRÉDITO DERIVADOS DE PRÉSTAMOS OTORGADOS EN OPERACIONES QUE TENGAN RELACIÓN CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO.
- i) GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN Y EL PAGO DE INTERESES DE DOCUMENTOS O VALORES QUE, CON INTERVENCIÓN DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, SE EMITAN PARA DESTINAR LOS RECURSOS PROCEDENTES DE ELLOS AL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL PROPIO FIDEICOMISO.
- j) PREVIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, OBTENER CRÉDITOS DE CUALQUIER FUENTE INTERNA DE FINANCIAMIENTO, EN MONEDA NACIONAL, CUIDANDO QUE LAS TASAS DE INTERÉS Y DEMÁS SERVICIOS DE LAS OPERACIONES ACTIVAS PERMITAN EL DEBIDO PAGO DE LAS OPERACIONES PASIVAS. EN NINGÚN CASO SE PODRÁN OBTENER CRÉDITOS DE FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO.
- k) FOMENTAR Y PARTICIPAR EN ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, TÉCNICAS O DE CUALQUIER OTRO ORDEN, RELACIONADAS CON EL SERVICIO DE HABITACIONES POPULARES.
- l) APOYAR OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO, SOSTENIMIENTO, CONSULTA,

ESTUDIO Y PROPAGANDA DEL SERVICIO DE HABITACIONES POPULARES  
Y,

- M) DESARROLLAR, A TRAVÉS DE LA CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EN QUE SE AFECTEN RECURSOS DEL PATRIMONIO DEL PROPIO FIDEICOMISO, PROGRAMAS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA POPULAR QUE CON CARÁCTER TEMPORAL LE SEAN ENCOMENDADOS POR LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES Y QUE POR SU NATURALEZA REQUIERAN DE UN MANEJO INDEPENDIENTE, TANTO ADMINISTRATIVO COMO FINANCIERO.

(PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO RATIFICADO EL 31.III.1987).

- N) EN GENERAL PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITACIÓN DE LOS SECTORES DE POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE DÉBILES.

CLAUSULA TERCERA LOS PROGRAMAS QUE LLEVE A CABO EL FIDEICOMISO PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES, ESTARÁN ORIENTADOS DENTRO DEL MARCO DE LA PLANEACIÓN NACIONAL DE DESARROLLO Y DE CONFORMIDAD CON LAS POLÍTICAS DEL SECTOR DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. ASIMISMO, DEBERÁN ESTAR ENCAMINADOS A LA ATENCIÓN DEL SECTOR DE LA POBLACIÓN CUYA PERCEPCIÓN NO SEA MAYOR DE 2.5 VECES EL SALARIO MÍNIMO DE LA ZONA ECONÓMICA DONDE RESIDA Y SEA BENEFICIARIA DE LOS FINANCIAMIENTO QUE OTORGA EL FIDEICOMISO.

CLAUSULA CUARTA DEL TOTAL DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL

FONDO UN 60 POR CIENTO POR LO MENOS DEBERÁ DESTINARSE A PROGRAMAS Y OBRAS QUE DEFINA Y APRUEBE EL COORDINADOR DE SECTOR Y EL RESTO A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR QUE PROMUEVAN LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES, Y EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO. EL GASTO CORRIENTE DEL FIDEICOMISO NUNCA PODRÁ SER MAYOR DEL 2 POR CIENTO DE LOS RECURSOS TOTALES MANEJADOS POR ÉL MISMO. A PROPUESTA DEL COMITÉ TÉCNICO, LA FIDEICOMITENTE PODRÁ MODIFICAR DICHO PORCENTAJE CONSIDERANDO LAS NECESIDADES DEL PROPIO FIDEICOMISO.

CLAUSULA QUINTA EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO ESTÁRA CONSTITUIDO POR:

- I. LOS ACTIVOS TOTALES DEL FONDO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA, SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS.
- II. LAS APORTACIONES DE CUALQUIER TIPO QUE SEAN EFECTUADAS POR EL GOBIERNO FEDERAL, LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y LOS MUNICIPIOS O ENTIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS.
- III. LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO.
- IV. LOS RENDIMIENTOS QUE SE OBTENGAN DE LAS INVERSIONES DE FONDOS EXISTENTES DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, Y
- V. CUALESQUIERA OTRAS ENTIDADES, BIENES MUEBLES O INMUEBLES QUE POR CUALQUIER TÍTULO LEGAL ADQUIERA EL FIDEICOMISO.

CLAUSULA SEXTA EL FIDEICOMITENTE PARA EL MEJOR LOGRO DE LOS FINES DE ESTE FIDEICOMISO, CREA UN COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS QUE ESTARÁ INTEGRADO POR UN REPRESENTANTE DE LAS SIGUIENTES DEPENDENCIAS Y ENTIDADES: DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, COMO COORDINADOR DEL SECTOR EN QUE ESTÁ AGRUPADO EL FIDEICOMISO, DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, DE LA INSTITUCIÓN QUE ACTÚE COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) Y DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, QUIEN PARTICIPARÁ EN LAS SESIONES CON VOZ, PERO SIN VOTO.

POR CADA REPRESENTANTE PROPIETARIO, SE NOMBRARÁ UN SUPLENTE.

EL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, CONTARÁ CON UN ÓRGANO DE VIGILANCIA, DESIGNADO POR LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN, QUIEN TENDRÁ EL CARÁCTER DE COMISARIO, CON SU RESPECTIVO SUPLENTE, EL QUE ASISTIRÁ A LAS SESIONES CON VOZ PERO SIN VOTO.

PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ TÉCNICO, SE ESTABLECEN LAS REGLAS SIGUIENTES:

L) LOS COMITÉS O SUBCOMITÉS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS, PODRÁN

CONSTITUIRSE DE MANERA TEMPORAL O PERMANENTE. EN TODOS LOS CASOS TENDRÁN UN PROGRAMA DE TRABAJO Y UN CALENDARIO DE SESIONES DEBIDAMENTE SANCIONADOS POR EL COMITÉ TÉCNICO, AL QUE DEBERÁN INFORMAR DEL RESULTADO DE LAS MISMAS.

- M) LAS RESOLUCIONES DE LOS COMITÉS O SUBCOMITÉS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS TENDRÁN CARÁCTER DE PROPUESTAS Y SERÁN PRESENTADOS ANTE EL COMITÉ TÉCNICO PARA SU DECISIÓN Y, EN SU CASO, EJECUCIÓN.
- N) EL ORDEN DEL DÍA DE LAS SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ CONTENER INVARIABLEMENTE UN REPORTE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS ACUERDOS PREVIOS ADOPTADOS Y OTRO SOBRE EL ACATAMIENTO A LO DISPUESTO EN LOS LINEAMIENTOS DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN Y DEL SECTOR DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
- N) EL COMITÉ TÉCNICO PODRÁ INVITAR A SUS SESIONES A FUNCIONARIOS DEL FIDEICOMISO O A PERSONAS QUE, AUN SIENDO AJENAS AL MISMO, PUEDAN APORTAR ELEMENTOS A COMPLEMENTAR EL CONOCIMIENTO SOBRE ASPECTOS ESPECÍFICOS DEL ORDEN DEL DÍA.
- O) LA FIDUCIARIA SE ABSTENDRÁ DE PAGAR O COMPENSAR EN CUALQUIER FORMA A LOS SERVIDORES PÚBLICOS QUE FORMAN PARTE DEL COMITÉ O SUBCOMITÉ TÉCNICO AL IGUAL QUE A LOS COMISARIOS O EQUIVALENTES, LA NO ASISTENCIA A LAS SESIONES A QUE SEAN CONVOCADAS.

DAS, DARÁ LUGAR A LAS SANCIONES PREVISTAS EN LAS DISPOSICIONES SOBRE LA MATERIA.

CLAUSULA SEPTIMA SON FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS:

- I. REVISAR Y APROBAR, EN SU CASO, LOS PRESUPUESTOS Y LOS PROGRAMAS ANUALES DEL FIDEICOMISO.
- II. ESTABLECER LAS POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS CONFORME A LAS CUALES EL FIDEICOMISO PODRÁ OTORGAR FINANCIAMIENTOS.
  - A) TENDRÁ UN PRESIDENTE, QUE SERÁ EL REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR DE SECTOR, AL CUAL SE ENCUENTRA ADSCRITO EL FIDEICOMISO.
  - B) EL COMITÉ TÉCNICO, A PROPUESTA DE SU PRESIDENTE, NOMBRARÁ UN SECRETARIO TÉCNICO, QUIEN PARTICIPARÁ EN LAS SESIONES CON VOZ, PERO SIN VOTO EL CUAL LEVANTARÁ LAS ACTAS DE LAS SESIONES Y LLEVARÁ EL SEGUIMIENTO DE LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN E INFORMARÁ DE SU GRADO DE CUMPLIMIENTO EN CADA SESIÓN.
  - C) EL COMITÉ TÉCNICO SE CONSIDERARÁ LEGALMENTE REUNIDO CUANDO EN LAS SESIONES SE ENCUENTREN PRESENTES POR LO MENOS



LA MITAD MÁS UNO DE SUS MIEMBROS, SIEMPRE QUE ENTRE ELLOS SE ENCUENTRE UN REPRESENTANTE DE LA COORDINADORA DE SECTOR,

- D) LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO O SUBCOMITÉS QUE DE ÉL EMANEN, SE TOMARÁN POR MAYORÍA DE VOTOS Y EN CASO DE EMPATE, SU PRESIDENTE CONTARÁ CON VOTO DE CALIDAD. TODOS LOS MIEMBROS TENDRÁN LA OBLIGACIÓN DE PRONUNCIARSE EN LAS VOTACIONES Y EN EL CASO DE LOS MIEMBROS REPRESENTANTES DEL SECTOR PÚBLICO FEDERAL, SU VOTO EXPRESARÁ NECESARIAMENTE LA OPINIÓN DE LA INSTITUCIÓN QUE LOS HAYA DESIGNADO.
- E) EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ SESIONAR CUANDO MENOS BIMESTRALMENTE. EL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO PODRÁ CONVOCAR A SESIÓN CUANDO LO CONSIDERE NECESARIO.
- F) EL COMITÉ TÉCNICO CUIDARÁ QUE LA INFORMACIÓN QUE EL TITULAR DEL FIDEICOMISO PRESENTE EN SUS SESIONES, Y LA DE LOS COMITÉS Y SUBCOMITÉS TÉCNICOS, CORRESPONDA AL ORDEN DEL DÍA PREVIAMENTE APROBADO Y SEA CONFIABLE, APORTUNA Y SUFICIENTE PARA FACILITAR LA TOMA DE DECISIONES, REALIZAR SU SEGUIMIENTO Y EVALUAR LA GESTIÓN DE LA ENTIDAD. DICHA INFORMACIÓN DEBERÁ CONTENER, CUANDO MENOS, LA REFERIDA AL AVANCE PROGRAMÁTICO PRESUPUESTAL Y A LA SITUACIÓN OPERATIVA, FINANCIERA, ADMINISTRATIVA Y ECONÓMICO

## SOCIAL DE LA ENTIDAD,

- G) EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ ANALIZAR EL INFORME ANUAL QUE RINDA EL COMISARIO, ANTE LA INSTANCIA CORRESPONDIENTE DEL FIDUCIARIO Y TOMARLO EN CONSIDERACIÓN PARA LA PROGRAMACIÓN DE SUS ACTIVIDADES POSTERIORES, ORDENANDO LA INSTRUMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS PROCEDENTES.
- H) LA INFORMACIÓN SOBRE LOS ASUNTOS A TRATAR EN LAS SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO, DEBERÁ SER FORMULADA OPORTUNAMENTE POR EL SECRETARIO TÉCNICO, PARA SER REMITIDA A LOS MIEMBROS DEL MISMO CON UN MÍNIMO DE SIETE DÍAS HÁBILES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN. EN CASO CONTRARIO Y A PETICIÓN DE SUS INTEGRANTES O DEL COMISARIADO, DICHA SESIÓN NO SE LLEVARÁ A CABO EN LA FECHA PREVISTA Y DEBERÁ CELEBRARSE ENTRE LOS DIEZ Y QUINCE DÍAS HÁBILES SIGUIENTES.

LO ANTERIOR SE REALIZARÁ SIN MENOSCABO AL FINANCIAMIENTO DE RESPONSABILIDAD AL TITULAR DE LA ENTIDAD O AL SECRETARIO TÉCNICO, SEGÚN CORRESPONDA, DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN LA MATERIA.

- I) EL COMITÉ TÉCNICO PODRÁ CONSTITUIR COMITÉS O SUBCOMITÉS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA, ENTRE OTROS FINES, APOYAR LA PROGRAMACIÓN ESTRATÉGICA Y LA SUPERVISIÓN DE LA MARCHA

NORMAL DEL FIDEICOMISO, PARA ATENDER PROBLEMAS DE ADMINISTRACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LOS PROCESOS PRODUCTIVOS, DE SELECCIÓN Y APLICACIÓN DE LOS ADELANTOS TECNOLÓGICOS Y DEL USO DE LOS DEMÁS INSTRUMENTOS QUE PERMITAN ELEVAR LA EFICIENCIA DE LOS MISMOS. LOS COMISARIOS PODRÁN ASISTIR A SUS SESIONES CON VOZ.

J) LOS COMITÉS O SUBCOMITÉS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS SE CREARÁN A PROPUESTA DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO O DE CUANDO MENOS LA TERCERA PARTE DE LOS MIEMBROS PRESENTES.

K) LOS COMITÉS O SUBCOMITÉS ESPECIALIZADOS, SE INTEGRARÁN Y FUNCIONARÁN DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS QUE ESTABLEZCA LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, COMO DEPENDENCIA COORDINADORA DE SECTOR Y PODRÁN INVITAR A SUS SESIONES A PERSONAS QUE PUEDAN CONTRIBUIR A LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS ESPECÍFICOS. LAS SECRETARÍAS DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, Y DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN, PARTICIPARÁN EN DICHS COMOTÉS O SUBCOMITÉS, CUANDO LO ESTIMEN CONVENIENTE, EN RAZÓN DE SUS RESPECTIVAS ATRIBUCIONES.

III. AUTORIZAR EN CADA CASO EL FINANCIAMIENTO QUE SE SOLICITE CON CARGO A LAS DISPOSICIONES DEL FIDEICOMISO.

- IV. AUTORIZAR SE GESTIONEN LOS CRÉDITOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, AUTORIZANDO A LA VEZ EL OTORGAMIENTO DE LAS GARANTÍAS QUE EN CADA CASO SE REQUIERAN,
- V. AUTORIZAR LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE REQUIERA EL FIDEICOMISO, ASÍ COMO LA DEL PERSONAL QUE PRESTE SUS SERVICIOS EN FORMA DIRECTA Y EXCLUSIVA AL PROPIO FIDEICOMISO,
- VI. APROBAR, EN SU CASO, LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO, MIASMAS QUE SE SOMETERÁN A LA CONSIDERACIÓN DEL COORDINADOR DE L SECTOR Y POSTERIORMENTE A LA AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.
- VII. DETERMINAR EN LO GENERAL LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS PARA QUE PUEDAN SER CONSIDERADAS COMO HABITACIÓN POPULAR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS CRITERIOS FIJADOS PARA EL FOVI EN LA DEFINICIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, ASÍ COMO QUE EL VALOR DE LA VIVIENDA POPULAR A SU TERMINACIÓN, NO DEBERÁ EXCEDER DE LA SUMA QUE RESULTA DE MULTIPLICAR POR OCHO EL SALARIO MÍNIMO DE UN AÑO, VIGENTE EN LA LOCALIDAD EN QUE SE UBIQUE LA VIVIENDA. A PROPUESTA DEL COMITÉ TÉCNICO EL PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA VIVIENDA POPULAR PODRÁ SER MODIFICADO POR LA FIDEICOMITENTE,
- ESTAS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER REVISADAS EN CUALQUIER

TIEMPO, PERO POR LO MENOS DEBERÁN REVISARSE ANUALMENTE PARA CONFIRMARLAS O MODIFICARLAS;

- X. APROBAR LA CONSTITUCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS QUE SE ESTABLEZCAN EN CUMPLIMIENTO DE LOS ENCARGOS A QUE SE REFIERE EL INCISO M) DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO E INSTRUIR AL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S. N.C., A PROCEDER EN CONSECUENCIA, EN SU CALIDAD DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, INFORMANDO LO CONDUCTENTE A LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.

EN LA CONSTITUCIÓN DE DICHS FIDEICOMISOS SE PREVERÁ QUE EL COMITÉ TÉCNICO DE ELLOS SERÁ EL MISMO SEÑALADO POR ESTE CONTRATO EN SU CLÁUSULA SEXTA, CON LA ASISTENCIA PERMANENTE DEL DIRECTOR GENERAL Y DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL DEL PROPIO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES.

(PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO RATIFICADO EL 31.III.1987).

- XI. LAS DEMÁS QUE EXPRESAMENTE LE INDIQUE EL FIDEICOMITENTE Y LAS QUE SE DESPRENDAN DEL CONTENIDO DEL PRESENTE CONTRATO.

CLÁUSULA OCTAVA EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA TENDRÁ ADEMÁS DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE LE IMPONEN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES, LAS SIGUIENTES:

- I. OTORGAR CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIENDAS Y CONJUNTOS HABITACIONALES POPULARES, PARA SER VENDIDOS O DADOS EN ARRENDAMIENTO, ASÍ COMO LA URBANIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES, PREVIA APROBACIÓN EN CADA CASO DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.
- II. OTORGAR, EN FORMA, TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DETERMIN EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POPULARES.
- III. DESCONTAR, REDESCONTAR O DAR EN REDESCUENTO TÍTULOS DE CRÉDITO DERIVADOS DE PRÉSTAMOS OTORGADOS EN OPERACIONES QUE TENGAN RELACIÓN CON LOS FINES DEL FIDEICOMISO, EN LA FORMA, TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE PREVIAMENTE DETERMINE EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.
- IV. GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN Y PAGO DE INTERESES DE DOCUMENTOS O VALORES QUE SE EMITAN PARA DESTINAR LOS RECURSOS DE ELLOS A LOS FINES DEL FIDEICOMISO, EN LA FORMA, TÉRMINOS Y CONDICIONES QUE DETERMINE PREVIAMENTE EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.
- V. CONTRATAR LOS CRÉDITOS QUE PARA LA CONSECUICIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO AUTORICE EL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, EN LOS TÉRMINOS DEL INCISO J) DE LA CLÁUSULA SEGUNDA Y OTORGAR LAS GARANTÍAS QUE, EN CADA CASO, AUTORICE

EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, PREVIO CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES,

- VI. INVERTIR, CON LA APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, EN VALORES EMITIDOS POR INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, DE FÁCIL REALIZACIÓN Y QUE PRODUZCAN EL MÁXIMO RENDIMIENTO, LOS RECURSOS PENDIENTES DE APLICACIÓN A LOS FINES DEL FIDEICOMISO.
- VII. RENDIR MENSUALMENTE AL FIDEICOMISO, ASÍ COMO AL COORDINADOR DEL SECTOR, UN INFORME DE LA SITUACIÓN FINANCIERA QUE GUARDA EL FIDEICOMISO, Y
- VIII. LAS DEMÁS QUE EXPRESAMENTE LE SEAN ENCOMENDADAS POR EL FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA NOVENA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES CUYA REALIZACIÓN SE LE ENCOMIENDA, CON SUJECCIÓN A LOS LINEAMIENTOS DEL PRESENTE CONTRATO, LA FIDUCIARIA TENDRÁ FACULTADES PARA ACTOS DE DOMINIO Y DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO PARA PLEITOS Y COBRANZAS EN LOS TÉRMINOS DE LOS TRES PRIMEROS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, SIN LIMITACIÓN ALGUNA, POR LO QUE PODRÁ EJERCITAR TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y AUN LAS ESPECIALES QUE PARA SU EJERCICIO REQUIERAN PODER O CLÁUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY, INCLUYENDO LAS NECESARIAS PARA QUERELLAS DE DELITOS

QUE SE PERSIGUEN A PETICIÓN DE LA PARTE OFENDIDA Y DESISTIRSE DE LAS MISMAS, ASÍ COMO DEL JUICIO DE AMPARO.

LA FIDUCIARIA PODRÁ, POR ACUERDO DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, OTORGAR MANDATOS PARA AUXILIARSE EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES SECUNDARIAS LIGADAS A LA ENCOMIENDA FIDUCIARIA, SIEMPRE Y CUANDO LAS FACULTADES QUE SE TRANSMITAN NO INCLUYAN PODERES QUE IMPLIQUEN LA EXPRESIÓN DE VOLUNTAD O MANDO, DE DECISIÓN, NI OTORGAR A LOS MANDATOS PARA PLEITOS Y COBRANZAS.

IGUALMENTE, PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, PODRÁ OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS ESPECIALES QUE SEÑALAN LAS LEYES.

CLAUSULA DECIMA LA FIDUCIARIA, DEBERÁ ABSTENERSE DE:

- I. CUMPLIR LAS RESOLUCIONES QUE EL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, DICTE EN EXCESO DE LAS FACULTADES EXPRESAMENTE FIJADAS POR EL FIDEICOMITENTE, O EN VIOLACIÓN A LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO, DEBIENDO RESPONDER DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SE CAUSAREN, EN CASO DE EJECUTAR DICHOS ACTOS O ACUERDOS DICTADOS, CUANDO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA ENCOMIENDA FIDUCIARIA, SE REQUIERA LA REALIZACIÓN DE ACTOS URGENTES CUYA OMISIÓN PUEDA CAUSAR NOTORIOS PERJUICIOS AL FIDEICOMISO, SI POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA NO ES POSIBLE REUNIR AL



COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, LA FIDUCIARIA PROCEDERÁ A CONSULTAR AL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVÉS DEL COORDINADOR DE SECTOR, QUEDANDO FÁCULTADA PARA EJECUTAR AQUELLOS ACTOS QUE ÉSTE AUTORICE.

- II. EJECUTAR DIRECTAMENTE PROGRAMAS DE VIVIENDA, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y VIVIENDAS.
- III. REALIZAR LOS ACTOS SIN LAS PREVIAS AUTORIZACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLÁUSULA OCTAVA DE ESTE CONTRATO.

CLÁUSULA DECIMAPRIMERA DADA LA NATURALEZA DE ESTE FIDEICOMISO EL FIDEICOMITENTE CONVIENE DE MANERA EXPRESA EN RELEVAR A LA FIDUCIARIA DE LAS OBLIGACIONES DE DAR AVISO DE PERCEPCIONES DE RENTAS, FRUTOS O PRODUCTOS Y DE LA NOTIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN, ADQUISICIÓN O SUSTITUCIÓN DE BIENES, LLEVANDO SIN EMBARGO EL REGISTRO ESPECIAL CONFORME A DERECHO.

CLÁUSULA DECIMASEGUNDA LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO DETERMINARÁ LOS HONORARIOS QUE CORRESPONDAN ANUALMENTE A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, POR LOS SERVICIOS QUE EN RELACIÓN CON ESTE FIDEICOMISO LE PRESTE.

CLÁUSULA DECIMATERCERA PARA LA ATENCIÓN DEL PRESENTE FIDEICOM

MISO LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA PODRÁ DESIGNAR UN DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL, DIRECTOR O GERENTE, A QUIEN REMOVERÁ LIBREMENTE CON LA CATEGORÍA, FACULTADES Y REMUNERACIONES QUE ELLA MISMA DETERMINE. DICHO FUNCIONARIO TENDRÁ LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

- I. MANEJAR LOS REGISTROS, EFECTUAR LOS GASTOS E INVERSIONES Y, EN GENERAL, EJERCITAR LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE CORRESPONDA, CON APEGO A LAS DETERMINACIONES DE LA FIDUCIARIA.
- II. SOMETER, DENTRO DE LOS NOVENTA DÍAS SIGUIENTES A SU DESIGNACIÓN, A LA CONSIDERACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO Y DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO PARA SU APROBACIÓN Y PARA SU POSTERIOR AUTORIZACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.
- III. SOMETER A LA PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA FIDUCIARIA, LOS ACTOS CONTRATOS Y CONVENIOS DE LOS QUE RESULTEN DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA EL FIDEICOMISO O LA FIDUCIARIA.
- IV. MANEJAR DE ACUERDO CON LA FIDUCIARIA LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO, LOS TÍTULOS DE CRÉDITO O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE CONTenga UNA OBLIGACIÓN O SEA NECESARIO PARA EJERCITAR UN DERECHO.
- V. SOMETER ANTICIPADAMENTE A LA APROBACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y

DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO LOS ASUNTOS QUE DEBAN TRATARSE EN LAS REUNIONES DE DICHO CUERPO COLEGIADO, ASÍ COMO LA DOCUMENTACIÓN RESPECTIVA,

VI. PRESENTAR A LA CONSIDERACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, PREVIA APROBACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y DEL COORDINADOR SECTORIAL CORRESPONDIENTE, LOS PRESUPUESTOS Y PROGRAMAS ANUALES DEL FONDO.

VII. INFORMAR A LA FIDUCIARIA ACERCA DE LA EJECUCIÓN DE ACUERDOS DEL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, ASÍ COMO AL PROPIO COMITÉ TÉCNICO.

VIII. PRESENTAR MENSUALMENTE A LA FIDUCIARIA, AL COORDINADOR DE SECTOR Y AL FIDEICOMITENTE LA INFORMACIÓN CONTABLE REQUERIDA PARA PRECISAR LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.

IX. SOMETER A LA CONSIDERACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, LA NECESIDAD DE CONTRATAR SERVICIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO O BIEN, LA CONTRATACIÓN DE PERSONA QUE SE DEDIQUE DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO Y,

X. CUMPLIR CON LOS DEMÁS REQUERIMIENTOS QUE LE FIJE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

CLAUSULA DECIMACUARTA TODOS LOS GASTOS QUE SE CAUSEN CON MOTIVO DEL EJERCICIO DEL PRESENTE FIDEICOMISO, SERÁN PAGADOS CON CARGO AL PATRIMONIO FIDUCIARIO.

CLAUSULA DECIMAQUINTA LA DURACIÓN DEL PRESENTE FIDEICOMISO SERÁ INDEFINIDA, PERO EL FIDEICOMITENTE SE RESERVA EL DERECHO DE REVOCACIÓN CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE, SIN PERJUICIO DEL DERECHO A TERCEROS, DEJANDO EN SU CASO, EN PODER DE LA FIDUCIARIA LAS PROVISIONES NECESARIAS PARA PODER CUMPLIR LAS OBLIGACIONES YA CONTRATADAS CON CARGO AL FIDEICOMISO.

CLAUSULA DECIMASEXTA EL PRESENTE CONTRATO DEBERÁ SER INSCRITO EN LOS REGISTROS ESPECIALES LLEVADOS AL EFECTO POR LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.

CLAUSULA DECIMASEPTIMA EL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS DEL PRESENTE FIDEICOMISO, ADEMÁS DE LAS FACULTADES QUE SE LE OTORGAN DEBERÁ:

- I. DECIDIR SOBRE LAS OPERACIONES QUE SE ENCONTRABAN EN TRÁMITE Y SOBRE LAS OBRAS EN PROCESO, QUE PERTENECÍAN AL FONDO DE HABITACIONES POPULARES A QUE SE REFIRIÓ LA LEY ORGÁNICA DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, EN SU ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.
- II. AUTORIZAR LA FORMA, TÉRMINOS Y CONDICIONES CONFORME A LOS

CUALES SE PODRÁN ENAJENAR O TRANSMITIR LOS TERRENOS QUE ACTUALMENTE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, ASÍ COMO LAS UNIDADES HABITACIONALES AÚN NO ADJUDICADAS Y OTROS ACTIVOS.

III. SOMETER A LA APROBACIÓN DE LAS SECRETARÍAS DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO Y DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EL INFORME DETALLADO DE LOS PASIVOS TOTALES A CARGO DEL FONDO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA, SEGÚN ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS, PARA QUE EL GOBIERNO FEDERAL ASUMA EL PAGO DE LOS MISMOS, EN UN PLAZO DE CINTE SEMESTRES.

IV. APROBAR LAS POLÍTICAS, CRITERIOS, MECANISMOS Y RECURSOS QUE SE DEBEN APLICAR Y CANALIZAR PARA LIQUIDAR LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y VIVIENDAS QUE RECIBE COMO PATRIMONIO Y ESTABLECER LOS SISTEMAS DE AUTOADMINISTRACIÓN QUE CORRESPONDAN.

### III. 2.6 FIDEICOMISO DE LA VIVIENDA

(ANTES DIRECCIÓN DE HABITACIÓN POPULAR, CODEUR (COMISIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F.), DIRECCIÓN DE HABITACIÓN).

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 DONDE SE EMITÓ UN DECRETO EL AÑO 1943 QUE LE COMISIONA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ECONÓMICA PARA SUS TRABAJADORES DE BAJOS INGRESOS. EN ESE MISMO AÑO SE AGREGARON DOS DECRETOS A LA LEY ORGÁNICA DEL D.D.F. EN LOS QUE SE FIJARON LAS CONDICIONES DE SUJECCIÓN, LA COMPRA VENTA DE LAS UNIDADES DE CASAS ECONÓMICAS Y SE AUTORIZÓ AL BANCO NACIONAL (URBANO) DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS SU ADMINISTRACIÓN.

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 LAS OBLIGACIONES PARA AMBAS PARTES.

EN 1976, SE EMITE LA LEY DE SERVICIO PÚBLICO DE HABITACIONES POPULARES, A CARGO DEL DDF Y CON EL ASESORAMIENTO DEL BNOSP, CUYO OBJETO ES FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS DE BAJO PRECIO.

LOS ANTECEDENTES DIRECTOS MÁS IMPORTANTES DE ENTIDAD SON LOS DOS GRANDES CONJUNTOS DESTINADOS A RECOLECTORES DE BASURA, JARDINEROS, PEPENADORES, ETC., CONSTRUIDOS ENTRE 1962 Y 1964: SANTA CRUZ MEYEHUALCO, CON 3 000 VIVIENDAS Y SAN JUAN DE ARAGÓN, CON 10 000. FUE 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 LA VIVIENDA QUE CONDUJERON AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A INCLUIR DENTRO DE LOS PROGRAMAS ACTUALES DE VIVIENDA ACCIONES DE CARÁCTER 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 SEÑALADO, AUNQUE ESTO HA SUCEDIDO PRÁCTICAMENTE A TODOS LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA, PUES OBEDECE A CUESTIONES PSICO-SOCIOLÓGICAS NO CONSIDERADAS TANTO EN EL DISEÑO CUANTO EN EL ESTUDIO DE SUS TRADICIONES Y MEDIO EN QUE VIVÍAN.

ESTA ENTIDAD DEL DDF SE CREÓ EN 1970 DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 49 DE SU LEY ORGÁNICA REFORMADA. Y SEGÚN LOS OBJETIVOS FIJADOS EN LA LEY, ESTÁ LA ELABORACIÓN, EJECUCIÓN Y PROMOCIÓN DE PROGRAMAS DE HABITACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS POPULARES; LLEVAR A CABO PROGRAMAS DE REGENERACIÓN EN CUANTO SE RELACIONEN CON LOS DE LA HABITACIÓN POPULAR Y "REACOMODAR" A LAS FAMILIAS AFECTADAS; ASÍ COMO ADMINISTRAR LOS CONJUNTOS HABITACIONALES A CARGO DEL DEPARTAMENTO.

SU ÁMBITO DE ACCIÓN, A DIFERENCIA DE LOS OTROS ORGANISMOS CUYA JURISDICCIÓN ES NACIONAL, SE LIMITÓ ESTRICTAMENTE AL DISTRITO FEDERAL Y DENTRO DE ÉSTE A LOS SECTORES POPULARES, COMPUESTOS POR TRABAJADORES SUBEMPLEADOS, COMERCIANTES, ARTESANOS OBREROS, NO CALIFICADOS, ETC., PERO CON INGRESOS MÍNIMOS SUFICIENTES COMO PARA CONSTITUIRSE EN SUJETOS DE CRÉDITO OFICIAL.

EL FIDEICOMISO CONSTRUYE LA MAYOR PARTE DE SUS VIVIENDAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL DDF LOS CUALES SON TAMBIÉN UTILIZADOS PARA OTROS PROGRAMAS DE OBRAS PÚBLICAS. ALGUNOS DE ESTOS TERRENOS SON OBTENIDOS COMO RESULTADO DE ACCIONES DE ERRADICACIÓN DE "CIUDADES PERDIDAS" LAS QUE A SU VEZ FORMAN PARTE DE LAS ACCIONES DE REMODELACIÓN URBANA.

HISTÓRICAMENTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA HABITACIÓN POPULAR INCORPORÓ AL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL APROXIMADAMENTE 5 000 HECTÁREAS USADAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE SUS CONJUNTOS HABITACIONALES. SU RESERVA TERRITORIAL, FUE ESCASA Y DESCONOCIDA PARA FINES DE INVESTIGACIÓN.

EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LOS CONJUNTOS ESTÁ A CARGO DEL PERSONAL TÉCNICO DEL FIDEICOMISO Y TIENE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: LOS EDIFICIOS DE TIPO MULTIFAMILIAR TRADICIONALMENTE DISEÑADOS (93) CON ÁREAS QUE VARÍAN ENTRE LOS 42 Y 60 METROS CUADRADOS.



ARQUITECTÓNICAMENTE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES PRODUCIDAS SOBRE TODO A PARTIR DE 1985 TIENEN EN CAMBIO UNA CONCEPCIÓN ESPECIAL QUE APARECE COMO LA PRIMERA INNOVACIÓN IMPORTANTE LLEVADA A LA PRÁCTICA DESDE HACE MÁS DE 3 DECENIOS EN LA VIVIENDA POPULAR EN MÉXICO. (94)

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 SI ESTO ES LO ESPERADO EN EL DISEÑO. (95) CON LO CUAL SE LOGRA UNA GRAN FLEXIBILIDAD PARA UNA GAMA DE POSIBILIDADES INDIVIDUALES.

LOS RECURSOS ECONÓMICOS PARA QUE FUNCIONASE LA DGHP ERAN OBTENIDAS FUNDAMENTALMENTE DE DOS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

- 1) DE LOS RECURSOS DEL GOBIERNO FEDERAL Y DEL PRESUPUESTO DEL DDF.
- 2) DEL FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES BANCARIAS.

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

EL FIDEICOMISO DE LA VIVIENDA FUE CREADO POR CONTRATO PUBLICADO

EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1983 SIENDO FIDEICOMITENTE ÚNICO DEL GOBIERNO FEDERAL, LA FIDUCIARIA EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS Y LOS FIDEICOMISOS LOS BENEFICIARIOS DE ÉSTE, EXTINGUE LA EXISTENCIA DE LA DIRECCIÓN DE HABITACIÓN DEL DDF., LA CUAL A SU VEZ NACIÓ DE LA DESINTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO DEL D.F., QUE SE CREÓ EN 1977 CON LA DESAPARICIÓN DE LA DIRECCIÓN DE HABITACIÓN POPULAR.

EL FIDEICOMISO OFRECE DOS PROGRAMAS FUNDAMENTALMENTE:

1. EL DE VIVIENDA TERMINADA
2. EL DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

EN PRINCIPIO LOS RESULTADOS HAN SIDO POBRES, YA QUE SOLO HAN REALIZADO SU CREACIÓN 1,260 VIVIENDAS NUEVAS Y UN NÚMERO INDETERMINADO DE ACCIONES DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

FUNDAMENTALMENTE EL FIDEICOMISO HACE LOS PLANES Y CONTROLA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SE ENCARGA TAMBIÉN DE SU DISTRIBUCIÓN Y DE QUE SEAN UTILIZADAS ADECUADAMENTE.

EL FINANCIAMIENTO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS SE REALIZA EN DOS ETAPAS FUNDAMENTALES, EN LA PRIMERA, BNOSPSNC ACTÚA DIRECTAMENTE AL APLICAR RECURSOS A LA URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS DONDE SE CONSTRUIRÁ, EN LA SEGUNDA, EL FINANCIAMIENTO ES OTORGADO POR

EL MISMO BNOSPSNC, LOS "CRÉDITOS PUENTE" DEL FOVI, QUE CONSISTEN EN PRÉSTAMOS SOBRE GARANTÍA HIPOTECARIA DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN, (96)

LA PLANEACIÓN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES HA RESPONDIDO COMO PALIATIVO A LAS POLÍTICAS DE PLANIFICACIÓN URBANA DE OTRAS DEPENDENCIAS DEL DDF, NO SE CONOCEN ESTUDIOS PARTICULARES SOBRE LA LOCALIZACIÓN DE LOS CONJUNTOS DENTRO DE LA CIUDAD (97) LO QUE ES SUMAMENTE GRAVE AL EXISTIR ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA Y, EN LO SOCIAL HAN DADO LUGAR A UNA CONCEPCIÓN DISTINTA A LA TRADICIONALMENTE APLICADA A LA VIVIENDA POPULAR EN MÉXICO,

EL FIDEICOMISO REALIZA CONJUNTOS HABITACIONALES CON MODALIDADES DIVERSAS: MIENTRAS LOS PRIMEROS CONSTAN EN EXCLUSIVA DE UNIDADES DE VIVIENDA, LOS SEGUNDOS CUENTAN ADEMÁS CON SERVICIOS COMUNITARIOS Y, ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE ORIENTACIÓN SOCIAL Y PEQUEÑAS COOPERATIVAS DE CONSUMO Y PRODUCCIÓN, ÉSTOS CONJUNTOS ESTÁN DESTINADOS, EN GENERAL, A UNA POBLACIÓN DE INGRESOS MÁS BAJAS QUE OTRAS UNIDADES, (98)

UNA DE LAS OPCIONES DE EMERGENCIA EN REUBICACIONES QUE EL DDF HA UTILIZADO ES LA VIVIENDA DE CARTÓN, ES UNA CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL QUE CUENTA CON 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", (ESTA CONCEPCIÓN ES DEMAGÓGICA, PERO REAL).

EN GRAN MEDIDA LA ERRADICACIÓN DE "CIUDADES PERDIDAS" Y "VECINDADES" CONSISTE SÓLO EN EL TRASLADO O MOVILIZACIÓN DE SUS HABITANTES DE UN LUGAR A OTRO, DADO QUE SUS PRECARIAS CONDICIONES ECONÓMICAS NO LES PERMITE PAGAR UNA VIVIENDA NUEVA. DE ESTA MANERA, SOLO SE DA UN CAMBIO DE LUGAR CON EL TRASLADO DE LOS MISMOS PROBLEMAS QUE DIERON ORIGEN A LA ERRADICACIÓN.

"EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA REALIZADO A TRAVÉS DE LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y DEL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN, SE EFECTÚA CUANDO LA TENDENCIA 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 HABILITADAS POR FAMILIAS ERRADICADAS DE "CIUDADES PERDIDAS" O "VECINDADES". (99)

"EL PROGRAMA CONSISTE EN LA VENTA DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MÁS USUALES: VARILLA, CEMENTO, ARENA, TABIQUE, PINTURA, ETC. QUE SE ENCUENTRAN ALMACENADOS EN BODEGAS DEL DDF INSTALADAS EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES. EL MODO DE ADQUIRIRLOS ES MEDIANTE UN CRÉDITO HASTA POR 500 PESOS QUE OTORGA INICIALMENTE LA DIRECCIÓN AL ADQUIRIENTE PARA QUE UNA VEZ CUBIERTO SU MONTO, PUEDA VOLVER A ADQUIRIR MATERIALES POR IGUAL CANTIDAD. A ESTE SIS-

TEMA, ÚNICO EN LOS PROGRAMAS ACTUALES DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA POPULAR EN MÉXICO, SE LE DENOMINA "FONDO REVOLVENTE". (100)

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 CONSTRUÍDA CON MATERIALES MÁS SÓLIDOS Y POR EL PROPIO MORADOR. (101)

SIN EMBARGO, EN LA PRÁCTICA HAN EXISTIDO PROBLEMAS EN CUANTO A LA ADECUADA DISTRIBUCIÓN DE LOS MATERIALES. "SE HA INTENTADO LA CREACIÓN DE COOPERATIVAS DE CONSUMO ENTRE LOS HABITANTES DE LAS UNIDADES QUE TIENDAN A LOGRAR UNA MÁS ADECUADA DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN A PRECIOS MÁS BAJOS QUE LOS DEL MERCADO". (102)

### III.2.7. INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACION SOCIAL " A U R I S "

EL INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL FUE CREADO POR EL DECRETO NÚMERO 22 DE LA H. XLIV LEGISLATURA ESTATAL EL DÍA TRES DE ENERO DE 1970, COMO ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, CON PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, DOMICILIO SOCIAL EN LA CIUDAD DE TOLUCA, Y UN PATRIMONIO INICIAL DE 20 MILLONES DE PESOS ENTREGADOS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO.

EL MISMO TRES DE ENERO EL INSTITUTO ENTRÓ EN FUNCIONES Y EL 6 DEL MISMO MES, SE REÚNE POR PRIMERA OCASIÓN SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PRESIDIDO POR EL PROPIO GOBERNADOR.

DURANTE SU EXISTENCIA, EL INSTITUTO HA EFECTUADO OBRAS DE URBANIZACIÓN COMO EXPROPIACIONES, REGULARIZACIÓN, TITULACIÓN DE TIERRAS EJIDALES, CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES, ZONAS INDUSTRIALES, VENTA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN A PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS; HA BRINDADO AYUDA A DAMNIFICADOS DÁNDOLES TERRENO Y CASA, HA HECHO LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA LLEVAR A CABO OBRAS DE DESARROLLO URBANO, ETCÉTERA.

EN SU HISTORIA TAMBIÉN SE INCLUYE LA PLANEACIÓN COMPLETA DEL AHORA DESCENTRALIZADO CUAUTITLÁN-IZCALLI, CUYA PRINCIPAL ACTIVI

DAD ESTÁ ENCAMINADA A EDIFICAR UNA CIUDAD MODERNA QUE RESUELV  
VA EL PROBLEMA DEMOGRÁFICO DE LA PERIFERIA DEL DISTRITO FEDER  
RAL.

COMO ORGANISMO DE PROMOCIÓN, SU FUNCIÓN HA CONSTITUIDO EN CATALIZAR LAS ACCIONES PPUBLICA Y PRIVADA EN LOS PROCESOS DE POBLAMIENTO, BUSCANDO LA CREACIÓN DE MEDIOS PARA SUPRIMIR LOS - OBSTÁCULOS QUE VUELVEN CAÓTICO EL ASENTAMIENTO URBANO Y DIFICULTEN EL DESARROLLO DE LA POBLACIÓN DENTRO DEL MARCO ECONÓMICO, SOCIAL Y ECOLÓGICO QUE PRETENDE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO.

DE AQUÍ SE DESPRENDE QUE EL OBJETIVO GENERAL DEL INSTITUTO ES ENFRENTARSE AL PROBLEMA DEL DESMESURADO Y ANÁRQUICO CRECIMIENTO DEL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE SE DESBORDA EN UNA GRAN PROPORCIÓN HACIA EL TERRITORIO ESTATAL, CON ENORMES CONSECUENCIAS PARA EL EQUILIBRIO DEMOGRÁFICO, ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA MISMA ENTIDAD FEDERATIVA.

PARA DAR UNA IDEA MÁS ESPECÍFICA DE LOS OBJETIVOS QUE PERSIGUE TENEMOS NECESIDAD DE RECURRIR AL DECRETO DE LA LEGISLATURA LOCAL QUE LO CREA, Y DEL QUE MENCIONAMOS A GRANDES RASGOS, SIN TRANSCRIPCIÓN Y DE MANERA CONTINUA, LAS NUEVE FRACCIONES DEL ARTÍCULO SEGUNDO.

ESTE ARTÍCULO SEÑALA COMO OBJETIVOS: LA PROYECCIÓN Y CONSTRUCC

CIÓN DE VIVIENDAS ECONÓMICAS Y EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, PROCURANDO LA REGENERACIÓN DE ZONAS DE TUGURIOS Y VIVIENDAS INSALUBRES E INADECUADAS, TANTO EN LAS ZONAS URBANAS COMO EN LAS RURALES.

LA CONSTRUCCIÓN DE DICHAS VIVIENDAS A BAJO COSTO PARA DESTINAR LAS MEDIANTE LA VENTA O ARRENDAMIENTO A SATISFACER LAS NECESIDADES DE GRUPOS Y PERSONAS ECONÓMICAMENTE DÉBILES.

LA PROMOCIÓN Y ORGANIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DE COMUNICACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS PARA SERVICIOS PÚBLICOS O PRIVADOS O DESTINADOS A FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES O SOCIALES, CON FINES LUCRATIVOS.

LA PROMOCIÓN Y APOYO A ESTUDIOS RELACIONADOS CON SU OBJETO Y LA COOPERACIÓN EN PROGRAMAS DIRIGIDOS A LOS SECTORES DE MÁS BAJO INGRESO, AUN CUANDO LOS FONDOS QUE SE INVIER TAN NO SEAN RECUPERABLES.

ÓTROS DE SUS OBJETIVOS INCLUYEN LA PROPORCIÓN A LAS AUTORIDADES DE MEDIDAS DE URBANIZACIÓN.

POR LO QUE SE REFIERE A LAS CASAS HABITACIÓN QUE EL INSTITUTO CONSTRUYA, ÉSTAS DEBERÁN REUNIR LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y COMODIDAD DE CADA REGIÓN Y DE ACUERDO A LAS CIRCUNSTANCIAS ECONÓ-



MICAS Y SOCIALES DE LOS DESTINATARIOS, ADEMÁS DE QUE SERÁN RENTADAS O VENDIDAS EN PROPIEDAD, PRINCIPALMENTE A CAMPESINOS EMPLEADOS Y ARTESANOS QUE SEAN JEFES DE FAMILIA Y NO SEAN DUEÑOS DE OTRA VIVIENDA.

AL HABLAR DE LOS PROGRAMAS QUE DESARROLLA AURIS, PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS QUE TIENE PLANTEADOS, INICIAMOS, DE UNA MANERA GENÉRICA, LA DESCRIPCIÓN DE SU ORGANIZACIÓN INTERNA UNA GRAN SIMILITUD AL FUNCIONAMIENTO DE SU ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA.

PARA ELLO, SE INICIA ESTE CAPÍTULO CON EL ORGANIGRAMA GENERAL, Y DESPUÉS, TRAS EXPONER DE MANERA GLOBAL LAS FUNCIONES DE CADA UNA DE LAS PARTES QUE LO INTEGRAN, COMENTAREMOS LOS ORGANIGRAMAS PARTICULARES DE ALGUNOS DE LOS DEPARTAMENTOS, PARA DAR UNA IDEA MÁS CLARA Y PROFUNDA DE LA ORGANIZACIÓN DEL INSTITUTO.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ES LA MÁXIMA AUTORIDAD DEL INSTITUTO, ESTÁ CONSTITUIDO POR UN PRESIDENTE Y CUATRO VOCALES REMOVIDOS LIBREMENTE POR EL GOBERNADOR DE LA ENTIDAD; DURAN EN SU ENCARGO TRES AÑOS Y ESTÁN OBLIGADOS A SESIONAR POR LO MENOS UNA VEZ AL MES.

LAS DECISIONES DEL CONSEJO SE TOMAN POR MAYORÍA DE VOTOS Y EN CASO DE EMPATE, EL PRESIDENTE TIENE VOTO DE CALIDAD.

LAS FUNCIONES DE ESTA AUTORIDAD MÁXIMA SON: LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO INTERIOR, APROBACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE TRABAJO Y PRESUPUESTOS; DICTAR LAS NORMAS GENERALES Y ESTABLECER LOS CRITERIOS QUE DEBAN ORIENTAR LAS ACTIVIDADES DEL PROPIO INSTITUTO ASÍ COMO NOMBRAR Y REMOVER DE SU CARGO AL DIRECTOR GENERAL, A PROPUESTA DEL GOBERNADOR.

EL DIRECTOR GENERAL SÓLO TIENE VOZ DENTRO DEL CONSEJO, PERO ESTÁ CONSTITUIDO EN APODERADO GENERAL DEL MISMO. EJECUTA LAS DECISIONES DE ÉSTE, EXCEPTO CUANDO LA EJECUCIÓN ESTÉ ESPECÍFICAMENTE DETERMINADA DE OTRA MANERA POR LOS REGLAMENTOS O POR LAS ÓRDENES DEL PROPIO CONSEJO, COORDINANDO LAS FUNCIONES DE SUS DIFERENTES ÁREAS DE TRABAJO.

DENTRO DE SUS FUNCIONES TAMBIÉN SE ENCUENTRAN: MANTENER DEBIDAMENTE INFORMADO AL CONSEJO, SOBRE LAS CONDICIONES DE LAS DIVERSAS ACTIVIDADES, TRABAJOS Y PROYECTOS DEL INSTITUTO ASÍ COMO

DE TODOS LOS FACTORES IMPORTANTES QUE INFLUYEN SOBRE ELLOS.

VIGILAR QUE EL PRESUPUESTO ANUAL DE GASTOS SE PREPARE Y SOMETA A REVISIÓN DEL CONSEJO, Y QUE SUS OPERACIONES SE REALICEN DENTRO DEL MISMO.

CUIDAR QUE LOS FONDOS, BIENES FÍSICOS Y DEMÁS PROPIEDADES ESTÉN DEBIDAMENTE SALVAGUARDADOS Y ADMINISTRADOS.

SUPERVISAR Y COORDINAR LAS ACTIVIDADES DE LAS DIVISIONES DEL INSTITUTO; AUTORIZAR Y EJECUTAR LOS CONTRATOS Y COMPROMISOS QUE SE HAN REQUERIDO POR LOS ESTATUTOS, POR EL CONSEJO O POR LAS POLÍTICAS; VIGILAR QUE AURIS CUENTE CON LAS ESTRUCTURAS DE ORGANIZACIÓN ADECUADAS A SU FUNCIONAMIENTO.

AUTORIZAR LOS NOMBRAMIENTOS, ASCENSOS, AUMENTOS DE SUELDOS, RETIROS Y DESPIDOS DE FUNCIONARIOS DEL INSTITUTO; ADEMÁS, TIENE FACULTADES PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO, PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO Y PARA CELEBRAR OPERACIONES DE CRÉDITO, PARA VENDER, CEDER, ENAJENAR O GRAVAR LOS BIENES INMUEBLES, LAS CONCESIONES O DERECHOS QUE FORMEN EL PATRIMONIO DEL ORGANISMO, ETCÉTERA.

ANTES DE CONTINUAR ADELANTE SOBRE LA ORGANIZACIÓN, ES NECESARIO HACER RESALTAR QUE COMO CONSECUENCIA DE LA NATURALEZA DE SUS ACTIVIDADES, CASI PARALELAS E INTERRELACIONADAS CON EL GOBIERNO

DEL ESTADO, AURIS TIENE LA CARACTERÍSTICA DE SER MULTIDISCIPLINARIO, LO QUE OCASIONA EN SU PARTE ESTÁTICA (LOS CUADROS DE ORGANIZACIÓN), UNA SERIE DE MODIFICACIONES CONSTANTES.

DEL DIRECTOR GENERAL, CUYAS FUNCIONES SE HAN ANALIZADO, Y DADO QUE LO AMPLIO DEL ORGANIGRAMA GENERAL NOS IMPIDE PROFUNDIZAR, Y ESTUDIAR METICULOSAMENTE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, PASAREMOS A REALIZAR UN ANÁLISIS GENERAL POR DIVISIÓN, TRATANDO DE UBICAR A DICHS DEPARTAMENTOS EN EL LUGAR QUE LES CORRESPONDA.

DIVISIÓN INSTITUTO: SUS PRINCIPALES FUNCIONES SON PROPORCIONAR SERVICIOS TÉCNICOS Y ASESORÍA A NIVEL DE ESTUDIOS DE VIABILIDAD Y DE DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN GENERAL Y A TERCEROS.

EFFECTUAR LOS ESTUDIOS O TRABAJOS TÉCNICOS QUE EL INSTITUTO Y EN GENERAL TERCERAS PERSONAS REQUIERAN.

REALIZAR ESTUDIOS PARA LA OPTIMIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ESTADO DE MÉXICO; LLEVAR A CABO ESTUDIOS PSICO-SOCIALES Y ANTROPOLÓGICOS DE COMUNIDADES EN EL ESTADO DE MÉXICO.

REALIZAR ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN TÉCNICA QUE PUEDAN LLEVAR A NUEVOS PROYECTOS O INVOLUCREN LOS EXISTENTES; ELABORAR PLANES DE DESARROLLO FÍSICO A NIVEL REGIONAL Y URBANO SOBRE USOS DEL SUELO EN TODO EL ESTADO.

TODAS ESTAS ACTIVIDADES LAS REALIZA ESTA DIVISIÓN A TRAVÉS DE SUS DEPARTAMENTOS COMO: PROYECTOS, SERVICIOS, TALLERES DE FOTOINTERPRETACIÓN, Y TALLER DE REPRESENTACIÓN, ASIMISMO, LAS ACTIVIDADES QUE ADELANTE SE MENCIONAN, SON LLEVADAS A EFECTO POR EL CENTRO DE INFORMACIÓN SOCIO-ECONÓMICA, E INFORMACIÓN DE ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.

ASÍ, BUSCA REALIZAR ACTIVIDADES TENDIENTES A CAPTAR, SELECCIONAR, REGISTRAR, PROCEDER Y DIFUNDIR LA INFORMACIÓN EXTERNA NECESARIA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL INSTITUTO, EN TODOS LOS NIVELES Y PARA TODAS SUS FUNCIONES.

DIFUNDIR A TRAVÉS DE PUBLICACIONES, ORGANIZAR SEMINARIOS, PARTICIPACIÓN DE EXPOSITORES EN EVENTOS ESPECIALES, EXPLICAR LA IMPORTANCIA QUE TIENE EL ESTUDIO Y LA REGULARIZACIÓN DEL PROCESO DE POBLAMIENTO EN MÉXICO.

PROMOVER A TRAVÉS DE CURSOS ESPECIALIZADOS Y DE CAPACITACIÓN, EL INTERCAMBIO DE PROFESIONISTAS ENTRE AURIS E INSTITUCIONES INTERESADAS EN EL POBLAMIENTO O EN MATERIAS CONEXAS A ESTE FENÓMENO SOCIAL, IMPULSAR LA CAPACITACIÓN DEL PERSONAL PARA EL MANEJO Y APLICACIÓN DE PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DE POBLAMIENTO.

PROPULSAR EL ESTUDIO, LA INVESTIGACIÓN Y LA DIFUSIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE GENERAN LOS ASENTAMIENTOS MASIVOS Y LAS CONCENTRACIONES

NES URBANAS, ASÍ COMO DESARROLLAR TÉCNICAS DE OPERACIÓN PARA LA ACCIÓN PLANIFICADORA.

PRODUCCIÓN, POR SU PARTE, PROMUEVE ESTUDIOS DE VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS Y CONJUNTOS HABITACIONALES, ASÍ COMO CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS EN PARQUES Y ZONAS INDUSTRIALES, TALES COMO: AEROPUERTOS, HOTELES, CASAS CLUB, ETCÉTERA. CONTACTA TAMBIÉN CON ORGANISMOS FEDERALES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA, A FIN DE COORDINAR ACTIVIDADES DE DESARROLLO HABITACIONAL PARA INTERCAMBIAR POLÍTICAS DE TRABAJO.

EN LA DIRECCIÓN COMERCIAL INDUSTRIA, QUE DEPENDE DE LA DIRECCIÓN DE COMERCIALIZACIÓN, SE BUSCA COLABORAR CON LOS INDUSTRIALES DE LA ENTIDAD A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN INDUSTRIAL, COMERCIAL Y ARTESANAL DEL ESTADO, EN SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO.

DENTRO DE SUS ACTIVIDADES DESTACA TAMBIÉN EL MANTENER RELACIONES CON LAS INDUSTRIAS Y EMPRESAS PRIVADAS, A FIN DE PROMOVER LA VENTA DE CASAS HABITACIÓN, EN PAQUETE O INDIVIDUALMENTE, Y CERRAR LAS OPERACIONES. ÉSTA FUNCIÓN LA DESARROLLAN LAS DIRECCIONES DE BIENES RAÍCES Y TRAMITACIÓN, Y COMERCIAL INDUSTRIA.

LA DIVISIÓN LOCALIZA ZONAS DE TIERRA CON POSIBILIDADES DE ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN E INDUSTRIALES, A FIN DE SER ADQUIRIDOS POR EL INSTITUTO. ÉSTA LABOR SE REALIZA A TRAVÉS DE LA GERENCIA

DE INVESTIGACIONES, DEPENDIENTE DE LA DIRECCIÓN DE BIENES RAÍCES.

LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS, ELABORA PRESUPUESTOS Y CONTACTA CON CONSTRUCTORAS Y CONTRATISTAS Y COADYUVA EN LA ELABORACIÓN DE CONTRATOS DE MANO DE OBRA.

LOS CONCESIONARIOS DE VENTAS, DEPENDIENTES DE LAS DIRECCIONES DE ACCIÓN CASA, Y HABITACIONAL DE INDUSTRIA, PROMUEVEN Y REALIZAN LA VENTA DE PARQUES Y ZONAS INDUSTRIALES EN FORMA INDIVIDUAL Y POR PAQUETES.

SE PROMUEVE TAMBIÉN LA DOTACIÓN DE SERVICIOS A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE LA ENTIDAD.

POR ÚLTIMO, ACCIÓN CASA, DEPENDIENTE DE COMERCIALIZACIÓN, ADQUIERE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN A PRECIOS BAJOS, CON EL FIN DE PONERLOS A DISPOSICIÓN DE LOS VECINOS DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA LA EDIFICACIÓN DE SUS CASAS CON COSTOS MÍNIMOS.

DIVISIÓN DE INTEGRACIÓN SOCIAL, ESTA DIVISIÓN, COMPUESTA POR CUATRO DIRECCIONES MÁS SEIS GERENCIAS, TIENE COMO PRINCIPAL OBJETIVO DETECTAR LAS NECESIDADES Y PROMOVER PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA, MEDIANTE LAS LLAMADAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES.

LA DIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN JURÍDICA PROMUEVE Y BUSCA OBTENER MEDIANTE EXPROPIACIONES, LAS TIERRAS EJIDALES PARA REGULAR LA TENENCIA DE LA TIERRA Y ORIENTAR ADECUADAMENTE AL POBLAMIENTO, TAMBIÉN TRAMITA LA POSESIÓN LEGAL DE LA TIERRA MEDIANTE TÍTULOS DE PROPIEDAD.

LA DIRECCIÓN DE REGENERACIÓN SOCIAL, INTEGRADA POR LAS GERENCIAS DE RELACIONES PÚBLICAS E INTEGRACIÓN SOCIAL, TIENE COMO FUNCIONES ESPECÍFICAS PROMOVER EL DESARROLLO SOCIAL EN LAS COMUNIDADES URBANAS, A TRAVÉS DE PROGRAMAS DE AYUDA, TALES COMO: CREACIÓN DE ASOCIACIONES DE COLONOS, PROMOCIÓN DE CENTROS EDUCATIVOS Y CULTURALES, ZONAS DE ESPARCIMIENTO, ETCÉTERA,

POR LO QUE RESPECTA A LA DIRECCIÓN DE REGENERACIÓN FÍSICA, A TRAVÉS DE SUS GERENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO FÍSICO, BUSCA PROMOVER LA INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS, MEDIANTE ASESORAMIENTO A LA AUTO-CONSTRUCCIÓN DE LOS POBLADORES.

COMO ÚLTIMA FUNCIÓN, LAS TRES DIRECCIONES DE ESTA DIVISIÓN BUSCAN MANTENER UN CLIMA POLÍTICO DE BUENAS RELACIONES ENTRE COLONOS Y EJIDATARIOS, Y DE ÉSTOS CON EL GOBIERNO DEL ESTADO, A FIN DE FACILITAR LAS LABORES DE EXPROPIACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

DIVISIÓN DE PLANEACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS. ESTA DIVISIÓN



ESTÁ CONSTITUIDA POR DOS DIRECTORES, UNO DE PLANEACIÓN Y ORGANIZACIÓN Y OTRO DE ADMINISTRACIÓN, ASÍ COMO POR LAS GERENCIAS DE AUDITORÍA, CENTRO DE INFORMACIÓN, DE PRESUPUESTOS Y CONTROL, DE ORGANIZACIÓN, DE PLANEACIÓN Y EVALUACIÓN, DE PERSONAL, DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, DE COMPRAS Y DE GRAFÍA. ADEMÁS LA INTEGRAN UN CONTROLOR, UN SUBCONTRALOR, UN CONTADOR GENERAL Y UN TESORERO.

SUS FUNCIONES PRINCIPALES SON RECLUTAR Y SELECCIONAR PERSONAL QUE REQUIERA EL INSTITUTO, Y LLEVAR SU ADECUADA ADMINISTRACIÓN. ASIMISMO, DEBE PROPORCIONAR AL PERSONAL DEL INSTITUTO LOS CURSOS DE DESARROLLO Y CAPACITACIÓN QUE REQUIERAN PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE SUS ACTIVIDADES, MANTENIENDO UNA ADECUADA ESTRUCTURA DE SUELDOS Y SALARIOS PARA EL PERSONAL DEL INSTITUTO.

TAMBIÉN DIRIGE, FORMULA, COORDINA Y CONTROLA EL PRESUPUESTO GENERAL DEL INSTITUTO, Y ANALIZAR LAS VARIACIONES A LAS CIFRAS ESTIMADAS.

POR OTRA PARTE, LOGRA Y MANTIENE FUENTES DE FINANCIAMIENTO Y PROCURA LA OBTENCIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS EN LAS MEJORES CONDICIONES PARA LA OPERACIÓN DEL ORGANISMO.

BUSCA LOS RECURSOS ECONÓMICOS QUE EL INSTITUTO REQUIERE PARA LLEVAR A CABO SUS ACTIVIDADES, Y ADMINISTRA EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE TODO EL INSTITUTO.

OTRAS DE SUS FUNCIONES CONSISTEN EN LLEVAR A CABO LA GUARDA Y CUSTODIA DE VALORES DE SUS OPERACIONES; LOGRAR EL CUMPLIMIENTO OPORTUNO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES Y DEMÁS COMPROMISOS FINANCIEROS; PROPORCIONAR INFORMACIÓN FINANCIERA OPORTUNA DE LAS OPERACIONES QUE REALICE; PROPORCIONAR ASESORÍA LEGAL A LAS DIFERENTES OPERACIONES DE LAS DIVISIONES, Y EN SU CASO, INTERVENIR DIRECTAMENTE EN EL DESARROLLO DE JUICIOS, CONTRATOS Y CONVENIOS, ETCÉTERA.

DEBE PRESTAR, ASIMISMO EFICIENTEMENTE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS QUE LAS DIFERENTES UNIDADES ADMINISTRATIVAS DEL INSTITUTO REQUIERAN; Y PROPONER E IMPLANTAR LOS PROCEDIMIENTOS Y SISTEMAS ADMINISTRATIVOS QUE EL INSTITUTO PRETENDA PARA SUS ESTRUCTURAS ORGÁNICAS, SUS OBJETIVOS Y SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO.

HA DE REVISAR, DE ACUERDO CON UN PROGRAMA DE TRABAJO, EL CORRECTO REGISTRO DE LAS OPERACIONES EFECTUADAS POR EL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD, ASÍ COMO VERIFICAR QUE LA DOCUMENTACIÓN DE TODOS LOS DEPARTAMENTOS ESTÉ ACTUALIZADA Y DEBIDAMENTE SALVAGUARDADA.

POR ÚLTIMO, A TRAVÉS DE LA GERENCIA DEL CENTRO DE INFORMACIÓN DE ESA MISMA DIVISIÓN, SE BUSCA CAPTAR, SELECCIONAR, REGISTRAR PROCESAR Y DIFUNDIR LA INFORMACIÓN INTERNA NECESARIA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN EL INSTITUTO, EN TODOS LOS NIVELES Y PARA TODAS SUS FUNCIONES.

### III.2.8 RENOVACION HABITACIONAL POPULAR

RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR FUÉ UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, CREADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EL 14 DE OCTUBRE DE 1985 PARA EJECUTAR UN PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA.

LA CREACIÓN DE ESTE ORGANISMO, OBEDECIÓ A LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

QUE LOS FENÓMENOS SÍSMICOS OCURRIDOS EN EL DISTRITO FEDERAL, PROVOCARON LA PÉRDIDA DE VIDAS HUMANAS Y DAÑOS MATERIALES Y GENERARON UNA SITUACIÓN DE EMERGENCIA AFRONTADA INICIALMENTE MEDIANTE MOVILIZACIÓN CONJUNTA Y SOLIDARIA DEL GOBIERNO Y LA POBLACIÓN.

QUE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988 DETERMINA DENTRO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EL APEGO A LA SUPERACIÓN DE LAS CARENCIAS EN MATERIA DE VIVIENDA A TRAVÉS DE LA ACCIÓN DIRECTA PÚBLICA.

QUE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL, ESPECIALMENTE LAS DE ESCASOS RECURSOS, SE INCREMENTARON NOTORIAMENTE A RAÍZ DE LOS TERREMOTOS DE SEPTIEMBRE DE 1985.

QUE PARA EL LOGRO DE LOS PROPÓSITOS DE RENOVACIÓN HABITACIONAL

DEL SECTOR PÚBLICO DE ESCASOS RECURSOS EN EL DISTRITO FEDERAL, RESULTABA NECESARIO PREVER LA REGENERACIÓN Y REORDENACIÓN URBANA Y LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, ASÍ COMO EVITAR LA ESPECULACIÓN CON LA PROPIEDAD INMUEBLE, LA PELIGROSIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES Y EL ACAPARAMIENTO DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

QUE ERA DE INTERÉS PÚBLICO REALIZAR PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LAS ÁREAS DAÑADAS POR LOS SISMOS RECIENTES QUE PERMITAN LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD POR LOS VECINOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES QUE SE REGENEREN O CONSTRUYAN Y QUE LA ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS QUEDEN A CARGO DE LOS PROPIOS HABITANTES.

QUE PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS A QUE SE REFERÍAN LOS MOTIVOS ANTERIORES, SE HACIA NECESARIO UN PROGRAMA QUE FIJARA LAS ACCIONES DE RENOVACIÓN, ASÍ COMO LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO PÚBLICO ENCARGADO DE LA EJECUCIÓN DE DICHO PROGRAMA, SIN PERJUICIO DE LAS ACTIVIDADES Y PROGRAMAS DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS FINANCIEROS DE VIVIENDA COMO EL INFONAVIT, EL FOVISSSTE, EL FOVI, EL FONHAPO, RAZÓN POR LA CUAL EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA EXPIDIÓ EL DECRETO DE LEY CORRESPONDIENTE QUE MENCIONA GENERALMENTE:

EN SU ARTÍCULO PRIMERO LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA ESPECIAL DENOMINADO PROGRAMA EMERGENTE DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR

DEL DISTRITO FEDERAL.

PROGRAMAS DE OBSERVACIÓN OBLIGATORIA PARA LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN EL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS ATRIBUCIONES Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES. EN EL ARTÍCULO TERCERO DEL DECRETO SE MENCIONAN LOS OBJETIVOS DEL PROGRAMA A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO PRIMERO EN DONDE SE PONDERABAN EN PRIMER LUGAR:

RECONSTRUIR Y ORGANIZAR LAS ZONAS MARGINADAS QUE FUERON AFECTADAS POR LOS SISMOS EN EL DISTRITO FEDERAL CON BASE EN PRINCIPIOS DE REORDENAMIENTO URBANO Y DESARROLLO SOCIAL.

SEGUNDO. ESTABLECER UNA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL QUE CONSIDERE LA VECINDAD DEL ARRAIGO Y TIENDA A GARANTIZAR LA PROPIEDAD Y DISFRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA, ORDENAR EL USO ANÁRQUICO DEL SUELO, DOTAR LOS SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO O COMPLEMENTARIO, TALES COMO DE SALUD, EDUCACIÓN, RECREACIÓN, AGUA POTABLE Y DE OTROS SERVICIOS BÁSICOS.

TERCERO. COMBATIR LA ESPECULACIÓN DEL SUELO URBANO Y PROMOVER SU ADECUADO USO Y SU DESTINO.

CUARTO. DAR CONGRUENCIA A LAS ACCIONES, FINANCIAMIENTOS E INVERSIONES QUE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS PRIORITARIAS DEL PROGRAMA REALICEN LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMN

NISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL Y LAS DE ÉSTAS CON LAS DE LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO QUE PARTICIPE A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS CONCERTADOS AL CUMPLIMIENTO DE LOS PROPÓSITOS SEÑALADOS EN LO ANTERIOR.

EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL DECRETO SE MENCIONA LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, QUE SE DENOMINARÁ RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR, EL CUAL TENDRÁ POR OBJETO LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA A QUE SE REFIERE ESTE ORDENAMIENTO.

EL ORGANISMO REALIZARÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES:

- PROMOVER Y EJECUTAR POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS PROGRAMAS DE VIVIENDA Y DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS DE INTERÉS SOCIAL PARA CLASES POPULARES DE ESCASOS INGRESOS.
- CONSTRUIR, RECONSTRUIR Y CONSERVAR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANOS POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES APLICABLES.
- ADQUIRIR, ENAJENAR, FRACCIONAR, URBANIZAR, PERMUTAR Y CONSTRUIR SOBRE LOS INMUEBLES URBANOS, POR CUENTA PROPIA O DE TERCEROS EN LAS ZONAS AFECTADAS QUE DETERMINE EL PROPIO PROGRAMA.
- GESTIONAR, OBTENER Y OTORGAR CRÉDITOS CUMPLIENDO LAS DIS-

POSICIONES LEGALES EXISTENTES, ASÍ COMO PROMOVER EL ESTABLECIMIENTO DE SISTEMAS Y LÍNEAS DE CRÉDITO PARA FACILITAR LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA A LOS BENEFICIARIOS CONSIDERANDO SU CAPACIDAD DE PAGO.

- ESTABLECER LOS SISTEMAS DE APOYO TÉCNICO Y FINANCIERO HACIA LOS PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y REGENERACIÓN DE LAS VIVIENDAS AFECTADAS ASÍ COMO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA.
- COADYUVAR EN LOS TÉRMINOS QUE AL RESPECTO ESTABLEZCA LA COMISIÓN NACIONAL DE RECONSTRUCCIÓN EN LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA DE SUELO URBANO, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DEL DISTRITO FEDERAL, CONTRIBUYENDO A REGULAR EL MERCADO DE LOS TERRENOS.
- PROPICIAR LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES, OBRAS DE INVERSIONES QUE REALICEN, Y EN ESPECIAL, DE LOS GRUPOS VECINALES CORRESPONDIENTES.
- CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS Y CONVENIOS Y REALIZAR LOS ACTOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO DE SU OBJETO.

- LAS DEMÁS ACCIONES QUE SE REQUIERAN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA EMERGENTE DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR DEL DISTRITO FEDERAL.

EL ARTÍCULO SÉPTIMO DEL DECRETO MENCIONA QUE SON ÓRGANOS DE DIRECCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ORGANISMO LA JUNTA DE GOBIERNO ESTARÁ INTEGRADA POR LOS TITULARES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, QUIEN LA PRESIDRÁ Y DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA QUE TENDRÁ EL CARÁCTER DE VICEPRESIDENTE, ASÍ COMO POR EL SUBSECRETARIO DE DESARROLLO REGIONAL DE LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, POR EL SUBSECRETARIO QUE DESIGNE EL SUBSECRETARIO DE GOBERNACIÓN, POR EL DIRECTOR GENERAL DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, EL BANCO NACIONAL DE MÉXICO A TRAVÉS DEL FOVI, Y - POR EL SUBSECRETARIO DE LA VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUIÉN FUNDIRÁ COMO SECRETARIO TÉCNICO. POR CADA REPRESENTANTE PROPIETARIO SE DESIGNARÁ UN SUPLENTE. LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN DESIGNARÁ UN COMISARIO.

SE CONVIENE QUE EN EL ARTÍCULO XI LA JUNTA DE GOBIERNO TENDRÁ UN COMITÉ CONSULTIVO INTEGRADO POR REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES, DE LAS ORGANIZACIONES EMPRESARIALES, DE LOS COLEGIOS DE PROFESIONALES, DE LAS INSTITUCIONES DE EDUCACIÓN SUPERIOR Y DEL CONSEJO CONSULTIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.



EN EL ARTICULO XII QUEDA PERFECTAMENTE CLARIFICADO QUE EL DIRECTOR GENERAL DEL ORGANISMO SERÁ DESIGNADO POR EL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL A PROPUESTA DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO Y TENDRÁ LAS SIGUIENTES FUNCIONES:

- ORGANIZAR Y CONDUCIR LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES QUE DEBE LLEVAR A CABO EN FORMA DIRECTA EL ORGANISMO CON BASE EN EL PROGRAMA.
- COORDINAR LAS ACCIONES DEL ORGANISMO CON LAS QUE EJECUTEN OTRAS DEPENDENCIAS O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CONFORME AL PROGRAMA, ASÍ COMO CON LAS ORGANIZACIONES SOCIAL Y PRIVADA EN LOS TÉRMINOS QUE SE ESTABLEZCAN EN LOS CONVENIOS DE CONCERTACIÓN PARA QUE AL EFECTO SE CELEBRE.
- REPRESENTAR LEGALMENTE AL ORGANISMO ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES O DE TERCEROS.
- INFORMAR A LA JUNTA DE GOBIERNO RESPECTO AL AVANCE DE LAS ACCIONES, EJERCICIOS PRESUPUESTALES, CUMPLIMIENTO DE LAS METAS DEL PROGRAMA Y PROPONER LAS MEDIDAS QUE ESTIME NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS.
- FORMULAR Y PROPONER A LA JUNTA DE GOBIERNO LA ESTRUCTURA ORGÁNICA Y LOS SISTEMAS DE OPERACIÓN, ASÍ COMO CONDUCIR Y

**PROGRAMA OPERATIVO DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR.**  
**• SÍNTESIS DE AVANCE DEL 1 AL 15 DE AGOSTO DE 1987.**

<b>PROGRAMA DE LIQUIDACIÓN</b>	
• Desmantelamiento de vivienda provisional	20
• Suspensión ayuda renta por entrega vivienda	64
• Adjudicación de viviendas	1.388
• Escrituración	3.523
• Liquidación de personal	99
• Finiquito contratos de obra	
• Finiquito contratos de servicio	
• Finiquito órdenes de trabajo	

<b>PROGRAMA FINANCIERO</b>		
Millones de pesos		
• Ingresos	• Recursos Fiscales	
	• Recursos crediticios	7.087.8
• Egresos	• Inversión elegible	1.678.4
	• Inversión no elegible	4.172.1
• Recuperación de Créditos	• Monto recuperado	864.0
	• Viviendas en recuperación	2,918

**PROGRAMA OPERATIVO DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR. Avance al 15 de ago. 1987.**  
**• INFORME DE AVANCE PRESUPUESTAL (millones de pesos)**

PROGRAMAS		Presupuesto Autorizado				Ejercicio Acumulado				Compro- miso	Dispo- nible	%		
		1986	1987 (1p)	1987 (2p)	TOTAL	Meta	%	Real	%					
INVERSIÓN ELEGIBLE	VIVIENDA DEFINITIVA													
	Reparación Menor	5.942.6	(4.928.5)	2.187.7	3.201.8	3.201.8	100	2.478.5	77	821.5	26	(98.2)	(3)	
	Rehabilitación	28.473.9	1.243.5	(3.398.1)	26.319.3	24.319.3	100	22.986.9	87	4.213.9	16	(881.5)	(3)	
	Reconstrucción y Vivienda Nueva	91.624.9	34.903.8	35.916.2	162.478.9	162.478.9	100	162.253.1	100	16.400.3	10	(16.174.5)	(10)	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>126.041.4</b>	<b>31.228.8</b>	<b>34.735.8</b>	<b>192.006.0</b>	<b>192.006.0</b>	<b>100</b>	<b>187.715.5</b>	<b>98</b>	<b>21.435.7</b>	<b>11</b>	<b>(17.134.2)</b>	<b>(9)</b>	
INVERSIÓN NO ELEGIBLE	Reparación Menor Rehabilitación y Reconstrucción y Vivienda Nueva	VIVIENDA DEFINITIVA												
		Estudios y Proyectos	5.574.2	641.8	1.714.0	6.000.0	6.000.0	100	8.010.8	134	1.268.5	21	(3.278.5)	(55)
		Reforzamientos	365.4		670.6	1.036.0	1.036.0	100	1.180.9	114	176.5	17	(521.4)	(31)
		Drenajes	11.008.9	(4.800.9)	1.000.0	8.000.0	8.000.0	100	6.874.0	86	2.301.9	29	(1.175.9)	(15)
		Supervisión de obra	6.648.8	7,710.2	4,600.0	19,000.0	19,000.0	100	20,600.0	108	2,624.7	14	(4,224.7)	(22)
		Impuestos	1,031.2	1,620.3	2,316.3	4,968.0	4,996.0	100	4,456.0	169	6.3		(3,448.3)	(69)
		• Documentos técnicos, planos y memorias		1,403.5	92.5	1,496.0	1,496.0	100	1,209.4	81	110.8	7	(175.8)	(12)
		• Escrituras		2,261.2	816.0	3,077.2	3,077.2	100	1,290.9	42	7.4		(1,776.9)	(57)
		• Reserva para cumplimiento garantías construcción		7,017.5	2,914.5	10,012.0	10,012.0	100	8,521.0	85	2,756.6	28	(1,267.6)	(13)
		• Conexiones hidráulicas		467.8	682.2	1,160.0	1,160.0	100	845.2	73	261.1	22	(33.7)	5
	• Instalaciones de gas y electricidad			510.0	510.0	510.0	100	507.3	101	215.0	43	(222.3)	(44)	
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>22,655.5</b>	<b>17,121.4</b>	<b>15,466.3</b>	<b>55,219.2</b>	<b>55,219.2</b>	<b>100</b>	<b>57,476.7</b>	<b>104</b>	<b>9,730.8</b>	<b>18</b>	<b>(11,930.3)</b>	<b>(22)</b>
	Reparación Menor Rehabilitación y Reconstrucción y Vivienda Nueva	VIVIENDA PROVISIONAL												
		Materiales ligeros	12,633.3	964.8	(480.0)	13,000.0	13,000.0	100	15,639.3	128	2,128.3	17	(4,895.5)	(37)
		Agrego o campanetas existentes	1,276.3	(576.3)	380.0	1,650.0	1,666.0	100	2,423.4	242	449.2	85	(2,873.1)	(287)
		Materiales resistentes	5,273.6	(275.6)	1,000	6,000.0	6,000.0	100	6,450.0	108	966.5	16	(1,416.3)	(24)
		Ayuda de renta	2,808.0	2,808.0	1,200	6,000.0	6,000.0	100	6,700.3	112			(700.3)	(12)
		Supervisión	1,417.5	(208.5)	791.0	2,000.0	2,000.0	100	2,222.0	111	167.9	18	(369.9)	(23)
		Impuestos	24,194.1	11,310.5	(2,788.8)	32,910.0	32,910.0	100	35,922.4	109	116.1		(3,168.3)	(9)
• Mantenimiento de campanetas			1,500.0	1,500.0	3,000.0	3,000.0	100	836.9	24	403.7	13	(1,759.4)	39	
• Levantamiento de campanetas			3,000.0		3,000.0	3,000.0	100	1,613.0	54	518.6	17	(668.4)	29	
• Instalaciones agua potable y drenaje a campanetas			800.0	510.0	1,300.0	1,300.0	100	926.2	71	.4		(373.4)	29	
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>47,607.7</b>	<b>18,714.9</b>	<b>1,311.4</b>	<b>68,220.0</b>	<b>68,220.0</b>	<b>100</b>	<b>72,792.1</b>	<b>106</b>	<b>5,350.9</b>	<b>8</b>	<b>(9,802.8)</b>	<b>(14)</b>	
<b>GASTO CORRIENTE</b>		<b>4,206.8</b>	<b>7,054.8</b>		<b>11,261.6</b>	<b>10,819.9</b>	<b>96</b>	<b>1,162.5</b>	<b>72</b>	<b>78.6</b>	<b>1</b>	<b>(3,819.7)</b>	<b>27</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>280,312.6</b>	<b>74,111.9</b>	<b>52,113.5</b>	<b>376,758.0</b>	<b>376,319.1</b>	<b>99</b>	<b>326,129.0</b>	<b>100</b>	<b>36,405.6</b>	<b>11</b>	<b>(35,867.6)</b>	<b>(11)</b>	

**PROGRAMA OPERATIVO DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR.**  
**Avance al 15 de ago. de 1987.**  
**• PROGRAMA FINANCIERO/INGRESOS (millones de pesos)**

AÑO/MES	RECURSOS FISCALES				RECURSOS CREDITICIOS		TOTAL
	TESORERÍA		PRODUCTOS	SUBTOTAL	FONHAPO	SUBTOTAL	
	Del D.F.	Federación					
1985							
OCTUBRE	20.0			20.0			20.0
NOVIEMBRE	300.0			300.0			300.0
1986							
ENERO	150.0			150.0			150.0
FEBRERO	1030.0			1030.0			1030.0
MARZO	3197.4		6.0	3203.4			3203.4
ABRIL	6402.6	1500.0	23.8	7926.4			7926.4
MAYO		9600.0	96.0	9696.0			9696.0
JUNIO	14.3	3100.0	99.1	3213.4			3213.4
JULIO	1900.0	14600.0	30.2	16530.2	1597.6	1597.6	18133.0
AGOSTO		16200.0	63.7	16263.7	2629.9	2629.9	18893.6
SEPTIEMBRE		10435.0	224.3	10659.3	13206.9	13206.9	23866.2
OCTUBRE			335.4	335.4	15437.1	15437.1	15792.3
NOVIEMBRE		3090.0	226.5	3226.5	13077.6	13077.6	16303.9
DICIEMBRE			318.4	318.4	29559.5	29559.5	29877.9
1987							
ENERO			636.0	636.0	32755.7	32755.7	33392.3
FEBRERO		6000.0	221.5	6221.5	25750.5	25750.5	31972.0
MARZO		5000.0	432.8	5432.8	21746.0	21746.0	27178.8
ABRIL		14000.0	98.1	14098.1	5000.0	5000.0	19098.1
MAYO		9000.0	48.0	9048.0	9654.1	9654.1	18702.1
JUNIO		7270.0	95.2	7365.2	12043.6	12043.6	19408.8
JULIO		1621.0	42.9	1663.9	10800.0	10800.0	12463.9
AGOSTO			19.2	19.2	7087.0	7087.0	7107.0
<b>TOTAL</b>	<b>14034.3</b>	<b>103,326.0</b>	<b>3026.7</b>	<b>120387.0</b>	<b>200326.3</b>	<b>200326.3</b>	<b>320713.3</b>

\* Incluye 6387.0 de recursos propios.

CONTROLAR SU FUNCIONAMIENTO Y SOMETER A LA APROBACIÓN DEL MISMO EL PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE PARA GASTO CORRIENTE COMO DE INVERSIÓN Y,

FINALMENTE, LAS DEMÁS NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS ANTES CITADAS O AQUELLAS QUE SE LE ENCOMIENDEN VÍA JUNTA DE GOBIERNO.

EL PATRIMONIO DEL ORGANISMO ESTUVO INTEGRADO POR LOS RECURSOS ASIGNADOS DIRECTAMENTE PARA SU EJERCICIO, POR LAS APORTACIONES DE LAS DEPENDENCIAS O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES PREVISTAS EN EL PROGRAMA O POR LAS APORTACIONES DE PERSONAS PARTICULARES QUE DESEEN COLABORAR EN LOS PROGRAMAS DEL ORGANISMO, LOS RECURSOS TAMBIÉN PUEDEN SER PROVENIENTES DE FINANCIAMIENTO QUE CONTRA-TO O DE ACTIVIDADES DIVERSAS QUE REALICE.

FUNDAMENTALMENTE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR BENEFICIÓ EN PRIMER LUGAR A LAS FAMILIAS DAMNIFICADAS QUE PERDIERON SUS VI- VIENDAS, CUYOS PREDIOS FUERON EXPROPIADOS EN LOS DECRETOS DEL 11 Y 21 DE OCTUBRE DE 1985 Y EN SEGUNDO, A LAS FAMILIAS QUE OCUPABAN LAS VECINDADES EN EL MOMENTO DE LA PUBLICACIÓN DEL DE- CRETO EXPROPIATORIO QUE FUERON INCLUIDAS EN EL MISMO.

PARA LA FIRMA DE CONTRATOS DE COMPRA-VENTA LOS BENEFICIARIOS APROBARON LOS PROYECTOS CORRESPONDIENTES; SE FIRMARON 3 569

PROYECTOS DE OBRA Y 3 259 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA, DICHS CONTRATOS CUBRIERON LOS PROGRAMAS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA, REHABILITACIÓN Y REPARACIÓN MENOR.

EL ÁREA SOCIAL ENTREGÓ 42 970 CERTIFICADOS PERSONALES DE DERECHOS. TAMBIÉN SE DEBE MENCIONAR LA RENUNCIA DE 408 TITULARES A SUS CERTIFICADOS PERSONALES DE DERECHOS POR HABER RECIBIDO BENEFICIOS DEL INFONAVIT, FOVISSSTE, AURIS O FOVI.

RHP OPERÓ 3 PROGRAMAS DE APOYO PARA LA UBICACIÓN TEMPORAL DE LAS FAMILIAS. SE DIO ALOJAMIENTO PROVISIONAL A UN TOTAL DE 18 893 FAMILIAS Y SE APOYÓ CON MÓDULOS DE SERVICIO QUE INCLUYEN INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS A 3 558 FAMILIAS QUE AUTOCONSTRUYEN SUS VIVIENDAS TEMPORALES.

ADEMÁS SE OTORGARON 19 952 AYUDAS ECONÓMICAS PARA MUDANZA Y RENTA Y 19 894 BENEFICIARIOS YA HAN RECIBIDO LA AYUDA DE MUDANZA PARA RETORNAR A SUS VIVIENDAS NUEVAS O REHABILITADAS, CANCELÁNDOSE ASÍ SU AYUDA DE RENTA.

EL PROGRAMA ORIGINAL DE CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE 42 000 VIVIENDAS SE AMPLIÓ, PARA APOYAR A POBLACIÓN DAMNIFICADA DE BAJOS INGRESOS DE OTROS PROGRAMAS A 48 800 VIVIENDAS, INCLUYENDO LAS FINANCIADAS POR LAS FUNDACIONES. ASÍ SE INICIARON UN TOTAL DE 48 000. EL PROCESO DE TERMINACIÓN SE INICIÓ DESDE JUNIO, TENIÉNDOSE A LA FECHA 48 800 VIVIENDAS TERMINADAS Y DE ÉSTAS,

47 219 ENTREGADAS. EN RELACIÓN CON ESCRITURACIÓN HAY 24 342 VIVIENDAS COMPRENDIDAS EN 1 987 CONDOMINIOS ESTÁN ESCRITURADAS Y 5 722 VIVIENDAS EN 387 PREDIOS ESTÁN EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN.

PARA LA OPERACIÓN DEL PROGRAMA SE CONTÓ CON UN PRESUPUESTO AUTORIZADO DE \$ 326 758.0\* MILLONES DE PESOS. DE ESTOS UN 46 POR CIENTO CORRESPONDE A RECURSOS FISCALES Y EL 54 POR CIENTO RESTANTE A RECURSOS CREDITICIOS EXTERNOS.

A LA FECHA SE HAN MANEJADO \$ 338 872.6 MILLONES DE PESOS, LO QUE REPRESENTA UN AVANCE DEL 104 POR CIENTO EN RELACIÓN CON LA META ANUAL. POR SU APLICACIÓN \$ 191 353.3 MILLONES DE PESOS SON CONSIDERADOS ELEGIBLES, CON LO CUAL SE ALCANZA UN 99 POR CIENTO DEL EJERCICIO PARA ESTE CONCEPTO Y \$ 138 566.8 MILLONES DE PESOS SON ELEGIBLES, CON UN AVANCE DEL 112 POR CIENTO. EN GASTO CORRIENTE SE HAN EJERCIDO \$ 8 952.5 MILLONES DE PESOS, LO CUAL REPRESENTA UN 80 POR CIENTO DEL TOTAL PREVISTO.

POR OTRA PARTE, LOS COMPROMISOS CREADOS QUE SE TIENEN A LA FECHA ASCIENDEN A \$ 34 307.3 MILLONES DE PESOS.

LOS INGRESOS CORRESPONDIENTES A LA INVERSIÓN ELEGIBLE ASCIENDEN A \$ 199 038.5\* MILLONES DE PESOS, ES DECIR, \$208.2 MILLONES

\* CIFRAS PRELIMINARES.

DE DÓLARES. DE ÉSTOS, EL 30 POR CIENTO PROVIENEN DEL CRÉDITO EXTERNO ME-1990 "PACDU" Y EL 70 POR CIENTO DEL CRÉDITO ME-2625 "RECONSTRUCCION". SE HAN RECIBIDO UN TOTAL DE 75 REEMBOLSOS, DE LOS CUALES EL 18.6 POR CIENTO SON ANTICIPOS, EL 37,3 POR CIENTO MINISTRACIONES Y EL RESTO ESTÁ DISTRIBUIDO ENTRE OTROS CONCEPTOS.

EL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS SE INICIÓ EN OCTUBRE DE 1986. A LA FECHA SE HAN INTEGRADO 35 523 VIVIENDAS AL PROCESO. CONTANDO LOS DIVERSOS PAGOS POR ANTICIPO QUE SE HAN REALIZADO, EL MONTO RECUPERADO ALCANZÓ \$3 795,8 MILLONES DE PESOS, REPRESENTANDO UN 91 POR CIENTO DE LA META ACUMULADA.

EL PROGRAMA DE RHP ENTRÓ EN SU FASE DE LIQUIDACIÓN EL 14 DE ABRIL DE 1987 Y A LA FECHA SE HAN LIQUIDADO A 342 PERSONAS (29 POR CIENTO DE LA PLANTILLA APOYANDO SU INCORPORACIÓN AL PROGRAMA FASE II).

ESTE ORGANISMO SE LIQUIDÓ OFICIALMENTE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1987 EN D.O.F. QUEDANDO A PROCESO DE PERFECCIONAMIENTO SU DESAPARICIÓN.



### III.2.9 FIDEICOMISO PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II

EL 27 DE JUNIO DE 1986, LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR CONDUCTO DE SUS TITULARES, SUSCRIBIERON UN ACUERDO DE COORDINACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II. SUS BASES GENERALES DE ACUERDO FUERON:

1. SE REQUIERE ATENDER NECESIDADES DE QUIENES HABITAN INMUEBLES DAÑADOS POR LOS SISMOS, QUE NO FUERON COMPRENDIDOS EN EL DECRETO EXPROPIATORIO DE OCTUBRE DE 1985;
2. LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA DE ESE SECTOR DE LA POBLACIÓN REVISTE EXTREMA COMPLEJIDAD ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y SOCIAL, POR LO QUE ES NECESARIO COORDINAR LA PARTICIPACIÓN DE DIVERSAS INSTITUCIONES ASÍ COMO PROMOVER LA ORGANIZACIÓN SOCIAL.

POR ELLO CONVIENE:

1. CREAR UNA COMISIÓN COORDINADORA COMO ÓRGANO DE GOBIERNO Y UNA COORDINADORA ESPECIAL DEPENDIENTE ADMINISTRATIVAMENTE DEL FONHAPO COMO ÓRGANO EJECUTIVO DEL PROGRAMA EMERGENTE DE VIVIENDA FASE II.
2. APORTAR COORDINADA Y CONJUNTAMENTE LA SEDUE Y EL DDF LOS

RECURSOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PROGRAMAS.

3. ASUMIR LAS ACCIONES QUE A ESA FECHA HABÍA REALIZADO EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL POR CONDUCTO DE SERVIMET, Y FIVIDESU, (SERVICIOS METROPOLITANOS Y FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO RESPECTIVAMENTE).

A PARTIR DEL 9 DE JULIO DE 1987 SE INICIARON LOS TRABAJOS PRELIMINARES Y EL DÍA 29 DE JULIO SE CELEBRA LA PRIMERA REUNIÓN DE LA COMISIÓN COORDINADORA.

EN DICHA REUNIÓN SE INSTRUYE A LA COORDINADORA ESPECIAL DEL PROGRAMA, PARA QUE MEDIANTE UN TRABAJO CONJUNTO CON LAS DELEGACIONES POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, SE IDENTIFIQUE A LOS DAMNIFICADOS QUE AÚN NO HUBIERAN RECIBIDO ATENCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y SE LES INCORPORA AL PROGRAMA.

EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE MANERA CONJUNTA, PREVIAMENTE A LA CONSTITUCIÓN DE LA COORDINACIÓN ESPECIAL, HABÍAN INICIADO UN REGISTRO PRELIMINAR DE INMUEBLES NO EXPROPIADOS DAÑADOS POR LOS SISMOS ASÍ COMO DE LAS SOLICITUDES PRESENTADAS ANTE LAS DELEGACIONES POLÍTICAS DEL DEPARTAMENTO, Y CON BASE EN ESA INFORMACIÓN SE ESTIMÓ QUE EL NÚMERO DE FAMILIAS QUE REQUERÍAN

ATENCIÓN ERA DEL ORDEN DE 16 000.

TOMANDO COMO BASE DICHA ESTIMACIÓN PRELIMINAR, LA COORDINACIÓN ESPECIAL INICIÓ SUS ACTIVIDADES EN SEPTIEMBRE DE 1986 A PARTIR DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA POR LA SEDUE Y EL DDF CON EL PROPÓSITO DE CONOCER LA DEMANDA REAL, CONSIDERANDO QUE SE ATENDERÍA EXCLUSIVAMENTE A FAMILIAS QUE HABITARAN INMUEBLES SEVERAMENTE DAÑADOS POR LOS SISMOS.

LAS VECINDADES, TRADICIONALMENTE DESCUIDADAS, DE MALA CONSTRUCCIÓN DE ORIGEN, SIN CONSERVACIÓN NI MANTENIMIENTO, TIENEN EN SU GRAN MAYORÍA DAÑOS PROVOCADOS POR MODIFICACIONES, USOS INADECUADOS, INTEMPERISMO, ANTIGUEDAD, HUNDIMIENTOS, ETC., SITUACIÓN QUE EN ALGUNOS CASOS SE AGUDIZÓ POR LOS SISMOS, POR LO QUE MUCHAS DE ELLAS REPRESENTABAN RIEGOS PARA SUS HABITANTES.

DICTAMINAR LA CAUSA DE LOS DAÑOS NO ERA SUFICIENTE PARA LOS PROPÓSITOS DE CARÁCTER SOCIAL DEL PROGRAMA, YA QUE AL NO INCORPORAR INMUEBLES CUYO ESTADO FÍSICO NO FUESE CLARAMENTE ATRIBUIBLE A LOS SISMOS SIGNIFICABA ASUMIR UNA RESPONSABILIDAD POR POSIBLES DAÑOS FUTUROS A PERSONAS Y BIENES, Y POR OTRA PARTE, AL INCORPORARLOS SE INCREMENTARÍA LA EXPECTATIVA DE MILES DE FAMILIAS EN SITUACIÓN SIMILAR, QUE RECLAMARÍAN TAMBIÉN ATENCIÓN PARA ELLAS.

POR OTRA PARTE, LAS DELEGACIONES POLÍTICAS EXPIDIERON CONSTAN-

CIAS DE DAÑOS, EN SU GRAN MAYORÍA DECLARANDO INHABITABLES LOS INMUEBLES, LO CUAL DIÓ LUGAR A QUE DIVERSOS GRUPOS RECLAMARAN AL PROGRAMA EL DESCONOCER LA AUTORIDAD DEL DEPARTAMENTO AL NO INCLUIRLOS PARA SU ATENCIÓN.

EL DÍA ÚLTIMO DE NOVIEMBRE DE 1986, FECHA EN QUE SE DECLARÓ CERRADO EL REGISTRO, SE HABÍAN PRESENTADO 6 478 SOLICITUDES RELATIVAS A OTROS TANTOS INMUEBLES EN LOS QUE HABITABAN 119 195 FAMILIAS, CIFRA MUY SUPERIOR A LA QUE SE HABÍA SUPUESTO EN EL PLANTEAMIENTO INICIAL.

MEDIANTE UN PROCEDIMIENTO ESTRICTAMENTE TÉCNICO QUE CONSISTIÓ EN REALIZAR CERTIFICACIONES DE DAÑOS EN CADA UNO DE LOS 6 478 INMUEBLES, DICTÁMENES EN 1 020 Y VERIFICACIONES EN 1 804, SE LOGRÓ AVANZAR PARA FINALES DE MARZO DE 1987, EN LA IDENTIFICACIÓN DE APROXIMADAMENTE 400 INMUEBLES. ESTAS FECHAS, POR RAZONES DE CARÁCTER PRESUPUESTAL SE REDUJO EL ALCANCE DEL PROGRAMA A LA ATENCIÓN DE 12 000 FAMILIAS, LO QUE OBLIGÓ A MODIFICAR LOS CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE DAÑOS Y POR LO TANTO A EXCLUIR INMUEBLES YA ACEPTADOS.

EN LA ETAPA DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES LA COORDINACIÓN ESPECIAL SÓLO ACTUABA A NOMBRE DE LOS INQUILINOS PUESTO QUE NO TENÍA PERSONALIDAD NI FACULTADES PARA COMPRAR INMUEBLES. LAS CERTIFICACIONES SE REALIZARON INVARIABLEMENTE CON LA PARTICIPACIÓN DE LOS INTERESADOS, CUYA OPINIÓN FUE DETERMINANTE PARA DECIDIR

EN CADA CASO.

EN SU PROCEDIMIENTO ESTAS CONCERTACIONES REQUIRIERON DE:

- A) DICTAMEN TÉCNICO DEL INMUEBLE PARA DETERMINAR CARACTERÍSTICAS Y DESTINO DEL MISMO, ES DECIR, DEMOLICIÓN O REHABILITACIÓN;
- B) AVALÚO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES, SEÑALANDO VALOR COMERCIAL Y VALOR FISCAL;
- C) DICTAMEN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA CON OBJETO DE DETERMINAR LA VIABILIDAD LEGAL Y ECONÓMICA PARA REHABILITAR O DEMOLER UN INMUEBLE;
- E) DICTAMEN SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE;
- F) DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO DE LOS INQUILINOS;
- G) PERMISO DE ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y AFECTACIÓN POR OBRA PÚBLICA, DE LA DELEGACIÓN POLÍTICA CORRESPONDIENTE;
- H) ANTEPROYECTO DE OBRA NUEVA PARA DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS QUE PUEDEN CONSTRUIRSE EN EL PREDIO; O EN SU CASO ELABORAR ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN PARA DETERMINAR SU COSTO;

- I) PRESUPUESTO DE DEMOLICIÓN CUANDO ÉSTA PROCEDA;
- J) DETERMINACIÓN DEL MONTO MÁXIMO QUE PUEDE PAGARSE POR EL PREDIO, NUNCA SUPERIOR AL DEL AVALÚO, EN FUNCIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS DE JUICIO, PARA QUE EL VALOR TOTAL DE LA ACCIÓN NO REBASE EL EQUIVALENTE A 1 500 VECES EL SALARIO MÍNIMO (VSM).
- K) LOCALIZACIÓN DEL PROPIETARIO PARA INVITARLO CONJUNTAMENTE CON LOS INQUILINOS A CONCERTAR LA COMPRA-VENTA DEL PREDIO;
- L) CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, QUE PERMITA TIEMPO SUFICIENTE PARA ACREDITAR A TODOS LOS INQUILINOS CON DERECHOS, YA QUE LA COMPRA SE HACÍA BAJO EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y TAMBIÉN PARA GESTIONAR Y OBTENER DEL FONHAPO LOS RECURSOS PARA PAGAR EL VALOR CONVENIDO.
- M) AUTORIZACIÓN OCASIONAL A LOS INQUILINOS PARA HACER UN PAGO COMPLEMENTARIO CON RECURSOS PROPIOS, SI EL VALOR SOLICITADO POR EL PROPIETARIO ERA SUPERIOR AL QUE EL PROGRAMA PODRÍA PAGAR, PRÁCTICAMENTE SE LE DESECHÓ POSTERIORMENTE, PUES CUANDO ESE PAGO DEBÍA HACERSE, ES DECIR EN EL ACTO DE LA ESCRITURACIÓN, FU COMÚN QUE NO DISPUSIERAN DE LA CANTIDAD NECESARIA, FUSTRÁNDOSE ASÍ TODO EL TRABAJO REALIZADO.
- N) ELABORACIÓN DE UN ACTA ADMINISTRATIVA EN LA QUE SE ASIENTAN

LAS RAZONES CUANDO EL INMUEBLE NO PUEDE COMPRARSE, RECONOCIÉNDO A LOS VECINOS EL DERECHO A UNA VIVIENDA EN OTRO INMUEBLE Y EN LA QUE LA DELEGACIÓN TOMA NOTA PARA PROCEDER A ORDENAR LA REPARACIÓN, DEMOLICIÓN O CLAUSURA DEL INMUEBLE TAN PRONTO EL PROGRAMA REUBIQUE A LOS VECINOS.

PARA ESTE PROPÓSITO SE INICIÓ LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS BALDÍOS EN LOS CUALES SE CONSTRUIRÁN VIVIENDAS EN NÚMERO SUFICIENTE PARA ALBERGAR A LAS FAMILIAS CUYOS INMUEBLES NO PUDIERON ADQUIRIRSE, INTEGRANDO ASÍ LO QUE SE DENOMINÓ "BOLSA DE TIERRA".

ESTE PROCEDIMIENTO COMPLEJO, PERO NECESARIO, DEMANDA UN ESFUERZO IMPORTANTE DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE CONCERTACIÓN. PERO GRACIAS A ESTO SE LOGRÓ ADQUIRIR LOS INMUEBLES A PRECIOS MENORES QUE LOS DE AVALÚO, EN MUCHOS CASOS DE MANERA MUY SENSIBLE, LO QUE ES INDISPENSABLE TOMANDO EN CUENTA EL TOPE POR ACCIÓN DE 1 500 VECES EL SALARIO MÍNIMO.

EN ABRIL DE 1987 SE HABÍAN REALIZADO 176 CONCERTACIONES DE COMPRA DE OTROS TANTOS INMUEBLES, CUYA ESCRITURACIÓN EN GRAN NÚMERO DE CASOS NO PUDO LLEVARSE A CABO, DADAS LAS LIMITACIONES DE LA COORDINACIÓN ESPECIAL, TANTO EN FACULTADES COMO EN DISPONIBILIDAD DE RECURSOS.

EL VALOR PROMEDIO POR CONCEPTO DE TIERRA PARA CADA VIVIENDA

NUEVA FUE DE \$480 000.00 EN SEPTIEMBRE DE 1986, Y DE \$690 000.00 EN ABRIL DEL PRESENTE AÑO. PARA VIVIENDA A REHABILITAR FUE DE \$ 1 000 000.00 EN AMBAS FECHAS.

EN LO RELATIVO A CONSTRUCCIÓN COMO FUE APROBADO EN LAS REGLAS DE OPERACIÓN, SE FINANCIAN DOS TIPOS DE PROGRAMAS: EL DE VIVIENDA NUEVA Y EL DE REHABILITACIÓN.

EN AMBOS EL RESTO ES LIMITAR EL COSTO A CIFRAS QUE SUMADAS AL RESTO DE LAS EROGACIONES NO REBASAN 1 500 VECES EL SALARIO MÍNIMO.

EN LA VIVIENDA NUEVA HAY QUE SUMAR A LOS COSTOS DE LA TIERRA, LOS CORRESPONDIENTES A LA DEMOLICIÓN Y AL MEJORAMIENTO DEL TERRENO QUE SON SUPERIORES A LOS DE ADQUISICIÓN.

LOS PROTOTIPOS DE FASE II SON SIMILARES A LOS DE RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR CON ALGUNAS MODIFICACIONES QUE MEJORAN EL FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA Y QUE SE REFLEJAN EN UNA ÁREA CONSTRUIDA EN 10 POR CIENTO MAYOR.

SE TRATA DE PROTOTIPOS DE DOS RECÁMARAS, CON BAÑO, COCINA, ESTANCIA, COMEDOR Y PATIO DE SERVICIO, CON SUPERFICIE DE 48 m<sup>2</sup> EN PROMEDIO, SIN CONSIDERAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE ESCALERAS.



ADEMÁS DE ALGUNAS MODESTAS APORTACIONES TÉCNICAS TALES COMO UN LAVABO DE ESQUINA Y UN SANITARIO DE DESCARGA HORIZONTAL, SE HA ESTABLECIDO UN PROCEDIMIENTO DE PAGO MEDIANTE EL CUAL SE COMPENSA O POR LO MENOS SE REDUCE EL EFECTO DE LA INFLACIÓN. CON LA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE FONHAPO SE OTORGA A LOS CONTRATISTAS DE OBRA UN ANTICIPO DEL 70% DEL VALOR DE SU CONTRATO Y SE SUJETA A LA APLICACIÓN DE DICHO ANTICIPO A UNA RESPONSABILIDAD CONJUNTA DEL CONTRATISTA Y DE LA EMPRESA AFIANZADORA QUE LE HUBIERA EXTENDIDO LA GARANTÍA CORRESPONDIENTE.

ESTE PROCEDIMIENTO QUE HA VENIDO FUNCIONANDO ADECUADAMENTE, PERMITE GARANTIZAR RAZONABLEMENTE QUE EL PRECIO PROPUESTO EN EL CONCURSO MEDIANTE EL CUAL INVARIABLEMENTE SE OTORGA EL CONTRATO, SEA TAMBIÉN EL PRECIO FINAL QUE SE PAGUE POR LA CONSTRUCCIÓN,

EN REHABILITACIÓN, GENERALMENTE LAS ÁREAS DE LAS VIVIENDAS SON BASTANTE MAYORES A LOS 48m<sup>2</sup> DE LAS VIVIENDAS NUEVAS Y LAS NORMAS DE EMERGENCIA PARA CONSTRUCCIÓN OBLIGAN A REESTRUCTURAR EL INMUEBLE DE CONFORMIDAD CON LAS MÁS RECIENTES EXPERIENCIAS, LO QUE TIENE UN COSTO MUY ELEVADO, YA QUE LA MAYOR PARTE DE LOS INMUEBLES A REHABILITAR NO TIENEN ESTRUCTURA,

### III.2.10 FONDO DE OPERACION Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA ( F O V I )

EL 10 DE ABRIL DE 1963 EL GOBIERNO FEDERAL REPRESENTADO POR LA SHCP Y EL BANCO DE MÉXICO, S.A., CELEBRAN UN CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA CONSTITUIR UN FONDO DE APOYO FINANCIERO DENOMINADO FONDO DE OPERACIÓN Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI) EL CITADO CONTRATO DE FIDEICOMISO FUE MODIFICADO Y ADICIONADO MEDIANTE CONVENIOS DE FECHAS 10 DE JUNIO DE 1963, 6 DE MAYO DE 1964, 20 DE JUNIO DE 1972, 24 DE ENERO DE 1977, 20 DE FEBRERO DE 1980 Y 13 DE JUNIO DE 1984,

EL BANCO DE MÉXICO ESTABLECERÁ EL 10. DE MARZO DE 1985 UN NUEVO RÉGIMEN PARA LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA, LO QUE DIO LUGAR A LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y DE LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL FOVI, PARA INCLUIR EN SUS FINES EL OTORGAMIENTO DE LAS GARANTÍAS QUE DERIVAN DE DICHO SISTEMA, LA OBTENCIÓN DE RECURSOS PARA LA REALIZACIÓN DE SUS PROPIOS FINES, PUDIENDO OTORGAR POR ELLOS GARANTÍA SOBRE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, ASIMISMO SE TOMÓ EN CONSIDERACIÓN LA EXTINCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA Y APOYO A LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (FOGA).

Así, EL GOBIERNO FEDERAL REPRESENTADO POR LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO COMO FIDEICOMITENTE, EL BANCO DE MÉXICO

CO COMO FIDUCIARIO Y LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO COMO COORDINADORA DE SECTOR PROCEDIERON LA CITADA MODIFICACIÓN, ESTABLECIÉNDOSE EL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA.

#### OBJETIVOS DEL FOVI

- OTORGAR COMPLEMENTOS Y APOYOS FINANCIEROS A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO CON CARGO AL FONDO PARA LA CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS O MEJORA DE VIVIENDAS,
- OTORGAMIENTOS DE CRÉDITOS PUENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS, O MEJORA DE VIVIENDAS, O REMODELACIÓN URBANA Y ADQUISICIÓN DE TERRENO,
- OTORGAR APOYOS FINANCIEROS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO,
- EVALUAR, PLANEAR, COORDINAR Y SUPERVISAR DIRECTAMENTE EL DESARROLLO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA,
- EMITIR LOS DICTÁMENES Y APROBACIONES TÉCNICAS A PROYECTOS HABITACIONALES,
- CONTROLAR O SUPERVISAR DIRECTAMENTE O POR CONDUCTO DE TERCEROS LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN O ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS O MEJORAS DE VIVIENDAS, EN QUE PARTICIPE

### EL FOVI FINANCIERAMENTE.

- ENCOMENDAR LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS ESPECÍFICOS DE VIVIENDA A ALGUNA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO CAPACITADA PARA REALIZARLO.
  
- CUBRIR A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO, QUE CONFORME A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES FACULTADAS PARA EFECTUAR OPERACIONES DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA O FIDUCIARIA DESTINADAS A VIVIENDAS PARA SU ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD, CUALQUIER SALDO INSOLUTO QUE EXISTIERA A CARGO DE LOS ADQUIRIENTES, DESPUÉS DE TRANSCURRIDOS 20 AÑOS A PARTIR DE LA CONTRATACIÓN DEL CRÉDITO RESPECTIVO, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTREN DICHS ACREDITADOS AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.
  
- CONCEDER APOYO A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO POR LA FALTA DE PAGO PUNTUAL EN QUE INCURRAN SUS ACREDITADOS.

EL FOVI CUENTA CON UN COMITÉ TÉCNICO INTEGRADO POR SEIS MIEMBROS PROPIETARIOS, DOS DESIGNADOS POR LA SHCP, UNO POR LA SPP, UNO POR LA SEDUE, UNO POR EL BANCO DE MÉXICO, Y UNO POR EL INFONAVIT.

EL COMITÉ TÉCNICO LO PRESIDE EL TITULAR DE LA COORDINADORA DE SECTOR, ASISTEN A LAS SESIONES UN REPRESENTANTE DE LA SECOGEF CON VOZ PERO SIN VOTO, POR CADA REPRESENTANTE PROPUESTO EXISTE

UN SUPLENTE.

ASIMISMO, CUENTA CON UNA DIRECCIÓN GENERAL, UNA SUBDIRECCIÓN DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN Y UNA JEFATURA DE DIVISIÓN DE EVALUACIÓN Y CONTROL.

EL PATRIMONIO DEL FONDO SE INTEGRÓ DE LA SIGUIENTE MANERA:

- UNA SUMA INICIAL DE 200 MILLONES DE PESOS APORTADA POR EL GOBIERNO FEDERAL.
- LAS CANTIDADES QUE EL GOBIERNO APORTE CON CARGO AL PRESUPUESTO DE EGRESOS DE LA FEDERACIÓN,
- LAS SUMAS QUE CON AUTORIZACIÓN DE LA SHCP PUDIERON CANALIZAR LOS ÓRGANOS DEL SECTOR PÚBLICO,
- LOS INGRESOS QUE OBTENGA POR LAS OPERACIONES QUE REALICE.
- LOS FONDOS PROVENIENTES DE LOS CRÉDITOS QUE SE CONTRATEN.

LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS QUE FORMAN PARTE DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA SON FIJADAS POR EL BANCO DE MÉXICO.

FOVI FINANCIA SEIS TIPOS DE VIVIENDA, 1,2,3,4,5 Y R. EL TIPO 1 ES EL MÁS SENCILLO, EL 4 EL MÁS COMPLETO Y EL R ES EL DESTINADO

ARRENDAMIENTO. EN GENERAL LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS SON:  
TIPO 1: BAÑO, COCINA, ESPACIO DE USO MÚLTIPLE Y PATIO DE SERVICIO, EN UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA MÍNIMA UNIFAMILIAR DE 33 m<sup>2</sup> Y MULTIFAMILIAR DE 42m<sup>2</sup>. TIPO 4: BAÑO, COCINA, ESTANCIA COMEDOR, TRES RECÁMARAS Y PATIO DE SERVICIO, EN UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 65m<sup>2</sup>.

LOS DOS PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS SON FIJADOS POR EL BANCO DE MÉXICO PARA ELLO DIVIDE EL TERRITORIO NACIONAL EN 3 ZONAS.

LA POBLACIÓN BENEFICIARIA DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA DEL FOVI SE UBICA EN RANGOS SEGÚN SU NIVEL DE INGRESO. EL INGRESO MENSUAL MÍNIMO Y MÁXIMO DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO EN NÚMERO DE VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL D.F. ES PARA EL TIPO 1 DE 2 HASTA 4.1; Y PARA EL TIPO 4 VA DE 4.8 HASTA 12 VECES.

LOS CRÉDITOS INDIVIDUALES SON PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE VIVIENDA TANTO UNIFAMILIARES COMO DÚPLEX O EN EDIFICIOS MULTIFAMILIARES. SU MONTO REPRESENTARÁ COMO MÁXIMO 90 POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA DEL TIPO 1; 85 POR CIENTO EN TIPO 2; 75 POR CIENTO EN TIPOS 3 Y 4; Y 70 POR CIENTO EN TIPO 5.

POR LO QUE RESPECTA A LAS TASAS MÁXIMAS ANUALES DE INTERÉS SON:  
TIPO 1: 30 POR CIENTO, TIPO 2: 40 POR CIENTO Y TIPO 3, 4 Y 5: 60 POR

CIENTO, DICHAS TASAS SERÁN AJUSTADAS EL PRIMERO DEL MES INMEDIATO SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE SE INCREMENTE EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL.

LOS CRÉDITOS PUENTE SE OTORGAN A PROMOTORES O CONSTRUCTORES PARA LA CONSTRUCCIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS, PUDIENDO COMPENDER LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO. EL MONTO QUE REPRESENTAN ES SIMILAR AL OTORGADO EN CRÉDITOS INDIVIDUALES.

CRÉDITOS PARA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO (TIPO R) SU OBJETO EXCLUSIVO ES LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO UNIFAMILIARES O MULTIFAMILIARES, PUEDE INCLUIR URBANIZACIÓN. PUEDEN OTORGARSE A PROMOTORES Y/O CONSTRUCTORES. EL MONTO PUEDE ASCENDER HASTA 70 POR CIENTO DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS. LAS TASAS DE INTERÉS NO SERÁN SUPERIORES A 14 POR CIENTO SOBRE SALDOS INSOLUTOS.

FOVI HA PARTICIPADO DENTRO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA CON ALREDEDOR DE UNA QUINTA PARTE DE LOS RECURSOS EROGADOS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS. EN 1984, FOVI PARTICIPÓ CON 32 MIL MILLO NES 17 POR CIENTO Y PARA 1986 SU PARTICIPACIÓN AUMENTÓ A 108,8 MILES DE MILLONES DE PESOS 22 POR CIENTO DEL MENCIONADO PROGRAMA.

PARA EL AÑO DE 1986 DEL TOTAL DE RECURSOS EJERCIDOS POR FOVI 149,6 MILES DE MILLONES DE PESOS, EL 25,2 POR CIENTO CORRESPONDIÓ A RECURSOS PROPIOS; LOS RECURSOS CREDITICIOS REPRESENTARON

47.9 POR CIENTO; RECURSOS FISCALES 5.3 POR CIENTO Y CRÉDITO DEL BANCO MUNDIAL 21.6 POR CIENTO.

DURANTE EL EJERCICIO DE 1986 EL FONDO APOYÓ LA CONSTRUCCIÓN DE 29,929 VIVIENDAS NUEVAS, DE LAS CUALES EN PROPIEDAD TIPO 1 FUERON 12 164, 41 POR CIENTO, Y LAS DE ARRENDAMIENTO TIPO R ASCENDIERON A 17 765, 59 POR CIENTO.

DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 1987 ESTE FONDO HA OTORGADO SU APOYO PARA 18 569 VIVIENDAS QUE REPRESENTAN EL 74 POR CIENTO DE LA META ANUAL DE 25 000 VIVIENDAS. DE ESTAS APROBACIONES CORRESPONDEN 9 254 VIVIENDAS DE ARRENDAMIENTO, 50 POR CIENTO. RESPECTO A UBICACIÓN SE HAN CANALIZADO LOS APOYOS EN UN 76 POR CIENTO A LOCALIDADES MARCADAS COMO CIUDADES MEDIAS, EN UN 22 POR CIENTO A LAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, GUADALAJARA Y MONTERREY Y, EN UN 2 POR CIENTO A LAS LOCALIDADES DEL RESTO DEL PAÍS.

#### PARTICIPACION DEL FOVI EN EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA

AÑO	TOTAL DEL PROGRAMA	BANCA	(%)	FOVI	(%)
1983	74 196	63 526	86	10 670	14
1984	174 426	142 426	82	32 000	18
1985	307 657	256 657	83	51 000	17
1986	489 745	380 906	78	108 839	22
1987	370 811	306 030	81	64 781	17



DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 1987, EL FONDO OBTUVO RECURSOS POR \$111 860 MILLONES QUE REPRESENTAN EL 44 POR CIENTO DE LA META ANUAL DE \$ 253 600 MILLONES. ESTOS RECURSOS FUERON CAPTADOS PRINCIPALMENTE DEL EJERCICIO DEL CRÉDITO INTERNO DEL BANCO DE MÉXICO POR \$ 52 817 MILLONES, DE INTERESES COBRADOS SOBRE LA CARTERA DE CRÉDITOS POR \$36 667 MILLONES, DE APORTACIONES PATRIMONIALES DEL GOBIERNO FEDERAL POR \$ 12 571 MILLONES DE RECUPERACIONES DE CARTERA POR \$ 4 209 MILLONES.

COMO SE PUEDE OBSERVAR EN EL CUADRO SIGUIENTE EL PROGRAMA DE 1988 MANTENDRÁ EL MISMO NIVEL DE OFERTA DE VIVIENDA A FAMILIAS CUYOS INGRESOS ESTÉ COMPRENDIDOS ENTRE 2 Y 5.7 VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL DISTRITO FEDERAL.

## VIVIENDAS APOYADAS DE 1983 A 1988

	1983	1984	1985	1986	1987	1988
En proceso al inicio del año	48 644	67 201	58 195	59 811	60 418	47 418
MAS: Nuevos apoyos en el año	31 565	16 202	27 620	29 989	30 000*	26 000
MENOS: Viviendas terminadas y/o consolidadas	13 008	25 208	23 676	29 382	30 000*	27 000
Viviendas canceladas	67 201	58 195	59 811	60 418	47 418*	46 418
Viviendas en proceso al término del año						

\* Datos estimados para construir el igual número de viviendas que 1987, en 1988 se requiere de 202 mil a 250 mil.

EN 1987 EL PROGRAMA DE MINISTRACIONES DE FOVI TENDRÁ COMO FUENTES PRINCIPALES LAS SIGUIENTES:

CONCEPTO	MILLONES DE PESOS	(%)
Aportación patrimonial del gobierno federal	14 000	7
Credito interno del Banco de México	177 600	88
Recursos propios	10 000	5
	<u>202 000</u>	

### III.2.11 FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO

EL FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (FIVIDESU), CREADO POR ACUERDO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, EL 5 DE DICIEMBRE DE 1983 Y CONSTITUIDO EN EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, SNC., MEDIANTE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FECHA 23 DE FEBRERO DE 1984, TIENE COMO OBJETO PRIMORDIAL, REALIZAR PROGRAMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL Y URBANO, DESTINADOS A SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DE INGRESOS MÍNIMOS, ASÍ COMO DE INSTRUMENTAR LAS POLÍTICAS NECESARIAS PARA AVANZAR EN LA PROMOCIÓN DE MECANISMO DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y REFORZAR LOS SISTEMAS DE CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS ESTRATOS MÁS REZAGADOS DE LA POBLACIÓN Y RESTABLECER LA CAPACIDAD DE FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR.

EL FIVIDESU TIENE COMO CAMPO DE ACCIÓN, LA ATENCIÓN DE LA POBLACIÓN DE INGRESOS MÍNIMOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

EN ESTE FIDEICOMISO SON: 1) FIDEICOMITENTE, LA SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE ÚNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CENTRALIZADA, A NOMBRE Y POR CUENTA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL; 11) FI

UCIARIO EL BANOBRAS, SNC, Y III) FIDEICOMISARIOS LAS PERSONAS, FAMILIAS O GRUPOS BENEFICIARIOS DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO QUE REALICE EL FIDEICOMISO.

SON FINES DEL FIDEICOMISO ENTRE OTROS:

- A) LA PROMOCIÓN E PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO O RESTAURACIÓN DE VIVIENDA; DE INICIO DE VIVIENDA PROGRESIVA O PIE DE CASA; DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN BÁSICAS; DE SUPERVISIÓN DE TALES PROGRAMAS PROPORCIONANDO PARA SU REALIZACIÓN: DIRECCIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA, ASESORÍA Y GESTORÍA PARA LOS TRÁMITES RELACIONADOS CON LAS OBRAS EN QUE INTERVENGA O PARTICIPE EL FIDEICOMISO.
- B) LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES Y CONJUNTOS DE VIVIENDA VERTICAL TERMINADA O CONJUNTOS HABITACIONALES.
- C) EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA RELACIONADA CON EL FIDEICOMISO, ASÍ COMO PARA LA ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN O PAGO DE MAND DE OBRA, EN LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO O AUTOCONSTRUCCIÓN, CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA PROGRESIVA O DE VIVIENDA SUSTITUTA, PROVISIONAL O TRANSITORIA.
- D) GESTIONAR LOS FINANCIAMIENTOS QUE SEAN REQUERIDOS PARA LA

REALIZACIÓN DE LOS FINES ANTERIORES, ASÍ COMO CELEBRAR LOS ACTOS JURÍDICOS, CONVENIOS Y CONTRATOS, CONSTITUYENDO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN LOS BIENES INMUEBLES QUE LLEGAREN A INTEGRAR SU PATRIMONIO CUANDO FUERE MENESTER PARA FACILITAR SU DESTINO FINAL, DE SER VENDIDOS O ARRENDADOS.

ESTE FIDEICOMISO COMO ORGANISMO PÚBLICO DEL GOBIERNO FEDERAL, SECTORIZADO EN EL DDF, ESTÁ COORDINADO POR LA SECRETARÍA GENERAL DE OBRAS SEGÚN ACUERDO DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL 28 DE FEBRERO DE 1984.

EN EL PRESENTE DOCUMENTO SE ESTABLECEN LAS REGLAS Y POLÍTICAS CREDITICIAS ACORDES CON LOS PROGRAMAS QUE REALIZA EL FIVIDESU TENDIENTES A OPERAR EN CONDICIONES NORMALES DE LIQUIDEZ, EFICIENCIA Y PRODUCTIVIDAD.

LAS FINALIDADES ANTES MENCIONADAS, SE ATIENDEN FUNDAMENTALMENTE A TRAVÉS DE LOS SIGUIENTES PROGRAMAS.

- A) ADQUISICIÓN, MEJORAMIENTO O SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA
- B) DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN BÁSICAS
- C) VIVIENDA PROGRESIVA O PIE DE CASA
- D) MEJORAMIENTO O RESTAURACIÓN DE VIVIENDA
- E) VIVIENDA TERMINADA

- F) PARQUES DE MATERIALES
- G) VIVIENDA DE AUTOCONSTRUCCIÓN
- H) CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE MATERIALES EN LAS ACCIONES DE AUTOCONSTRUCCIÓN ESPONTÁNEA
- I) VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

INTIMAMENTE VINCULADO A ESTOS PROGRAMAS, EXISTEN FUNCIONES DE APOYO MISMAS QUE SE NORMAN POR LINEAMIENTOS QUE PERMITEN ESTABLECER PARÁMETROS DE ACTUACIÓN DE CADA UNA DE LAS ÁREAS QUE CONFORMAN EL FIVIDESU, CONTRIBUYENDO ASÍ A LA OBTENCIÓN DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO. PARA TALES EFECTOS, ESTE ORGANISMO EN SU OPERACIÓN, SE FUNDAMENTA EN REGLAS GENÉRICAS DE OPERACIÓN Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN CREDITICIA, QUE SE ANOTAN A CONTINUACIÓN.

1. PARA LA INCORPORACIÓN DE PREDIOS

EL FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO, MANTIENE RELACIONES CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, A EFECTO DE CONOCER Y ADQUIRIR LOS PREDIOS FACTIBLES DE SER APROVECHADOS EN LAS ACCIONES DE VIVIENDA.

LA OBTENCIÓN DE PREDIOS PARA CONSTRUCCIÓN, PODRÁ SER POR APORTACIÓN DEL PROPIO DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL U OTROS ORGANISMOS Y ASOCIACIONES PÚBLICAS O PRIVADAS Y/O

BIEN POR LA ADQUISICIÓN DE LOS MISMOS, POR EL PROPIO FIVIDESU CON RECURSOS DE SU PATRIMONIO, DEBIÉNDOSE CONTAR CON LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- A) TÍTULO DE PROPIEDAD DEL PREDIO, INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD,
- B) BOLETA PREDIAL Y DE AGUA, CON LOS PAGOS AL CORRIENTE
- C) CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL TERRENO O LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- D) INFORME DE NO ADEUDO EXPEDIDO POR LA TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL
- E) CERTIFICADO DE LIBERTAD DE SUELO
- F) DICTAMEN Y APRITUD DEL SUELO
- G) AVALÚO DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

LAS ÁREAS INTEGRANTES DEL FIVIDESU REALIZAN, EN LA ESFERA DE SU COMPETENCIA, LOS SIGUIENTES ESTUDIOS Y ACCIONES:

- ADECUACIÓN A LA PLANEACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL
- DISPONIBILIDAD INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
- ASPECTOS FISIográficos DEL PREDIO
- TENENCIA DE LA TIERRA
- NIVEL SOCIOECONÓMICO DEL ENTORNO
- ELABORACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADO (EN SU CASO)

2. DE LOS CONTRATOS, ESCRITURAS Y ACCIONES DE LO CONTENCIOSO
  - EL ÁREA JURÍDICA DEL FIVIDESU, SERÁ LA RESPONSABLE DE REUNIR LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA ELABORACIÓN

DE LOS CONTRATOS QUE SE CELEBREN, YA SEAN ÉSTOS RELATIVOS A LA COMPRAVENTA DE INMUEBLE, O BIEN AL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.

- SE DEBERÁN REALIZAR ESTUDIOS DE LOS TÍTULOS QUE SE PRESENTEN COMO ANTECEDENTES DE PROPIEDAD O POSESIÓN DE LOS PREDIOS FACTIBLES DE SER ADQUIRIDOS O BIEN EN DONDE SE REALICEN ACCIONES DE VIVIENDA.
  
- CON EL FIN DE AGILIZAR LA ESCRITURACIÓN CONSTITUTIVA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL FIVIDESU, EL ÁREA JURÍDICA DE LA MENCIONADA INSTITUCIÓN, DEBERÁ RECOPILAR LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:
  - PLANO DE CONJUNTO (DISEÑO URBANO)
  - PLANO DE NIVELES DE VIVIENDA (EN SU CASO)
  - PLANOS ARQUITECTÓNICOS
  - PLANOS DE FACHADA
  - PLANOS HIDRÁULICOS
  - PLANOS DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS
  - PLANOS DE PISO
  - PLANOS DE CIMENTACIÓN
  - MEMORIAS DE CÁLCULOS ESTRUCTURALES
  - LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN



- LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL
- AVISO DE TERMINACIÓN DE OBRA
  
- DE CONFORMIDAD AL ACTA CONSTITUTIVA DEL FIVIDESU, ESTE ÓRGANO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, POR TAL MOTIVO SU ÁREA JURÍDICA DEBERÁ FORMULAR LAS DEMANDAS LEGALES QUE SE REQUIERAN EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE FUERON CONFERIDAS. DE IGUAL MANERA CONTESTARÁ LAS DEMANDAS QUE SE PRESENTEN EN CONTRA DE ESTA INSTITUCIÓN, Y ATENDERÁ A LOS JUICIOS DE AMPARO, REVISIONES LEGALES Y ASUNTOS DE ORDEN CIVIL QUE SE ENCUENTREN EN LITIGIO.
  
- EN LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS, DE BIENES MUEBLES O SERVICIOS, EL FIVIDESU DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS LAS DISPOSICIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS QUE PARA TAL EFECTO EXPIDAN LAS DEPENDENCIAS DEL PODER EJECUTIVO FEDERAL.

### 3. PARA LA CAPTACIÓN DE SOLICITUDES

LAS SOLICITUDES DE VIVIENDA PARA LOS PROGRAMAS FUNDAMENTALES QUE ATIENDE EL FIVIDESU, SE CAPTAN A TRAVÉS DE LAS DELEGACIONES POLÍTICAS DEL DISTRITO FEDERAL; MEDIANTE REPRESENTANTES Y/O AGRUPACIONES POPULARES Y DIRECTAMENTE POR EL FIVIDESU.

LA PERSONA INTERESADA EN PARTICIPAR EN LAS ACCIONES DE AU-

TOCONSTRUCCIÓN, DEBERÁ ACUDIR A LA DELEGACIÓN POLÍTICA DE SU JURISDICCIÓN A EFECTO DE ENTREGAR SU SOLICITUD.

LA DELEGACIÓN POLÍTICA ES LA RESPONSABLE DE REALIZAR LA INVESTIGACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS POSIBLES AUTOCONSTRUCTORES MISMA QUE EN PAQUETE SERÁ PROPORCIONADA AL FIVIDESU PARA SU ANÁLISIS Y DICTAMEN FINAL.

EN EL CASO DE LAS SOLICITUDES QUE CAPTE DIRECTAMENTE EL FIDECOMISO Y DE LOS REPRESENTANTES POPULARES Y AGRUPACIONES SOCIOECONÓMICAS; ADEMÁS, LAS AGRUPACIONES DEBERÁN DE ACOMPAÑAR AL PAQUETE DE SOLICITUDES, EL ACTA CONSTITUTIVA DEL GRUPO ORGANIZADO QUE DESEE PARTICIPAR.

PARA EL CASO DE PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, LOS ASPIRANTES QUE APRUEBEN LA INVESTIGACIÓN SOCIOECONÓMICA, FIRMARÁN UNA CARTA DE ADHESIÓN, EN SU CARÁCTER DE AUTOCONSTRUCTORES, EN DONDE SE COMPROMETA A CUMPLIR LAS BASES MÍNIMAS PARA LOS PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

LAS INVESTIGACIONES SOCIOECONÓMICAS QUE NO CALIFIQUEN, SERÁN DEVUELTAS A SU DELEGACIÓN POLÍTICA DE ORIGEN, O BIEN A EL REPRESENTANTE U ORGANIZACIÓN POPULAR.

4. PARA DETERMINAR EL PERFIL DE AUTOCONSTRUCTOR EL FUTURO AUTOCONSTRUCTOR DEBERÁ:

- A) TENER CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE
- B) NO TENER VIVIENDA O TERRENO PROPIOS (EL ADQUIRIENTE, SU CÓNYUGE O CONURBINA)
- C) SER JEFE DE FAMILIA
- D) RESIDIR O TRABAJAR EN EL DISTRITO FEDERAL, CON UNA ANTIGÜEDAD MÍNIMA DE CINCO AÑOS.
- E) HABITAR PERMANENTEMENTE LA VIVIENDA
- F) TENER UN MÍNIMO DE 18 AÑOS DE EDAD Y UN MÁXIMO DE 64 AÑOS DE EDAD.

5. PARA LA EVALUACIÓN DEL AUTOCONSTRUCTOR

- LA TRABAJADORA SOCIAL ADSCRITA AL FRENTE DE OBRA QUE SE DETERMINE, SERÁ LA RESPONSABLE DE REGISTRAR EL HORARIO TRABAJADO POR CADA AUTOCONSTRUCTOR, ASÍ COMO EN SU CASO, LA INASISTENCIA DEL MISMO.
  
- EL HORARIO DE TRABAJO SERÁ DE 8 HORAS DIARIAS DE LUNES A VIERNES Y SE DARÁ UNA HORA PARA COMER, DE LAS 13:00 A LAS 14:00, Y LOS SÁBADOS DE 8:00 A 13:00 HORAS. EN EL CASO DE QUE POR NECESIDADES DE LA OBRA, SE REQUIERA MÁS TIEMPO DE TRABAJO, LA JORNADA DEBERÁ PROLONGARSE HASTA DONDE SE CONSIDERE NECESARIO. ESTO REDUNDRÁ LÓGICAMENTE EN AVANCE DE OBRA Y EN BENEFICIO, TIEMPO PARA LOS AUTOCONSTRUCTORES, A LOS CUALES SE LES COMPUTARÁ EL TIMEPO EXTRA TRABAJANDO.

- EL AUTOCONSTRUCTOR RECIBIRÁ Y ACATARÁ LAS DISPOSICIONES QUE IMPONGAN LAS AUTORIDADES DEL FIVIDESU, MISMAS QUE ESTARÁN REPRESENTADAS EN EL FRENTE POR DOS ÁREAS; EL ÁREA TÉCNICA Y EL ÁREA SOCIAL; LA PRIMERA SE ENCARGARÁ DEL DESEMPEÑO DE LAS LABORES DE AUTOCONSTRUCCIÓN, LA SEGUNDA SE ENCARGARÁ DE CHECAR LA ASISTENCIA CONTINUA DE DISPONIBILIDAD PARA EL TRABAJO, EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE DESARROLLO COMUNITARIO Y LA ORGANIZACIÓN EN GENERAL DE LA COMUNIDAD. ESTAS DOS ÁREAS TRABAJARÁN EN FORMA COORDINADA.
  
- ASIMISMO, EL AUTOCONSTRUCTOR DEBERÁ OBLIGARSE A CUMPLIR CON LOS REQUISITOS QUE SE SEÑALEN EN LAS BASES MÍNIMAS DE LOS PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, PARA CADA CASO EN PARTICULAR.

6. DE LOS PROGRAMAS QUE SON FINANCIADOS

COMO CONSECUENCIA DE LA VARIEDAD DE LOS FINES ENCOMENDADOS AL FIVIDESU, ESTE ORGANISMO FINANCIA LOS SIGUIENTES PROGRAMAS.

- A) ADQUISICIÓN, MEJORAMIENTO O SUSTITUCIÓN DE VIVIENDA
- B) DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN BÁSICAS
- C) VIVIENDA PROGRESIVA O PIE DE CASA
- D) MEJORAMIENTO O RESTAURACIÓN DE VIVIENDA
- E) VIVIENDA TERMINADA

- F) PARQUE DE MATERIALES
- G) VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCIÓN
- H) CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE MATERIALES EN LAS ACCIONES DE AUTOCONSTRUCCIÓN ESPONTÁNEA
- I) VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

EN LOS PROGRAMAS A, B, C, D, G, Y H, CABE LA MODALIDAD DE AUTOCONSTRUCCIÓN, Y SE ENCUENTRAN CONSIDERADAS LAS OPCIONES DE FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE TERRENO CON O SIN URBANIZACIÓN PARA LOS INCISOS A, B, C, E, G, E, I.

EL FIVIDESU TIENE LA FACULTAD DE FORMULAR, COORDINAR Y REVISAR, EN SU CASO, LAS CONDICIONES SOCIALES, TÉCNICAS, JURÍDICAS Y FINANCIERAS DE LOS PROGRAMAS QUE FINANCIE, ANTES Y DURANTE LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS, Y TENDRÁ EL DERECHO DE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS Y CONTRATOS HASTA EN TANTO NO SE HAYA LIQUIDADO EL IMPORTE TOTAL DEL FINANCIAMIENTO OTORGADO.

AL FIN DE DISTINGUIR LAS CONDICIONES DIFERENCIALES A QUE ESTÁ SUJETO EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO, SE HAN ESTABLECIDO NIVELES DE OPERACIÓN PARA CADA PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN, QUE CONTEMPLAN MONTOS MÁXIMOS CONFORME A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA UNO DE ELLOS Y QUE EN FORMA GENERAL NO PODRÁN SER MAYORES A 2000 VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL D.F. PARA ACCIONES DE VIVIENDA TERMINADA Y VIVIENDA

EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA. LOS TOPES ESPECÍFICOS SERÁN LOS QUE SEÑALE EL BANCO DE MÉXICO A TRAVÉS DEL FOVI.

7. SUJETOS DE CRÉDITO

EN ATENCIÓN A LO DISPUESTO EN LAS REGLAS DE OPERACIÓN EL FIVIDESU, RECONOCE LOS SIGUIENTES SUJETOS DE CRÉDITO.

- A) MIEMBROS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS
- B) MIEMBROS DE GRUPOS ORGANIZADOS LEGALMENTE, ASÍ COMO PERSONAS DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO.
- C) PERSONAS FÍSICAS

A EFECTO DE CUMPLIR CON EL OBJETO DEL FIDEICOMISO, LOS SUJETOS DE CRÉDITO DEBERÁN CUMPLIR CON EL SIGUIENTE PERFIL:

- A) SER PERSONA FÍSICA, JEFE DE FAMILIA PREFERENTEMENTE NO ASALARIADA
- B) TENER UN INGRESO DE 1 A 2.5 VECES EL SALARIO MÍNIMO DEL D.F.
- C) NO TENER PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA LOCALIDAD, EL ADQUIRIENTE, SU CÓNYUGE O CONCUBINA, SALVO EN EL CASO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA MEJORADA.
- D) TENER DEPENDIENTES ECONÓMICOS
- E) OBLIGARSE A HABITAR PERMANENTEMENTE LA VIVIENDA
- F) RESIDIR O TRABAJAR EN EL D.F.
- G) NO TENER CRÉDITO CON OTRO ORGANISMO INSTITUCIONAL DE VIVIENDA

H) TENER DE 18 A 64 AÑOS DE EDAD

VIVIENDA TERMINADA Y VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA (CONFORME A NORMAS FOVI)

EN TODOS LOS CASOS SE EXIGIRÁ AL BENEFICIARIO DEL CRÉDITO LA INTEGRACIÓN DE SU EXPEDIENTE FUNDAMENTADO EN UN ESTUDIO SOCIOECONÓMICO QUE SE VERIFICARÁ CON LA DOCUMENTACIÓN INDIVIDUAL QUE AVALE LA AUTENTICIDAD DEL INGRESO DECLARADO, LA INEXISTENCIA DE PROPIEDAD DE OTROS BIENES INMUEBLES, SU ESTADO CIVIL, LOS DEPENDIENTES ECONÓMICOS Y SU RESIDENCIA EN EL D.F.

#### 8. DE LAS APORTACIONES

A) EL FIVIDESU APORTARÁ FINANCIAMIENTO CONFORME AL PROGRAMA DE QUE SE TRATE HASTA POR EL 100 POR CIENTO DEL COSTO DE MATERIALES, MANO DE OBRA ESPECIALIZADA E INDIRECTOS, Y COSTO DEL TERRENO EN SU CASO.

LAS APORTACIONES CORRESPONDIENTES AL ACREDITADO, PODRÁN SER EN EFECTIVO, MANO DE OBRA, EN BIENES INMUEBLES O EN ESPECIE, CUANDO SE TRATE DE ESTAS ÚLTIMAS EL FIVIDESU TENDRÁ LA FACULTAD DE APROBAR O RECHAZAR TOTAL O PARCIALMENTE EN LOS CASOS EN LAS QUE NO CUMPLAN CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE CALIDAD, COSTO Y OPORTUNIDAD.

- B) EL FIVIDESU OTORGARÁ FINANCIAMIENTO A LOS ADQUIRIENTES CONFORME A LAS REGLAS DADAS POR EL BANCO DE MÉXICO A TRAVÉS DEL FOVI, EN LOS TIPOS I Y II.
9. EN VIRTUD DE LA NECESARIA CONGRUENCIA ENTRE EL MÉTODO DE OTORGAMIENTO Y EL ESQUEMA DE RECUPERACIÓN, LA BASE GENÉRICA DE APLICACIÓN PARA AMBOS CONCEPTOS, ES EL SALARIO MÍNIMO VIGENTE.

LO ANTERIOR SIGNIFICA QUE TANTO PARA OTORGAR UN FINANCIAMIENTO COMO PARA SU RECUPERACIÓN, LA BASE ES EL SALARIO MÍNIMO DEL D.F., VIGENTE; PARA EL CASO DE OTORGAMIENTO SE CONSIDERA EL SALARIO MÍNIMO EN EL D.F., QUE ESTÉ EN VIGOR A LA FECHA DE CONTRATACIÓN DEL FINANCIAMIENTO Y PARA LA RECUPERACIÓN, AQUEL QUE SE FIJE A PRINCIPIOS DE CADA AÑO, EL CUAL SE HARÁ EFECTIVO TRES MESES DESPUÉS, O SEA A PARTIR DEL PRIMER DÍA DEL MES DE ABRIL DE CADA AÑO, PARA CADA PROGRAMA, SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES PARTICULARES.

LOS MONTOS FINANCIABLES POR FIVIDESU, SE OTORGARÁN CONFORME A LO SIGUIENTE:

- A) AUTOCONSTRUCCIÓN SE FINANCIARÁ EL TERRENO; EN SU CASO, EL 100 POR CIENTO DEL COSTO DE LOS MATERIALES, EL COSTO DE LA MANO DE OBRA ESPECIALIZADA Y LOS INDIRECTOS, HASTA UN MÁXIMO DE 2 000 VECES EL SALARIO MÍNIMO.



EL FINANCIAMIENTO OTORGADO POR EL FIVIDESU, NO TENDRÁ ENGANCHE, YA QUE CUENTA CON LA APORTACIÓN DE MANO DE OBRA DE AUTOCONSTRUCTOR.

- B) VIVIENDA TERMINADA Y VIVIENDA POR ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA, SE OTORGARÁ CONFORME A LAS REGLAS DADAS POR EL BANCO DE MÉXICO A TRAVÉS DEL FOVI, PARA LOS TIPOS I Y II, Y CONFORME A LAS REGLAS DEL FONHAPO EN TODOS SUS NIVELES POR LO QUE SE REFIERE A LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

LA TASA DE INTERÉS CRECERÁ 10 POR CIENTO ANUALMENTE.

DE LA RECUPERACIÓN DE FINANCIAMIENTOS

LOS FINANCIAMIENTOS QUE CONCEDE EL FIVIDESU, SE RECUPERARÁN EN RELACIÓN AL MONTO FINANCIADO, ESTABLECIÉNDOSE PORCENTAJES QUE SE APLICAN AL SALARIO VIGENTE, QUE NO PODRÁN EXCEDER DEL 30 POR CIENTO DEL INGRESO MENSUAL CONYUGAL.

EL MONTO DE LOS PAGOS SERÁ CRECIENTE, CONFORME SE MODIFIQUE EL SALARIO MÍNIMO DEL D.F., Y PAGADEROS MENSUALMENTE A PARTIR DEL MOMENTO EN QUE SE FIRME EL CONTRATO CORRESPONDIENTE.

EL FIVIDESU TOMARÁ COMO SALARIO MÍNIMO, BASE PARA LA RECUPERACIÓN DE LOS FINANCIAMIENTOS, EL SALARIO MÍNIMO DEL

DEL D.F., QUE DICTAMINE LA COMISIÓN DE LOS SALARIOS MÍNIMOS A FINALES DE CADA AÑO NATURAL. ESTE ENTRARÁ EN VIGOR PARA EFECTOS DEL PAGO A PARTIR DEL 1º DE ABRIL DE CADA AÑO.

EL INTERÉS PACTADO INICIALMENTE, ES FLEXIBLE Y CRECIENTE EN RAZÓN DEL 10 POR CIENTO ANUAL DURANTE LA VIGENCIA DEL FINANCIAMIENTO.

LAS AMORTIZACIONES AL CAPITAL, SERÁN SEMESTRALMENTE Y SU PAGO POR MENSUALIDADES, CALCULÁNDOSE LOS INTERESES SOBRE LOS SALDOS INSOLUTOS SEMESTRALES.

EL PLAZO DE LOS CRÉDITOS QUE SE CONCEDAN A LOS ACREDITADOS, SERÁN LOS QUE CONVENGAN EN CADA CASO, DE ACUERDO AL PROGRAMA, EL CUAL NO EXCEDERÁ DE UN TÉRMINO DE VEINTE AÑOS.

EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL ACREDITADO SOLICITE Y EL FIVIDESU APRUEBE PAGOS ANTICIPADOS, ÉSTOS SERÁN AL TÉRMINO DEL SEMESTRE Y DICHO PAGO SE PODRÁ ACEPTAR SIEMPRE QUE SEA POR EL EQUIVALENTE A UN SEMESTRE CON MÍNIMO.

SE ESTABLECERÁ UN SEGURO OBLIGATORIO DURANTE EL PERÍODO DE VIGENCIA DEL CRÉDITO Y QUE DEBE SER CUBIERTO POR EL BENEFICIARIO.

ESTE SEGURO ES EL DE VIDA E INVALIDEZ Y SU OBJETIVO ES CUBRIR EL MONTO ADEUDADO EN CASO DE FALLECIMIENTO. ESTE SE-

GURO DEBE SER CONTRATADO POR EL ACREDITADO, A TRAVÉS DE LA COMPAÑÍA AUTORIZADA QUE LE SEÑALE EL FIVIDESU.

EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EL PAGO ANUAL DEL ACREDITADO NO ALCANCE A CUBRIR EL MONTO DE LOS INTERESES, EL FIVIDESU LE OTORGARÁ AUTOMÁTICAMENTE REFINANCIAMIENTO A LA TASA VIGENTE DEL CRÉDITO DEBIÉNDOSE DOCUMENTAR INMEDIATAMENTE EN FORMA CONTRACTUAL.

LAS FIRMAS ANUALES SERÁN TRATÁNDOSE DEL SEGURO DE VIDA E INVALIDEZ Y DEL SEGURO DE DAÑOS, LAS QUE SEÑALEN LAS COMPAÑÍAS AUTORIZADAS CON LAS QUE SE CONTRATEN LOS SEGUROS.

EN NINGÚN CASO EL ACREDITADO APORTARÁ CANTIDAD MAYOR AL 30 POR CIENTO DE SUS INGRESOS NOMINALES PARA CUBRIR LA AMORTIZACIÓN, INTERESES Y SEGUROS QUE GENERE LA ACCIÓN DE VIENDA.

CUANDO EL ACREDITADO NO LIQUIDE AL FIVIDESU UNA MENSUALIDAD EN VIGOR, ENTRARÁ EN ESTADO DE MORA Y DEBERÁ CUBRIR ADICIONALMENTE A LA TASA ORDINARIA PACTADA, UN INTERÉS MORATORIO DEL 19 POR CIENTO ANUAL SOBRE LOS IMPORTES ADECUADOS SOBRE LA (S) MENSUALIDAD (S) QUE CORRESPONDA (N) AL PERÍODO MORATORIO.

EN EL CASO DE CESIONES DE DERECHOS, EL FIVIDESU OTORGARÁ CONSENTIMIENTO POR ESCRITO, PARA QUE EL ACREDITADO TRANSFIERA SUS DERECHOS SOBRE EL CRÉDITO A OTRA PERSONA QUE -- REÚNA LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL FIDEICOMISO. EN ESTOS CASOS DE CESIONES DE CRÉDITOS, EL CEDENTE PAGARÁ EL 2 POR CIENTO SOBRE EL MONTO DE LA OPERACIÓN, Y EN LOS CASOS DE PERMUTAS DE VIVIENDA, SE COBRARÁ EL 2 POR CIENTO DE LA VIVIENDA, SEGÚN PRECIO DE CONTRATO. ESTE PAGO SERÁ A CARGO DE AMBOS PERMUTANTES, ES DECIR EL 1 POR CIENTO DE CADA UNO.

#### 2.1. PARA LA OBTENCIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS

LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA TERMINADA Y VIVIENDA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA, DEBERÁN DE CONTEMPLAR LOS LINEAMIENTOS QUE MARQUE EL FOVI Y EL FONHAPO, CON EL FIN DE QUE SE CONSIDEREN DE INTERÉS SOCIAL LAS UNIDADES HABITACIONALES, Y SE GESTIONEN, ANTE LAS SOCIEDADES NACIONALES DE CRÉDITO, LOS CRÉDITOS PUENTE.

LOS CRÉDITOS PUENTE, SE CUBRIRÁN EN FORMA GLOBAL, POR EL FIVIDESU O CON DEUDORES SUSTITUTOS, PARA ESTE ÚLTIMO CASO, SE ENVIARÁN A LAS INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO LOS EXPEDIENTES DE LOS SOLICITANTES DE VIVIENDA, PARA SU CALIFICACIÓN DE SUJETOS DE CRÉDITO.

EL FIVIDESU, REALIZARÁ GESTIONES ANTE EL FOVI, EL FONAVIT EL FOVISSSTE, Y EL FONHAPO, PARA QUE SE ESTABLEZCAN LOS PRO

CEDIMIENTOS QUE NORMARÁN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS EN LOS DIVERSOS PROGRAMAS DE VIVIENDA, YA SEA EN FORMA INDIVIDUAL O POR GRUPOS LEGALMENTE ORGANIZADOS.

3.1. INSTALACIÓN DE PARQUES DE MATERIALES COMO APOYO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN ESPONTÁNEA.

LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL FIDEICOMISO CONTEMPLAN, ENTRE OTROS, LOS DE APOYO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN ESPONTÁNEA. ESTOS SE LLEVAN A CABO MEDIANTE LA INSTALACIÓN DE PARQUES DE MATERIALES DONDE SE EFECTÚA EL PROCESO, FABRICACIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES Y ACCESORIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

LA ZONA DE INFLUENCIA DE LOS "PARQUES DE MATERIALES", SERÁ LA ENMARCADA POR LOS LÍMITES DEL TERRITORIO DEL DISTRITO FEDERAL Y ZONAS ALEDAÑAS, Y SUS ACCIONES ESTARÁN DIRIGIDAS, PRIORITARIAMENTE, A APOYAR AL SECTOR SOCIAL, ESPECIALMENTE EL DE MÁJ BAJOS INGRESOS (HASTA 2.5 NECES EL SALARIO MÍNIMO), QUE HABITA EN ZONAS MARGINADAS Y EN DONDE SE ESTÉ DANDO EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

DE ACUERDO A SUS FUNCIONES, EXISTIRÁN DOS CLASES DE "PARQUES DE MATERIALES", LOS DE DISTRIBUCIÓN Y LOS DE PRODUCCIÓN, AUN CUANDO EN ALGUNOS CASOS PUDIERAN EFECTUARSE LAS DOS ACTIVIDADES EN UNO MISMO.

EL ORIGEN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS PARA LA OPERACIÓN DE PARQUES DE MATERIALES, SERÁ EL PRESUPUESTO ASIGNADO PARA EL FIVIDESU, PARA LO CUAL ANTES DE CADA EJERCICIO LA DIRECCIÓN DE "PARQUES DE MATERIALES", PLANTEARÁ SU REQUERIMIENTO A FIN DE CONTAR CON UNA PARTIDA PRESUPUESTAL ESPECÍFICA.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

REGULAR Y ORDENAR EL ESPACIO Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ES FUNCIÓN DE UNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA RESPONSABLE, CON CONOCIMIENTOS POLÍTICOS, IMAGINACIÓN, SENSIBILIDAD, TÉCNICA, ETC., PORQUE ES UNA ACTIVIDAD QUE PROCURA NO SÓLO OPTIMIZAR EL FUNCIONAMIENTO PRESENTE DE LAS CIUDADES, SINO ENCAUZAR Y CONSOLIDAR SU DESARROLLO. EN CONCRETO, SE TRATA DE CREAR EL FUTURO, NO SÓLO DE PREVERLO O CORREGIRLO INDISCRIMINADAMENTE SIN ACEPTAR VARIABLES SOCIALES, SINO MEJORANDO LA CALIDAD DE VIDA.

LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y LA "COSA POLÍTICA" SON FUNDAMENTALES PARA LA SOLUCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANA. ÉSTAS SE AYUDAN DE LA TÉCNICA Y REALIZAN SUS OBLIGACIONES LO MEJOR POSIBLE; PERO ES IMPORTANTE HACER USO DE LAS VIRTUDES DEL HOMBRE PARA NO EROSIONARLO CON IMPOSICIONES POPULISTAS, SINO CON EL APOYO CIENTÍFICO Y LA APLICACIÓN DE LA TECNOLOGÍA MODERNA.

LA NECESIDAD DE VIVIENDA SE MANIFIESTA SOCIAL E INDIVIDUALMENTE. SEGÚN SUS NECESIDADES, LOS HOMBRES CONSTRUYEN SU UNIDAD, ANTE SU LIBERTAD FÍSICA, NO NECESITAN ADAPTARSE A UN ÁREA O A MATERIALES CONDICIONADOS POR LAS POSIBILIDADES ECONÓMICAS. SÓLO SE LES PLANTEA LA NECESIDAD DE UNA MODERNIZACIÓN.

ASIMISMO, LA SIMILITUD DE LAS CONDICIONES CULTURALES, LABORA-

RALES Y ECONÓMICAS ENTRE LOS INDIVIDUOS, INFLUYE PARA QUE LAS UNIDADES HABITACIONALES TENGAN UNA APARIENCIA UNIFORME.

EN UN INTENTO POR DELIMITAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DESDE SUS ÁNGULOS MÁS DIFÍCILES, RESALTA LA CONGREGACIÓN 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 SATISFACERLA EN RELACIÓN CON LOS INGRESOS ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE CONVERTIRSE EN DEMANDANTES SOLVENTES, LOS INDIVIDUOS SE AGRUPAN EN "VECINDADES", "CIUDADES PERDIDAS", "TUGURIOS", "LOTES BALDÍOS" O FRACCIONAMIENTOS ILEGALES E IRREGULARES, CREÁNDOSE OTRO PROBLEMA A RESOLVER EN EL ÁMBITO URBANO, QUE ES LA ACCESIBILIDAD LEGAL AL SUELO URBANO.

LA TRADICIÓN Y LA MISMA EXPERIENCIA EN LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS (USO DE MATERIALES, UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS INTERNOS Y EXTERNOS, TÉCNICAS, ORIENTACIÓN, DISPOSICIÓN, ETC.), DAN A LA HABITACIÓN RURAL SU ASPECTO CARACTERÍSTICO. DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL PROCESO PRODUCTIVO, LA UNIFORMIDAD DE LAS ACTIVIDADES Y LA CASI NULA DIFERENCIACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA (103) HACEN QUE LA VIVIENDA RURAL TENGA UN ASPECTO SIMILAR EN GRANDES



ÁREAS; LAS DIFERENCIAS ENTRE ÉSTAS SE DEBEN ESTRICTAMENTE A CUESTIONES ECOLÓGICAS (CLIMAS, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, CULTURAS, FUNCIONES DIFERENTES).

SI PARA EL INDIVIDUO EL CAMPO DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA TIENE UN VALOR "SAGRADO" INTOCABLE, "LA CASA", EN CAMBIO ES OBJETO SECUNDARIO QUE PUEDE RECONSTRUIRSE, IGUAL Y NUEVA, EN OTRO LUGAR. LOS VALORES MATERIALES Y MORALES SE ENCUENTRAN POR LO GENERAL FUERA DE LA VIVIENDA; ÉSTA SOLUCIONA PRINCIPALMENTE EL PROBLEMA DEL "TECHO" Y SU VALOR CULTURAL Y SOCIAL ES MÍNIMO, POR LO TANTO LA VIVIENDA RURAL ESTÁ MUCHO MÁS CERCA DE LA MERA SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD DE ABRIGO QUE DE LA "CASA ESTANCIA".

EN EL MEDIO RURAL NO EXISTE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA TAL COMO LO CONOCEMOS EN LA URBE, LA TIERRA ES RELATIVAMENTE BARATA, ASÍ COMO LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, YA QUE SON LO QUE SE ENCUENTRAN EN LA REGIÓN.

EN LA CIUDAD, POR EL CONTRARIO EL PROBLEMA FUNDAMENTAL DEL INDIVIDUO DESPUÉS DEL ALIMENTO, ES LA VIVIENDA. LAS OPORTUNIDADES DE ENCONTRAR INGRESOS SON MUCHO MÁS DIVERSAS Y VARIADAS QUE EN EL CAMPO; Y PUESTO QUE EXISTE UNA INVERSIÓN EN EL OBJETO DE VALOR, LA CASA-HABITACIÓN ADQUIERE UN VALOR SUBLIMADO, MIENTRAS QUE EN EL MEDIO RURAL EL HOMBRE ES RECONOCIDO SOCIALMENTE POR SUS PROPIEDADES, 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 HABITANTE DE LA URBE. EL INMIGRANTE A LA URBE SE SIENTE INTEGRADO CUANDO ES DUEÑO DE SU CASA, O SE SIENTE COMO TAL.

LA TENENCIA DE LA TIERRA ES OTRO FACTOR FUNDAMENTAL. ESTE HECHO TIENE UNA REPERCUSIÓN PSICOLÓGICA TRASCENDENTAL SOBRE EL INMIGRANTE, PUES SE VUELVE INDIVIDUALISTA, AL PERDER EL SENTIDO DE GRUPO Y DE COOPERACIÓN QUE TENÍA EN EL CAMPO. ESTE INDIVIDUALISMO ES DESARROLLADO TODAVÍA MÁS POR EL FLUJO DE LA MOVILIDAD SOCIAL. CADA PERSONA TIENE LA ESPERANZA DE CONSEGUIR MÁS RECURSOS, DE DESTACAR, DE NO CONFUNDIRSE CON LA MASA. EL HECHO DE DESTACAR EN LA CIUDAD NO SE TRADUCE EN SOSPECHAS, ENEMISTADDES Y MARGINALISMO, SINO EN CUESTIÓN DE RESPETO Y PRESTIGIO. ESTA POSIBILIDAD LIMITA LA COOPERACIÓN Y DA UNA SENSACIÓN NUEVA DE LIBERTAD INDIVIDUAL. EL HECHO DE COMPRAR UN LOTE O MATERIALES ES UNA DEMOSTRACIÓN DE LA CAPACIDAD ECONÓMICA; ES ELEVARSE EN RELACIÓN CON EL QUE RENTA UNA NUEVA VIVIENDA.

LA POSESIÓN Y EL DINERO SE VUELVEN METAS DE LAS ACCIONES INDIVIDUALES. EL TRABAJADOR NO TEME AUMENTAR SUS HORAS DE TRABAJO PARA CONSEGUIR MAYORES INGRESOS; SIN EMBARGO SU AUSENCIA PROLONGADA DE LA CASA-HOGAR (ENTRE 14 Y 16 HORAS DIARIAS) Y LA FATIGA SUBSECUENTE, HACEN QUE EL INDIVIDUO NO PUEDA GOZAR DE SU LIBERTAD; ES UN AUTÓMATA MEJOR PAGADO PERO INCAPAZ DE

APROVECHAR SUS NUEVAS VENTAJAS. LA LARGA AUSENCIA DE LA CASA REPERCUTE A MENUDO EN LA DISOLUCIÓN FAMILIAR.

EL INDIVIDUALISMO Y EL PRESTIGIO "VAN DE LA MANO". PARA SALIR DE LA UNIFORMIDAD DEL GRUPO, SE PUEDEN IMITAR ACTITUDES DE GRUPOS CONSIDERADOS DE NIVEL MÁS ALTO.

NO EXISTEN JUICIOS EN RELACIÓN CON LAS ACTITUDES DE LA GENTE, DEBIDO AL CAMBIO TOTAL DE MEDIO. LA ADAPTACIÓN, QUE EN EL CAMPO ERA UN PROCESO DE ENDOCULTURACIÓN, SE VUELVE EN LA URBE UN PROCESO DE ACULTURACIÓN; EXIGE GRANDES ESFUERZOS POR PARTE DEL INDIVIDUO Y A MENUDO CREAN "PSICOSIS" GENERADAS POR LAS IMITACIONES DE COMPORTAMIENTO SIN PARTICIPACIÓN EN LOS VALORES.

ESTOS COMPORTAMIENTOS Y PREOCUPACIONES COMUNES DETERMINAN NUEVOS AMBIENTES DONDE INFLUYEN LAS COMUNICACIONES, LAS CATEGORÍAS DE EDADES Y EL NUEVO EQUILIBRIO ENTRE RELACIONES DE TRABAJO, VECINDAD, PARENTESCO, AMISTADES Y RELACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA FAMILIA.

PARA SENTIRSE LIBRE, EL INDIVIDUO REQUIERE LA REFERENCIA DE LA MASA. LA DESPERSONALIZACIÓN ES ADMISIBLE SÓLO SI EL INDIVIDUO SABE CONSERVAR SUS RELACIONES PRECISAS CON UN CIERTO NÚMERO DE INDIVIDUOS QUE INTEGRAN EL UNIVERSO SOCIAL INTERIOR DE LA COMUNIDAD. EL URBANISTA DEBE TOMAR EN CUENTA LA ORIENTACIÓN DE ES

TAS RELACIONES PARA PERMITIR A LOS INDIVIDUOS UNA SELECCIÓN LIBRE Y NO ORIENTARLO OBLIGATORIAMENTE EN SUS RELACIONES CON OTROS HOMBRES.

TAMBIÉN LAS CONDICIONES LABORALES Y CULTURALES SUFREN UN CAMBIO. CONTRA LA UNIFORMIDAD EXISTENTE EN EL CAMPO, SE ENCUENTRA EN LA URBE UNA INMENSA VARIEDAD DE TIPOS DE EMPLEOS, DE POSIBILIDADES DE ESPECIALIZACIÓN, QUE DAN A CADA INDIVIDUO LA OPORTUNIDAD DE DIFERENCIARSE. ÉSTA DIFERENCIACIÓN MOTIVA, EN PARTE, QUE EL PADRE ENVÍE A SUS HIJOS A LA ESCUELA, DONDE NO SÓLO PODRÁN APRENDER ALGO NUEVO SINO QUE PODRÁN, MEDIANTE ESTE CONOCIMIENTO, DIFERENCIARSE DE LOS DEMÁS. ESTO EXPLICA, EN PARTE, EL AFÁN DE CONSEGUIR OBJETOS QUE AL MISMO TIEMPO SIRVAN PARA DIFERENCIARLO DE SU GRUPO Y PARA ASIMILARLO A OTRO: COMPRA DE UN COCHE, DE UN TELEVISOR, DE UN TRAJE, MIENTRAS LA CASA TODAVÍA NECESITA PISO SÓLIDO, O FALTAN MUEBLES.

ESTAS OBSERVACIONES PUEDEN DEFINIR ALGUNAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEL INMIGRANTE Y SERÍA INTERESANTE ANALIZAR EL COMPORTAMIENTO IMPLÍCITO DENTRO DEL CONTEXTO MENCIONADO ANTERIORMENTE.

EN EL CAMPO, LA UNIFORMIDAD DE LAS ACCIONES Y ACTITUDES (QUE REPERCUTEN EN LA VIVIENDA) CONTRASTA CON LA ESTRUCTURA SOCIOCULTURAL RÍGIDA E IMPOSITIVA. LA AUTORIDAD Y LA RIQUEZA SE CONCENTRAN EN LAS MANOS DE UN PEQUEÑO GRUPO. LA SOCIEDAD ES

CLASISTA Y A NADIE LE OTORGA POSIBILIDADES REALES DE MOVILIDAD SOCIAL. EL CONFORMISMO TIENE SU CONSOLACIÓN EN LA SEGURIDAD INDIVIDUAL, EN LA COOPERACIÓN,

EN LA CIUDAD, EN CAMBIO, EL INDIVIDUO DEPENDE DE SÍ MISMO; SU SEGURIDAD ES FUNCIÓN DE SU INICIATIVA E INDIVIDUALISMO. SE - DESENVUELVE EN UN AMBIENTE "CON CIERTO FUTURO" QUE LE OFRECE LA POSIBILIDAD DE UNA MOVILIDAD SOCIAL.

DE ESTA MANERA OBSERVAMOS QUE LA CONDICIÓN SOCIAL DETERMINA LA ORIENTACIÓN DE LA CONDUCTA INDIVIDUAL. SI ESTA CONDUCTA ES CONDICIONADA POR EL MEDIO EXTERNO, ES IMPORTANTE HACER UN BREVE ANÁLISIS DEL MISMO.

EN EL MEDIO RURAL EL CONTROL SOCIOECONÓMICO DE LA TENENCIA DE LA TIERRA ES UN FACTOR DETERMINANTE. EL INGRESO DEPENDE DE LA TIERRA Y EL RESPETO DE LOS DERECHOS NO SÓLO CONSTITUYEN UNA REGLA SOCIAL SINO QUE SE CONFUNDE CON REGLAS MORALES DE CONDUCTA. LA EXTENSIÓN TOTAL DEL TERRITORIO ES LIMITADA, ASÍ COMO SU CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN. NO ES POSIBLE ADQUIRIR UNA NUEVA PARCELA SIN AFECTAR LOS INTERESES DE ALGUIEN. ADEMÁS, EL SISTEMA EJIDAL IMPIDE TALES PRÁCTICAS. LA TEMPORALIDAD Y PROCESO PROPIO DE LAS COSECHAS O LA FALTA DE ÉSTAS MOTIVA A LA GENTE A BUSCAR FUENTES DE INGRESO EN OTROS LUGARES, PRINCIPALMENTE EN LA URBE, YA QUE OFRECE, ADEMÁS, MUCHOS OTROS ATRACTIVOS. DE ESTA MANERA SE ORIGINA LA MIGRACIÓN.

EN EL MEDIO URBANO, CUANDO EL INMIGRANTE LLEGA A LA CIUDAD, TRATA DE ESTABLECERSE EN ELLA, DE DONDE NECESARIAMENTE "SALE" POR RAZONES ECONÓMICAS Y POR FALTA DE VIVIENDA DISPONIBLE. SI LOGRA CONSEGUIR EMPLEO, ES DECIR, INGRESOS FIJOS, SE DIRIGE HACIA ZONAS PERIFÉRICAS DONDE COMPRA UN LOTE. A MEDIDA QUE AUMENTA SU CAPACIDAD ECONÓMICA, RENTA DEPARTAMENTOS UBICADOS EN ZONAS CÉNTRICAS. DE AMBAS MANERAS EMPIEZA SU PROCESO SOCIALIZADOR Y DE ADAPTACIÓN A LA URBE. LAS NUEVAS ZONAS HABITACIONALES CONGREGAN INDIVIDUOS QUE HAN SUSPENDIDO SU DEPENDENCIA DEL MEDIO RURAL. LA NUEVA SOCIEDAD ESTÁ FORMADA POR INDIVIDUOS; ES UNA COLECTIVIDAD Y NO UNA COMUNIDAD. EL PUNTO FOCAL DEL COMPORTAMIENTO ES LA ADQUISICIÓN DE UN LOTE, SIN QUE IMPORTEN REALMENTE LAS CONDICIONES DE ÉSTE. SE PRESENTA EL FENÓMENO DE POBLAMIENTO, NO DE INVASIÓN, DE GRANDES ÁREAS.

CUANDO EL DESARRAIGADO NO CONSIGUE EMPLEO, SE ALEJA HASTA DONDE PUEDE CONSEGUIR UN LOTE EN ZONAS DE INVASIÓN UBICADAS SIEMPRE CERCA DE POSIBLES FUENTES DE INGRESO. ESTA SEGUNDA FORMA DE EMIGRAR REPRESENTA UN CIERTO FRACASO EN EL PROCESO DE ADAPTACIÓN A LA URBE, Y COMO FRACASO, REPERCUTE EN EL COMPORTAMIENTO DE LOS INDIVIDUOS CON ELEMENTOS DE CULTURA RURAL. SE CONSERVA UN CIERTO SENTIDO DE COMUNIDAD Y COOPERACIÓN Y SE RECONSTRUYE "LA MICROPROVINCIA".

EN CUANTO AL INDIVIDUO QUE SE ENCUENTRA EN UNA POSICIÓN INTERMEDIA, SU PREOCUPACIÓN BÁSICA CONSISTE EN RESOLVER PROBLEMAS PERSONALES. LA FALTA DE RECURSOS ES UN FRENO A SU DESARROLLO. SIN EMBARGO, CUANDO LOGRA CONSEGUIRLOS, CAE EN EL PROCESO DE INDIVIDUALIZACIÓN.

EL CONTINUO PROCESO MIGRATORIO SE EXTIENDE EN ÁREAS DE LA CIUDAD, PROPAGANDO A SU VEZ LAS NUEVAS ZONAS DE INVASIÓN.

COMO OBSERVACIÓN GENERAL, SE PUEDE DECIR QUE EL INMIGRANTE TRATA DE UBICARSE DENTRO DE LA CIUDAD DEBIDO A LA ATRACCIÓN QUE EL PRESTIGIO DE ÉSTA EJERCE SOBRE ÉL.

SIN EMBARGO, SU BAJA CAPACIDAD ECONÓMICA Y SU AFÁN DE POSEER UNA VIVIENDA LO OBLIGAN A VIVIR EN LA PERIFERIA. TAL CIRCUNSTANCIA DETERMINA QUE LOS INMIGRANTES Y OBREROS VIVAN EN UN CORDÓN ALREDEDOR DE LA CIUDAD, QUE TIENEN DOS TENDENCIAS DE DESARROLLO: HACIA AFUERA, POR EL AUMENTO DE POBLACIÓN, Y PROPORCIONALMENTE HACIA EL CENTRO, YA QUE ANTIGUAS COLONIAS PERIFÉRICAS SE ENCUENTRAN RELATIVAMENTE CERCA DEL CENTRO EN RELACIÓN CON LA NUEVA PERIFERIA. POR CONSIGUIENTE, ES POSIBLE ASEVERAR QUE EL PROCESO HISTÓRICO DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD SE BASA EN UNA PAULATINA PROLETARIZACIÓN.

LAS OTRAS CLASES SOCIALES TIENDEN EN CAMBIO A UBICARSE EN LA PERIFERIA DE LAS CIUDADES, ALTERNANDO, EN MARCADO CONTRASTE,

CON LAS COLONIAS MÁS POBRES DE RECIENTES INMIGRANTES.

EN LA CUESTIÓN URBANÍSTICA ES DE CONSIDERACIÓN FUNDAMENTAL DENTRO DE UN PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LAS ENTIDADES FEDERALES, - CREAR Y EJECUTAR "SISTEMAS DE CIUDADES" TOMANDO COMO CENTRO - LAS URBES IMPORTANTES DEL PAÍS. TALES SISTEMAS DEBERÁN CONTAR CON LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA APROPIADOS Y SU EQUIPAMIENTO, ASÍ COMO SU MEZCLA DE ZONAS INDUSTRIALES, COMERCIALES, RECREATIVAS Y TURÍSTICAS CON DISTANCIAS NO MAYORES DE 130 KILÓMETROS ENTRE SÍ, ES DECIR, A VIAJE DE AUTOMÓVIL DE UNA HORA Y MEDIA TRASLADO PROMEDIO.

DADO LO ANTERIOR, SE SUGIERE QUE LA CONCURRENCIA ENTRE LOS NIVELES FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL DEL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA, DEBERÁ MATERIALIZARSE OPERATIVAMENTE; Y EN EL CASO DE QUE EL MUNICIPIO CAREZCA DE MEDIOS, LA ENTIDAD SOBERANA INTERVENGA PARA APOYARLO EN LO NECESARIO, TANTO COMO LA MISMA FEDERACIÓN.

ES DE FUNDAMENTAL IMPORTANCIA QUE EL GOBIERNO FEDERAL NO CONTINÚE CON EL PROCESO DE CENTRALIZACIÓN FINANCIERA LEGAL, ETC., Y PERMITA CON LIBERTAD LA PARTICIPACIÓN DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN EN SUS PROPIAS SOLUCIONES, INDEPENDIENTEMENTE QUE EN PLAN COORDINADO SE RESPETE LA JERARQUÍA DEL GOBIERNO FEDERAL. LA SOBERANÍA NO SE DISCUTE Y CADA DÍA ES MÁS SENSIBLE LA CALIDAD POLÍTICA DE LA PROVINCIA, LO QUE EN UN MOMENTO DADO,



SI NO ES BIEN MANEJADA LA ACCIÓN CENTRAL, COMO ES FRECUENTEMENTE, SURGIRÁN TROPIEZOS POR RESISTENCIA A LA ORDEN.

ES PRIORITARIO, COMO YA ESTÁ CONSIDERADO EN EL "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO", EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, EN DONDE SE OTORGA CARÁCTER ESPECIAL A ÉSTE, INDEPENDIEMENTE DE UNA MEJOR UTILIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y DEL POTENCIAL DE ZONAS ALTERNATIVAS A LAS YA CONGESTIONADAS.

SIN SOSLAYAR LA VALIDEZ DE ALGUNAS TESIS QUE MENCIONA EL "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" (EN EL CUAL SE ENCUENTRA ENMARCADO EL "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO"), LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA Y LA INEQUITATIVA DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO SON FACTORES ESTRUCTURALES QUE CONSIDERAN A LA REPÚBLICA COMO UN PATRÓN - TRADICIONALMENTE DISPERSO POR UN LADO, Y POR OTRO, CENTRALIZADO.

SE OBSERVA QUE SE CARECE DE AMPLITUD SOBRE LAS VERDADES DE LA "CUESTIÓN URBANA", AUNQUE EL MODELO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO ESTÁ CORRECTAMENTE REALIZADO; EN LO METODOLÓGICO, SE LE OBSERVAN ALGUNAS LAGUNAS DE CONTENIDO SOCIAL Y DE "VERDAD URBANA".

EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO ES MUY IMPORTANTE, ASÍ COMO LA NORMATIVIDAD PARA EL MISMO; CONSIDERO QUE EN EL ASPECTO OPERATIVO, EL TERCER NIVEL DE GOBIERNO (MUNICIPAL) SE HAYA ESCASO

DE RECURSOS DE TODO TIPO, POR EJEMPLO: SANTO TOMÁS DE LOS PLÁTANOS O LOS REYES LA PAZ, EN EL ESTADO DE MÉXICO, PUEDEN HACER POCO SIN LA INTERVENCIÓN DEL GOBIERNO ESTATAL, Y ESTE CASO SE MULTIPLICA SI CONSIDERAMOS ENTIDADES COMO: OAXACA, CHIAPAS, GUERRERO, CAMPECHE Y QUINTANA ROO. ES POR LO TANTO DELICADO APLICAR LA TESIS DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO DENTRO DEL "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO" EN FORMA INDISCRIMINADA.

LAS CIUDADES DE TIPO MEDIO SON UNA OPCIÓN FRENTE A LOS RIESGOS DE LAS GRANDES CONCENTRACIONES Y LOS PELIGROS DE LAS PEQUEÑAS, PERO PARA QUE ESA POSIBILIDAD SEA REAL SE REQUIERE DE UNA EFICAZ ADMINISTRACIÓN PÚBLICA URBANA. SIN ELLA LA CIUDAD MEDIA - PUEDE SER UNA FALSA ESPERANZA INCAPAZ DE EVITAR LOS PELIGROS DEL AISLAMIENTO Y DE LA DESHUMANIZACIÓN (104).

ES ESTRATÉGICO CONSIDERAR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TAMBIÉN COMO LA CABEZA RECTORA EN LA APLICACIÓN DE TÉCNICAS DE CONTROL, EJECUCIÓN, ORDENAMIENTO, DIRECCIÓN, PLANEACIÓN Y DISTRIBUCIÓN ASÍ COMO DE LA EVALUACIÓN Y ORGANIZACIÓN, QUE JUNTO A LA POLÍTICA SON CONCEPTOS QUE ORIENTAN A LA VIDA SOCIAL EVITANDO LA DEMAGOGIA PARA CONTROLAR CON EL APOYO DE LA SOCIEDAD CIVIL, CON LA APLICACIÓN DE LO ANTERIOR SE EVITARÍA CON MUCHO LA UTILIZACIÓN DE LA OBRA PÚBLICA FÍSICA INDISCRIMINADA COMO LA IDENTIFICACIÓN DE UN GOBIERNO, CONLLEVANDO CONTINUIDAD EN LAS ACCIONES.

ES NATURAL QUE LA TIERRA COMO RECURSO NO RENOVABLE ESCASEE, QUE LAS RESERVAS TERRITORIALES SON FUENTE DEL QUEHACER URBANO; POR LO TANTO, SE DEBE ETIQUETARLAS, DISCRIMINARLAS Y DARLES EL USO APROPIADO, SEA PARA VIVIENDA, EQUIPAMIENTO, MOBILIARIO, ESPACIOS VERDES, INFRAESTRUCTURA, ETC. ES FUNDAMENTAL EL ORDEN, ASÍ COMO EL SENTIDO DE LA OBRA FÍSICA DESPUÉS DE LA CONSECUCCIÓN DE LA "VARIABLE" TIERRA.

URGE LA CREACIÓN DE UN MECANISMO GUBERNAMENTAL DE OFERTA DEL SUELO ORIENTADA A LOS SECTORES MEDIOS Y NO PRIVILEGIADOS (ESTA INTERVENCIÓN DEL ESTADO-GOBIERNO RATIFICA LAS TESIS DE CIBOTTI Y SIERRA SOBRE ECONOMÍA MIXTA, EN EL SENTIDO DE QUE "A MAYOR INTERVENCIÓN GUBERNAMENTAL MAYOR LA ECONOMÍA MIXTA" (105. EN ESTE CASO EXISTIRÍA UN REGULADOR DEL MERCADO QUE FRENARÍA LA ESPECULACIÓN PRIVADA SOBRE ESTE RECURSO NO RENOVABLE. ES POSIBLE QUE EL REORIENTAR O SUSTITUIR LAS ACCIONES DE LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CON OTRO MEDIO OFICIAL, PERMITA INCREMENTAR LA EFICACIA Y LA EFICIENCIA SOBRE EL MANEJO Y CONTROL DEL SUELO URBANO-RURAL ASÍ COMO SUS VARIABLES LEGALES Y SU ADECUADA TENENCIA.

EXISTE ACTUALMENTE EL "PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO", QUE ES YA UN AVANCE EXISTENTE. DE LO YA HECHO DEBE SACARSE PARTIDO NO OBSTANTE SUS DIVERSAS LIMITACIONES. ME PERMITO ASEGURAR QUE LA PARTE OPERATIVA ES UNO DE LOS PROBLEMAS MEDULARES; OTRO ES LA

FALTA DE CRITERIO EN FUNCIONARIOS MENORES, AUNADO A LA CARENCIA DE CONOCIMIENTO O IGNORANCIA SOBRE LA EXISTENCIA DEL PLAN Y DE LAS LEYES VIGENTES, DESDE LUEGO, NO SE PUEDE SOSLAYAR LA CORRUPCIÓN. A LA COMPLEJIDAD DEL PROBLEMA HAY QUE SUMAR EL ASPECTO POLÍTICO, EL ADMINISTRATIVO, EL SOCIAL, EL CULTURAL, ETC., MÁS PALPABLES EN LOS CENTROS URBANOS.

SOSTENGO LA TESIS DE DESCENTRALIZACIÓN MEDIANTE LA ORIENTACIÓN DE SATISFACTORES EN GENERAL, EN CIUDADES PERIFÉRICAS, SOBRE LOS GRANDES CENTROS URBANOS; ES DECIR, QUE EXISTAN ALTERNATIVAS PARA EL CAMBIO DE ASENTAMIENTOS DE LAS GRANDES CIUDADES A CIUDADES MEDIAS QUE DE ALGÚN MODO NO SE HALLEN ALEJADAS ENTRE 130 Y 200 KILÓMETROS, DE LA GRAN CIUDAD CAPITAL.

POR OTRO LADO Y COMO CONSECUENCIA, SE PRESENTAN CONTRADICCIONES SOCIALES ENTRE DIFERENTES SECTORES DE LA CLASE CAPITALISTA ACUMULADORA, ANTE LA NECESIDAD DE APLICAR UN CAPITAL DE CIRCULACIÓN TANTO EN LA ETAPA DE PRODUCCIÓN CUANTO DE CIRCULACIÓN DE VIVIENDA, PERO ESTE CAPITAL NO RESUELVE LAS CONTRADICCIONES Y SURGE ENTONCES LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO, QUE JUEGA UN PAPEL IMPORTANTE EN LA REGULACIÓN DE LA CIRCULACIÓN DE LA VIVIENDA,

SIN EMBARGO, LAS POLÍTICAS DEL ESTADO NO SON INDEPENDIENTES DE LAS DETERMINACIONES QUE ORIGINAN LAS CONTRADICCIONES EN UNA PRIMERA INSTANCIA, Y SUS PROPIAS LIMITACIONES DEBEN ENTENDERSE EN EL MARCO DEL CONTENIDO DE CLASE Y DE LA FORMA DE INTER-

VENCIÓN DEL MISMO EN UNA SOCIEDAD DETERMINADA.

MÁS AÚN EN PAÍSES SUBDESARROLLADOS, LA ESTRUCTURA DE CLASES DE LA SOCIEDAD, ASÍ COMO SUS PROPIAS LIMITACIONES, EXPLICAN LA - EXISTENCIA DE UN SECTOR MAYORITARIO DE LA POBLACIÓN QUE, PARA EL CASO DE MÉXICO, EN GRAN MEDIDA AUTOCONSTRUYE Y AUTOFINANCIA SU VIVIENDA EN CONDICIONES DE GRAN PRECARIDAD.

EN 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 FINANCIA ESTÁN DIRIGIDAS A MENOS DEL 15 POR CIENTO DE LAS FAMILIAS DE MAYORES INGRESOS. ANTES DE 1970 Y 1974 EL NÚMERO DE VIVIENDAS PRODUCIDAS CON LA PARTICIPACIÓN DE LA BANCA PRIVADA DISMINUYÓ (REPRESENTÓ SÓLO EL 16,5 POR CIENTO DEL TOTAL), MIENTRAS QUE EN 1950-1970 REBASA EL 27,5 POR CIENTO. LA PRODUCCIÓN MEDIA ANUAL FUE DE 53 000 VIVIENDAS ENTRE 1964 Y 1970 Y DE 41 000 EN 1970-1974. (106)

EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS CON LA PARTICIPACIÓN DEL ESTADO SE DISTINGUEN ALGUNAS ETAPAS, ENTRE ELLAS, ANTES DE 1962, SE CARACTERIZÓ POR EL PREDOMINIO DEL ISSSTE Y DEL IMSS, LA CONSTRUCCIÓN PARA EMPLEADOS PÚBLICOS CON UNA MEDIA DE 3 500 VIVIENDAS POR AÑO. LA SEGUNDA ETAPA (1963-1970) POR EL PREDOMINIO

DEL "PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA" (FOVI), LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS BANCARIOS Y PRÉSTAMOS INTERNACIONALES EN EL MARCO DEL PROGRAMA "ALIANZA PARA EL PROGRESO", (107) PLANES DIRIGIDOS A LOS SECTORES MEDIOS DE TODOS ESTRATOS Y UNA PRODUCCIÓN PROMEDIO DE 21 000 UNIDADES. LA ETAPA ACTUAL POR LA NUEVA -- CREACIÓN DE MECANISMOS FINANCIEROS PARA ATENDER A LOS TRABAJADORES DE SALARIOS MÍNIMOS Y NO ASALARIADOS, LOS CONSIDERA - FONHAPO EN EL PAÍS, AURIS EN EL ESTADO DE MÉXICO, FIVIDESU Y PROGRAMA EMERGENTE FASE II, EN EL D.F.

COMO CONSECUENCIA DE LA FORMA COMO ACTÚAN LOS AGENTES PRIVADOS Y PÚBLICOS, SOBRE TODO EN LA FASE DE CIRCULACIÓN DE VIVIENDA, (108) LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN, EL SECTOR POPULAR, SE VE - OBLIGADO A AUTOFINANCIAR Y EN GRAN MEDIDA A AUTOCONSTRUIR SU VIVIENDA CON GRANDES LIMITACIONES Y ESTÁNDARES MUY REDUCIDOS. ÉSTE SECTOR DE BAJOS INGRESOS HABITA EN LAS ZONAS PRECARISTAS, "CIUDADES PERDIDAS" Y "VECINDADES", ASÍ COMO EN LAS COLONIAS POPULARES Y PERIFERIAS DE LA GRAN URBE.

EN EL DISTRITO FEDERAL UNOS 6 500 000 PERSONAS VIVEN EN "COLONIAS POPULARES" (COLONIAS "PARACAIDISTAS Y "FRACCIONAMIENTOS ILEGALES"), UNAS 150 000 EN "CIUDADES PERDIDAS" Y ALREDEDOR DE DOS MILLONES EN LAS "VECINDADES". LAS VIVIENDAS REALIZADAS A TRAVÉS DEL SECTOR POPULAR REPRESENTAN EL 65 POR CIENTO DEL TOTAL PRODUCIDO EN EL PERIODO 1970-1980 Y EL 70 POR CIENTO DURANTE EL PERIODO 1980-1985, LO QUE INDICA SU GRAN PESO EN EL

GRAN PESO EN EL CONJUNTO Y LA PRECARIDAD IMPERANTE EN LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DEL PAÍS.

EL AUMENTO DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO, SOBRE TODO EN LA FASE DE CIRCULACIÓN DE LA VIVIENDA, HA SIGNIFICADO SÓLO UN DESPLAZAMIENTO DE LOS AGENTES FINANCIEROS PRIVADOS CUYA PARTICIPACIÓN DIRECTA HA DISMINUIDO ENORMEMENTE Y PARTE DE SU CLIENTELA ANTERIOR ES ATENDIDA EN LA ACTUALIDAD POR LOS ORGANISMOS OFICIALES. ÉSTO INDICA UNA GRAN DISTORSIÓN DE LOS OBJETIVOS DE UNA POLÍTICA DE VIVIENDA POPULAR. TODO ELLO ACONTECÍA CON LA EXTINTA "BANCA PRIVADA", INDEPENDIEMENTE DE LA CRISIS INFLACIONARIA QUE HA EMPOBRECIDO, AL GRADO DE LA PROLETARIZACIÓN, A LAS CLASES MEDIAS.

FINALMENTE LA PERSPECTIVA ES DURA Y AMARGA, LOS NIÑOS QUE ESTÁN ACTUALMENTE EN EDAD ESCOLAR, (7-14 AÑOS) Y ESTARÁN ABIRIENDO LAS PUERTAS DEL NUEVO SIGLO, SE ENCONTRARÁN TAMBIÉN DENTRO DE LA POBLACIÓN ECONÓMICA ACTIVA O EN FUNCIONES DE PRODUCCIÓN Y REQUERIRÁN, SIN LUGAR A DUDAS, EMPLEO, EDUCACIÓN, ALIMENTOS Y VIVIENDA.

¿ QUÉ SE ESTÁ HACIENDO PARA QUE ELLO NO PLANTEEN SUS PROPIAS SOLUCIONES ?

¿ ES O NO OBLIGACIÓN NUESTRA, COMO SERES PENSANTES, EL PREVER UNA SITUACIÓN QUE SE PRESENTARÁ, NO SÓLO POR UN CÁLCULO O UNA

PROYECCIÓN ESTADÍSTICA, SINO POR UN PROCESO EVOLUTIVO INMINENTE?

EL NÚMERO DE VIVIENDAS REQUERIDAS COMO CONSECUENCIA DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN SIN AUMENTAR O DISMINUIR EL DÉFICIT EXISTENTE, TAMBIÉN ES CONSIDERABLE: EN EL DECENIO DE LOS SETENTAS SE NECESITARÍAN UNAS 471 000 VIVIENDAS ANUALES EN EL PRIMER AÑO, NÚMERO QUE AUMENTA PAULATINAMENTE HASTA 660 000 EN 1979. DE LAS 471 000 UNIDADES DE 1970, EN EL DECENIO DE LOS OCHENTAS LOS REQUERIMIENTOS VAN DE 685 000 A 956 000, ESTAS CIFRAS NO INCLUYEN LA DISMINUCIÓN DEL DÉFICIT EXISTENTE; SI SE PRETENDE ELIMINARLO, LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NECESARIAS EN 1970-1980 LLEGARÍA A 814 000 EN EL PRIMER AÑO Y A 1.5 MILLONES EN EL ÚLTIMO, CASO QUE ENTRE 1980-1990 SERÍA DE 1.7 MILLONES EN 1981 Y 2.8 MILLONES EN 1989.

ESTE SOMBRÍO PANORAMA NO SE PUEDE ENTENDER MÁS COMO UNA DIMENSIÓN DEL SUBDESARROLLO ECONÓMICO DEL PAÍS, QUE HA SIDO ACENTUADO POR EXISTIR EN MÉXICO UNA DE LAS CONCENTRACIONES DEL INGRESO MÁS ALTA DEL MUNDO, CON UNA ACENTUADA SOBREPOBLACIÓN.

ANTE ESTA SITUACIÓN EL ESTADO VALIDA SU INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA DADA LA CONVICCIÓN DE QUE CON SU LIBRE JUEGO, SE ENCUENTRA IMPOSIBILITADO DE RESPONDER DE MANERA ADECUADA A LOS REQUERIMIENTOS SOCIALES. SIN EMBARGO, PARA AQUEL, 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 REINVIDICACIONES OBRERAS, AUNQUE SÓLO PARECEN PREOCUPARSE POR LOS PROBLEMAS DE LOS TRABAJADORES SINDICALIZADOS DE LAS GRANDES CENTRALES OBRERAS INCORPORADAS AL PARTIDO EN EL PODER. ÉSTOS GRUPOS COINCIDEN CON EL GOBIERNO EN SEÑALAR QUE EL PROBLEMA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA ES DE TIPO FINANCIERO, INDEPENDIENTEMENTE QUE SON LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL SECTOR PÚBLICO. A PESAR DE LAS FUERTES DIFERENCIAS DE LOS TRABAJADORES CON LA PRIMERA ADMINISTRACIÓN DEL INFONAVIT SOBRE LA FORMA DE DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS, SON OPTIMISTAS RESPECTO AL PAPEL QUE ESTA INSTITUCIÓN DESEMPEÑARÁ EN LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL; SOBRE TODO AHORA CON LAS AMPLIAS CONCESIONES DE DISTRIBUCIÓN Y PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA QUE LES HA OTORGADO EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA.

LOS SECTORES "NO INCORPORADOS", EN CAMBIO, NO CONSIDERAN A LA VIVIENDA COMO UN PROBLEMA DE PRIMERA PRIORIDAD. LAS GRANDES CARENCIAS QUE LOS AQUEJAN HACEN QUE ESTOS GRUPOS SE PREOCUPEN PRINCIPALMENTE POR LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA ALIMENTACIÓN, DE LA TIERRA, Y DE LA OBTENCIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS COMO ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, DRENAJE Y PAVIMENTO.

LA ACCIÓN DEL ESTADO MEXICANO EN LOS PROGRAMAS HABITACIONALES, SE AJUSTÓ EN TÉRMINOS GENERALES AL INTERÉS DE LOS GRUPOS DE PRESIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA POPULAR. EL INTERÉS DE LA VIVIEN

DA EN LA PRODUCTIVIDAD Y ESTABILIDAD SOCIAL DE LA MANO DE OBRA: DEL CONCEPTO DE "VIVIENDA POPULAR" EN GENERAL. EN ESPECIAL LA VIVIENDA OBRERA, PUES ÉSTA REPRESENTA UN PROBLEMA PROPIO DE LAS RELACIONES DE TRABAJO. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA "MARGINADA" (MEDIA) SE CONSIDERA INSOLUBLE EN UN PLAZO RAZONABLE. ESTO ES ASÍ PORQUE SE CONSIDERA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA FINANCIERO, Y QUE SÓLO SE RESOLVERÁ EN EL LARGO PLAZO SI LLEGASE A EXISTIR UN DESARROLLO ECONÓMICO SATISFACTORIO QUE INCORPORE AL MERCADO DE TRABAJO A LOS DESOCUPADOS Y SUBOCUPADOS. LOS EMPRESARIOS, POR OTRA PARTE, CONSIDERAN QUE SU CONTRIBUCIÓN DEL 5 POR CIENTO 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 CONSISTE EN QUE ALREDEDOR DEL 65 POR CIENTO DE LAS FAMILIAS MEXICANAS SE ENCUENTRAN IMPOSIBILITADAS DE ACUDIR NO SÓLO AL MERCADO PRIVADO DE VIVIENDAS, SINO TAMBIÉN AL PÚBLICO, DADOS SUS BAJOS NIVELES DE INGRESO FAMILIAR QUE NO LLEGAN A ALCANZAR EL DESARROLLO MÍNIMO EXIGIDO PRÁCTICAMENTE POR TODOS LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA PARA EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍA CREDITICIA.

POR LO TANTO, PARA PODER ENTENDER LA LÓGICA DE PRODUCCIÓN DE

LA VIVIENDA PARA LOS DIFERENTES SECTORES SOCIALES, ES NECESARIO PARTIR DEL ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES QUE CONFIGURAN EL LLAMADO "PROBLEMA HABITACIONAL" EN UNA SOCIEDAD CAPITALISTA, VINCULADO AL DOBLE PAPEL QUE CUMPLE LA VIVIENDA EN ESA SOCIEDAD Y A LOS OBSTÁCULOS ESPECÍFICOS QUE PRESENTA ESA MERCANCÍA PARA LA ACUMULACIÓN.

ELEMENTO FUNDAMENTAL PARA LA REPRODUCCIÓN DE LA FUERZA DE TRABAJO ES LA VIVIENDA QUE AL MISMO TIEMPO ES UN MEDIO PARA LA ACUMULACIÓN DE CAPITAL, TROPEZANDO CON EL PROBLEMA DE LA EXTENSIÓN -- EXCPCIONAL DEL PERIODO DE ROTACIÓN DEL CAPITAL INDUSTRIAL Y CON EL HECHO DE QUE SU PRODUCCIÓN REQUIERE DEL USO DEL SUELO, CUYA PROPIEDAD ES DISTINTA DE LA DE OTROS MEDIOS.

SE PUEDE AFIRMAR QUE DESDE HACE POR LO MENOS 10 AÑOS SE HA PONDERADO UNA SERIE DE SOLUCIONES QUE HAN ANALIZADO LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA, ENTRE LOS QUE SE HAN PLANTEADO "LA VIVIENDA PROGRESIVA", "EL PIE DE CASA", "LA VIVIENDA EN RENTA", LA "AUTOCONSTRUCCIÓN", "LA REGENERACIÓN DE VIVIENDA" Y "LA VIVIENDA NUEVA". A TODOS ESTOS, SE PUEDE AGREGAR DEFINITIVAMENTE QUE NO ES TECNOLOGÍA LO QUE NOS FALTA, NI FALTA DE CAPACIDAD, ES FIRMEZA DE DECISIÓN Y OPORTUNIDAD FINANCIERA, Y NATURALMENTE VOLUNTAD POLÍTICA.

PRONOSTICO:

POR OTRO LADO EXISTE UNA DEMANDA GLOBAL DE 6 MILLONES DE UNIDADES HABITACIÓN HASTA 1983, Y UNA PROYECCIÓN PORCENTUAL PROVISIO-

NAL POR AÑO DEL 2,7 POR CIENTO QUE NOS LLEVARÁ A UNA POBLACIÓN APROXIMADA DE 109 MILLONES DE PERSONAS, DE LAS CUALES 26 MILLONES PERTENECERÁN AL MEDIO RURAL Y A UN DÉFICIT DE 16 MILLONES DE VIVIENDAS. ASIMISMO, SI SE LOGRA ABATIR EL CRECIMIENTO POBLACIONAL A LOS 103 MILLONES, LA ESCASEZ DE VIVIENDA SERÁ DE APROXIMADAMENTE 12 MILLONES DE UNIDADES.

DE PRO ACUERDO A UNA PROYECCIÓN ESTADÍSTICA, AL AÑO 2000 EXISTIRÁN 20.6 MILLONES DE VIVIENDAS, DE LAS CUALES 16,2 SE UBICARÁN EN LAS ÁREAS URBANAS Y 4,4 EN LAS RURALES, POR LO TANTO EMPEORARÁ EL HACINAMIENTO, Y LA DISTRIBUCIÓN DEL ESPACIO HABITACIONAL.

AL PROMEDIO DE UNIDADES QUE SE CONSTRUYEN ACTUALMENTE ENTRE TODAS LAS MODALIDADES DE VIVIENDA DE LOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO, DE NINGUNA FORMA SE REBASARÍAN LAS 250 000 POR AÑO, LO QUE NOS DARÍA UN NÚMERO DE 4 MILLONES DE VIVIENDAS AL AÑO 2000 Y QUE NO BORRARÍA MÁS QUE EL DÉFICIT DE VIVIENDA PROLETARIA DE 1983. LA PROPOSICIÓN QUE ANOTAREMOS ES UNA FORMA IMAGINATIVA DE SOLUCIÓN TOTAL.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ES TAN COMPLEJO QUE PARA PODER INCLUIR EN ÉL ES NECESARIO IMPLANTAR SOLUCIONES AUDACES, AMBICIOSAS Y DECIDIDAS, DE OTRA MANERA, LA PROPIA GENTE SEGUIRÁ RESOLVIENDO SU NECESIDAD DE "ABRIGO" DE LA FORMA Y CON LOS ELEMENTOS QUE ESTÉN A SU DISPOSICIÓN. ELLO, COMO SE HA VISTO, SE TRADUCE EN

VIVIENDAS TOTALMENTE INADECUADAS Y PROVOCA UN CRECIMIENTO DESORDENADO DE LAS CIUDADES QUE, A MEDIANO PLAZO, SE TRADUCIRÁ EN PROBLEMAS URBANOS DE GRAVEDAD CRECIENTE, CUYA SOLUCIÓN REQUERIRÁ MUCHO MÁS RECURSOS QUE LOS NECESARIOS EN ESTE MOMENTO PARA UN PROGRAMA COHERENTE DE VIVIENDA.

DEFICIT AL AÑO 2000	±	13 MILLONES DE UNIDADES
REALIZACION INTERNA CON RECURSOS EXISTENTES A MAXIMA EFICIENCIA AL AÑO 2000	±	4 MILLONES DE UNIDADES

PRONOSTICO FINAL: EMPOBRECIMIENTO GENERALIZADO DE LA POBLACIÓN PROBABLE MALESTAR SOCIAL AL NO HALLAR SOLUCIÓN A SU PROBLEMA DE MORADA, CONSIDERANDO COMO UN MÍNIMO DE BIENESTAR SOCIAL.

### T E S I S

1. SE DEBEN REALIZAR 9 MILLONES DE VIVIENDAS CON OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO, ETC. DE ACUERDO A UN SISTEMA DE CIUDADES, CONFORME A LO PONDERADO EN EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO AL PLAN DE DESARROLLO Y EL PROGRAMA DE VIVIENDA.
2. ESTO GENERARÁ EMPLEO A TODA CLASE DE PERSONAL, DESDE EL PROFESIONAL HASTA EL OBRERO POCO CALIFICADO DURANTE 17 AÑOS, CALCULANDO EN 800 000 EL NÚMERO DE TRABAJADORES Y 200 000 DE TÉCNICOS, EN FORMA DIRECTA, INDEPENDIEMENTE DE UNA GENERACIÓN DE IMPUESTOS, BIENES Y SERVICIOS IMPORTANTÍSIMOS QUE POR RAZÓN NATURAL LE TRAERÍA BENEFICIOS TRIBUTARIOS AL GOBIERNO CENTRAL, LOCAL Y MUNICIPAL POR EL LLAMADO "EFECTO

## MULTIPLICADOR". (110)

3. LA MANEJABILIDAD DE LA POLÍTICA ECONÓMICA SERÁ NATURALMENTE RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL, UTILIZANDO RECURSOS FISCALES, EXTERNOS Y PROPIOS, USÁNDOLOS COMO RESERVA DE APOYO DEL CIRCULANTE, PARA LA INVERSIÓN EN INDUSTRIAS Y OBRAS.
4. SE DEBERÁN CREAR EN FORMA INMEDIATA DE INDUSTRIAS DE PREFABRICADOS MODULARES PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA, UBICANDO ESTAS EMPRESAS EN SITIOS ESTRATÉGICOS PARA SU MANEJO COMO "POLOS DE DESARROLLO" NACIONAL, REGIONAL Y LOCAL.
5. LA SUPERFICIE BRUTA NECESARIA PARA CONSTRUIR VIVIENDA AL AÑO 2000 SERÁ DE 1 350 MILLONES DE METROS CUADRADOS (1 280  $\text{KM}^2$ ), ES DECIR, EL 80 POR CIENTO DEL ÁREA DEL DISTRITO FEDERAL.
6. OTRA DE LAS ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN, ES LA "REGENERACIÓN DE LA VIVIENDA URBANA", TIENE UNA DE SUS TESIS SUSTENTANTES EN EL SUPUESTO DE QUE LA GENTE VIVE EN ALGÚN LADO", CON LA VENTAJA DE QUE EL PROBLEMA DE LA "VARIABLE TIERRA" ESTÁ RESUELTO DE ALGUNA FORMA.

LA EXPERIENCIA DE PROGRAMAS DE ESTE TIPO CON APLICACIÓN MULTIDISCIPLINARIA E INTERDISCIPLINARIA LLEVA A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES:

- 6.1. LAS ACCIONES DEBEN RESPONDER A ÁREAS DE CONCENTRACIÓN HABITACIONAL, YA QUE LA DISPERSIÓN ES UNO DE LOS FACTORES QUE HAN LLEVADO AL FRACASO A ESTE TIPO DE PROGRAMAS EN LO ECONÓMICO Y ADMINISTRATIVO Y AL BENEFICIADO SE LE ARRAIGA CASI DEFINITIVAMENTE.
- 6.2. LAS PERSONAS O FAMILIAS BENEFICIADAS SON "CAUTIVADAS" POR LA ACCIÓN FISCAL, A FIN DE QUE NO EVADAN IMPUESTOS PREDIALES Y DIRECTO.
- 6.3. LOS BENEFICIARIOS NO SUFREN CON DESPLAZAMIENTOS DE SUS HOGARES, "PADECEN, SÍ, LAS MOLESTIAS" DE LA REMODELACIÓN, PERO EL BENEFICIO SUPERA CON "CRECES" AQUÉLLAS.
- 6.4. LA REMODELACIÓN MASIVA DE UNA CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS URBANAS CONLLEVA UN MEJORAMIENTO DE LA ZONA DE MANERA SIMULTÁNEA.
- 6.5. LA REMODELACIÓN DE VIVIENDA PERMITE ESTRUCTURALMENTE RESOLVER LOS PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE LAS "CASAS HABITACION", YA QUE CONTEMPLA TÉCNICAMENTE ESTE TIPO DE SOLUCIO



NES OTORGANDO SEGURIDAD A LOS BENEFICIARIOS.

- 6.6. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE LAS REMODELACIONES APORTA UNA OPTIMIZACIÓN DE LOS "ESPACIOS VISIBLES", EVITANDO EL HACI NAMIENTO Y LA PROMISCUIDAD.
- 6.7. EL PROBLEMA FINANCIERO UNA VEZ RESUELTO PARA LOS BENEFICIA DOS, ES DECIR, UNA VEZ OTORGADOS CRÉDITOS DE CUALQUIER TI- PO SOBRE LA VIVIENDA A REMODELAR, JERARQUIZA LAS ACCIONES A REALIZAR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA PROBLEMÁTICA DE CA DA UNA DE LAS "CASAS HABITACIÓN" Y EL MONTO DE LAS CANTIDA DES OTORGADAS UNITARIAMENTE POR FAMILIA O PERSONA SUJETA DE CRÉDITO. CON RESPECTO A LO ANTERIOR:
- 13.1 REMODELACIÓN O REALIZACIÓN DE UN MÓDULO BAÑO, COCINA ÁREAS DE DESCANSO, SALA DE ESTAR, PATIOS, ETC.
- 13.2 REGULARIZACIÓN DE LOS DÉBITOS DE LOS BENEFICIARIOS AL FISCO MUNICIPAL O ESTATAL. (III)
7. NO HAY VIVIENDA SUFICIENTE PARA LOS OBREROS, CAMPESINOS Y CLASES MEDIAS NI POR PRECIOS, NI POR ESPACIO VITAL, FINAN- CIERAMENTE INEXISTENTE, SIN DIGNIDAD ARQUITECTÓNICA Y ESCA SA CALIDAD CONSTRUCTIVA.
8. LAS CLASES ALTAMENTE ACOMODADAS, EMPRESARIOS GRANDES E IN-

MENSAMENTE RICOS, DEBEN PARTICIPAR DE SUS ENORMES GANANCIAS COMO GENERADORAS DE CRÉDITO, DE EMPLEO, ETCÉTERA, QUE SIN DAÑAR LOS PROCEDIMIENTOS CONSTITUCIONALES ENTIENDAN QUE SU PARTICIPACIÓN NO SÓLO ES BUENA, SINO NECESARIA Y URGENTE PARA BENEFICIAR MEDIANTE LO ANTERIOR A UNA MAYOR POBLACIÓN. ESTOS CRÉDITOS Y/O FUENTES GENERADORAS DE EMPLEO, SE REINVIERTAN EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN SOCIAL POR JUSTICIA. EL RIESGO GRAVE DE ESA NO PARTICIPACIÓN, ES "PERDERLO TODO" ASIMISMO, SI LAS ESTRUCTURAS CREADAS Y LOS HOMBRES EN EL PODER SON IMPORTANTES PARA CONVENCERLOS, LA VIOLENCIA DEL PUEBLO ES SU ÚLTIMA POSIBILIDAD Y ES FACTIBLE SE PRESENTE.

9. QUE LOS DIVERSOS NIVELES DE GOBIERNO COMPRENDAN LA NECESIDAD DE SU INTERVENCIÓN REAL, ESTABLECIENDO LOS MECANISMOS E INSTITUCIONES RESPONSABLES PARA LA SOLUCIÓN DE PROBLEMAS DE LA POBLACIÓN.
10. APROVECHAR LAS OBRAS EXISTENTES DE INFRAESTRUCTURA, PARA NO ENCARECER INDIRECTAMENTE EL PRECIO UNITARIO DE LA VIVIENDA.
11. ACUDIR PLANEADA Y PROGRAMADAMENTE A VIVIENDA REGENERADA Y VIVIENDA MULTIFAMILIAR, DOSIFICÁNDOLAS DE TAL MODO, QUE SE EVITEN LOS "GUETOS" QUE FINALMENTE SE HAN FORMADO EN LOS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONALES DE TIPO MULTIFAMILIAR. AL EFECTO, UNA DE LAS ALTERNATIVAS ES EL APROVECHAMIENTO DE LO TES BALDÍOS Y SU SATURACIÓN. (112)

12. EVITAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LA LEY CORRESPONDIENTE, LY ESPECULACIÓN CON LA TIERRA Y CON INMUEBLES EN ZONAS DENSIFICADAS DE POBLACIÓN, EJERCIENDO ACTOS DE PODER Y DE GOBIERNO PARA QUE DENTRO DE LOS MARCOS LEGALES SE OBLIGUE A LOS "CALENTADORES DE TIERRA" A EDIFICAR, RENTAR O VENDER O, EN SU DEFECTO A APROVECHAR EL PREDIO ESTÁTICO.
13. DADO QUE EL CARÁCTER INTERVENCIONISTA Y RECTOR DE LA ECONOMÍA LO PONDERA LA CONSTITUCIÓN, COMO UNA ATRIBUCIÓN DEL ESTADO, ES FACTIBLE QUE CON LA PARTICIPACIÓN DE ESTE SECTOR, SE EVITE LA ESPECULACIÓN PRIVADA DE LA TIERRA Y DE LA VIVIENDA EN RENTA.
14. APROVECHAMIENTO DE LA OBRA DE MANO EXISTENTE QUE, CAPACITADA PUEDE RESOLVER PARCIALMENTE EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN FUNDAMENTALMENTE LA PRECARIA Y RURAL, ES DECIR, LA AUTOCONSTRUCCIÓN, DE LA CUAL EXISTEN DEFENSORES Y DETRACTORES A ULTRANZA CON LOS MÁS VARIADOS ARGUMENTOS.
15. OBTENER RESERVAS TERRITORIALES DE MANOS ESPECULADORAS MEDIANTE ACTOS DE EXPROPIACIÓN POR CAUSAS DE "UTILIDAD PÚBLICA", TANTO DE LOS CASOS URBANOS COMO SUBURBANOS Y RURALES, CUESTIÓN TAMBIÉN CONTEMPLADA DENTRO DE LA CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA.

16. QUE LA VIVIENDA EN GENERAL SATISFAGA LOS REQUERIMIENTOS QUE A CONTINUACIÓN EXPRESO Y POR OBYIEDAD SE CONSIDEREN DENTRO DE CUÁLQUIER TIPO DE PROGRAMA O PROYECTO DE VIVIENDA:
  - 16.1 OFRECER CONDICIONES DE HIGIENE SUFICIENTES
  - 16.2 PERMITIR PRIVACÍA A LOS BENEFICIARIOS
  - 16.3 QUE ESTÉ REGULARIZADA LA TENENCIA DE LA TIERRA DONDE SEA EDIFICADA CUALQUIER CLASE DE VIVIENDA
  - 16.4 OFRECER LAS CONDICIONES MÍNIMAS PARA PROTEGER A LOS HABITANTES DE AGENTES EXTERNOS, TALES COMO EL FRÍO, VIENTO, LLUVÍA, ETC., FUNDAMENTALMENTE EN LOS CASOS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, PARA OBTENER ESTABILIDAD ESTRUCTURAL.
  - 16.5 QUE EL HACINAMIENTO POR CUARTO NO VARÍE DEL PROMEDIO DE 2.5 HABITANTES POR LOCAL
  - 16.6 QUE TENGAN LOS MÍNIMOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO PARA NO GENERAR PROBLEMAS POLÍTICO-FINANCIEROS A LOS AYUNTAMIENTOS DONDE SE ENCUENTRAN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ESTE TIPO,
17. SOBRE EL PUNTO 15, SE REQUERIRÁN 650 MILLONES DE METROS CUADRADOS PARA VIVIENDA NUEVA Y UN ESFUERZO ADICIONAL DE 700 MILLONES PARA VIVIENDA REGENERADA Y AUTOCONSTRUIDA.
18. CONSIDERAR QUE SI SE REQUIEREN 6 MILLONES DE VIVIENDAS NUEVAS, EL MISMO NÚMERO SERÁ EN TOMAS Y DESCARGAS DOMICILIARIAS

POR LO TANTO HABRÁ QUE APROVECHAR LOS SERVICIOS EXISTENTES Y REALIZAR LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA QUE SE NECESITEN PARA SOLVENTAR EL PROBLEMA.

19. QUE EXISTA CONGRUENCIA ENTRE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA, CON ESTABLECIMIENTO DE LINEAMIENTOS Y POLÍTICAS EFECTIVAS DE LA CABEZA SECTORIAL RESPONSABILIZADA, AL EFECTO, CON EL FIN DE EVITAR DISPERSIÓN Y FALTA DE CONTROL SOBRE SU ACTIVIDAD PRIMORDIAL.
20. ES INOPERABLE QUE EXISTAN ORGANISMOS COMO EL INFONAVIT Y EL FOVISSSTE QUE NO ESTÉN SECTORIZADOS A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y OTROS COMO EL FOVI A LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, POR LO QUE SUGIERE UNA UNIFICACIÓN GLOBAL DE LA RESPONSABILIDAD Y DE LA AUTORIDAD.
21. ES FUNDAMENTAL CREAR EN EL PAÍS PARQUES DE MATERIALES ADMINISTRADOS POR EL ESTADO PARA LA CONSTRUCCIÓN A PRECIOS ACCESIBLES, CON EL PROPÓSITO DE REGULAR EL MERCADO Y ABARATAR LOS PRODUCTOS E INSUMOS AL CONSUMIDOR.
22. ES DE VITAL IMPORTANCIA EL PRONUNCIAMIENTO DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES, CON EL PROPÓSITO DE GENERAR MAYOR CANTIDAD DE UNIDADES HABITACIÓN, AUN

CUANDO LOS RECURSOS ECONÓMICOS SEAN ESCASOS, PROPICIANDO CAMBIOS ESTRATÉGICOS, POR EJEMPLO: SI SE PROPONEN UNIDADES CON 3 RECÁMARAS LIMITARLAS A 2 CON POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN, ALTERNATIVA DE "PIE DE CASA", U OTRAS.

HABRÁ QUE ENFRENTAR PROBLEMAS DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO. SON DIFICULTADES QUE AFECTAN LO MISMO A QUIENES OFRECEN CASAS Y DEPARTAMENTOS EN RENTA QUE A QUIENES LAS ALQUILAN, NO ME REFIERO A LA SOLUCIÓN INDIVIDUAL DE CADA UNA DE LAS CONTROVERSIAS. NO ES SUFICIENTE QUE EL ESTADO ASUMA EL PAPEL DE ÁRBITRO, PORQUE EL PROBLEMA ES DE UNA ENORME TRASCENDENCIA SOCIAL Y TIENE DETRÁS UN LARGO EXPEDIENTE HISTÓRICO.

HAY QUE AFRONTAR LOS CONFLICTOS INQUILINARIOS CON CRITERIOS REALISTAS QUE PERMITAN LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES. ASIMISMO, ES PRECISO ENCONTRAR FÓRMULAS DE FINANCIAMIENTO QUE VUELVAN ATRACTIVA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA PARA RENTA.

## CITAS BIBLIOGRAFICAS

- ( 1 ) Ver cita No. 85
- ( 2 ) Analiza la distancia que existe entre el Estado y la Sociedad Civil. P. 159-163 Edit. Siglo XXI N. Poulantzas.
- ( 3 ) Síntesis de la tesis que sustenta la ONU con respecto a los países en desarrollo. Vease también Maurice Duverger Sociología de la Política Ed. Artl 1980.
- ( 4 ) Sociología y subdesarrollo Rodolfo Stavengahen S. XXI
- ( 5 ) Ya considerados en los estudios científicos ya superados, como "La ley de los 3 estados" Comte, Augusto. La Filosofía Positiva, Porrúa 1979.
- ( 6 ) Proceso de independencia política interna de los países permanecen atados económicamente a las metrópolis desarrolladas, Sukarno 1955, expresidente de Indonesia.
- ( 7 ) "Evitar el desarrollo político social de la población de un país, manteniendo la dominante de un grupo tan poderoso, pero tan pequeño, que se reparte el poder". Instituto de Estudios Políticos, UNESCO 1975. Oligarquía
- ( 8 ) ILPES, Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social "Discusiones sobre Planificación". Siglo XXI.
- ( 8' ) Fundamento en que es un "hecho social" sociológicamente hablando del tipo de E. Durkheim. Las reglas del método sociológico. P. 83 Ed. La Pleyade, Buenos Aires 1979
- ( 9 ) Profesor Universitario de la Facultad de Derecho de la UNAM y de la Maestría de Administración Pública de la UVM.

- ( 10 ) Contribución a la crítica de la teoría urbana, Pradilla Emilio UAM, 1984
- ( 11 ) La Cuestión Urbana. Castells Manuel S. XXI 1980.
- ( 12 ) Contribución a la Crítica de una Teoría Urbana. Pradilla Emilio. UAM, 1984.
- ( 13 ) Ibidem
- ( 14 ) La Cuestión Urbana. Castells Manuel S. XXI 1980
- ( 15 ) La Urbanización Capitalista. Topalov Christian, Edicol P. 20.
- ( 16 ) El Capital Carlos Marx. P. 637 Siglo XXI
- ( 17 ) Resultados y Perspectivas, Trotsky León. Cultura Obrera P. 34
- ( 18 ) Contribución a la crítica de la teoría urbana. Pradilla. P. 617
- ( 19 ) La urbanización capitalista. Topalov Christian. P.23
- ( 20 ) Ibidem
- ( 21 ) Contribución a la crítica de la Teoría Urbana Pradilla Cobos E. P. 618 UAM.
- ( 22 ) Ibidem
- ( 23 ) La cuestión urbana. Castells Manuel Siglo XXI 1980



- ( 24 ) La urbanización capitalista. Tovalov Chistian P. 145
- ( 25 ) La Vivienda y la Empresa Pública para estados medios tesis profesional Ricardo Campos FCPS, UNAM. 1982
- ( 26 ) Filosofia de la Forma. Gestáltica
- ( 27 ) Exposición Director General. Instituto de Acción Urbana e Integración Social. Gobierno del Estado de México. Cuadernos Técnicos AURIS 1974 G. Valner
- ( 28 ) Exposición al Director General. Instituto de Acción Urbana e Integración Social, Gobierno del Estado de México AURIS. Ramírez Vázquez 1974.
- ( 29 ) Ibidem
- ( 30 ) Sociología de la Vivienda. Valner Onjas. Cuadernos Técnicos AURIS. Director General 1974. Instituto de Acción Urbana e Integración Social.
- ( 31 ) Conferencia sobre Administración Urbana. Ramírez Vázquez. AURIS SAHOP. 1980
- ( 32 ) Urbanismo y Sociedad (Historia ilustrada de evolución de la ciudad) Moholy Nagy. Blume, 1970
- ( 33 ) Ibidem
- ( 34 ) Ibidem
- ( 35 ) Ibidem
- ( 36 ) Ciudades de destino. Toynbee Karl Ed. Aguilar

- ( 37 ) Política de masas del cardenismo. Arnoldo Córdova era 1980
- ( 38 ) Tierras con título de propiedad que datan de la Colonia SRA. Ley de la Reforma Agraria. Código Agrario
- ( 39 ) Córdova Arnoldo. Op. cit.
- ( 40 ) Datos de la Dirección de Obras Públicas. Ing. Correa 1981. Gobierno del Estado de México.
- ( 41 ) Ensayos sobre el problema de vivienda en América Latina: El caso de México.- Pradilla Emilio UAM-1982
- ( 42 ) Ibidem
- ( 43 ) Datos de la Dirección de Obras Públicas. Gobierno del Estado de México. 1975-1981
- ( 44 ) Censo de población 1980, Conferencia de Pedro Ramírez Vázquez sobre vivienda. Secretaría de Comercio 1983.
- ( 45 ) Necesidades Esenciales de México. IMSS-COPLAMAR, Tomo III. Ed. S. XXI, 1982
- ( 46 ) Ibidem
- ( 47 ) Ibidem
- ( 48 ) Ibidem
- ( 49 ) Ibidem
- ( 50 ) Ibidem

- ( 51 ) Ibidem
- ( 52 ) Ibidem
- ( 53 ) Ibidem
- ( 54 ) Ibidem
- ( 55 ) Ibidem
- ( 56 ) México Estadística Económica y Social por Entidad Federativa, SPP. 1981
- ( 56 ) Necesidades básicas de México. COPLAMAR, tomo II Ed. S. XXI, 1982
- ( 57 ) México, Estadística Económica
- ( 58 ) Revista Mexicana de la Construcción Núm. 367
- ( 59 ) Revista Mexicana de la Construcción Núm. 367
- ( 60 ) Ibidem
- ( 61 ) Ibidem
- ( 62 ) Ibidem.
- ( 63 ) El Ejército del Trabajo realizó múltiples obras de mano con aportaciones de materiales por parte del Gobierno del Estado de México, 1975-1981. Por lo tanto es inexacto.

- ( 64 ) Ensayos sobre el problema de la vivienda de México  
Emilio Pradilla UAM, Unidad Xochimilco 1982.
- ( 65 ) Ibidem
- ( 66 ) Artículo 27 Constitucional
- ( 67 ) Carlos Marx Op. Cit. P. 539
- ( 68 ) Ibidem
- ( 69 ) Ley General de Asentamientos Humanos 1976
- ( 70 ) La acción habitacional del Estado de México. G. Garza  
y Martha Sctein Ed. El Colegio de México 1978.
- ( 71 ) Pradilla, Op. Cit. P. 62
- ( 72 ) Ibidem
- ( 73 ) Historia General de México. Colegio de México, Tomo  
IV.
- ( 74 ) Ibidem
- ( 75 ) Aplicado en México por el INFONAVIT en 1976-1977
- ( 76 ) La Acción habitacional del estado Martha Schteingart  
El Colegio de México 1978.
- ( 77 ) Ibidem
- ( 78 ) Campaña Política 1975, J.J. Cantú, Edo. de México.

- ( 79 ) La Democracia en América. Alexis de Tocqueville. P. 463
- ( 80 ) Declaraciones del Lic. J. Silva Herzog. Excélsior 1973
- ( 81 ) Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina. INFONAVIT en un sistema corporativo para asala  
riados bajos. C. y O. Nuñez P. 359-361, UAM 1982.
- ( 82 ) La Acción Habitacional del Estado. G. Garza y M. Schteingart.
- ( 83 ) Ibidem P. 189
- ( 84 ) Martha Schteingar Op. cit.
- ( 85 ) Martha Schteingart. En 1958 se adoptó una definición de vivienda de interés social (CIES), "aquella que es ase-  
quible de manera que no resulte onerosa en el presupues  
to familiar a personas de escasos recursos, proporcionán  
doles alojamiento en un ambiente físico y social que sa  
tisfaga los requisitos indispensables de seguridad, hi-  
giene y decoro y que esté dotada de los servicios socia  
les correspondientes. Op. cit.
- ( 86 ) Ibidem
- ( 87 ) Información proporcionada por la FSTSE.
- ( 88 ) Información del INSS. Servicios Sociales de Jefatura 1981.
- ( 89 ) Ibidem

- ( 90 ) Declaraciones del Lic. J.Silva Herzog, Excelsior 1973
- ( 91 ) El Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público puede vetar cuestiones bancarias contrarias a la estabilidad financiera nacional.
- ( 92 ) Martha Schteingart Op. cit.
- ( 93 ) Constan principalmente de cocina, patio de servicio, recámaras y baño, distribuidos como locales independientes y vestíbulos con un área de circulación.
- ( 94 ) José Parcero López Director de Habitación Popular. Conferencia de Prensa. 1975
- ( 95 ) Cabe agregar en este sentido los diseños de viviendas económicas hechas por Pedro Ramírez Vázquez, denominada "La casa que crece" y las realizadas por la Comisión Federal de Electricidad. (ambas de producción limitada todavía).
- ( 96 ) Se estima que del total de vivienda sólo el 16 por ciento se ha financiado por este sistema. Martha Scheteingart Op. cit.
- ( 97 ) Ibidem
- ( 98 ) Información obtenida del Fideicomiso de Vivienda del Distrito Federal. 1986
- ( 99 ) Ibidem
- ( 100 ) Ibidem

- ( 101 ) Ibidem
- ( 102 ) Ibidem
- ( 103 ) Realizando las mismas labores, los ingresos son similares. El individuo que se enriquece se vuelve sospechoso y es marginado.
- ( 104 ) Iniciación al Urbanismo D. García Ramos Ed. UNAM. 1983
- ( 105 ) El Sector Público en la Planificación del Desarrollo CIBOTTI-SIERRA, Ed. S. XXI 1981
- ( 106 ) Informes deducidos 1983-1984 Datos de BANXICO y de la SPP.
- ( 107 ) Carta de punta del este, Uruguay, ONU-OEA, 1961
- ( 108 ) Se entiende por "circulación de viviendas" la rotación crediticia y constructiva de vivienda (donde se agota una partida y se hace otra ).
- ( 109 ) Necesidades Básicas COPLAMAR 1981 de México Tomo III
- ( 110 ) Paul y R. Wonnacott. Economía Hill P. 170-1979
- ( 111 ) Ejemplificando, se realizó en el Programa de Regeneración de Vivienda en AURIS. (Instituto de Acción Urbana e Integración Social) en 1976-1977.
- ( 112 ) Tesis sustentada por el Gobierno del Estado de México Instituto de Acción Urbana e Integración Social, Dirección de Servicios Técnicos (Acción Urbana 1977-1978).

## BIBLIOGRAFIA

- Bazañez Miguel  
Cámara Nacional de la Industria  
de la Construcción. CNIC  
Revista núm.367
- Campos A.T.Ricardo  
Tesis Profesional.-"La empresa  
pública y la vivienda para es-  
tratos medios.-UNAM.-FCPS.-1982
- Cuadernos Técnicos  
Dr.Gregorio Valner O.  
Instituto de Acción Urbana e  
Integración Social.-AURIS.-1974  
organismo descentralizado del -  
Gobierno del Estado de México.
- Castells Manuel  
La cuestión urbana.-Edit.SXXI 1980
- Cibotti R.-Sierra  
El sector público en la planifi-  
cación del desarrollo.-Edit.SXXI  
1981
- Comte, Augusto  
La filosofía positiva.-Edit.Porrúa  
1979.
- Córdova, Arnoldo  
La política de masas del cardenismo  
Edit.Era. 1980
- Coplamar  
Necesidades esenciales de México.  
Vivienda.-Tomo III.-Ed.SXXI.-1982
- Durkheim, Emile  
Las reglas del método sociológico.  
Ed.La Pléyade.Buenos Aires 1979.
- Instituto Latinoamericano de  
Planificación Económica y Social  
(ILPES)  
Discusiones sobre la planificación.  
Edit.SXXI.1981.



Topalov, Chistian.

La urbanización capitalista  
Bí. Edicol.

Trosky, Leon.

Resultados y Perspectivas  
Bí. Cultura Obrera.

Wonnacot Paul y Ronald

Economía. Edit. Macgraw Hill  
1979.

Leyes y Reglamentos:

Constitución General de la  
República.

Ley Fed. de Asentamientos  
Humanos.

Ley Federal de Vivienda

Ley de Reforma Agraria

Código Agrario

Informes, Planes y Programas;  
(Consultados)

Banco de México 1982,83,84

Plan Nacional de Desarrollo

Plan Global de Desarrollo 80-82

Programa Federal de Vivienda

Censo de Población y Vivienda

Sría. de Comercio 1980

México, estadística económica y  
social por Entidad Federativa

S.P.P. 1981

Informes FOVI 1986-87

IMSS.- Jefatura de Servicios Sociales

Informe FSTSE.

Informe FONHAPO. (SBOGEF 1987)

Informe Renovación Habitacional Popular  
(SBOGEF. 1987)

Informe Programa Emergente de Vivienda  
FASE II.

Informes FVIDESU. (SBOGEF. 1987)

Revista de Administración Pública  
No. 25 Espacio y región.

INSTITUTO DE ESTUDIOS POLITICOS

UNESCO. Madrid 1975

García Ramos, Domingo  
 Guerrero Orozco, Omar

Iniciación al urbanismo.-UNAM. 1983  
La Administración Pública del Estado  
Capitalista. Fontamara 22, 1986

Marx, Carlos

El Capital. Edit. S.XXI

Moholy-Nagay

Urbanismo y Sociedad. Edit. Blume 1970

Poulantzas, Nicos

Poder político y clases sociales  
en el estado capitalista. Ed. S. XXI  
1980

Pradilla Cobos, Emilio

Contribución a la Crítica de una teoría  
Urbana. UAM. 1984

Ensayos sobre el problema de la vivien-  
da en América Latina. El caso de México  
y el INFONAVIT. Edit. Universidad Autóno  
ma Metropolitana 1982.

Ramírez Vázquez, Pedro

Conferencia sobre Administración Urbana  
SAHOP. 1980

Schteingart, Martha, Garza. G.

La Acción Habitacional del Estado en  
México. El Colegio de México 1978.

Toynbee, Arnold

Ciudades de Destino, Edit. Aguilar

Tocqueville, Alexis de

La democracia en América. Edit. F.C.E.  
1957