

153  
201



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES**

**LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO  
1976 - 1996.**

**MITOS Y REALIDADES DE UNO DE LOS ELEMENTOS  
FUNDAMENTALES PARA EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN CIENCIAS DE LA  
C O M U N I C A C I O N  
P R E S E N T A :**

**RUTH FABIOLA SALAZAR GUZMAN**

**DIRECTOR DE TESIS: PROFESORA ELINA HERNANDEZ CARBALLIDO.**

**MEXICO, D. F.**

**1997**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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.

**A la Universidad Nacional Autónoma de México, por la formación profesional que me dio.**

**A la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales,  
por todos los conocimientos que apporto  
para forjar mi personalidad académica.**

**A las personas más importantes de mi vida:**

**A mi madre Isabel, con amor y respeto.**

**Mi padre Dagoberto a quien admire por su entusiasmo a la vida y las ganas de luchar.**

**Agustín, mi hermano por sus consejos, su ayuda incondicional; la motivación que me brindo para culminar mi carrera profesional.**

**Araceli, mi hermana, quien con apoyo y motivación siempre está conmigo.**

**A mis hermanos: Faustino y Leonel.**

**A Esteban Licea Ortíz, con amor y admiración.  
Por haber sido mi guía en los momentos buenos  
y malos; por sus regaños y consejos, sus palabras de  
aliento y entusiasmo para concluir esta investigación;  
pero sobre todo por guiar mi vida por el sendero de  
la superación.**

**A la Profesora Elina Hernández Carballido,  
por haberme brindado su apoyo y su valiosa  
disposición para culminar este trabajo.  
Porque gracias a gentes como usted la  
Universidad, cuenta con luz de conocimiento  
que resplandece para todos los alumnos.  
Gracias por todo.**

# La violencia en AL no es por el crecimiento urbano

• Son los "factores de riesgo" los que la propician, destaca el ex-alcalde de Cali en la conferencia Hábitat II • Etiquian el acuerdo sobre vivienda alcanzado en Estambul •

**Gastan países pobres en armas y no en viviendas**  
**Urgen 5,000,000 de viviendas**

**Se necesitan nuevos planes para vivienda**

Entre desperdicio y lodo viven familias de Chimalhuacán Sin drenaje 4.2 millones de casas

Es un "botín" el manejo de viviendas

Faltan recursos para aspirar a una vivienda

• Muchos tienen hasta 20 años • Documentos de la delegación marcan las zonas como restringidas • Muchas invasiones estuvieron apoyadas por el PRI •

• Persiste el crecimiento desordenado en el país, dijo el director de la Corett, Carlos Flores Rico •

**Viven 1.4 millones de mexicanos en extrema pobreza**  
 Podría ser de 119 millones la población nacional, en 2010

El déficit de vivienda obliga a ocupar predios sin servicios

**Compromiso para abatir el rezago de vivienda, anuncia Carlos Rojas**

**Sin casa, una de cada cinco familias en AL**

# Afecta a la pareja la falta de vivienda: el Papa

• Alfama Juan Pablo II que es muy lamentable que muchos jóvenes pospongan su matrimonio debido a las dificultades para conseguir habitación • Hay vecindades que son muy peligrosas para sus inquilinos

# Toleran asentamientos en Tláhuac

Exaltan las opciones para la población en materia de vivienda

**LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO 1976-1996.  
MITOS Y REALIDADES DE UNO DE LOS ELEMENTOS  
FUNDAMENTALES PARA EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD.**



## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	Pag.6
<b>CAPITULO PRIMERO</b>	
<b>EL HOMBRE Y SU NECESIDAD NATURAL "LA VIVIENDA".</b>	
¡Y EL PARACAÍDAS SE ABRÍÓ!.....	Pag.19
DE LA PREHISTORIA A ROMA Y DE TEOTIHUACAN AL DISTRITO FEDERAL Y; LA CASA: UN ELEMENTO FUNDAMENTAL PARA EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD.....	Pag. 29
"VIVIENDA": EVOLUCIÓN Y ESTANCAMIENTO.....	Pag. 31
LA VIVIENDA: UN PROBLEMA LIGADO A LAS TRANSFORMA- CIONES POLÍTICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALES DE MÉXICO.....	Pag. 36
"MÉXICO PRESENTA UNA SEVERA DISTORSIÓN EN SUS ASENTAMIENTOS HUMANOS".....	Pag. 50
LA VIVIENDA COMO GARANTÍA CONSTITUCIONAL.....	Pag. 60
LAS FAMILIAS MEXICANAS TIENEN DERECHO A UNA VIVIENDA	

DIGNA Y DECOROSA.....Pag. 61

**CAPITULO SEGUNDO  
UN MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL BIEN ESTRUCTURADO.**

LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA; UNA REGULACIÓN QUE CONTIENE  
LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS PARA QUE TODA FAMILIA PUEDA  
DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.....Pag. 69

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; UNA PLANEACIÓN  
Y REGULACIÓN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASEN-  
TAMIENTOS HUMANOS.....Pag. 72

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; SU  
PRETENSIÓN: EL MEJORAR EL NIVEL Y LA CALIDAD DE VIDA DE  
LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL.....Pag. 73

RESERVAS TERRITORIALES.....Pag. 74

DOTACIÓN DE VIVIENDA; MEDIDA DEL GOBIERNO PARA  
ENGROSAR LAS FILAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....Pag. 83

INFONAVIT.....Pag. 84

FOVISSSTE.....Pag. 90

FONHAPO.....Pag. 97

FIVIDESU.....Pag. 103

**CAPITULO TERCERO**  
**LA PLANEACIÓN GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA:**  
**¿EFICACIA O INEFICACIA?.**

LA VIVIENDA; UN PROBLEMA INCLUIDO EN LA PLANEACIÓN DEL  
DESARROLLO NACIONAL.....Pag. 115

PLAN GLOBAL DE DESARROLLO 1980-1982: "NO SE LOGRO  
CUMPLIR CON LAS METAS PLANTEADAS" .....Pag. 117

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988; EL ABATIMIENTO  
DEL DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO: "UN RETO PENDIENTE  
DE CUMPLIR". .....Pag. 120

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994; ENTRE EL AUGE Y  
LA CRISIS, LA VIVIENDA FUE UN TEMA OBLIGADO .....Pag. 126

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1995-2000 PERSPECTIVAS Y MAS  
PERSPECTIVAS .....Pag. 130

DISTRITO FEDERAL: CRECIMIENTO POBLACIONAL, INSUFICIENCIA  
DE VIVIENDA; UNA REALIDAD PALPABLE E INCUESTIONABLE..Pag. 133

NECESIDAD E IMPOTENCIA POR TENER UN LUGAR DONDE  
VIVIR.....Pag. 140

COTIDIANEIDAD DE COMPARTIR MI VIDA CON EL POLVO, LAS  
MOSCAS, LOS OLORES FÉTIDOS Y LA INSALUBRIDAD.....Pag. 145

DIVERSOS PROBLEMAS QUE ACARREA LA INSUFICIENCIA DE  
VIVIENDA.....Pag. 148

CONCLUSIONES.....Pag. 177

ANEXOS.....Pag. 185

BIBLIOGRAFIA.....Pag. 186

## LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO "MITOS Y REALIDADES".

### INTRODUCCIÓN

Desde el origen de la sociedad, el hombre ha buscado la satisfacción de sus necesidades más esenciales como lo son la alimentación, el vestido y la vivienda, por hablar sólo de algunas.

En este orden de ideas, en relación con la vivienda hubo de enfrentarse a problemas naturales como el crecimiento de los ríos, cuando las viviendas eran levantadas en sus márgenes; también las lluvias, las tempestades, las estampidas de animales salvajes y otras eventualidades fueron un gran obstáculo para nuestros ancestros.

A pesar de todas estas vicisitudes, la evolución de las sociedades y los avances en el desarrollo de las civilizaciones permitieron solucionar algunos de dichos problemas y en otros se logró casi eliminarlos; así, por ejemplo, sabemos del alto

grado de desarrollo arquitectónico de ciudades como Esparta y Atenas, en la antigua Grecia, y no menor mérito merece hablar de Teotihuacán o la Gran Tenochtitlán, lugar este último en donde a pesar de las características lacustres de su territorio, se logró establecer una de las ciudades más avanzadas de que se tenga historia.

Sin embargo, bien sabemos que en la actualidad no es posible asegurar que el problema de la vivienda en México y particularmente en el Distrito Federal sea asunto resuelto, pues basta con acercarse un poco a las orillas de esta ciudad para darse cuenta de la cantidad de gente que vive en condiciones infrahumanas, como en las Barrancas de Santa Fe y no se diga en el área conurbada al Distrito Federal, donde existen zonas como Xico, El Valle de Chalco "Solidaridad", Chimalhuacán y la misma Ciudad Nezahualcóyotl, que tuvieron un origen irregular en todos sus aspectos, ya que crecieron sobre terrenos lacustres excesivamente planos, con problemas de hundimiento de arcillas donde es muy difícil edificar, donde muchas veces es más costoso dotar de servicios. Muchos de esos terrenos son salobres o ácidos y corrompen las cimentaciones y las construcciones.

En la actualidad el principal problema de los asentamientos humanos en la capital del país es diferente al que se presenta en los Estados del interior de la

República, pues mientras estos pueden echar mano del terreno requerido cuando sus condiciones les permiten o les obligan a crecer, el Distrito Federal se encuentra saturado en ese recurso natural tan importante que es el territorio.

La Ciudad de México constituye uno de los puntos de convergencia para mucha gente, lo que ha provocado el desencadenamiento de una inmigración hacia ese punto; aunado a ello, el crecimiento natural de la población ya establecida motiva una demanda de vivienda de grandes dimensiones. Actualmente la mitad de las viviendas de la Ciudad de México están por concluir su vida útil y existe un rezago anual de 80,000., con un déficit de 240,000 casas o departamentos, así lo señaló el Representante Antonio Paz Martínez, Secretario de la Comisión de Vivienda de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, además dijo, que para atender a las necesidades derivadas de jóvenes que quieren formar una familia, se requerirán de 1995 al 2000 las 80,000 viviendas citadas. Por otra parte el presupuesto gubernamental continua siendo inferior a lo que se requiere para satisfacer esas necesidades. Así mismo, recordó que la Organización de las Naciones Unidas han establecido que un país debe destinar como mínimo 6% del producto interno bruto para vivienda, y el nuestro apenas dedica a ese rubro el 1.5%. Así, ante la falta de oferta la carencia de ese satisfactor es inminente para amplios sectores de la población

que en su mayoría son los más necesitados; gente que en medio de la gravedad de una crisis económica aún no resuelta, se debate entre la frustración y la esperanza, al ver inalcanzable el cumplimiento del derecho a contar con una vivienda digna y decorosa para los suyos.

Así, dos problemas que siempre irán de la mano son los altos índices de crecimiento demográfico y el déficit habitacional, en el país, mismo déficit que, según estimaciones de la Secretaría de Desarrollo Social (antes SEDUE) era de 4.7 millones de viviendas en 1980, de 6.1 millones de casas en 1990, de 7.5 millones de unidades en 1994, estimándose que para el año 2000 la necesidad habitacional será de aproximadamente 12 millones de unidades de vivienda.<sup>1</sup>

Ante lo alarmante de las cifras, es de advertirse un vacío social en cuanto al derecho de poseer una vivienda, situación que debe ser atendida con mayor responsabilidad por parte del gobierno, pues en la medida en que dicho derecho sea satisfecho puntualmente, nuestro país podrá tener una mejor perspectiva de desarrollo.

---

<sup>1</sup> ESTIMACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA DE VIVIENDA DE LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y ESTADÍSTICAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y COORDINACIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA CON BASE EN PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (ESTADÍSTICAS DE VIVIENDA 1980-1992)



El presente trabajo pretende mostrar cuáles han sido los avances del Gobierno del Distrito Federal para satisfacer el déficit de vivienda en esta Capital durante las dos últimas décadas ya que así podremos saber si los rumbos que ha tomado el problema son los adecuados. Para ello, la investigación se realizó a través del reportaje que es considerado uno de los géneros periodísticos más completos.

Como sostiene Gonzalo Martín Vivaldi, el reportaje se define como ‘el relato periodístico esencialmente informativo, libre en cuanto al tema, objetivo en cuanto al modo y redactado preferentemente en estilo directo, en el que se da cuenta de un hecho o suceso de interés actual o humano; o también; una narración informativa de vuelo más o menos literario, concebida y realizada según la personalidad del escritor-periodista.’<sup>2</sup>

Por otro lado, para Fernando Benítez el reportaje ‘es el relato de un acontecimiento presente o pasado, con un interés concreto, en general muy actual y vivo. El acontecimiento que se relata debe ser real, fundamentado en hechos reales.’<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> MARTÍN VIVALDI, GONZALO. GÉNEROS PERIODÍSTICOS, 3ª EDICIÓN, EDITORIAL PARANINFO, S. A. , MADRID ESPAÑA 1981, PAG. 64.

<sup>3</sup> DEL RÍO REYNAGA, JULIO. PERIODISMO INTERPRETATIVO, 1ª EDICIÓN, EDITORIAL TRILLAS, S. A. DE C. V., MÉXICO 1994, PAG. 21.

Por su parte Julio del Río Reynaga, interpreta al reportaje como un "género periodístico que consiste en narrar la información sobre un hecho o situación que han sido investigados objetivamente y que tiene el propósito de contribuir al mejoramiento social."<sup>4</sup>

De manera general, el reportaje se caracteriza por tener como centro de registro al hecho social. Los temas abordados por éste muestran un interés permanente. Este aspecto es importante ya que muestra la realidad de diversas problemáticas que se dan en la sociedad, lo que conlleva a contribuir en muchas ocasiones al mejoramiento de la misma. Para poder llegar a este punto, en el reportaje se investiga y se canaliza la información relacionada con el tema abordado.

Conforme se desarrolla el reportaje propiamente se pueden conjugar en él elementos como la narración, la descripción, la construcción y la recreación. No se debe perder de vista que el elemento importante de todo trabajo periodístico es la información que ya trabajada, en este caso en el reportaje puede ser sintetizada de manera evolutiva e interpretada.

---

<sup>4</sup> GUÍAS DE ESTUDIO GÉNEROS PERIODÍSTICOS INTERPRETATIVOS. GÉNEROS PERIODÍSTICOS DE OPINIÓN. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LA OPINIÓN PÚBLICA. COORDINADORES: HERNÁN URIBE ORTEGA, SUSANA GONZÁLEZ REYNA, SILVIA MOLINA Y VEDIA. FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES. UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, MÉXICO 1985.

Sobre la forma en que es tratada o manejada la información, también se pueden realizar comentarios en el reportaje.

De este modo, la investigación bajo el género periodístico del reportaje, nos permite profundizar en todos los aspectos teóricos y prácticos, mediante entrevistas y narraciones en las que se ilustra con situaciones reales la problemática planteada, reforzando con ello la investigación documental.

El presente trabajo se divide en tres capítulos:

El primero contiene información documental en la que se describe en principio el desarrollo de la vivienda a través de la historia y su importancia en la formación de la sociedad. Enseguida se realiza un análisis del tema de la vivienda desde el punto de vista jurídico nacional; es decir, se hace un planteamiento general del marco legal de la vivienda desde su consideración en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como un derecho de la sociedad.

El capítulo segundo trata de ilustrar de manera general el enfoque de las Leyes especiales que regulan esa materia en nuestro país, así como la estructura y la forma en que operan algunos de los organismos gubernamentales encargados del problema de abasto de vivienda en México.

El tercer capítulo tiene como objetivo principal conocer cuál ha sido la política gubernamental en materia de dotación de vivienda, especialmente durante las dos últimas décadas; por otro lado se pretende conocer la realidad de las necesidades de vivienda en el Distrito Federal y sus zonas conurbadas, así como conocer las condiciones de vida de la gente que vive en los asentamientos irregulares, así como las causas y consecuencias del problema de la invasión de predios. Tratándose de la primera parte de este capítulo, revisamos los Planes Nacionales de Desarrollo de los presidentes José López portillo, Miguel de la Madrid, Carlos Salinas de Gortari y el actual, Ernesto Zedillo Ponce de León; en dichos documentos se contienen las aspiraciones sexenales de cada mandatario en materias como la vivienda.

Por otro lado, los resultados miden la efectividad de los planteamientos hechos en los planes de desarrollo; por eso, acudimos a la revisión de los informes de

gobierno de los citados mandatarios, así como a las estadísticas oficiales, lo que nos permitió conocer los avances y los retrocesos logrados.

Por lo que respecta a las necesidades reales de vivienda en la capital y las condiciones de vida de los habitantes de los asentamientos humanos, así como las invasiones de predios, la apreciación directa y el contacto con esas personas nos dieron el punto de vista opuesto; una realidad muy alejada, por cierto, a la que describen los informes oficiales.

Asimismo, se da un punto de vista del problema deficitario en materia de vivienda en el Distrito Federal y su Zona Conurbada; y es a partir de que conocimos el punto de vista del gobierno y de funcionarios en materia de vivienda, tales como el Arquitecto Juan Gil Elizondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; el licenciado Salomón Orta Vargas, Director de Política de Vivienda de la SEDUE y el punto de vista del Arquitecto Alejandro Suárez Parellón, Catedrático de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México y Director General del CENVI, A.C. (Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C.), así como la realidad que se vive día con día por quienes no cuentan con un techo, en que damos nuestro punto de vista, nuestro planteamiento para lograr el abatimiento del

rezago habitacional de una ciudad tan grande como la Ciudad de México. Primero, ubicamos el problema de la vivienda dentro de la gran problemática nacional y, posteriormente, desentrañando los principales conflictos que genera en sí mismo el problema del déficit de vivienda.

Así, en la conclusión final se plantea una solución basada principalmente en una coordinación entre gobierno y sociedad en el ámbito educativo; en la carencia de una adecuada profesionalización y la burocratización de los procesos para atender y resolver las demandas de la ciudadanía; pues sólo creando una verdadera conciencia de progreso, se podrán abatir rezagos en muchas materias, una de ellas es la vivienda.

El presente trabajo es de gran interés para el estudiante especializado, los políticos y funcionarios, arquitectos, investigadores sociales, sociólogos, antropólogos, periodistas y analistas, líderes o dirigentes de organizaciones demandantes de vivienda; y porque no a la sociedad misma.

Esta información da a conocer el problema de la escasez de vivienda y su posible solución; ya que es uno de los retos más complejos, que exige tanto del gobierno como de la sociedad soluciones eficientes y oportunas.

La sociedad debe darse cuenta, que la vivienda es un patrimonio mínimo que da seguridad al núcleo familiar, que es en él donde se conforman los hábitos, las costumbres y las normas fundamentales de convivencia que surgen de la familia y se manifiestan en la sociedad. Así mismo que esté satisfactor es difícil de obtener actualmente por causas como la política, económica y social.

Como lo dice el título de la tesis, "Mitos y Realidades de uno de los Elementos Fundamentales para el Desarrollo de la Sociedad". Mitos porque existe una gran desigualdad en lo que dicen las leyes y los informes de nuestros gobernantes; y Realidades, por los escenarios que muestra esta gran urbe, que es la Ciudad de México, donde se pueden contemplar gran cantidad de asentamientos irregulares; donde viven en condiciones infrahumanas.

El propósito del presente trabajo en si, es hacer un recuento analítico de la problemática habitacional en la Ciudad de México.



PREDIO LA CARTONERA O SABADEL EN IZTAPALAPA.



CAPITULO PRIMERO  
EL HOMBRE Y SU NECESIDAD NATURAL  
"LA VIVIENDA"

## ¡Y EL PARACAÍDAS SE ABRIÓ!

¡Y el paracaídas se abrió!, se abrió para nunca cerrarse, a un costado del reclusorio preventivo oriente, exactamente sobre el camellón que divide el centro de reclusión de la Avenida Anillo Periférico. Su bandera: ¡la falta de atención de las autoridades al problema de muchos mexicanos! La necesidad de vivienda.

En muchos muros del "campamento" ( de los "paracaidistas") se ven emblemas del PRI y se evidencia la total irregularidad, no la jurídica, sino aquella con la que fueron levantadas las "casas". ¿Necesidad?, es probable, pero mientras algunos cuartos se construyeron de lámina de cartón y madera, otros tuvieron mejor "suerte" o probablemente lo que no tengan es... necesidad pues construyeron una casa de verdad con acabados de primera o de segunda pero con buena planeación.

¿Será tal vez que existan distintos estratos dentro de los llamados "paracaidistas"?, sabemos que gentes como Don José Carmen Santibañez, quien

habita junto con su esposa, cinco hijos y dos cuñadas una de las viviendas del asentamiento del reclusorio oriente.

Era mediodía y el sol brillante resplandecía con gran fuerza, sin embargo el interior de su vivienda era difícil de apreciar puesto que en la puerta un lienzo fabricado con trapos cosidos entre si impedía tal cometido. A pesar de ello, una pequeña ventana que da de frente a la fachada del reclusorio nos permitió distinguir un cuarto que hace las veces de sala, recamara, cocina y comedor. Unas sillas, un viejo catre pegado a la pared y una litera. Sus paredes (una parte hecha de madera y otra de ladrillo) se encontraban tapizadas de diferentes posters como "banda machos", "banda maguey", "los caminantes", un desorden total; se veía una estufa de petróleo y trastes, envases vacíos de refresco y frituras sobre el piso de tierra.

Don carmen, como le llaman nos invito a pasar al patio y saco dos de las sillas de su menaje, previniéndonos que tuviéramos cuidado pues podían tronarse.

De cuerpo robusto y rostro apergaminado por los estragos de la edad, se mostró en un principio un poco desconfiado:

- Yo no se mucho del modo para hacerse de una casa pero la gente como nosotros tenemos la necesidad de vivir en algún lado. Aquí nos invitaron y pos'ora sí, que nos dijeron que si estábamos necesitados y dispuestos a luchar, pos' nos uniéramos con ellos y pos' ya tenemos un techo; claro nomás nos faltan los papeles.

Las causas son bastantes hay quienes lo hacen por verdadera necesidad, como es el caso de Don Carmen quien señala:

- Yo soy de Tzin-tzun-tzan, pero ya tengo tiempo por acá. La verdad es que si me hubicra quedado en mi pueblo nos hubiéramos muerto de hambre, la tierra y las temporadas ya no son como antes, ahora no da ni pa'mal comer.

- Cuando recién llegué, primero viví en la Central de Abasto y trabajaba cargando bultos, pero yo creo que estoy malo de mi espalda, ya que cuando cargo algo pesado me dan unos dolores cabrones, y pos' ya no puedo cargar, luego me fui pa' Chalco con unos familiares, pero ahora sí como dice el dicho -el muerto y el arrimado al tercer día apesta- y además pos' de haya es duro venir hasta la Ciudad y se gasta mucho en pasajes, pos' la verdad ya ni lo que se gana; después en el PRI un Señor de

apellido Samaniego nos invito a participar pa' tener casa y un día nos avisaron, pos' que ya tenían terreno pa' nosotros y nos venimos pa'ca.

- Hemos tenido problemas con la autoridad pero no nos vamos a ir hasta que nos den donde vivir. Hace un buen tiempo que ya no nos han venido a chingar. Nosotros tenemos fe de que ya no nos molesten, pues dicen los líderes que el Gobierno nos va a regalar los terrenos.

¡Y el paracaídas se abrió!, se abrió para no cerrarse en la Calzada Ignacio Zaragoza y la Calle de Telecomunicaciones, donde se estableció otra de tantas invasiones dadas a esta gran Ciudad de México. Esta propiedad invadida era denominada Colegio de Ciencias y Humanidades 6 (CCH-6), formada por alumnos rechazados de la UNAM.

¡El paracaídas se abrió!, se abrió... una noche llegaron para no irse e invadieron todo lo que a su alcance estuvo, como grandes roedores; las aulas, las canchas, el patio y todo cuanto rincón pudieron.

Aquellos que no fueron suertudos de acaparar un salón, juntaron rápidamente como hormigas cuanto material encontraban, lámina de cartón, latas, plástico, tela, etc., y construyeron su morada "a vivir se ha dicho", no importando las condiciones, ellos llegaron para formar parte de un panorama citadino.

En la parte de afuera de esta ex-escuela, establecieron especies de cuartuchos contruidos del mismo material, improvisados como puestos, donde se ofrecen "tacos Vero", "agua pura", "reparación de guitarras", "tortas locas", "florería", etc., a un costado de estos negocios (frente a las oficinas de TELMEX) utilizan un pedazo de terreno como basurero, donde arrojan la basura que les sale día a día, lugar donde algunos perros callejeros se dan cita para buscar desesperadamente restos de comida.

Al llegar a la entrada de este campamento se observan niños jugando bajo los intensos rayos del sol, algunos sólo con calzoncillos, otros totalmente desnudos, con las caritas cicatrizadas por el sudor y la mugre; a su alrededor infinidad de ropa "tendida" en donde mejor se pueda secar, calzones, camisas, pantalones, medias y demás; en las paredes de los cuartos se observan tinas y cubetas colgadas sobre las mismas.

Estos cuartos aproximadamente miden cuatro metros cuadrados, donde por lo regular entre seis y diez personas los habitan, padres, hermanos, tíos y uno que otro arrimado ajeno a la familia.

El panorama es hostil, entre chillidos de niños, murmullos de gente, ruidos de automóviles que circulan sobre la calzada Ignacio Zaragoza, trailers, taxis, micros, autos particulares y aún los llamados “chimecos”; donde pareciera no sentirse el paso del tiempo y quizá ignorarse el para qué vivir; los rostros de la gente se observan marcados por los golpes de la vida; entran y salen, duermen y despiertan, cogen y tragan sin importarles quizá el mañana. Es probable que aquí es donde menos se sientan los estragos de la crisis pues la gente siempre ha vivido en la miseria; y no existe certeza de cuando se acabaran estos asentamientos que día a día aumentan y en donde la identidad se da en función de alías “el mofles”, “el chato”, “el muca”, “la guacha” o “el diablo”.

Es cierto que bastante gente quizá tenga una verdadera necesidad y aún más los que emigran cotidianamente de los Estados del interior de la República al Distrito Federal, quienes aspiran a encontrar el trabajo que en su lugar de origen no conseguirán y se crea una necesidad real de albergar a esas personas, originándose en

consecuencia diversidad de colonias proletarias nuevas que agudizan en nuestra urbe cada día que pasa el problema de la vivienda, el cual no termina ahí, sino trae consigo otro cúmulo de problemas más.

Según un artículo publicado en el periódico "LA JORNADA"; el 16 de mayo de 1990, firmado por Marco Rascón, Diputado Federal del PRD, del distrito electoral X, afirma que "aun cuando los sorteos y las rifas ya no existen formalmente como método de asignación de vivienda a los trabajadores, existen otros mecanismos que no significan precisamente atender al que más necesita. La manipulación política que se ejerce con las viviendas en los sindicatos es un método intocado. Según el INFONAVIT, es la CTM o las grandes centrales, las que hacen "la promoción" y sólo 10 por ciento se le otorga al instituto. De las viviendas otorgadas, las centrales distribuyen a sus sindicatos, las cuales son distribuidas por voluntad y decisión de los Comités Ejecutivos. Estas son las causas de que miles de trabajadores nunca puedan acceder a las viviendas de la institución. Es decir, se atiende no a los extremadamente pobres, sino a los extremadamente suertudos".

¡El sol sale para todos! Así día con día brinda su luz encendida a ricos y pobres o pobres y ricos, sin importarle clase social ni religión.



¡El sol sale para todos! Suele decirse en aquellos casos cuando se pretende indicar que algo no es exclusivo de alguien en particular. No obstante el problema de la escasez de la vivienda en México y en especial en las zonas de alta concentración poblacional, como ocurre en la Ciudad de México, parece ocurrir un fenómeno muy peculiar que probablemente no desvirtúa la citada frase, pero sí le da un sentido diverso.

Es por muchos conocido que la escasez de vivienda en México ha originado una severa distorsión en los asentamientos humanos, principalmente aquellos que de forma irregular se establecen de la noche a la mañana precisamente sin dar aviso e inesperadamente, tal y como si se tratara de un escuadrón de paracaídas que de manera sorpresiva caen del cielo con propósitos de ataque.

Aquí esos ataques son jurídicos y sociales; jurídicos porque invaden la propiedad privada y sociales porque alteran el orden público con una serie de problemas que afectan la vida de la comunidad.

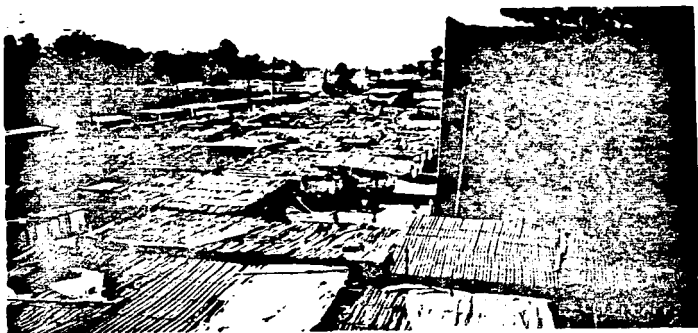
De este modo comprobamos que el sol nace para todos, sólo que algunos son afortunados de contar con un lugar seguro para protegerse de sus rayos, mientras que otros tienen que buscar una protección, sin importar formas, condiciones, métodos, circunstancias y consecuencias para lograrlo; en fin un techo, una morada, un hogar o un refugio.

De esta manera quiero invitarte a conocer el origen de la vivienda, de culturas como la egipcia, griega y romana, así como los Teotihuacanos, Aztecas o Mexicanos; el marco legal; los organismos dotadores de vivienda y la planeación gubernamental en materia de vivienda.

Recuerda en esta gran ciudad, no sólo se ven grandes y lujosos edificios, también existen escenarios que lastiman que duelen, no más que a ellos; la parte oscura donde a través de llantos, soledad, angustia, desesperación, tumultos se vive y muchas veces se muere.



INVASION ESTABLECIDA A UNOS 15MTS. DEL RECLUSORIO PREVENTIVO ORIENTE.



CAMPAMENTO ESTABLECIDO EN LO QUE FUE EL CCH-6 SOBRE LA CALZADA IGNACIO ZARAGOZA Y LA CALLE DE TELECOMUNICACIONES.

## DE LA PREHISTORIA A ROMA Y DE TEOTIHUACÁN AL DISTRITO FEDERAL.

### LA CASA: UN ELEMENTO FUNDAMENTAL PARA EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD.

Como lo han reconocido por lo menos cuatro presidentes de México: "El tener una vivienda digna y decorosa es un derecho constitucional y una condición fundamental para lograr que la vida de cada mexicano sea mejor"; sin embargo, durante las últimas dos décadas el problema de la escasez de vivienda en nuestro país y principalmente en el Distrito Federal se ha agudizado; así, la desmedida conurbación, la invasión de predios, el hacinamiento, la promiscuidad sexual, la insalubridad, la delincuencia, la desintegración familiar y la insuficiencia de servicios públicos son sólo algunas de las consecuencias que han motivado la falta de interés por parte del gobierno en plantear estrategias adecuadas que pongan fin al rezago inmobiliario de millones de gentes que exigen vivir en condiciones de dignidad y decoro.

A menudo las autoridades ven en la generación de vivienda un problema de mantenimiento y dotación de servicios; más es posible invertir esa visión y mostrar que el desarrollo de conjuntos puede ser un motor de progreso en la calidad de vida para las zonas marginadas o descuidadas de la Ciudad de México.

De este modo la actuación oficial está en entredicho, pues parece haberse olvidado que la vivienda es una de las necesidades más importantes para la subsistencia y el desarrollo del ser humano; y no sólo de él pues es por muchos conocido que debido a su instinto, los animales desde su aparición en la faz de la tierra han luchado siempre por la protección de su integridad ante los embates de la naturaleza; así, las hormigas crearon su hormiguero, las abejas su panal y el topo su madriguera, sin embargo estos refugios han sido siempre construidos bajo las mismas características.

El hombre, por su parte, al haber sido beneficiado con el don del raciocinio, ha sabido aprovechar los recursos que la naturaleza ha puesto a su alcance para modificar la forma y estructura de su morada, lo que le ha permitido protegerse y sobrevivir. A pesar de ello, no siempre han prevalecido las condiciones favorables. Diversos

factores permitieron el surgimiento de grandes problemas en torno a la vivienda, caso concreto lo constituye la Ciudad de México y su zona metropolitana.

#### “VIVIENDA”: EVOLUCIÓN Y ESTANCAMIENTO.

El hombre en un principio habitó en grutas o cavernas y posteriormente, al volverse sedentario, se vio obligado a establecerse en un sitio determinado, pues al ser insuficiente la cacería para satisfacer las necesidades del grupo, se dio cuenta de que algunas semillas al rociarse con el agua de la lluvia germinaban, dando lugar a la agricultura; lo que vino a establecer el sedentarismo absoluto, lo que requería de un lugar estable.

La construcción de una morada más segura fue evolucionando y así, en las comarcas forestales la choza primitiva era construida por troncos sin desbastar, clavados oblicuamente por un extremo y unidos todos ellos por el opuesto en forma de cono, con las uniones tapadas con ramas y barro. Al paso del tiempo, surgió otro tipo de choza más elaborada y perfecta, que se formaba por troncos verticales y cubierta con un techo algo inclinado en vertiente para las lluvias. Con posterioridad apareció la cabaña construida de troncos horizontales ya desbastados, dividida en su interior en

diversas habitaciones mediante estacas o telas colgadas. Ya con el paso del tiempo se fueron incorporando a la forma de estas chozas las puertas, ventanas y escaleras, dependiendo la región geográfica y el tipo de clima, el material de construcción de las viviendas variaba y así, existieron las elaboradas con piedras, ladrillos o con madera.

Debido al instinto gregario del ser humano surgieron las familias que unidas en grupo, dieron origen a las aldeas y más tarde a los poblados, mismos que al desarrollarse (unos con mayor grado que otros) formaron las primeras civilizaciones. De esta manera y acudiendo a los anales de la historia de nuestro mundo vemos que destacan por su gran importancia la cultura egipcia, griega y romana cuyos avances en diversas materias no se hubiesen dado, de no ser por la configuración de sus ciudades y la aglutinación de sus habitantes.

Según Carl Grimber, autor de "El Alba De La Civilización", existen vestigios de que los poblados de las primeras sociedades egipcias estaban constituidas por cabañas cuadradas o rectangulares, construidas con barro apisonado o adobes, sin más hueco que la puerta y, a veces, protegidas por vallas y que probablemente eran habitadas por las clases más bajas (siervos, campesinos y obreros). Sin embargo el esplendor de la cultura egipcia no se debe a las construcciones destinadas a habitación, sino más bien

a las tumbas, mastabas y pirámides que los nobles construían para su descanso en el más allá, debido a la gran importancia que le otorgaban al culto religioso.

Por su parte, como advierte Struve en "La Historia De La Antigua Grecia", en dicha ciudad la arquitectura de sus viviendas era de formas muy diversas, así por ejemplo, en Orcómenos (Beocia) se han descubierto casas de forma circular cimentadas con piedra y paredes de adobe, existiendo también las de forma oval y las rectangulares con un extremo redondeado. Las viviendas contaban con características únicas que se componían de dos cuartos unidos por puertas y en el centro un fogón; en las paredes se colgaban diversas vasijas de arcilla en las que se depositaban las provisiones domésticas necesarias.

Es el mismo historiador quien manifiesta que a la segunda mitad del Tercer Milenio a.C., pertenece la aparición de edificios más grandes que se diferenciaban netamente de las viviendas de las comunidades más sencillas. Tales construcciones redondeadas con un diámetro de alrededor de 28 metros, fueron descubiertas en la acrópolis de Tirinto. Sus paredes de adobe descansan sobre cimientos de piedra y estaban cubiertos por un techo de tejas. Protegidos por dos fuertes murallas circulares estos edificios constituían poderosas ciudadelas. Por supuesto, eran las viviendas de



los antiguos amos de Tirinto. En otra población, Lerma (Argólida) fue erigido en ese periodo un edificio con aspecto y características de palacio que fue descubierto en 1954. Una parte del mismo era de forma rectangular de más de 25 metros de largo, sus fuertes paredes de adobe (de aproximadamente 90 cm de espesor) descansaban sobre cimientos de piedra y estaban cubiertos con dos capas de estucado de arcilla. Algunas escaleras comunicaban al primer piso con el segundo. En el piso bajo fueron descubiertos más de diez locales destinados a diferentes usos: grandes cuartos y pequeñas despensas.

Esto nos muestra los contrastes en las viviendas de los distintos estratos sociales de la civilización griega antigua ya que existieron grandes casas de dos y tres pisos con grandes bloques de piedra y sobre la parte central de los techos planos se desprenden pequeñas torres, detalles opulentos que muestran las riquezas de sus moradores. Por otro lado, las casas de los pobres eran simples y sencillas, de cortas dimensiones y estrechamente unidas unas con otras en contra posición a las de los ricos que tenían una delimitación más precisa.

El Imperio Romano de igual manera nos muestra los contrastes en la forma de las viviendas según la clase social. Generalmente, y de igual modo que la casa griega,

la casa romana se constituía por una pieza principal o atrium (cuarto obscuro) con un altar doméstico, el lecho conyugal y la mesa de comer.

Las casas se levantaban de barro, de paja o de madera, pero lejos de la forma o características de la vivienda romana, un hecho que es de suma importancia, es que ya para entonces la escasez de vivienda se agudizó y fue muy angustiosa, más que en las capitales de la era moderna, acentuándose dicho problema debido a la especulación urbana, a la monopolización urbana y a la monopolización industrializada de la propiedad inmueble de su explotación.

L. Friedlaender, en su obra "La Sociedad Romana", resalta otro problema relacionado con la escasez de vivienda que también en aquella época se presentó. Dicho problema consistió en que las casas de vecindad se encontraban en estado ruinoso, pues nadie se ocupaba de hacer las reparaciones requeridas o se hacían en forma superficial. Así, los tabiques delgados que formaban las paredes de las viviendas que se aglutinaban en forma por demás desordenada, resguardaban con gran deficiencia a sus moradores del calor o el frío. En contraste, las viviendas de las clases altas presentaban características muy peculiares en su decoración, sin embargo, estas primeras manifestaciones de lujo en la instalación interior de las viviendas se dice

apareció hasta el siglo I a.C., ya que hasta entonces las viviendas romanas (incluso las de las clases altas) eran tan sencillas como baratas.

Así, en forma sucesiva, podemos apuntar que en todo momento el hombre, la familia y la sociedad, independientemente de la época y el lugar de que hablemos, se han desarrollado y nunca ha dejado de existir la necesidad tan importante de contar con un techo, un refugio, un lugar en donde descansar, en dónde resguardarse de los embates de la naturaleza; la casa, un elemento fundamental para el desarrollo de la sociedad.

#### LA VIVIENDA: UN PROBLEMA LIGADO A LAS TRANSFORMACIONES POLÍTICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALES DE MÉXICO.

El indio de América, hasta la llegada de los españoles, vivió absolutamente aislado, en constante ascenso desde la más completa barbarie, y los cultivos, las ciudades y las culturas que se desarrollaron en el continente americano tuvieron que hacer la conquista de la tierra, en lucha contra los grandes obstáculos de aislamiento total, contra los animales feroces y las dificultades de la naturaleza.

Así durante la época primitiva mesoamericana, los principales recursos alimenticios eran, además de los productos de la caza y la pesca, el maíz y el frijol.

Los movimientos de las tribus empujadas unas por otras, la lucha de las tribus errantes contra los agricultores establecidos en las regiones más favorecidas por las lluvias y probablemente por muchas otras condiciones, produjeron por medio de mezclas, la organización de las que constituyeron las culturas más avanzadas del México prehispánico: los Teotihuacanos y los Aztecas o Mexicas, que dieron lugar a las ciudades de Teotihuacán y Tenochtitlán respectivamente, cuyo esplendor se debió además de otras causas, a su perfecta distribución y planeación y a su belleza arquitectónica.

Sin embargo, a pesar del alto grado de desarrollo de ambas civilizaciones, existieron problemas que dificultaban su avance, tales como el que a nuestro estudio corresponde: el problema habitacional.

Según datos proporcionados por el político y abogado veracruzano en su libro "La Vivienda Popular en México" Fidel Herrera Beltrán, existen estimaciones fidedignas de que la alta presión demográfica alcanzada en los momentos de mayor

esplendor llevó a los teotihuacanos a tener una población que superó los 150 mil habitantes en una porción territorial que se extendía sobre una superficie aproximada de 600km<sup>2</sup>, ubicada en el camino de más fácil acceso entre los valles de México y Puebla, ubicación privilegiada que permitió su desarrollo y permanencia durante más de medio siglo (200 a.C., a la segunda mitad del siglo VIII d. C.).

La gran ciudad se asentó en una superficie de aproximadamente 20km<sup>2</sup> con una gran concentración de construcciones.

Sin poner en duda que Teotihuacán es el ejemplo más importante de la conjunción arquitectónica de templo, palacio y mercado, además de sus centros administrativos; es importante señalar que a los alrededores se localizaban los conjuntos y barrios donde vivían mercaderes, artesanos y profesionales. Más lejos se ubicaban las casas de los agricultores, próximas a las tierras de cultivo.

Los habitantes populares, entonces, obedecían a una necesidad de posición periférica con respecto al centro de la ciudad.

Los indicios de mayor trascendencia de la distribución de los conjuntos de habitaciones, son la existencia de los barrios de Tlalmimilolpan y Xolalpan, en donde se asentaron más de dos mil viviendas teotihuacanas de diversas dimensiones y que generalmente se formaban por cocinas, pasillos, patios y templos, así como muros que las rodeaban.

Según el investigador Rene Millón, existieron casas que contaban con 30 y hasta 40 habitaciones con usos múltiples en donde se supone, habitaban entre 12 a 60 personas. Destaca que dichas viviendas contaban con un número indeterminado de habitaciones, precedidas por sus pórticos, patios centrales con altares, patios secundarios, pasillos, sistemas de canalización, templos, acabados de superficie en estuco fino, tanto en pisos como en muros, pinturas, murales con representaciones simbólicas, altos muros exteriores sin ventanas y se encontraban próximos a los centros comerciales.

Según la descripción de dicho investigador, la casa-habitación objeto de su estudio correspondió a la fase Tlalmimilolpa (250 a 450 d. C.), en donde la habitación popular obedecía a una necesidad de posición periférica con respecto al centro de la Ciudad y que llegó a constituir el núcleo urbano de Teotihuacán. El investigador señala

que el área en que se localizó la construcción comprende una superficie de 20 x 14 metros, limitando al norte con el poblado de San Antonio de las Palmas, al oriente con Ostoyohualco o "ciudad vieja de Teotihuacán", al sur con el centro ceremonial y finalmente al poniente con el poblado de Cozotlán, zona que pertenece al centro de la purificación, municipio de San Juan Teotihuacán.

En términos generales, se considera que esta unidad habitacional guarda el clásico patrón teotihuacano, cuyo denominador común lo constituía la presencia de un patio central con su respectivo altar, en cuyo derredor se distribuyen los pórticos laterales que permiten el acceso a cada una de las habitaciones.

Por su parte, Ignacio Bernal, al hacer un estudio de la población del Valle de Teotihuacán, resaltaba el reflejo en la forma de planeación habitacional en dicha ciudad que se daba en relación a la organización social y económica. En cuanto a la organización social, ésta se dividía en tres grados: el primero, la familia, de formas más o menos extendida; el segundo, el barrio, que se conformaba de varias familias; y el tercero, formado por diversos barrios y que conformaban un sector, de los cuales existían cuatro de grandes dimensiones en los que se aglutinaban idénticas especializaciones profesionales.

Fue alrededor del gran mercado donde se localizaban los conjuntos y los barrios donde vivían mercaderes, artesanos y profesionales. Más lejos se encontraban las casas de los agricultores, muy cercanas a las tierras de cultivo.

Por otro lado, en relación con el problema de la distribución y densidad poblacional de la sociedad mexicana, es importante señalar que los aztecas desarrollaron un arte auténtico en sus concepciones urbanistas, pues es bien conocido que la ciudad de Tenochtitlán contaba con un recinto central de templo mayor, palacios, escuelas, cuarteles, grandes mercados, jardines botánicos, zoológicos, residencias de nobles y casas de gentes del pueblo, todo eficazmente planeado por canales y calzadas.

A pesar del alto grado de desarrollo arquitectónico, la forma y lugar en donde los aztecas levantaban su vivienda, estaba íntimamente ligado a la clase social a que pertenecieran, pues existían grandes diferencias entre los materiales con que se construían, por ejemplo, las de los MACEHUALLI (grupos de escasos recursos) con respecto a las de los TEOCALLI que eran las más suntuosas, pues eran las que albergaban a los dioses, dueños y regidores del destino humano.



Como sostiene Fidel Herrera Beltrán en su obra "La Vivienda Popular en México", basado en una ilustración realizada por Fray Bernardino de Sahagún, existieron múltiples denominadores en orden de jerarquía social y suntuosidad que determinaban los diversos tipos de vivienda características de la época y cuya diferencia desde luego, era de origen económico. De acuerdo a la descripción de Fray Bernardino, existían los siguientes tipos de casas:

- 1.- TEOCALLI: Morada de los dioses,
- 2.- CALNEPONOLLI: De recia cimentación, con dos pisos, paredes fuertes, pisos de piedra y mortero,
- 3.- CALPIXALLI: Estas servían para guardar las propiedades de los señores,
- 4.- POCHTECACALLI: Casa de los mercaderes,
- 5.- TEOPILCALLI: Casas de los nobles,

- 6.- TLATOCALLI: Habitadas por los gobernadores y personas estimadas en sociedad,
- 7.- NELLICALLI: Casas bien hechas fuertes y confortables, pero ásperas,
- 8.- TLAPONCALLI: Casas de azotea, rústicas, imprácticas y nada acogedoras,
- 9.- MACEHUACALLI: Casas para la gente del pueblo,
- 10.- COCAIXOCALLI: De carrizo y lodo,
- 11.- QUANHXCALLI: Con cimentación y paredes de mampostería, madera o postes de palo, con techos de vigas y paja,
- 12.- XACALLI: Habitación simple, ancha y cilíndrica con cercado,
- 13.- TLAPECALLI: Especie de portal cubierto con paja como cabaña de un sólo lado,
- 14.- TLAPIXCACALLI: Pequeño aposento donde se guarnecía el cuidador del campo. Bajo y angosto, construido de adobe,

#### 15.- IXHOCALLI: Casa humilde de los indigentes.

Por último, sabemos que al ser los Aztecas un pueblo guerrero, era por medio de las batallas que resolvían sus penurias económicas y siempre, después de un triunfo sobre un pueblo, éste era sometido y dentro del castigo, obligaban a los sojuzgados al levantamiento de casas, surgiendo así los pueblos de Azcapotzalco, Tacuba e Ixtacalco. Así mismo, los pueblos sometidos ayudaban en forma obligada al embellecimiento de edificios religiosos y civiles, proporcionando de igual forma, la mano de obra para la construcción de acueductos que evitaban inundaciones, la profundización de canales, atarjeas y zanjas, lo que ayudó en forma por demás importante a la urbanización tan adelantada de la Gran Tenochtitlán, misma que fue conservada por los colonizadores españoles quienes en 1521 se sorprendieron al descubrir que el principal centro urbano de los aztecas alcanzaba la asombrosa cifra de 300 mil habitantes, cantidad no igualada en aquel entonces por ninguna ciudad europea.

Una vez concluida la derrota azteca en el cruento sitio a Tenochtitlán y asegurada la conquista por las tropas españolas, al Capitán Cortés debió tal vez

preocuparle el aseguramiento de las nuevas tierras y otras que habrían de incorporarse por fuerza al dominio de Castilla, así la fundación de pueblos y ciudades y el dominio de México-Tenochtitlán, resolviéndose en consecuencia, mediante el erigimiento de una nueva ciudad en el mismo lugar que las de los nativos.

De este modo, no existen antecedentes que precisen la existencia de un modelo habitacional en la época de la colonia de la corona española, misma que trascendió en un dominio de más de tres siglos, pues más bien el interés fundamental del auge constructor de esa época se centró en las edificaciones destinadas a albergar a los nuevos funcionarios de la Corona, sus casas, iglesias, hospitales y cárceles; para lo cual, la mano de obra idónea fue la de los indígenas.

Como afirma el historiador Alfonso Teja Zabre, en su libro 'Breve Historia de México'; el fin del régimen colonial español en México y en América antes del desgarramiento militar y político de la independencia, después del largo periodo de anemia y postración, se ha señalado por un impulso de renacimiento y restauración.

España tuvo su apogeo que coincidió con el sistema feudal, y era el sistema feudal minado y debilitado en sus cimientos el que desapareció para dar paso al régimen democrático, industrial, burgués y capitalista.

La revolución de independencia, en la América Española y en México, refleja el movimiento revolucionario mundial, pero con retraso, deformaciones y obstáculos debidos a la distancia, el aislamiento, la pobreza, la ignorancia y las tradiciones de nuestro medio ambiente geográfico y social.

Señala dicho autor que al consumarse la independencia se dejó al clero y a los grandes propietarios y comerciantes del antiguo régimen, todo su poder, asegurando con ello sus derechos de propiedad y aún más reforzándolos. Así el sistema legalista de propiedad territorial que concedía al propietario el uso y el goce de los bienes, reservándole al rey el derecho omnimodo de concederlo o revocarlo (el cual rigió durante la colonia), fue sustituido en el sistema democrático por la consagración de la propiedad individual, inviolable y absoluta. La propiedad se convirtió en una garantía frente al Estado, en un derecho natural o derecho del hombre.

El mismo historiador destaca que la época post-independiente trajo consigo una serie de vicisitudes en las que se muestra el reacomodo y organización de la nueva nación mexicana: así pugnas entre centralistas y federalistas, liberales y conservadores, la pérdida de los territorios de Texas y la separación de Guatemala hicieron imperar un ambiente en el que no se construía nada, no se organizaba nada, no se aprendía ni se enseñaba, destacando en forma por demás importante los principios esenciales de la reforma, que eran: separación de la iglesia y el Estado, la supresión de la fuerza civil para el pago de los diezmos, supresión de la Universidad, todavía impregnada del ambiente colonial y de profundo espíritu eclesiástico, la institución primaria laica y gratuita y, la desamortización de los bienes estancados en poder de las corporaciones eclesiásticas.

Más adelante, al restablecerse el gobierno de Juárez, el país continuó su camino de trastornos políticos y de la pobreza económica, la inmigración fue de igual forma, muy difícil y escasa, por la insalubridad de gran parte del territorio y la dificultad de las comunicaciones, así mismo continuaba existiendo el mal reparto de la tierra y el latifundismo.

Ya con el General Porfirio Díaz en la presidencia de la República, se invocó a una nueva cultura moderna y progresista, en la que el pago de las libertades políticas que darían a nuestro país grandes obras materiales como edificios públicos, ferrocarriles, obras portuarias, consolidación de la deuda pública, obras de desagüe en el Valle de México, pavimentación y saneamiento de las ciudades, provisión de agua, de luz y energía eléctrica, bibliotecas, escuelas, parques como el bosque de Chapultepec, así como el restablecimiento de la Universidad Nacional modernizada. Sin embargo, algo faltaba, la nación pedía una revolución social para ajustarla a la revolución industrial y económica, pues las clases dominantes de las épocas anteriores, el clero y los grandes propietarios, fueron favorecidos por la política conciliadora del General Díaz.

Para 1910, la población del país era de 15 millones de habitantes, aproximadamente y fue a partir de los resultantes desplazamientos de la población en busca de trabajo y en pos de seguridad que no existía en el campo, derivados del estallamiento de la revolución, que provocaron un agravamiento del proceso evolutivo de la vivienda en nuestro país, ya que como en todo el mundo, dicho proceso ha estado íntimamente vinculado a factores de carácter económico y político.

Fue a partir de las ideas recogidas por el Constituyente de 1917, cuando el Estado se vio inmerso de manera activa en los procesos generadores de vivienda, principalmente aquella que era destinada a los sectores menos favorecidos.

Según registros oficiales del Instituto Nacional de Estadística e Informática, al realizarse el IV Censo General de Población, en 1921, después de transcurrido el movimiento armado revolucionario, los datos arrojaban que en el territorio habitaban casi un millón de habitantes menos que en 1910 (825 mil personas), habiéndose dado además un cambio en la distribución rural-urbana, iniciándose así una tendencia migratoria que hasta la fecha no ha terminado. Sin embargo, a pesar de esa disminución de la población (de 1910 a 1921), en dicho periodo, la población urbana aumentó del 19% al 32%, lo que reflejó el éxodo a las ciudades en busca de mayor seguridad. Para 1930 dicha tendencia se acentuó, pues de un total de 16.5 millones de habitantes, el 34% (5.5 millones) vivían en ciudades y de ellos, casi un millón y medio se concentraba en la capital del país.

En efecto, es de advertirse que el problema habitacional de México como nación, no es ajeno a las transformaciones políticas, económicas y sociales de su historia, como ocurre en cada país del orbe, pues es de todos conocido que dicho



problema afecta aún a las potencias más desarrolladas. En este sentido, los teotihuacanos, los mexicas, los mestizos y los criollos de la época colonial, los mexicanos del siglo XIX y los que en este siglo hemos vivido, de igual forma que todos los habitantes de la tierra, buscamos a toda costa satisfacer nuestras necesidades de subsistencia y de ellas, una de las más importantes, junto con la alimentación y el vestido lo es el contar con un lugar determinado donde habitar: una vivienda digna.

#### “MÉXICO PRESENTA UNA SEVERA DISTORSIÓN EN SUS ASENTAMIENTOS HUMANOS”.

Fue a partir del estallamiento de la Revolución Mexicana cuando la población del país, debido a las condiciones que imperaban entonces, así como la necesidad de buscar mayor seguridad, dio origen a la mayor de las migraciones que haya experimentado nuestro país en lo interior, pues ello vendría a establecer un reacomodo de la población que habría de tener un poderoso impacto en la vivienda de las familias mexicanas y en especial de los habitantes de lo que ahora conocemos como una de las ciudades más pobladas del mundo: la Ciudad de México.

Según cifras registradas en el INEGI, de 1910 a 1930, el proceso de urbanización estuvo determinado por hechos de muy diversa índole. Ya para 1940 la población existente era de 19 millones 654 mil habitantes, mientras el país siguió creciendo a lo largo y ancho de su territorio, para 1950 se contaba con 25 millones 791 mil habitantes, existiendo entre tanto una tasa anual de crecimiento del 2.755% en dicha década. (Ver gráfica 1,2 y 3 de anexos)

Según datos de la misma dependencia para los cincuentas tan sólo la capital del país daba albergue a 3 millones 137 mil 599 pobladores, cantidad que comenzó a ascender en forma drástica, de este modo para la década de los sesentas creció a 5 millones 251 mil 755 capitalinos. En ese entonces las zonas aledañas al Distrito Federal también iniciaron un proceso de conurbación. En 1970, el área metropolitana de la Ciudad de México albergaba ya a 8 millones 799 mil 937 personas, de las cuales 7.2 millones correspondían estrictamente hablando al Distrito Federal, y el resto a la zona conurbada.

A medida que la población de la capital del país crecía, también aumentaban sus necesidades, y una de las principales era el abastecimiento de viviendas a miles de sus

pobladores. Las autoridades encargadas de dicho abastecimiento se vieron imposibilitadas para cumplir tal objetivo; entre tanto las colonias que ya existían en ese momento se saturaban con rapidez ya no había lugar para albergar más gente; de esta manera a partir de 1965 se comenzaron a crear colonias nuevas constituidas fundamentalmente por grandes unidades habitacionales tales como San Juan de Aragón, Jardín Balbuena, Unidad John F. Kennedy, Unidad Modelo y otras más. Sin embargo, para la mayoría de las familias necesitadas de una vivienda se presentaban nuevos problemas: el desempleo, el sub-empleo y en general la falta de recursos les impedía adquirir un pedazo de suelo urbanizado y, en el mejor de los casos, el que lo podía hacer se encontraba con los abusos de los fraccionadores que en muchas ocasiones vendían un mismo terreno a cuatro o cinco personas distintas.

Así mismo muchas familias llegaban del interior de la República a la gran Ciudad en busca de un medio de subsistencia y, naturalmente se quedaban a vivir en ella, dándose inicio al surgimiento de las llamadas "ciudades perdidas" o zonas marginadas que formaban el cinturón de miseria en la conurbación de la Ciudad de México.

De este modo, según datos arrojados por el XI Censo General de Población y Vivienda de 1990, las delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza) han perdido peso relativo; mientras que en 1950 contenían al 73% de la población total del Distrito Federal, en 1990 albergan únicamente al 23%. En cambio para 1990 las delegaciones de Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Coyoacán y Alvaro Obregón incrementaron su participación relativa, conteniendo al 49% de la población total, esto sin contar la población de los municipios conurbados como Chimalhuacán Ecatepec, Naucalpan de Juárez, la Paz, Tultitlán, Atizapan de Zaragoza, Nezahualcoyotl, Coacalco, Huixquilucan, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Tlalnepantla, Acolman, Aténco, Chicoloapan, Ixtapaluca, Jaltenco, Melchor Ocampo, Nextlalpan, Nicolas Romero, Tecamac, Teoloyucan, Tepotzotlán, Texcoco y Zumpango.

Los asentamientos humanos se multiplicaron, de la misma manera el déficit habitacional crecía. De 1970 a 1980 la situación continuaba en rezago, principalmente por la crisis económica; la política del gobierno reprimía gravemente los ingresos de la población con la disminución de oportunidades de empleo, entre otros aspectos.

Fue el año de 1985 cuando la Ciudad de México vio incrementar aún más su déficit habitacional, esto debido a los movimientos telúricos que hicieron vibrar su territorio el jueves 19 de septiembre. Ese acontecimiento provocó una destrucción de grandes magnitudes, afectándose construcciones de hospitales, escuelas, edificios públicos y privados, principalmente vecindades y edificios de departamentos que se destruyeron o fueron afectados gravemente. De esta manera, el problema de la escasez de vivienda se agudizó. Pues si bien la satisfacción a la creciente demanda de vivienda por parte del gobierno no era cumplida en su totalidad, con dicho evento fue más difícil hacerlo.

El endeudamiento, tanto externo como interno, impidió el destino de más recursos económicos a programas de desarrollo social. Los créditos para vivienda se otorgaban a unos cuantos.

Pese a todos esos conflictos que se vivieron en la Ciudad de México, su población no se redujo. El Distrito Federal todavía padece el espejismo de la gran ciudad y continua albergando cada mes miles de nuevos habitantes, incrementando su población en esas proporciones.

Actualmente la gran Ciudad de México y su zona metropolitana cuenta con más de 20 millones de habitantes, cantidad que rebasa por mucho a la de algunos países centroamericanos, sudamericanos, africanos e incluso, de algunos países desarrollados.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México es considerada según la Ley General de Asentamientos Humanos en su Artículo dos Fracción XX, el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población.

Para Luis Unikel en su libro "El Desarrollo Urbano de México", define a la Zona Metropolitana como la extensión territorial que incluye a la unidad político-administrativa que contiene a la unidad central, y a las unidades político-administrativas contiguas a ésta que tienen características urbanas, tales como sitios de trabajo o lugares de residencia de trabajadores dedicados a actividades no-agrícolas, y que mantienen una interrelación socioeconómica directa, constante e intensa con la ciudad central, y viceversa. El área metropolitana de la Ciudad de México cuenta con 16 delegaciones políticas del Distrito Federal:

1.- Azcapotzalco

9.- Álvaro Obregón

2.- Coyoacán

10.- Tláhuac

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| 3.- Cuajimalpa          | 11.- Tlalpan              |
| 4.- Gustavo A. Madero   | 12.- Xochimilco           |
| 5.- Iztacalco           | 13.- Benito Juárez        |
| 6.- Iztapalapa          | 14.- Cuauhtémoc           |
| 7.- Magdalena Contreras | 15.- Miguel Hidalgo       |
| 8.- Milpa Alta          | 16.- Venustiano Carranza. |

Así, con 27 Municipios Conurbados del Estado de México:

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 1.- Acolman              | 11.- Ixtapaluca      |
| 2.- Atenco               | 12.- Jaltenco        |
| 3.- Atizapán de Zaragoza | 13.- Melchor Ocampo  |
| 4.- Coacalco             | 14.- Naucalpan       |
| 5.- Cuautitlán           | 15.- Netzahualcóyotl |
| 6.- Chalco               | 16.- Nextlalpan      |
| 7.- Chicoloapan          | 17.- Nicolás Romero  |

8.- Chimalluacan

18.- La Paz

9.- Ecatepec

19.- Tecamac

10.- Huixquilucan

20.- Teoloyucan

21.- Tepotzotlán

22.- Texcoco

23.- Tlalnepantla

24.- Tultepec

25.- Tultitlán

26.- Zumpango

27.- Cuautitlán Izcalli.

Hoy en día el suelo en el área metropolitana de la Ciudad de México es muy caro y escaso, se considera un área que prácticamente ya no cuenta con territorio para crecer.

Para Peter M. Ward, autor del libro "Una Megaciudad", existen pocas dudas de que para el año 2000 la población de la Ciudad de México será de alrededor de 26 millones de habitantes.



Como sostiene el Diputado José R. Castelazo, Secretario de la Comisión de Asentamientos Humanos de la Cámara de Diputados, México presenta una severa distorsión en sus asentamientos humanos. El 70 por ciento de los 92 millones de mexicanos viven en 165 ciudades de tamaño medio. Aquí en el Distrito Federal cuya superficie representa el 0.1 por ciento del territorio nacional, vive el 10 por ciento de esos habitantes. Mientras que el 30 por ciento, o sea unos 27 millones de mexicanos, están dispersos en 150 mil comunidades con menos de 2000 habitantes.

Así mismo, advirtió que para ordenar los asentamientos humanos, en los próximos 14 años, se tienen que desarrollar 450 ciudades de tamaño medio, lo que implica localizar en el presente sexenio, una superficie de 150 mil hectáreas para construcción y "redimensionar" los terrenos de que se dispone en urbes como el Distrito Federal, es decir, hacer edificios de vivienda.

Por su parte Jorge Gaviño Ambriz, Director del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, señaló que cada año es más difícil abatir el déficit de vivienda que hay en la Ciudad de México, debido a la escasez de reserva territorial y al aumento del costo del suelo, destacando que para satisfacer la demanda de la población se tendrían

que construir 70 mil viviendas anualmente, pero dadas las anteriores limitantes sólo es posible cumplir una meta de 40,000.

De las cifras estimadas por la Subdirección de Estadística de Vivienda de la Dirección de Investigaciones y Estadísticas, dependientes de la Dirección General de Políticas y Coordinación de Programas de Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social, para 1980 el déficit de vivienda fue de aproximadamente 4.7 millones de casas, el cual pasó a ser de 6.1 millones en 1990 y de 7.5 millones en 1994, y consideró la probabilidad de que para el año 2000 la necesidad de vivienda será de 12 millones de casas de interés social . Cabe hacer mención que dicho cálculo se realizó antes de la crisis que actualmente vive el país, estimándose para esa investigación que aproximadamente 2.5 millones de personas eran sujetas de algún crédito lo cual se incrementaría en forma considerable, según manifestó dicha dependencia, como resultado de que cada vez gran número de mexicanos se sumaba a la fuerza de trabajo y a la formación de nuevas familias; lo primero es de dudarse, lo segundo es casi seguro. (Ver gráfica 4,5 y 6 de anexos)

Este es sólo el punto de vista de algunas autoridades; sin embargo la sociedad se sigue preguntando ¿porqué no se ha puesto fin al problema del rezago habitacional en

el país y en ciudades tan densamente pobladas como nuestra capital?, ¿será tal vez que no existe una regulación adecuada en esa materia, o bien que los encargados de su cumplimiento no han intentado, al menos realizar parte del trabajo que se les ha encomendado y por el cual pagamos (y por cierto muy bien) todos los miembros de la sociedad?.

Revisemos pues el sistema legal por el que se rige la política de vivienda en nuestro país y en nuestra ciudad; tal vez ahí esté el problema.

#### LA VIVIENDA COMO GARANTÍA CONSTITUCIONAL.

Un aspecto muy importante para el desarrollo de toda sociedad es la forma de regular jurídicamente las relaciones entre sus miembros. Así, en nuestro país existen leyes que tienden a regular las relaciones entre los particulares (entre sí), otras entre las entidades gubernamentales (entre sí) y por último, aquellas que rigen las relaciones entre los primeros (particulares) y las segundas (entidades-autoridad); sin embargo, debemos señalar que todo aquello que se encuentra regulado, tiene su origen en nuestra ley fundamental, que es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## LAS FAMILIAS MEXICANAS TIENEN DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.

Las garantías constitucionales debemos entenderlas como un catálogo de derechos cuyo cumplimiento puede ser exigido a la autoridad por parte de todo individuo que se encuentre dentro del territorio de nuestro país.

Tal es la importancia que tienen las llamadas garantías constitucionales pues como lo resalta el Doctor Ignacio Burgoa Orihuela, en su libro "Las Garantías Individuales" al referirse a los comentarios del Jurista Don Alfonso Noriega Cantú, para quien dichas garantías se traducen en derechos naturales inherentes a la persona humana, en virtud de su propia naturaleza y de la naturaleza de las cosas, que el Estado debe reconocer, respetar y proteger, mediante la creación de un orden jurídico y social que permita el libre desenvolvimiento de las personas de acuerdo con su propia y natural vocación, individual y social.

Así, por lo que toca al tema que nos ocupa, dentro del capítulo relativo a las garantías individuales de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

encontramos que en el penúltimo párrafo del artículo 4º, se incluye el derecho de la familia mexicana al disfrute de una vivienda digna y decorosa, garantía protegida a su vez mediante una ley especial destinada a cubrir ese fin: la Ley Federal de Vivienda, la cual, se supone, debe establecer los instrumentos o apoyos necesarios para alcanzar esa finalidad.

Esta garantía está subordinada en cuanto a su goce y ejercicio, a las condiciones económicas y sociales que permitan su efectividad práctica, ya que sin ellas tal derecho se antoja ficticio. La obligación correlativa al derecho a una vivienda digna y decorosa está a cargo del Estado o de las Entidades Paraestatales que la ley determina por lo que tal disposición se traduce en un sano propósito de mejoría de los niveles de vida de las grandes mayorías que integran a la población mexicana.

Gran promoción se dio al tema de la vivienda dentro de la redacción del artículo 123 (fracción XII) de nuestra Constitución. Cabe mencionar las sabias palabras del Dr. Mario De La Cueva, para quien, desde el Imperio Romano, la necesidad de habitación ha constituido una de las más angustiosas necesidades humanas y para justificar este razonamiento, se refiere a un poema titulado "Los Trabajos y Los Días", de Hesíodo, el cual consignaba que para el hombre lo más importante era la casa, la mujer y el

buey labrador, y agrega que corresponde a los expertos averiguar si el poeta había colocado en forma intencionada, en primer término a la casa, pues la realidad social ha sido que los hombres iniciaron en ella una vida diferente a la de las cuevas de la prehistoria, a la de las chozas y barracas de nuestros campos y de las ciudades perdidas.

Estima el Dr. De La Cueva la probabilidad de que en concepto similar debió de inspirarse el pensamiento de uno de los grandes constituyentes de 1917, el Licenciado Don Natividad Macías, quien en memorable discurso pronunciado el 28 de diciembre de 1917 se refirió, posiblemente por primera vez en la historia universal, a la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, cuando ni siquiera en las leyes norteamericanas, inglesas o belgas, por entonces las más avanzadas en la materia, concedían ningún beneficio en este sentido. La propia Organización Internacional del Trabajo (OIT) aprobó hasta su LV reunión en junio de 1970 la convención número 133 sobre vivienda para los trabajadores, complementada por una interesante recomendación respecto del conjunto y normas para proporcionar, o al menos facilitar vivienda a dichos sectores de la población mundial.

Entre nosotros, desde las aspiraciones del Partido Liberal Mexicano en 1906, se propuso brindar a los trabajadores alojamiento higiénico y en noviembre de ese mismo año, el gobernador del Estado de Chihuahua, Enrique C. Creel, promulgó una ley sobre casas para obreros y empleados públicos. Es así que el derecho a la vivienda tiene en nuestro medio un arraigo muy antiguo, aplicado en un principio como beneficio exclusivo de la clase trabajadora, pero apuntándolo ya como exigencia social. No faltó apoyo a los gobiernos posteriores al constitucionalismo para el logro del derecho a la vivienda, pero las condiciones económicas del país no permitieron sino hasta años recientes hacer posible el enunciado de tal garantía.

Con su inclusión en el artículo 4º constitucional, es probable que se pretenda concientizar al ciudadano, al jefe de familia, al funcionario público o privado, o al empresario, sobre la necesidad de que la familia mexicana contará con una habitación digna, pues ello evitaría en forma gradual los asentamientos humanos irregulares, la convivencia en tugurios o en habitaciones improvisadas, pues la evolución a la que ha llegado la población mexicana ya no puede permitir ese deterioro social ni debe prolongarse por más tiempo el cúmulo de problemas que representa su solución. Obligación de la nación es hacer realidad en su esplendorosa riqueza de propósitos tan elemental derecho.

Desde la creación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917), hasta la aparición de la ley del INFONAVIT (1972) no se planteó ninguna regulación en materia de vivienda, derivada del mandato constitucional en dicha materia; sin embargo, el gobierno comenzaba ya a preocuparse por el problema de la escasez de ese satisfactor, como se destaca en el artículo 46 de la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. de fecha 4 de enero de 1947, el cuál disponía la creación de un "fondo de casas baratas" (antecedente del actual Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares FONHAPO).

Así, mediante una reforma publicada el 14 de febrero de 1972, se modificó el mecanismo para que los patrones cumplieran con el mandato constitucional en materia de vivienda. La obligación original era la de brindar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, sin que se pudiera exigir como renta una cantidad superior al medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas, fue sustituida por la de aportar a un fondo nacional de vivienda un porcentaje sobre el salario, que condujera a un sistema de financiamiento para la obtención de créditos habitacionales, surgiendo así el INFONAVIT.



El déficit de vivienda para entonces era ya inmenso, pues lo cierto es que la obligación en su versión original nunca se cumplió pues como señala el doctor de la Cueva, dicha obligación se trasladó a los consumidores y a los trabajadores mismos, puesto que la clase patronal simplemente recuperaba su aportación al sumarla a los costos.

Mediante una reforma fechada el 10 de noviembre de 1972, se logró en que por medio de un mecanismo, los dueños del capital participaran en alguna proporción en la solución del problema habitacional de sus asalariados. El Estado por su parte, implantó otro sistema de financiamiento que se reflejó en el surgimiento de dos entidades técnicamente desconcentradas de las instituciones de Seguridad Social donde se encuadran: El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI-Ejército, Armada y Fuerza Aérea), que pertenecen respectivamente al ISSSTE y al ISSFAM.

En suma, la vivienda es una de las necesidades más importantes del ser humano, pues desde sus orígenes le ha permitido protegerse de los peligros que implica su relación con la naturaleza. Así mismo, su importancia resalta porque a través de la historia ha sido en la casa habitación donde se ha alojado uno de los elementos más

importantes para el desarrollo de la sociedad, que es la familia. De este modo, de ser un simple satisfactor, la vivienda se ha convertido con el paso de los años en un derecho de la sociedad; en una garantía que cuando es reconocida y cumplida por el Estado, es ejemplo de verdadero desarrollo político, económico y social.

Así pues, dentro de nuestro régimen jurídico nacional existe una regulación específica en materia de vivienda cuya pauta es marcada por el multicitado artículo 4º constitucional, y de las cuales abordaremos aquellas leyes que por su importancia y generalidad interesan a nuestro tema; es decir: la Ley Federal de Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**CAPITULO SEGUNDO**  
**UN MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL BIEN ESTRUCTURADO**

**LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA; UNA REGULACIÓN QUE CONTIENE LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS PARA QUE TODA FAMILIA PUEDA DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.**

Creada por decreto de fecha 30 de diciembre de 1983, de aplicación en todo el territorio del país, esta ley tiene como objetivo el principal establecimiento y regulación de los instrumentos y apoyos para que toda familia mexicana pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, mediante la conducción del desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades del Gobierno Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos estatales y municipales y la concertación con los sectores social y privado.

En este orden de ideas, se establecieron lineamientos generales de la política nacional de vivienda, tales como:

- La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda;
- La constitución de reservas territoriales;

- La ampliación de cobertura en los mecanismos de financiamiento para la vivienda;
- La articulación y congruencia en la actuación de las dependencias y entidades en materia de vivienda en los tres niveles de gobierno;
- La coordinación de los sectores social, público, así como el privado en el estímulo a la construcción de viviendas;
- El mejoramiento de los procesos de promoción de vivienda;
- El impulso a la fundación como un factor de ordenación territorial y estructuración de los centros de población;
- El apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda;
- La promoción y apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- La integración de la vivienda en su entorno ecológico;
- La preservación de recursos y características del medio ambiente; y
- En general, la promoción de actitudes que tiendan al desarrollo habitacional.

Así mismo, se establecen instrumentos y apoyos al desarrollo de la política nacional de vivienda que comprenden:

1.- La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas de las dependencias y entidades del gobierno federal que participan en la producción, asignación, financiamiento y mejoramiento de la vivienda;

2.- Las normas para operar y conducir las acciones de las dependencias y entidades del Gobierno Federal en materia de tierra para la vivienda;

3.- Los estímulos y fomentos para la distribución; usos de materiales y asistencia técnica para la construcción;

4.- Las normas y tecnologías para la vivienda;

5.- Las normas para el otorgamiento de créditos y asignación de vivienda;

6.- La promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento; y

7.- Las bases de coordinación de las dependencias y entidades del Gobierno Federal con los gobiernos de los Estados y Municipios, así como los sectores social y privado, para el establecimiento del sistema nacional de vivienda, entendiendo como un conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Es así como mediante dicha ley se organiza todo un sistema completo que busca orientar la satisfacción por parte del Gobierno, de las necesidades de vivienda en nuestro país y es importante señalar que en ocasiones, no obstante que la redacción de las leyes es eficaz, la realidad no es acorde al texto, y es en ese momento en el que no es posible su cumplimiento, lo que requiere de un ajuste o actualización de las leyes.

#### LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; UNA PLANEACIÓN Y REGULACIÓN AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Otra ley que tiene relación con la problemática en materia de vivienda, es la Ley General de Asentamientos Humanos, creada por decreto el 19 de julio de 1993, misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Fija las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de

asentamientos humanos, comprendiendo dentro de ésta la construcción y el mejoramiento de la vivienda de interés social y popular.

De igual forma que la Ley Federal de Vivienda, la de Asentamientos Humanos (de aplicación en todo el territorio nacional) no deja de tener un propósito sano y de buena voluntad; sin embargo, nos resta comprobar (como lo haremos más adelante) si realmente se da cabal cumplimiento a los planes y programas que se dictan con motivo de alcanzar los objetivos que plantean ambas leyes.

#### LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; SU PRETENSIÓN: EL MEJORAR EL NIVEL Y LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL.

De aplicación local dentro del territorio del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano de dicha entidad fue creada por decreto el 9 de enero de 1996. Su objeto principal es la fijación de normas básicas para la fundación, el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población. Determina los usos de suelo, su clasificación y zonificación, así mismo establece las normas y principios básicos mediante los cuales se debe llevar a cabo en dicha entidad el



desarrollo urbano, destacando el ejercicio de las atribuciones de la administración pública del Distrito Federal, la participación "democrática" de los diversos grupos sociales a través de sus organizaciones representativas y las acciones de los particulares para que contribuyan al alcance de los objetivos y prioridades del desarrollo urbano de los programas que se formulen para su ejecución.

Mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural, es el objetivo central de la planeación del desarrollo urbanístico y el ordenamiento territorial en el Distrito Federal.

#### RESERVAS TERRITORIALES.

De este modo, uno de los puntos más importantes regulados por la Ley Federal de Vivienda, la de Asentamientos Humanos y la de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; es el relativo a las reservas territoriales. Como es sabido, a últimas fechas la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha experimentado cambios radicales en los usos de suelo; así, lo que eran anteriormente áreas agroforestales, pasaron a ser albergues permanentes de aglomeraciones humanas, lo que generó un desmedido crecimiento de la mancha urbana, crecimiento que causó graves efectos sobre un gran

número de tierras, con la consecuente pérdida de importantes extensiones de suelo agrícola y forestal. En virtud de lo anterior, el Área Metropolitana de la Ciudad de México perdió toda posibilidad de contar con territorio para crecer y lamentablemente, no se contaba con reservas territoriales que fueran aptas para ese fin sin que se afectara el entorno ecológico.

Es así como surge la idea de Reserva Territorial, entendida por Horacio Landa en su Libro "Terminología de Urbanismo", como "el territorio reservado por determinación legal y con base en un plan específico para uso o fin determinado, necesariamente con prohibición estricta de darle otros usos al especificado". En este mismo sentido, nuestra Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 2º fracción XVI define a las reservas territoriales como las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, destacando de manera especial (art. 44) que en los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular provenientes del dominio público de la federación, su enajenación se deberá realizar en términos de la legislación aplicable en materia de vivienda. Por su parte, la Ley Federal de Vivienda, considera (art 19) de utilidad pública la adquisición de tierra para construir vivienda de

interés social o para la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales.

Por lo que respecta a las reservas territoriales en el Distrito Federal, es el caso que con la Ley de Desarrollo Urbano anterior a la vigente, exista todo un régimen en materia de zonas de reserva, supuestamente tendientes a ordenar y renovar los centros de población. En dicha Ley se consideraba como áreas de desarrollo urbano aquellas que por sus características naturales y por las posibilidades de dotarlas de infraestructura y servicio se determinarían como factibles de aprovechamiento urbano, integrándose estas áreas por zonas urbanizadas, zonas de reserva y zonas de amortiguamiento.

Al publicarse la nueva Ley (1996) se modificó totalmente la Ley anterior y en materia de suelo urbano, se clasifica al territorio del Distrito Federal en suelo urbano, constituido por las zonas a las que el programa general clasifique como tales por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el propio programa general para el suelo de conservación.

Por otro lado el suelo de conservación es aquel que por su ubicación, extensión, vulnerabilidad o características representen un peligro permanente o accidental para el establecimiento de los asentamientos humanos, así como aquellos que sean destinados a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial, turística y los poblados rurales.

De este modo lo que antes eran las zonas de reserva, en la nueva Ley se consideran áreas con potencial de desarrollo, entendidas como aquellas que tienen grandes terrenos sin construir incorporados dentro del tejido urbano que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de la nueva Ley (mismo que a la fecha no ha sido publicado) apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios.

En este sentido la nueva Ley de Desarrollo Urbano es un tanto ambigua en materia de reservas territoriales pues únicamente establece que para coordinar las acciones en la Ley General de Asentamientos Humanos en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y vivienda, la Administración Pública del Distrito Federal determinará la constitución de dichas reservas territoriales, considerando

preferentemente los inmuebles no construidos y los que sean dedicados al reciclamiento ubicados en la zona urbana.

No obstante las buenas intenciones plasmadas en la Ley, aún no se encuentran bien consolidadas, las ideas en que se basa el desarrollo urbano del Distrito Federal, pues aún faltan diversas acciones como lo es la publicación del reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, así como que tanto el programa general, como los programas delegacionales y paraestatales no se han autorizado, no existen aún bien definidas cuales van a ser los lineamientos en esas materias en nuestra ciudad.

Así pues, el Atlas de la Ciudad de México del Departamento del Distrito Federal y la Secretaria General de Desarrollo Urbano nos marca la reserva territorial existente en cada una de las 16 delegaciones que conforman la Ciudad de México:

#### ÁLBARO OBREGÓN

Esta delegación cuenta con un mínimo de terrenos baldíos; en si, en su zona de poblamiento aún prevalece una densidad de construcciones relativamente baja

#### AZCAPOTZALCO

Hoy en día, casi la totalidad del territorio de Azcapotzalco está urbanizado y sólo quedan 60ha destinadas a usos agropecuarios. Como reserva adicional, existen aproximadamente 193ha de lotes baldíos dentro de las zonas urbanizadas.

#### BENITO JUÁREZ

En relación con la utilización del suelo se puede decir que predominan el uso habitacional y la vialidad, que con 19.6km<sup>2</sup> constituyen 71.3% del suelo total, en segundo lugar se tienen los servicios, con 6.6km<sup>2</sup> que absorben 24.0% del total territorial. Finalmente áreas verdes son notoriamente insuficientes, se cuenta para estos fines con sólo 0.5km<sup>2</sup> que correspondes al 1.8% del área total de la delegación.

#### COYOACAN

De la superficie total (54.4km<sup>2</sup>) de la delegación únicamente 746ha están sin urbanizar o semiurbanizadas, de ellas 600ha son típificadas como zona de reserva que está siendo ocupada rápidamente por fraccionadores habitacionales para estratos medios y carece de zona de amortiguamiento.

#### CUAUHTÉMOC

La densidad de la delegación cuauhtémoc es de 254.82 habitantes por ha. Existen problemas de irregularidad en la tenencia de la tierra. Así pues, la delegación presenta como carencia principal la escasez de espacios verdes, cuya gravedad se

puede inferior al hecho de que existen tan sólo 0.56m<sup>2</sup> por habitante en cuanto al mínimo convencionalmente aceptado es de 2.5.

#### CUAJIMALPA

La rapidez con que se ha dado el crecimiento físico y la falta de control en el uso de suelo han propiciado la ocupación de grandes superficies mediante su venta y subdivisión ilegal. En muchos casos este problema se agrava porque los terrenos no son adecuados para los usos urbanos, pues requieren de elevadas inversiones para la introducción de infraestructura y servicios. Así pues, se cuenta con población dispersa que ha ido penetrando en las áreas por preservar.

#### GUSTAVO A. MADERO

De la superficie total de la delegación (87km<sup>2</sup>), 83.8% está destinada a usos urbanos. Dentro del área urbanizada 23% corresponde a lotes baldíos. Estas 2,500ha son la única reserva urbana con que cuenta la delegación. Las reducidas áreas de preservación ecológica han sido ocupadas por el crecimiento urbano.

#### IZTACALCO

El 95% de su territorio se encuentra urbanizado, del porcentaje restante la mayor parte corresponde a lotes baldíos, pequeños y dispersos; por estar ubicada en la parte central de la ciudad carece de zona de amortiguamiento y también de reservas para su futuro crecimiento.

#### IZTAPALAPA

Actualmente, el área urbanizada es de 94.76km<sup>2</sup> que equivalen a 80.65% de su superficie y la no urbana de 22.76km<sup>2</sup> que representan 19.35% de dicha superficie. Del ámbito urbano 25km<sup>2</sup> son terrenos baldíos y áreas sin urbanizar dispersas en toda la delegación y 11.89km<sup>2</sup> constituyen la de amortiguamiento.

#### MAGDALENA CONTRERAS

Respecto al uso del suelo, 80% del área urbanizada de la delegación se encuentra destinada a la habitación familiar; el 20% restante corresponde a espacios abiertos y baldíos.

#### MIGUEL HIDALGO

En la actualidad dicha delegación está urbanizada prácticamente en su totalidad. Sólo cuenta con una reserva territorial de 100ha, distribuidas en numerosos predios hacia el poniente. En adición, existen alrededor de 90ha de lotes baldíos dentro de las áreas construidas.

#### MILPA ALTA

Las reservas urbanas para usos habitacionales y mixtos ocupan una superficie de 250ha en las áreas urbanas y 1 030ha en las zonas de urbanización factible.

#### TLÁHUAC



El patrón de urbanización en esta delegación se manifiesta de manera discontinua, de tal suerte que pueden observarse extensiones considerables de lotes baldíos (350ha aproximadamente), que sumadas a las 1 749ha de reserva podrían dar cabida al futuro crecimiento urbano sin menoscabo del medio natural.

#### TLALPAN

Su crecimiento acelerado y desordenado de la mancha urbana ha agotado reserva alguna, e incluso ha desbordado los límites naturales que imponían la topografía y las características agrícolas del suelo.

#### VENUSTIANO CARRANZA

En esta delegación, no existen reservas que puedan o permitan pensar en la expansión futura de su territorio, pero si es posible concebir en saturar los terrenos baldíos existentes e incrementar la densidad de la población.

#### XOCHIMILCO

El uso habitacional es predominante ya que ocupa un 85% de la superficie destinada a esos usos urbanos y el resto se distribuye, con un 5% para uso industrial; 1.1% para uso comercial, servicios y usos mixtos especiales y el restante 8.9% para áreas verdes y espacios abiertos. La densidad del uso de suelo es relativamente baja, ya que el 18% de la superficie destinada para vivienda se encuentra baldía. Las reservas para usos urbanos se localizan dentro de la zona urbanizada (3.67km<sup>2</sup>) y

áreas de fácil urbanización (8.23km<sup>2</sup>) el resto de la delegación está en usos agropecuarios.

Hoy en día casi la totalidad del territorio de la zona metropolitana de la Ciudad de México está urbanizada. La rapidez con que se ha dado el crecimiento físico y el descontrol en el uso de suelo ha propiciado la ocupación de grandes extensiones de tierra mediante su venta y subdivisión ilegal. No obstante lo anterior, aún existen aproximadamente unas 5 200 hectáreas de territorio de reserva, concentrándose principalmente en las delegaciones de Milpa Alta, Tláhuac, Xochimilco y Gustavo A. Madero. Ante ello, el constante surgimiento de ocupaciones virtuales de predios representa una de las amenazas más graves del problema deficitario de la vivienda en la Ciudad de México, en relación con las reservas territoriales.

#### DOTACIÓN DE VIVIENDA; MEDIDA DEL GOBIERNO PARA ENGROSAR LAS FILAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Conjuntamente con el estudio legal de la política de vivienda en nuestro país, es importante señalar que durante los últimos cuatro sexenios el gobierno, con el propósito de dar cumplimiento a su obligación de dotar de una vivienda digna y

decorosa a las familias mexicanas, se ha dado a la tarea de crear múltiples organismos a los cuales les encomienda la administración de recursos materiales y humanos a fin de promover la edificación de viviendas y promocionar crédito barato para adquirirlas. Así, instituciones como el INFONAVIT, el FOVISSSTE, el FONHAPO y el FIVIDESU, por mencionar sólo algunos, dan cabida al reclamo de miles de familias que por razones por todos conocidas, no pueden acceder al crédito bancario, que es caro e inaccesible (aún para los pudientes).

Es de gran importancia conocer con mayor precisión las políticas y lineamientos que se siguen en la dotación de viviendas. Para tal objetivo se aborda aquí de forma rápida la parte que corresponde a la área operacional de las dependencias y organismos responsables en esta materia.

#### INFONAVIT.

Mediante ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972, se creó el organismo de servicio social denominado Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuyo objeto principal es la administración de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; el establecimiento y operación de un

sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la adquisición, construcción, reparación, ampliación, mejoramiento de habitaciones, o bien, el pago de pasivos (adeudos) contraídos por dichos conceptos, así mismo, la coordinación y financiamiento de programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Para el logro de esas finalidades el INFONAVIT cuenta con un patrimonio propio, personalidad jurídica y una organización interna.

La Ley que rige al INFONAVIT ha sido ajustada desde su creación mediante diversas reformas. Es importante señalar que hubo épocas en las que gran parte de los créditos que dicho organismo otorgaba, eran negociados por "coyotes" que conjuntamente con personal del mismo "vendían" el derecho a una vivienda al mejor postor; sin embargo, no siempre era posible cumplirles a los trabajadores incautos, originándose gran cantidad de fraudes.

Con motivo de ello, el 19 de octubre de 1992, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT, que entraron en vigor el 20 de octubre de ese mismo año. Posteriormente en sesión de fecha 13 de octubre de 1993, el Honorable

Consejo de Administración del Instituto, aprobó reformas y adiciones a dichas reglas que rigieron a partir del 15 de noviembre de 1993. Dichas reglas definen de manera clara y precisa los requisitos conforme a los cuales se otorgarán a los trabajadores en forma objetiva e inmediata los créditos para satisfacer sus necesidades habitacionales.

Dentro de su esquema operativo, el INFONAVIT cuenta con cinco líneas de financiamiento para vivienda.

Así la LÍNEA I contempla programas de construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el instituto.

La LÍNEA II alude a programas de financiamiento para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas a terceros.

La LÍNEA III da financiamiento a trabajadores para que estos construyan su vivienda en un terreno de su propiedad.

Dentro de la LÍNEA IV se otorga financiamiento a trabajadores para ampliación, reparación y mejoras de su vivienda.

Por último, la LÍNEA V se refiere al otorgamiento de créditos para la liberación de adeudos contraídos por los trabajadores con terceros por cualesquiera de los conceptos contemplados en las Líneas II a IV.

Los créditos que otorga el INFONAVIT se asignan conforme a un sistema de puntuación cuyo objetivo es seleccionar a los trabajadores que serán susceptibles de ser acreditados, entre aquellos con mayor necesidad de vivienda. Así, los factores que se consideran para el otorgamiento de los créditos por parte del INFONAVIT, son la capacidad de pago, para lo cual debe tomarse en cuenta el salario integrado del trabajador (incluyendo prestaciones), la edad del trabajador, el saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del S.A.R., del trabajador, el número de aportaciones efectuadas por el patrón al instituto a favor del trabajador (cotizaciones) y el número de dependientes económicos. La puntuación correspondiente a dichos factores se evalúa en términos de las reglas establecidas por el instituto.

En estos términos, cuando el número de puntos determinado por el propio trabajador derechohabiente, de conformidad con los criterios señalados anteriormente, sea igual o superior a la puntuación mínima establecida por el Consejo de Administración del instituto podrá solicitar al departamento de crédito de éste, su crédito, para lo cual deberá presentar su último estado de cuenta emitido por el instituto, su tarjeta de afiliación al IMSS (hoja rosa) para determinar el número de

dependientes económicos, copia del último recibo de sueldo, copia certificada del acta de nacimiento del trabajador y algún documento que acredite su domicilio.

Presentada la solicitud el Departamento de Crédito del instituto evalúa las solicitudes con mayor necesidad y con mejor calificación para posteriormente notificar por correo certificado al domicilio señalado por el trabajador derechohabiente, la asignación de su crédito.

De este modo, los requisitos exigidos por la ley del INFONAVIT, no parecen ser tan difíciles, sin embargo, la demanda es mayor al número de créditos que dicho organismo puede otorgar y como nos comenta la señora Guadalupe Godoy Flores "pocos somos los que tenemos la suerte de que nos den el crédito y aun que no son difíciles los requisitos, los trámites son muy tediosos, ocasionando que a veces el trabajador ya no continúe con su papeleo y pierden la oportunidad de entrar al sorteo de los créditos".

Es así como muchos trabajadores aguardan las largas filas de informes, trámites y pagos en la oficina central del organismo mencionado, pero en general, todos con un mismo propósito: obtener una vivienda.

Así, con el propósito de dar acceso a los trabajadores que perciben menos de dos salarios mínimos, sin menoscabo de las reglas de sana gestión financiera, a los créditos que otorga el INFONAVIT, se han adoptado diversas medidas tendientes a elevar la calificación de dichos trabajadores, así como el monto máximo de los créditos correspondientes, para lo cual se ha determinado reformar y adicionar las referidas reglas.

El lunes 6 de enero de 1997 se publicó en el "Diario Oficial de la Federación" un decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la ley del INFONAVIT, las cuales entrarán en vigor el 1º de julio de 1997, referidas fundamentalmente a la inserción de las Administradoras de Fondo para el Retiro en lugar del S.A.R., y algunas otras disposiciones relacionadas con los créditos que a la fecha ya se otorgaron como lo son los pagos anticipados, prorrogas para dejar de pagar, el pago de seguros por parte del instituto, entre otras.

Es así como en atención a lo mandado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de vivienda, el Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores, satisface parcialmente la obligación Estatal de facilitar el



acceso a una vivienda digna y decorosa a las familias mexicanas por medio de la clase trabajadora; pues ese instituto rige únicamente entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos (apartado A del artículo 123 Constitucional).

Según cifras registradas en la Secretaría de Desarrollo Social, el INFONAVIT ha tenido una participación importante en la inversión para viviendas, pues de 1983 a 1992 destinó 18 403.00 millones de pesos a este fin. (Ver gráfica 7,8,9 y 10 de anexos)

#### FOVISSSTE.

Por otro lado, tenemos la existencia de otro tipo de trabajadores. Nos referimos a los trabajadores de los Poderes de la Unión y del Distrito Federal (apartado B del artículo 123 Constitucional).

Con el propósito de regular las relaciones laborales entre el Gobierno y sus trabajadores, se estableció la Ley de Trabajadores al Servicio del Estado, misma que en su artículo 43, fracción VI, inciso h, señala la obligación de los titulares de las

dependencias y entidades del gobierno, consistente en cubrir las aportaciones que fijen las leyes especiales para que los trabajadores reciban los beneficios de la seguridad y servicios sociales, incluyendo la constitución de los depósitos en favor de los trabajadores con aportaciones sobre sus sueldos o salarios, para integrar un fondo de la vivienda a fin de establecer sistemas de financiamiento que permitan otorgar a estos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad o condominio, habitaciones cómodas e higiénicas; para construirlas, repararlas o mejorarlas, o bien, para el pago de pasivos o adeudos contraídos por dichos conceptos.

De igual forma en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en su artículo 3° fracción XIV, establece con carácter obligatorio dicha prestación en favor de los trabajadores al servicio del Estado, destinando una sección completa al crédito para la vivienda, en el que se establece para tal fin, la creación del Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), cuyo objeto principal es precisamente el establecimiento y operación del sistema que permita al trabajador obtener crédito barato y suficiente mediante prestamos con garantía hipotecaria, o bien, a través del otorgamiento de una garantía personal (en su caso), préstamos que se harán una sola vez. Así mismo, la coordinación y

financiamiento de programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas.

En dicha sección de la Ley del ISSSTE, se fija cómo se integra dicho fondo, sus recursos, el destino de los mismos y los trabajadores que pueden ser beneficiarios del fondo.

En términos generales, la ley de trabajadores al servicio del Estado, dispone dentro de su artículo 43, fracción VI inciso h), la constitución de depósitos a favor de los trabajadores con aportaciones sobre sus sueldos básicos o salarios, para integrar el fondo de la vivienda a fin de establecer sistemas de financiamiento que permitan otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad o condominio habitaciones cómodas e higiénicas; para construirlas, repararlas o mejorarlas o para pagar adeudos adquiridos por dichos conceptos. De este modo el FOVISSSTE cuenta con seis destinos de crédito para vivienda que son:

a) Vivienda Financiada, mediante el otorgamiento de viviendas construidas o adquiridas con recursos del mismo fondo, mediante garantía hipotecaria y reserva de dominio;

b) Adquisición de Vivienda, mediante el otorgamiento de crédito para la compra de vivienda propiedad de un tercero y con garantía hipotecaria y reserva de dominio;

c) Construcción en Terreno Propio, por medio del cual se da financiamiento al trabajador para la edificación de vivienda nueva en terreno de su propiedad;

d) Ampliación o Mejoramiento de Vivienda, en donde se financia al trabajador para que realice ampliaciones o mejoras a su vivienda;

e) Redención de Pasivos, mediante el otorgamiento de créditos para que los trabajadores liberen algún gravamen que recaiga sobre su vivienda en virtud de un adeudo contraído con anterioridad; y

f) Cofinanciamiento, mediante el otorgamiento de crédito complementario al otorgado por una institución crediticia para la adquisición o construcción de vivienda nueva.

Los recursos del fondo de la vivienda del ISSSTE se integran con las aportaciones que las dependencias y entidades enteren al propio ISSSTE por el equivalente a un 5% sobre el sueldo básico de sus trabajadores, así como con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título y con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos anteriores.

Así mismo, existe un Reglamento de Prestaciones Económicas y Vivienda del ISSSTE, el cual se creó por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de junio de 1988, en el que se regula administrativamente la aplicación de la ley del ISSSTE en materia de prestaciones económicas, así como el otorgamiento y recuperación de créditos.

A mayor abundamiento del artículo 58 al 82 de dicho reglamento, se determina en forma clara los requisitos conforme a los cuales se otorgan a los trabajadores al servicio del Estado los créditos para satisfacer sus necesidades habitacionales. También dispone lo relativo a las condiciones, características y clasificación de los créditos, sus modalidades, lo relativo a la devolución de los depósitos constituidos y la recuperación de créditos. En este sentido pueden ser sujetos del crédito para vivienda, aquellos trabajadores que estén al servicio de los Poderes de la Unión, del Gobierno del Distrito Federal, de las entidades públicas sujetas al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al servicio del Estado y que estén incorporados a los beneficios de la ley del ISSSTE, así como los trabajadores de confianza y eventuales de los mismos poderes y entidades públicas, cabe mencionar que tratándose del crédito de vivienda, es requisito indispensable que el trabajador tengan constituido un fondo a su favor por más de 18 meses.

También los pensionistas serán sujetos de este tipo de crédito cuando hayan optado por su incorporación al régimen de aportación voluntaria y aquellos que habiendo sido trabajadores y tengan un fondo constituido a su favor por más de 18 meses, si al separarse definitivamente del servicio público, solicitan por escrito su incorporación al régimen de aportaciones voluntaria dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de que hubieren causado baja.

Por lo que respecta a las reglas o requisitos que debe cubrir el trabajador al servicio del Estado, para que se le otorgue crédito para vivienda, la Junta Directiva del ISSSTE debe expedirlas y mandarlas publicar en el Diario Oficial de la Federación, estas reglas y requisitos deberán siempre tomar en cuenta, entre otros factores, la oferta y demanda regional de vivienda, el número de miembros de la familia de los trabajadores, los saldos de la cuenta del fondo de la vivienda del trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones de la misma; si el trabajador es propietario o no de su vivienda, así como su salario o ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.

Cabe hacer mención que los trabajadores sólo pueden recibir crédito del instituto por una sola vez.

Cuando la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del ISSSTE cuente con la estimación de los recursos que podrá destinar al financiamiento de vivienda para los trabajadores, formulará una convocatoria para subasta de financiamiento en la que podrán participar los trabajadores que cumplan con los requisitos establecidos en las reglas que emite la Junta Directiva del ISSSTE y de entre ellos se seleccionará a los que mayor necesidad tengan.

Así, como sostiene la señora Laura Contreras Carrillo, derechohabiente del FOVISSSTE, es un gran beneficio el que nos dan con los prestamos para vivienda y aun que en la mayoría de los casos los trámites son engorrosos y tardados, los empleados del gobierno que cotizan en el Fondo de la Vivienda del ISSSTE hacen hasta lo imposible para lograr el beneficio del crédito para obtener su casa. Sin embargo, hay quienes se quejan del manejo que de esta prestación hace el Sindicato pues como señala el señor Sergio González Sánchez "hay que ser influyente o tener conocidos arriba para tener algún préstamo y tratándose de los de casa, a veces son

muy bajos y como está la carestía ¿quién consigue una vivienda con cuarenta mil pesos en la actualidad?”.

De este modo, el fondo de la vivienda del ISSSTE, cubre otro sector de la población (aunque no de forma completa y suficiente) que demanda una vivienda en nuestro país; nos referimos a los trabajadores del Gobierno Federal y sus dependencias, así como los que prestan sus servicios al Gobierno Federal y sus dependencias y entidades en cuyo favor de 1983 a 1992 dicho fondo ha destinado 4 092.7 millones de pesos a los diversos programas de vivienda. (Ver gráfica 7,8,9 y 10 de anexos)

#### FONHAPO.

No podemos dudar de la creciente demanda de vivienda ha puesto en jaque a los organismos dotadores de vivienda ante la dificultad de satisfacer tan importante reclamo social. Como consecuencia de ello a través del tiempo se han creado diversas opciones para dar mayor cobertura en la solución de dicho problema. Es así como desde la creación de la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de



1947, se dispuso en su artículo 46 la creación de un “Fondo de Casas Baratas”, el cual sería destinado principalmente a proyectar y realizar casas baratas de precio medio, fraccionar y urbanizar terrenos para servicio de habitaciones populares, demoler y substituir tugurios y condicionar habitaciones defectuosas y otorgar préstamos inmobiliarios.

Posteriormente con fecha 4 de marzo de 1949, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Orgánica del banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, S.A., misma que dejó sin efectos la anterior Ley y estableció en su artículo 47 la creación de un “Fondo de Habitaciones Populares”, que realizaría los mismos fines encomendados al “Fondo de Casas Baratas”.

Es así como de acuerdo con la política de vivienda establecida por el Ejecutivo Federal en el Plan Global de Desarrollo 1980-1982, se imponía la corresponsabilidad al Estado en el apoyo para construcción de viviendas a través de medidas financieras, administrativas y técnicas, con el fin de que la población mayoritaria se asegurara la integración de un patrimonio propio.

Ya con la vigencia de la actual Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1980, se estableció en su artículo tercero de los transitorios, que el Fondo de Habitaciones Populares se regirá conforme a un contrato de fideicomiso en el que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actuaría como fideicomitente único del Gobierno Federal y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., como fiduciario.

Cabe hacer mención que el fideicomiso es un contrato de carácter mercantil en el que existen tres partes: un fideicomitente, que es la persona que aporta un patrimonio (o un bien) para la realización de un fin lícito; un fiduciario, que es una institución que se encarga de realizar todos los actos tendientes a la realización de el fin establecido en el contrato, en favor de los fideicomisarios, que son las personas (o persona) que se benefician del producto de contrato.

Así, en cumplimiento del citado artículo transitorio se expidió el acuerdo por el que se autorizó la creación del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 1981), en el que se establecen los fines a que se destinaría el patrimonio del fideicomiso.

Posteriormente, en virtud de una reforma a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal del 29 de diciembre de 1982 y con la extinción del Instituto Nacional para el desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO), el 23 de enero de 1985 se realizó una modificación al citado fideicomiso en su parte relativa a los fines, con el propósito fundamental de prestar apoyo racional y eficiente al compromiso Estatal de dar acceso al suelo para la vivienda a la población de escasos recursos, así como desarrollar sistemas de producción y distribución de materiales básicos de construcción que permitan abaratar los costos y adecuar los sistemas y tecnologías constructivas de vivienda popular. En lo sucesivo este fideicomiso se denominó: FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO). Dicho acuerdo modificatorio fue casualmente suscrito por el entonces Secretario de Programación y Presupuesto, Carlos Salinas de Gortari, y es en el contrato de Fideicomiso en el que se establecen los lineamientos y políticas a seguir en el otorgamiento de dichos créditos y financiamiento para adquirir vivienda.

El FONHAPO, otorga o concede créditos colectivos únicamente a: Organismos de la Administración Pública Central; Gobiernos Estatales y Municipales; Organismos

de la Administración Pública Paraestatal; Instituciones Nacionales de Crédito; Sociedades Cooperativas y Organizaciones Sociales legalmente constituidas y Sociedades Mercantiles que realicen programas de vivienda.

Estos acreditados deben canalizar los financiamientos hacia sus destinatarios finales que son: personas físicas mayores de edad con dependientes económicos; preferentemente no asalariados, que reciban ingresos no mayores a 2.5 veces el salario mínimo regional diario y que no posean propiedad inmobiliaria en la localidad en cuestión.

Dentro de los esquemas de financiamiento que tiene el FONHAPO, están: el de Vivienda Progresiva que consiste en el otorgamiento de crédito para la edificación de vivienda con desarrollo gradual a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples; Lotes con Servicios, consistente en financiamiento de fraccionamientos populares con dotación de infraestructura individual o comunal que se podrá dotar en etapas e incluir la edificación de una vivienda provisional; Vivienda Mejorada, que es el otorgamiento de crédito para el mejoramiento de los asentamientos existentes mediante obras de ampliación rehabilitación, mejoramiento de las condiciones sanitarias de las viviendas e introducción o mejoramiento de redes

de infraestructuras y la de Adquisición a Terceros, en donde se otorga crédito para la compra de viviendas por los propios inquilinos agrupados en agrupaciones legalmente constituidas. En aquellos inmuebles que lo requieran se podrán financiar además de su adquisición, obras para su mejoramiento, rehabilitación o construcción.

Es claro que, como ocurre en otros organismos dotadores de vivienda, no son complicados los requisitos exigidos para obtener un crédito para vivienda; sin embargo, como se nos informó en el Departamento de Crédito del FONHAPO, la demanda rebasa por mucho a la oferta y, en el caso de este organismo, los créditos se otorgan a los beneficiarios por conducto de diversas organizaciones de ciudadanos que se preocupan por la dotación de vivienda en las diversas modalidades existentes.

Con esto se presenta una nueva opción de adquisición de vivienda para aquella clase que no tiene acceso al INFONAVIT o al Fondo de la Vivienda del ISSSTE, es decir, para la clase no asalariada que reciba un ingreso no mayor a 2.5 veces el salario mínimo de la región de que se trate. Según cifras registradas en la Secretaría de Desarrollo Social, de 1983 a 1992, el FONHAPO invirtió 2 166.7 millones de pesos en acciones de vivienda. (Ver gráfica 7,8,9 y 10 de anexos)

## FIVIDESU.

Otra opción en la que las clases populares pueden buscar financiamiento para adquirir vivienda a bajo costo, se establece a partir de que no obstante los problemas que padecía el país (y aún padece) por falta de vivienda, requerían de un replanteamiento de los sistemas de financiamiento para ampliar su cobertura social, y así canalizar un mayor volumen de recursos hacia los llamados "sectores más desprotegidos".

Ya el Distrito Federal, se proyectaba con la entidad federativa más densamente poblada del país, que soporta presiones demográficas constantes por su propio crecimiento interno, así como por la inmigración de que es objeto.

Era entonces necesaria la instrumentación de políticas enérgicas en lo que se refiere a impulsar la construcción de una infraestructura de servicios y la autoconstrucción, a través de la legitimación y el apoyo prioritario a la conformación de asociaciones y agrupaciones comunitarias de autogestión habitacional.

Así, al tenor del Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988 contemplaba dentro de las líneas de acción para el Distrito Federal, en materia de vivienda, la instrumentación de políticas para avanzar en la promoción de mecanismos de autoconstrucción, así como reforzar los sistemas de crédito para la adquisición de materiales de construcción para los estrados más rezagados de la población y restablecer la capacidad de financiamiento para la construcción de vivienda popular.

Con motivo de lo anterior, la entonces Secretaría de Programación y Presupuesto, por conducto de su titular Lic. Carlos Salinas de Gortari, solicitó y obtuvo la autorización del entonces presidente Miguel de la Madrid Hurtado, para la constitución de un fideicomiso tendiente a promover y realizar programas de vivienda y desarrollo social y urbano, destinadas a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos de la Ciudad de México; dicho fideicomiso es el: FIDEICOMISO PARA PROMOVER Y REALIZAR PROGRAMAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL Y URBANO DESTINADOS A SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN DE INGRESOS MÍNIMOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO (FIVIDESU).

En el acuerdo por el que se autoriza su creación, el cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 5 de diciembre de 1983, se establecen las partes que intervienen en el fideicomiso, o sea: el fideicomitente: la entonces Secretaría de Programación y Presupuesto; el fiduciario: el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos; y los fideicomisarios: aquellas personas, familias o grupos beneficiarios de los programas de vivienda y desarrollo que realicen el fideicomiso.

De igual forma, se establecen sus fines, basados principalmente en la ejecución de acciones tendientes a la promoción de la vivienda y el desarrollo urbano y social.

Cabe mencionar que es en el contrato de fideicomiso en el que se establecen las políticas y lineamientos para el otorgamiento del beneficio crediticio.

El FIVIDESU es un organismo de vivienda del Distrito Federal que trabaja con grupos de solicitantes de crédito para la construcción o mejoramiento de la vivienda popular.



Los requisitos iniciales para solicitar crédito a este organismo son: la presentación de una solicitud por escrito, que incluya copia de la escritura pública a nombre de los solicitantes, croquis de localización y número de viviendas solicitadas.

Para la autorización de los créditos, se deben realizar tres dictámenes:

A) Uno llamado de tipo social, en el que se verifica mediante estudios de predemanda si los solicitantes cumplen el perfil de beneficiarios;

B) El segundo es el jurídico, en el que el terreno que proponen los solicitantes se encuentre debidamente legalizado, así como los grupos estén constituidos conforme a derecho; y

C) El tercero y último, el técnico, en el que se determina que el terreno sea apto para el desarrollo del programa a financiar, esto implica cumplir con los requisitos de: uso de suelo, factibilidad de servicios y la propuesta del número de viviendas.

El perfil que deberán cubrir los solicitantes para ser sujetos de crédito son: tener capacidad legal para contratar con la edad entre 18 y 64 años, ser jefe de familia y/o comprobar tener dependientes económicos, tener un ingreso comprobable de 3.5 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, residir en el Distrito Federal, comprobar que no se es propietario de otro inmueble en el Distrito Federal y no ser

beneficiario de ningún fondo solidario de vivienda o no tener crédito con alguna sociedad nacional de crédito.

Los créditos que otorga el FIVIDESU, se basan en un esquema financiero que el monto de crédito y su pago mensual se expresan en veces salario mínimo diario, esto quiere decir que el beneficiario contrata un crédito que señala el adeudo en pesos, así como su equivalencia en veces salario mínimo; los pagos mensuales se inician al mes siguiente de la entrega de la vivienda; el enganche es equivalente al 10% del costo total de la vivienda en créditos de más de 2000 veces el salario mínimo diario y los pagos se ajustan de acuerdo a los aumentos que registre el salario mínimo y entren en vigencia.

Los programas que ofrece el FIVIDESU son: lotes con servicio, en donde el tope de crédito es de 1100 veces el salario mínimo diario en el Distrito Federal, en atención a las necesidades de reubicación derivadas de problemas urbanos planteados por las Delegaciones Políticas y el Gobierno del Distrito Federal, el FIVIDESU financia este programa que comprende: proyecto, lotificación, urbanización, suelo, en su caso y la dotación de infraestructura básica para servicios de agua, drenaje y energía eléctrica de carácter individual o comunal.

En vivienda progresiva por autoconstrucción, el tope de crédito para este es de 2100 veces el salario mínimo diario; en este caso el terreno debe ser apto para la construcción y ser propiedad de los solicitantes. Este tipo de crédito incluye proyecto con cimentación y sin cimentación, asesoría técnica para el proceso y materiales.

En vivienda mejorada el tope de crédito es de 1500 veces el salario mínimo diario en el Distrito Federal y se requiere ser dueño de la vivienda y no haberla concluido o requerir su mejoramiento o ampliación. Este crédito incluye: el proyecto, asesoría técnica y materiales.

En vivienda terminada el tope de crédito es de 3500 veces el salario mínimo diario en el Distrito Federal y se debe contar con un terreno que tenga una superficie de 300m<sup>2</sup>, que el terreno propuesto reúna las características de medida para la construcción de las viviendas de acuerdo al número de los solicitantes y cuente con los servicios básicos.

En los programas de vivienda progresiva por autoconstrucción y terminada del FIVIDESU, se trabaja con prototipos de vivienda estudiados para hacer el mejor uso del terreno o en el desarrollo del proyecto.

En suma, es este fideicomiso otra opción más de acceder a una vivienda, concretamente por lo que respecta a los habitantes de capital del país en donde según cifras reportadas por la Secretaría de Desarrollo Social de 1983 a 1992, dicho fideicomiso ha invertido 579.2 millones de pesos en acciones de vivienda. (Ver gráfica 7,8,9 y 10 de anexos)

Así, es importante señalar que tanto el Gobierno Federal como los Gobiernos Locales y los Municipios implementan programas y crean instrumentos que buscan satisfacer el déficit de vivienda, sin contar aquellas de regularización de la tenencia de la tierra, sin embargo, a pesar de ello la demanda crece a una velocidad mayor que la de los programas gubernamentales por lo que la autoridad debe implementar un programa de vivienda que no sólo sea eficaz en su redacción sino que sea posible y realista.

Como lo reconoció el Licenciado Salomón Orta Vargas, Director General de Política y Fomento a la Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social, las leyes de vivienda y asentamientos humanos no son obsoletas, sin embargo, aún existen diferencias entre norma y realidad y que requieren actualizarse y adecuarse permanentemente. Señaló que hoy en día nuestro marco normativo no es del todo adecuado a las expectativas y a las condiciones de nuestro tiempo, por lo que se esta propiciando la existencia de un marco normativo claro, preciso y congruente con las necesidades actuales, que defina con claridad los alcances, los derechos, así como las prerrogativas y obligaciones.

Es clara la amplia participación del sector público en la promoción de vivienda en nuestro país, como lo reportan las cifras de la Secretaría de Desarrollo Social pues mientras en el periodo comprendido de 1977-1982 se lograron financiar 650 547 unidades de vivienda con un rezago de 1 189 000 casas, para el periodo de 1989-1994 se estima que existieron un total de 1 890 310 unidades de vivienda financiadas por organismos del sector público, con un rezago acumulado de 4 474 501 casas. En este sentido se puede apreciar un aumento en la participación del Estado en la construcción de vivienda económica, sin embargo, también se aprecia con claridad un aumento considerable en los rezagos acumulados.

Es así como hemos desentrañado los principales objetivos de las leyes en materia de vivienda, en donde apreciamos en general un marco legal bien estructurado que define y determina los lineamientos que se deben seguir para la planeación de las políticas en esa materia. Así mismo, conocimos que la participación del sector público, vía los principales organismos dotadores de vivienda ha sido bastante, más no suficiente. De este modo, si consideramos que en la medida en que sean cumplidos los objetivos de las leyes comentadas sabremos si son eficaces o bien si se adecuan a nuestra realidad nacional, pues es probable que para su redacción los legisladores se inspiraron en un Estado ideal. Necesitamos conocer más a fondo las metas planteadas y las acciones propuestas e implementadas por el gobierno en los últimos 20 años, con ello, tendremos el punto de vista oficial respecto al abatimiento de los rezagos en materia de vivienda y faltaría sólo acudir a las calles para verificar si en la realidad las metas y planteamientos se cumplieron o no.

**CAPITULO TERCERO**  
**LA PLANEACIÓN GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA:**  
**¿EFICACIA O INEFICACIA?**

En este último capítulo contamos con versiones e informes oficiales en materia de vivienda; así como testimonios de gentes que viven en predios irregulares.

Así pues, con el punto de vista de tres personajes empapados en materia habitacional; el Arquitecto Juan Gil Elizondo, Secretario de Desarrollo Urbano y de Vivienda del Distrito Federal; el Licenciado Salomón Orta Vargas, Director de Política de Vivienda de la SEDUE y del Arquitecto Alejandro Suárez Parellón, Catedrático de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México y Director General del CENVI, A.C. (Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos, A.C.); en el que cada uno de ellos expone su versión sobre el estudio habitacional.

Si bien, existe un compartimiento de ideas en estos tres estudiosos del ramo habitacional; claro sin descuidar cada uno de ellos su postura. Para el Licenciado Salomón Orta Vargas; "las leyes en materia de vivienda y de asentamientos humanos no son obsoletas, sin embargo insistió, que existe diferencia entre lo establecido en dichas leyes y la realidad y además de que estas requieren de actualizarse y adecuarse permanentemente".



Por otro lado el Arquitecto Juan Gil Elizondo resaltó que "el tema de la vivienda se encuentra muy lejos de resolverse con las metas planteadas por el gobierno capitalino, y a su vez se requiere de un redoblamiento de esfuerzos tanto del gobierno como de la sociedad".

Así el Arquitecto Alejandro Suárez Parellón, establece que "las políticas establecidas en materia de vivienda no han ayudado a disminuir los déficits en esa materia, al contrario se están agravando; dijo que actualmente existe un rezago habitacional aproximado de unas 600 mil viviendas para el Distrito Federal, y otras 600 mil para el Estado de México".

Si bien podemos decir ningún programa de viviendas es suficiente para atender la demanda habitacional generada año con año en esta gran urbe; ya que está demanda crece aceleradamente.

Así pues, el INEGI, ha estimado que para el periodo 1995-2000 será necesario que edifiquen 80 mil viviendas anualmente, para atender las necesidades de gran cantidad de jóvenes que quieren formar una familia y 240 mil para cubrir el rezago

existente. Pero la solución no sólo es construirlas y ya; sino que lleva consigo una serie de factores determinantes para una respuesta positiva. Dichos factores son suelo disponible; que actualmente la Zona Metropolitana de la Ciudad de México no lo tiene, no existe terreno disponible hacia donde se pueda seguir creciendo; por otro lado, no se cuentan con los recursos financieros suficientes que den apoyo y atención a este grave problema habitacional.

De esta manera la Ciudad de México sigue y seguirá convertida en un hormiguero humano, donde la saturación del crecimiento poblacional amenaza con la invasión de predios irregulares día a día.

#### LA VIVIENDA; UN PROBLEMA INCLUIDO EN LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO NACIONAL.

En la actualidad cualquier sistema político requiere de la planeación como instrumento fundamental; la complejidad de las sociedades modernas impone el requerimiento de plantearse objetivos concretos y definir con precisión las metas y los procedimientos que permitan evaluar el avance conseguido. Es así como en el máximo

estatuto político nacional se plantea y establece a partir de una reforma de fecha 3 de febrero de 1983, lo que viene a ser las normas constitucionales sobre planeación, donde no sólo se establece una regulación jurídica del sistema político, sino se plantea un programa a realizar.

Los objetivos señalados en su conjunto en la Constitución, constituyen lo que en el artículo 26 se denomina Proyecto Nacional, y son los criterios ahí contenidos los que deben determinar los objetivos de la planeación; para llegar a estas finalidades se prevé la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, esto es, que se documenten explícitamente tanto los objetivos a alcanzar como las medidas que deben tomarse para tal efecto y se define que obligatoriamente todos los programas de la administración pública deberán sujetarse a dicho plan.

En este sentido, toda actividad de la Administración Pública Federal debe estar encuadrada en el Plan Nacional de Desarrollo, o en los programas sectoriales que lo integran, por lo que si nuestra intención es conocer cuál ha sido la política en materia de vivienda que se ha seguido en nuestro país durante las dos últimas décadas, debemos acudir a los Planes de Desarrollo de los expresidentes José López Portillo

(1976-1982), Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1988) y Carlos Salinas de Gortari (1988-1994), así como el Plan Nacional de Desarrollo del actual Gobierno.

De igual modo, para conocer cuál ha sido la respuesta del Gobierno Federal en materia de demanda de vivienda, es importante conocer los informes oficiales, y qué mejor para ello que acudir al análisis relativo a esa materia en los informes presidenciales desde 1977 hasta el último de primero de septiembre de 1996.

#### **PLAN GLOBAL DE DESARROLLO 1980-1982: "NO SE LOGRO CUMPLIR CON LAS METAS PLANTEADAS".**

Al no estar aún establecida constitucionalmente la planeación del desarrollo nacional, fue hasta 1980 cuando en busca de lograr un concierto en las acciones gubernamentales, se plantea este Plan Global de Desarrollo, en el que tratándose de la política de vivienda, se estableció una estrategia que buscaba contribuir en la generación de empleos productivos, a elevar el nivel de vida de la población y a mejorar las desigualdades regionales. Así, medidas como el fortalecimiento financiero de los organismos e instituciones gubernamentales relacionados con la vivienda, el

apoyo a la construcción y autoconstrucción, el evitar la especulación con los materiales de construcción, la regularización de la tenencia de la tierra, el mejoramiento de servicios públicos y la coordinación con programas operativos en materias como desarrollo urbano, y desconcentración de la Administración Pública Federal, estímulos para desconcentración territorial de actividades industriales, entre otras, pretendían servir de conducto para la obtención de soluciones al problema habitacional el cual iba en aumento en forma acelerada.

Por otro lado, la respuesta del Gobierno ante la problemática no era muy clara; así, en su primer informe de gobierno (1977) el entonces Presidente de la República José López Portillo, señalaba "la escala del problema de vivienda es abrumadora. Sólo podremos hacerle frente si hacemos acopio de fuerzas y recursos oficiales y privados", pues a pesar de que el ritmo de construcción de casas era vertiginoso, la población crecía con rapidez y los rezagos se acumulaban y aumentaban la presión del problema.

A pesar de que durante 1977, 1978 y 1979 el problema de la vivienda recibió una atención prioritaria, la velocidad del crecimiento de nuestra población y su inevitable transformación de rural a urbana, hacían insuficiente la infraestructura de

servicios públicos urbanos como agua potable, alcantarillado, drenaje, pavimentación, etc., de igual forma la inmigración se acentuaba.

Para 1980 surgió, en razón del problema demográfico de la capital del país, la idea de la regeneración urbana como una condición del mejoramiento de la vivienda. De este modo la vivienda era considerada como el medio para alcanzar los objetivos de la política de ordenamiento del territorio y de las políticas de desarrollo urbano y la atención a la problemática habitacional que involucraba el ordenamiento territorial, el uso de suelo urbano, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

No obstante las acciones implementadas por el Gobierno Federal a la luz del Programa Nacional de Vivienda de 1980 a 1982 y de las supuestas tendencias de la problemática que conllevaba el déficit habitacional, de las cuales se informaba que de 1976 a 1982 se habían construido 807 mil viviendas, ni las metas planteadas se lograron cubrir pues, según datos oficiales, esas 807 mil casas sólo cubrieron el 84% del objetivo, sin contar el rezago acumulado o bien el déficit real.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988; EL ABATIMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO: "UN RETO PENDIENTE DE CUMPLIR".

Dentro del esquema estratégico planteado en el plan sexenal de su gobierno el expresidente Miguel de la Madrid Hurtado, en materia de vivienda y desarrollo urbano manifestó que el desarrollo urbano como expresión e instrumento transformador de los sistemas económico, social y natural, requería de una política que al mismo tiempo que encarara cambios estructurales, contribuyera a la reordenación económica requerida por el proceso de desarrollo nacional. Con base a estos dos grandes componentes estratégicos la política de desarrollo urbano planteaba una mejor utilización de la infraestructura existente y el aprovechamiento del potencial de zonas alternativas a las ya congestionadas. Simultáneamente, por medio de acciones relativas a la satisfacción de necesidades esenciales de la población se pretendía atenuar los efectos negativos que inciden mayormente en los sectores más desprotegidos.

Así mismo manifestó que la vivienda es una necesidad básica cuya satisfacción condiciona a la alimentación, la salud y la educación "es un elemento clave del

desarrollo social y, por lo tanto, se ratificará explícitamente su carácter de derecho social de todos los mexicanos”.

Así, tal como si se hubiese descubierto el hilo negro, los propósitos generales consistían en el apoyo a la superación de las carencias en materia de vivienda urbana y rural a través de la “acción directa pública” en sus tres niveles de Gobierno, la modificación de las bases del proceso del desenvolvimiento de la vivienda, supeditando su evolución al desarrollo social, así como orientando las acciones de los sectores público, privado y social por medio de la “acción popular concertada”.

Es así como una fraseología difícil de entender, con conceptos extraídos de un diccionario político hasta entonces desconocido y estrenado por el nuevo Gobierno, se pretendía poner al alcance de las “clases más necesitadas” un derecho ya contemplado en la Constitución desde hacía ya mucho tiempo.

Dentro de las acciones más importantes registradas oficialmente en materia de vivienda se presentaron las siguientes:



En 1983 la integración de las políticas de desarrollo urbano con las de vivienda y ecología en una dependencia del Ejecutivo Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

En 1984 la puesta en marcha del Programa Nacional para el Desarrollo de la Vivienda, las reformas a la Ley Federal de Vivienda, a la de Asentamientos Humanos y la de Bienes Nacionales, así como la ejecución del propio programa por organismos como INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y el Fondo de Habitaciones Populares.

En 1985 se registra de nueva cuenta sólo la operación del citado programa por las diversas instituciones públicas de vivienda, conjuntamente con la banca, entonces nacionalizada.

Es en 1986 cuando, con motivo de los sismos de septiembre de 1985, se generó una urgencia y magnitud sin precedentes de los programas de construcción y reconstrucción de viviendas en ejecución, por lo que los programas normales de vivienda y su financiamiento se vieron alterados y en muchos casos interrumpidos. Tal interrupción generaría una acumulación del déficit difícil de superar. El problema requería una mayor participación de los sectores industrial, obrero, campesino y

popular para la realización de un programa especial de vivienda que alentara el crecimiento de la economía y una alta generación de empleos ya que dicho sacudimiento sísmico provocó mayores estragos en los sectores de población con más bajos ingresos, que ocupaban vivienda con elevados índices de hacinamiento y bajo el régimen de renta congelada. Según el Lic. Fidel Herrera Beltrán en su libro "La Vivienda Popular en México", estima que fueron alrededor de 49 mil viviendas afectadas y 90 mil familias se contaban entre las damnificadas.

En la Ciudad de México las zonas que resintieron con mayor fuerza los efectos del movimiento telúrico fueron el Centro de la Ciudad de México y las Delegaciones Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza, Coyoacán y Gustavo A. Madero.

En mayo de 1986, se firmó por el Gobierno y sociedad un convenio de concertación democrática para la reconstrucción en el que se sentaron las bases para la reparación y construcción de viviendas en los terrenos que fueron expropiados. Según datos proporcionados por el expresidente De la Madrid, en su cuarto informe de gobierno (1986) "los avances acelerados de los programas de vivienda, habían beneficiado para entonces a unos 400 mil habitantes y prácticamente 80 mil familias

habían recibido atención a través de créditos, rehabilitación de sus viviendas o apoyo a la construcción de nuevas viviendas”.

Cuatro fueron los programas implementados para la reconstrucción de vivienda: El Programa de Renovación Habitacional que atendió a 44 mil 437 familias del Centro de la Ciudad de México, que habitaban en el área donde se llevaron a cabo las expropiaciones, ya para 1987 se habían entregado unas 28 302 viviendas nuevas, 11 649 rehabilitadas y 4 488 con reparaciones menores.

El Programa Emergente de Vivienda Fase I atendió a 12 448 familias de servidores públicos cuyas viviendas fueron afectadas por los sismos.

El Programa Emergente de Vivienda Fase II que brindó financiamiento a 7 971 familias organizadas en grupos de arrendatarios, cuyos inmuebles fueron dañados por los sismos y desearan repararlos y adquirirlos en propiedad.

Por último, el Programa de Reconstrucción Democrática de Tlatelolco cuyo avance logró la reparación de unos 5 400 departamentos de esa unidad con daños

menores, rehabilitación de las estructuras de 32 edificios con daños mayores y la demolición de 8 con daños irreparables.

Para 1987, lejos de implementar medidas que absorbieran la problemática en cuestión, sólo se realizaron estímulos para la vivienda en renta, el apoyo a la descentralización y regularización, así como la creación de reservas con servicios adecuados.

De igual forma se informaba la participación de la banca en la generación de recursos en apoyo a los programas.

El presidente Miguel De la Madrid Hurtado (1982-1988), en su último informe de gobierno manifestó que al término de su administración se habrían construido 1.5 millones de viviendas, 30 por ciento más que todo lo hecho con financiamiento público de 1925 a 1982 y expresó "por primera vez, pudimos atender anualmente la necesidad de vivienda que genera el incremento demográfico", comentando especialmente que quedaba pendiente de abatir el déficit acumulado y que éste ya no había aumentado.

De esta manera, al terminar el sexenio 1982-1988, el Gobierno parecía haber cumplido a satisfacción; sin embargo, tal vez los titulares de las dependencias encargadas de ejecutar los programas de vivienda nueva, nunca acudieron a las zonas del cinturón de miseria formado en las zonas conurbadas de la metrópoli.

#### PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994; ENTRE EL AUGE Y LA CRISIS, LA VIVIENDA FUE UN TEMA OBLIGADO.

El sexenio salinista se caracterizó por su espectacularidad. El surgimiento de una nueva forma de hacer política, el matiz social que rodeó a la actuación del Gobierno (resaltado en el discurso oficial), el afán de alcanzar niveles de primer mundo en todos los aspectos, fueron características fundamentales de la vida sexenal.

En este sentido se pronunciaban también los planes y programas del Gobierno Federal donde la solución se planteaba fácil. Así, problemas como la inmigración, la alta explosión demográfica, la falta de vivienda y la insuficiencia de servicios, parecían tener al fin solución a la luz del plan sexenal. Quién no recuerda aquellos anuncios comerciales de la televisión en los cuales los protagonistas resaltaban las bondades del PRONASOL, cuando unos niños caminaban hacia la escuela ensuciando sus zapatos

con el lodo de la calle y posteriormente aparecían caminando sobre las banquetas y atravesando la misma calle ya pavimentada o bien, aquel sujeto que después de encontrarse lejos de su pueblo, regresa y no lo reconoce, pues las obras públicas realizadas por el gobierno le han dado una imagen distinta.



Sin embargo, no obstante que el gobierno anterior señaló que el déficit en materia de vivienda no había aumentado, el nuevo gobierno, al analizar el estado en que recibía la administración pública, resaltaba la existencia de graves rezagos en la disponibilidad de vivienda digna y adecuada.

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, se incluyeron como objetivos principales en materia de vivienda, el avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia contara con una vivienda digna y decorosa, convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional y aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo. En suma, éstas eran las aspiraciones principales en el plan sexenal salinista.

Durante el Gobierno de Carlos Salinas de Gortari, la participación del sector público en la canalización de recursos destinados a la promoción de vivienda fue también ardua, sin embargo tal necesidad estaba aún rezagada, a pesar del apoyo de la banca que para principios del sexenio comenzaba a privatizarse.

Rafael Catalán Valdés en su libro "Las Nuevas Políticas de Vivienda", nos dice que al inicio del sexenio la brecha entre necesidad y existencia -el déficit- de vivienda se estimó en alrededor de seis millones de viviendas, sobre todo en el medio rural y en asentamientos irregulares de los grandes centros urbanos.

El programa nacional de vivienda, para el periodo de 1990-1994, estimaba en 1 390 000 el número de viviendas requeridas para responder a las demandas derivadas del incremento de la población, y en más de un millón y medio las acciones de vivienda necesarias para el mejoramiento sustancial de inventario habitacional, con el objeto de evitar el incremento del déficit existente.

No podemos negar que como ocurrió en los sexenios de José López Portillo y De la Madrid, se plagaron de conjuntos habitacionales diversas zonas del país, sin embargo, el déficit y la acumulación de los rezagos crecía a pesar de que los informes oficiales señalaban cifras récord, pues se vivía un ambiente de euge y abundancia, lo que origino que las instituciones bancarias de forma irresponsable pusieran el crédito hipotecario (además de otros) a disposición de toda clase de gentes. Después, como sabemos, debido a la crisis nacional generada por los acontecimientos políticos tales como el levantamiento armado de Chiapas a principios de 1994, así como el asesinato



del entonces candidato presidencial priista Luis Donald Colosio Murricta, motivado en una crisis que no sólo afectó al ámbito político, sino que de igual forma trajo secuelas a la economía y en consecuencia problemas de desempleo, delincuencia y crisis moral. En materia económica, la alza en las tasas de interés motivo el encarecimiento del crédito, así como un aumento en los pagos mensuales, mismos que gran parte de deudores no han podido aún cubrir. Otra consecuencia de la mencionada crisis fue el que se dejó de invertir en materia de vivienda.

#### PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1995-2000 PERSPECTIVAS Y MÁS PERSPECTIVAS.

Ernesto Zedillo, heredó un gobierno enfermo en sus aspectos político, económico y social; sin embargo dentro de su estrategia planteada en el Plan Nacional de Desarrollo (1995-2000) incluye una política de desarrollo social que con el impulso del Gobierno de la República en materia de vivienda tiene como objetivos principales la orientación del papel del Estado hacia la promoción y coordinación de los esfuerzos de los sectores público, social y privado, para apoyar las actividades de producción, financiamiento, comercialización y titulación de vivienda. Así mismo, la promoción de las condiciones para que las familias, especialmente las que tienen mayores carencias,

disfruten de una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia.

El conducto para el logro de esta finalidad es -se dice- el fortalecimiento institucional de los organismos promotores de la vivienda, la desregulación y desgravación en asuntos relativos al desarrollo habitacional, el incremento de suelo destinado para vivienda, el mejoramiento y ampliación de los servicios, el financiamiento a la vivienda, la autoconstrucción y mejoramiento de vivienda, tanto rural como urbana y el fomento de tecnología en materia de construcción de vivienda.

Según las estadísticas, la población total del país en 1970 era de 48 millones 225 mil 238 habitantes, mientras que para 1990 rebasó los 80 millones; en este sentido, la tasa anual de crecimiento medio de la población era de 2.643% en esas dos décadas, siendo casi duplicada la población.

Así pues, con ese panorama del crecimiento demográfico, el mismo instituto dio a conocer que para 1970 existía un total de 8 286 369 viviendas ocupadas por la población entonces existente (48 225 238 habitantes), mientras que para 1990 el número de viviendas existentes aumento a 16 035 233, con 80 433 824 ocupantes. En

esos términos, en 1970 cada vivienda en promedio era ocupada por 5.81 habitantes y ya para 1990 el número de ocupantes se redujo aún promedio de 5 habitantes por vivienda. (Ver gráfica 11 y 12 de anexos)

Por otro lado, el INEGI señala que de 1971 a 1979 el sector público participó al 100% en la edificación de viviendas, con un total de 511 044, mientras que de 1983 a 1990, de igual forma la participación del sector público fue también de 100%, con un promedio de 2 020 575 unidades de vivienda. Es así como se plantea por cada administración que "el problema de la vivienda ha sido y será una de las demandas más sentidas de la población".

De las cifras indicadas se desprende que la actividad habitacional desarrollada durante la década de los 80s aumentó en un 395.3% en proporción con la de los 70s y que la población, en ese mismo contexto, sólo creció en un 66% aproximadamente, lo que nos llevaría a pensar actuación oficial ha satisfecho la demanda de vivienda, sin embargo, la realidad es otra y no vamos más lejos que el problema del Distrito Federal en donde la falta de vivienda no representa un problema aislado, sino que lleva inmerso toda una gama de conflictos que van desde la aparición de pseudo agrupaciones políticas que invaden predios y viviendas, hasta la conurbación

desmedida, pasando por el hacinamiento, la insalubridad, delincuencia y desintegración familiar, por referirnos sólo a algunos.

Ante tal problemática, el Licenciado Orta Vargas, Director General de Política y Fomento a la Vivienda de la SEDESOL, advierte la existencia permanente de un rezago habitacional, debido principalmente al componente de deterioro, aún cuando el inventario habitacional sea clasificado como 100% aceptable.

Para dicho funcionario, las perspectivas de solución al problema se dirigen a encausar la inversión hacia la rehabilitación y el mejoramiento, así como incrementar el destino de recursos públicos mediante la operación de la bursatilización de cartera hipotecaria y un incremento de los esquemas de ahorro previo; con lo primero se lograría incorporar a la oferta a aquellas viviendas insatisfactorias que pertenecen al inventario y que constituyen parte del rezago y con lo segundo se facilitarían un mayor acceso a la oferta de vivienda por parte de la población que demanda este satisfactor.

**DISTRITO FEDERAL: CRECIMIENTO POBLACIONAL, INSUFICIENCIA DE VIVIENDA; UNA REALIDAD PALPABLE E INCUESTIONABLE.**

Según datos oficiales, arrojados por diversos estudios del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, (INEGI) el índice de urbanización de México ha aumentado en forma interrumpida desde principios de este siglo, de 7.1% en 1900 a 40.4% en 1970. Sin embargo, la velocidad con que se ha concentrado la población no ha sido constante, las tasas de urbanización han sido en promedio menores durante los primeros 40 años y más rápidas de 1940 a 1970.

Así, durante el decenio prerevolucionario las zonas rurales presentaron condiciones sociopolíticas que dificultaron el libre movimiento de la población de las haciendas hacia las pequeñas y escasas ciudades del país. Tales condiciones fueron el aislamiento de la cuantiosa población rural (80% del total de la población), la escasa comunicación con los centros urbanos y el endeudamiento, principalmente.

Sin embargo, de los mencionados estudios del INEGI, se desprende que durante ese primer decenio hubo ciudades que crecieron en forma relativamente importante, destacando entre ellas la de México, que absorbió al 36% del crecimiento bruto de la población urbana del país.

De 1910 en adelante las enfermedades y la lucha armada influyeron en la disminución de la población de numerosas ciudades del país. La terminación del movimiento revolucionario trajo entre muchas consecuencias cierta contracción de la migración hacia la capital de la República.

Durante 1921-1930, con el desarrollo institucional y burocrático dió inicio la etapa constructiva de la revolución, siendo que la Ciudad de México empezó a diversificar y fortalecer sus funciones sociales, económicas y culturales.

En suma, la etapa de urbanización relativamente lenta fue muy heterogénea en cuanto al comportamiento de la población, debido a los diversos y trascendentes hechos ocurridos dentro y fuera del país durante los primeros cuarenta años de este siglo.

Ya con posterioridad a 1940 se destaca un rasgo notable del inicio de una etapa más rápida en la urbanización de México, que conjuntamente operaba un acelerado crecimiento natural de la población.

Una serie de acontecimientos socio-económicos fomentaron el desarrollo del proceso de urbanización rápida y de su difusión en casi todo el territorio nacional, excepto algunas zonas económicamente estancadas del país (aún actualmente) como Oaxaca, Guerrero y Chiapas.

Así, el estímulo del desarrollo industrial del país y un espectacular crecimiento de las ciudades en la frontera norte, motivadas por la segunda guerra mundial, el auge importante de la agricultura y la ganadería motivados por el crecimiento de los mercados interno y externo durante 1940-1950, fueron acontecimientos que permitieron una aceleración en el proceso de urbanización.

Los diversos censos elaborados por el INEGI muestran que la urbanización del país registro entre 1960 a 1970 una tasa escasamente menor a la del decenio anterior, debido principalmente al inesperado y espectacular crecimiento del área urbana de la Ciudad de México, la cual, después de desacelerarse de 1940-1950 a 1950-1960 de un 5.9% aún 5.2% se aceleró ligeramente de 1960 a 1970 en un 5.4%.

De 1970 a 1990 se establece en México una política urbana nacional que tiene como objetivo central "la descentralización de la vida nacional y el desarrollo

regional", con dos vertientes estratégicas fundamentales: por un lado, revertir la tendencia concentradora de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y, por el otro, reforzar el control de un conjunto de ciudades intermedias.

En suma del anterior análisis de las cifras estadísticas de urbanización elaboradas por el INEGI, se puede apreciar que a principios de la década de los noventas se aprecia, en primer lugar, una desaceleración y finalmente un abatimiento del crecimiento de la zona metropolitana de la Ciudad de México, al mismo tiempo un incremento en el número de la ciudades cuya tasa de crecimiento anual es mayor a la de la zona metropolitana de la Ciudad de México.

Durante la actual administración se han realizado múltiples acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Distrito Federal. De esta manera, se han realizado análisis y estudios por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Instituto de Vivienda del Distrito Federal sobre las nuevas políticas a aplicar en el desarrollo urbano con una visión metropolitana, donde se incluyen aspectos como población, actividades económicas, marco jurídico, estructura metropolitana, transporte, recursos hidráulicos, equipamiento urbano, servicios, reservas territoriales, vivienda, medio ambiente, entre otros. Con ello, se propone



alcanzar el equilibrio en el uso de suelo mediante la definición de áreas de reserva territorial que permitan el fomento de la construcción de vivienda en predios subutilizados, así como definir las zonas estratégicas para la creación de centros y subcentros urbanos y de polos de desarrollo que redunde en una mejor calidad de vida para los habitantes de la ciudad y de la zona conurbada.

Al respecto, el Arquitecto Juan Gil Elizondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en comparecencia del 24 de septiembre de 1996 ante la Asamblea Legislativa de dicha ciudad, resaltó la necesidad de que la Ciudad de México cuente con una oferta legal de suelo suficiente para que puedan realizarse programas de vivienda que estén complementados con financiamientos o que puedan impulsarse a través del ahorro y de la construcción, dependiendo del tipo de personas que los van a ocupar.

Así mismo, reconoció que de no resolverse el problema de la oferta legal de suelo o de la producción de vivienda oportuna y suficiente, las áreas ecológicas y otras sensibles seguirán sufriendo los embates de la gente que necesita encontrar un lugar en donde vivir.

Por último, advirtió que aunque el tema de la vivienda esta muy lejos de resolverse con las metas planteadas por el Gobierno capitalino, se deben redoblar esfuerzos y destacó que se esta caminando en la dirección correcta para resolver una parte de este problema.

Es así como a pesar de que no podemos determinar con precisión las cifras deficitarias en materia de abasto de vivienda, se retoma con mayor fuerza, debido a la magnitud del problema en la zona metropolitana, de buscar facilitar el acceso a la vivienda, "base del bienestar familiar".

De esta manera, mediante un balance basado en la apreciación, podemos afirmar que no obstante que el gobierno pretende cubrir el rezago habitacional en la ciudad más grande del país, lo cierto es que se han quedado cortos pues aunque anualmente se nos informa la implementación de programas y más programas que buscan dar solución al problema, este crece día con día y es imposible manejar cifras exactas, pues al momento de elaborarse los censos de población y vivienda, nunca son visitados los asentamientos irregulares, los cuales surgen por todos lados y cada vez con mayor fuerza siendo una realidad palpable e incuestionable.

## NECESIDAD E IMPOTENCIA POR TENER UN LUGAR DONDE VIVIR.

Hemos conocido la versión oficial del problema habitacional en nuestro país y en consecuencia de la capital, en donde se sigue la misma "línea" que a nivel federal, aunque es en la zona metropolitana de México en donde los rezagos en esa materia son más evidentes, pues basta con darse una vuelta por Chalco, Nezahualcoyotl, Ecatepec, Indios Verdes, Santa Fe y qué no decir de San Juanico en donde la falta de orden en la urbanización permitió mezclar construcciones habitacionales con depósitos de gas y plantas petroquímicas con las consecuencias por todos conocidas. Pues a pesar de que con posterioridad a la explotación catastrófica de 1984 se pretendió reubicar las plantas gaseras y petroquímicas, aún existen algunas que están dentro de la gran extensión territorial que abarca el asentamiento de las colonias San Juan Ixhuatepec, Ticomán y otras aldeañas.

A pesar de los informes oficiales que como hemos dicho señalan el abatimiento del rezago habitacional en el Distrito Federal, no obstante que falta mucho por hacer, lo cierto es que no existen datos fehacientes que señalen la demanda en esa materia y dudamos que ello sea posible. Sin embargo, es bien conocida la constante aparición de grupos de familias que ya sea abanderados por algún partido político o bien por

pseudo agrupaciones políticas, de manera legal y con el propósito de obtener un techo donde vivir (o por que a eso se dedican), invaden predios, unidades habitacionales, departamentos deshabitados, escuelas, en fin cualquier lugar donde establecerse de manera permanente o transitoria pues tal vez tarde o temprano el Gobierno los reubicará o expropiara el terreno y les dotará de una propiedad.

Tal es el caso de muchos asentamientos, entre los que recordamos la "Ruta de la Miseria", crecido principalmente en el norte de la ciudad a la altura de los Indios Verdes en donde se encuentra una severa concentración de miseria humana, con más de un centenar de gente que reclama vivienda, mientras habitan en casas de lamina y cartón desde hace más de tres años.

Debajo del puente de Indios Verdes, alrededor de la estación del metro y a un costado de la Comercial Mexicana se encuentra "El Jardín de la Marginación". Aquí, tal vez la crisis no tiene un significado relevante pues siempre han estado sumergidos en ella, sin amor, sin comida o un techo que los proteja. Algunos tuvieron la suerte de recibir generosamente una casa de campaña que instalaron debajo de un árbol, otros, sin embargo no han sido afortunados por el destino y tienen que vivir en las cloacas sin importarles los fétidos y pestilentes olores de las aguas negras; pero otros más, no se

conformaron con esa manera de vivir y construyeron su "casa" con cartones y trapos viejos atados a la malla metálica que a su vez sirve de tendedero para las familias indigentes que aún no han recibido la atención de las autoridades capitalinas.

En el trayecto por la "Avenida de la Miseria", encontramos entre las estaciones del metro Basílica (hoy Deportivo 18 de Marzo) y Potrero otra "Casa de Trapo", atada a la malla ciclónica que protege la línea 3 del metro y que divide la Avenida de los Insurgentes Norte. Más adelante, debajo del puente que enlaza a las Avenidas Cuitláhuac y Robles Domínguez, se encuentra un campamento de cartón que alberga a otras familias indigentes. Alrededor de la estación del metro la Raza se aprecian escenarios de pobreza similares.

De igual forma, otro asentamiento irregular se ubica al oriente de la capital, establecido en lo que en algún tiempo fuera la Oficina de la Tesorería del Distrito Federal, a orillas de la Calzada Ignacio Zaragoza, a un costado de la Unidad Habitacional Ejército de Oriente y que actualmente sirve de desembocadura de la bajada de la estación del metro Tepalcates. Es medio día y el sol resplandece; sin embargo al atravesar el acceso principal del asentamiento, formado por casas de

madera con techo de lamina de cartón, el panorama se presenta sombrío, en el suelo desgastado por lo antiguo de la construcción y por que al momento de establecerse tomaron parte del camellón que divide la Unidad Habitacional de la Calzada, se ven cubetas sucias, ropa tendida dentro, fuera y sobre de sus "casas", juguetes en mal estado y algunos niños sucios con las ropas rotas de tanto uso y descuido que juegan entre la tierra y la suciedad del patio; en el fondo se encuentra un cuarto de escasos dos metros cuadrados que parece ser el baño pues el olor que despide es inconfundible; esta construido improvisadamente con maderas de cimbra y da servicio a todos los moradores.

De alguna de las muchas habitaciones salen los acordes de la letra de la popular canción "los caminos de la vida no son como yo pensaba, como los imaginaba, yo no encuentro la salida", mientras, de otra se escuchan llantos de niños. Un grupo de perros se aglutina en la puerta principal. Los cuartos en su mayoría se encuentran cubiertos por un trapo en la entrada y dan un múltiple servicio, pues hacen las veces de sala, recamara, comedor, cocina y bodega, como nos lo informa Doña Enedina, quien temerosa por la incertidumbre generada por nuestra presencia y con el objeto de evadir nuestras preguntas se limitó a decir "llevo poco tiempo en el campamento por lo que

no puedo dar informes precisos, esto lo hacemos por necesidad e impotencia, por tener un lugar donde vivir”.



CAMPAMENTO ESTABLECIDO EN LO QUE FUE LA OFICINA DE LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL, SOBRE LA CALZADA IGNACIO ZARAGOZA.



CAMPAMENTO ESTABLECIDO EN LA TESORERIA DEL D.F., SOBRE LA CALZADA IGNACIO ZARAGOZA.

COTIDIANEIDAD DE COMPARTIR MI VIDA CON EL POLVO, LAS MOSCAS, LOS OLORES FÉTIDOS Y LA INSALUBRIDAD.

Los habitantes de los "campamentos" parecen protagonizar personajes de la película "nosotros los pobres, ustedes los ricos". Sus características son similares; mal aseados, mal comidos, mal vestidos; su aspecto es generalmente malo en todos los sentidos. Así lo demuestra nuestra visita al campamento en otro inmueble sobre la Calzada Ignacio Zaragoza y la calle Telecomunicaciones. El monumento denominado



“Cabeza de Juárez” parece ser testigo mudo de las invasiones; a su derecha un grupo del Frente Popular Francisco Villa levantó uno de sus clásicos campamentos, mientras que al frente de su lado izquierdo un edificio que en algún momento fueran aulas de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Zaragoza (ENEP) y que más adelante albergara las instalaciones del denominado CCH-6, formado por alumnos rechazados por el bachillerato de la UNAM. Actualmente sirve de albergue de unas 200 familias que entre el hacinamiento, la promiscuidad, la delincuencia y la drogadicción, sólo exigen un lugar donde vivir.



PREDIO DENOMINADO CCH-6.



PREDIO DENOMINADO CCH-6

Situación similar la encontramos en todos los rumbos de la ciudad. Una de las agrupaciones más poderosa en esta materia es el ya mencionado Frente Popular Francisco Villa, quienes valiéndose de la fuerza y la impunidad invaden predios como el adyacente a la Villa Centroamericana en Tláhuac, el predio “La Cartonera” o Sabadel en Iztapalapa, en donde uno de sus moradores Don Sebastián López Noriega

dice " no importa lo que se tenga que hacer para hacemos de una casa aunque para ello tenga que compartir mi vida con el polvo, las moscas, los olores fétidos y la insalubridad".

Hemos así conocido las dos caras de la moneda. Así, mientras el gobierno informa los avances que se han tenido en materia de vivienda, a pesar de que la gente que habita en los "campamentos" no es accesible para dar su punto de vista, las evidencias nos indican que el rezago es bastante ya que el gobierno tarda aproximadamente seis meses en construir una unidad habitacional de interés social, nos preguntamos ¿ en esos seis meses, cuanta y cuanta gente se suma al rezago habitacional ya existente, a los predios invadidos de manera furtiva, en busca de obtener una casa o un terreno?, ¿ cuantos campamentos más surgirán donde sigamos viendo imágenes de niños expectantes, mal vestidos, con el rostro cicatrizado por la mugre, el sudor, el olor y el hambre, que juegan y corren entre los cuartuchos de lámina contruidos sin un orden?.

DIVERSOS PROBLEMAS QUE ACARREA LA INSUFICIENCIA DE VIVIENDA.

Hemos analizado cuál ha sido la política gubernamental en materia de vivienda durante las últimas dos décadas. En este orden de ideas, leyes, planes y programas oficiales se han redactado de tal forma que parecen contener al fin la solución al problema del déficit habitacional; sin embargo sabemos que no es así. Será tal vez que esos documentos no se adecuan a la realidad que ha vivido en los últimos años nuestro país y nuestra ciudad, o bien que la autoridad no ha sabido poner en marcha un sistema adecuado que ponga fin a tal problemática.

Para saber en dónde radica la esencia del problema deficitario en materia de vivienda debemos estudiarlo desde dos enfoques distintos:

Primeramente, debemos comprender que el déficit en materia de vivienda en una ciudad tan poblada como la Ciudad de México se encuentra estrechamente vinculado con la problemática general que vive nuestro país actualmente y que se ha acentuado durante las dos últimas décadas. Esto nos lleva a referirnos a una crisis en los tres aspectos fundamentales de la vida en una nación: crisis política, económica y social; crisis que ha afectado a los niveles más pobres de la población con problemas graves .

a) Desempleo.- como consecuencia de la crisis política y económica en México, se ha afectado uno de los medios más dignificadores del ser humano: el empleo, el trabajo, que le permite a la persona elevar su nivel de vida en todos sus aspectos, pues la justa retribución al desempeño de una labor, le brinda la oportunidad de satisfacer de manera legítima sus necesidades más importantes: alimentarse, vestirse, habitar dignamente, divertirse, etc.

La concepción moderna de la sociedad y del derecho sitúa al hombre en la sociedad y le impone deberes y le concede derechos derivados de otros de su naturaleza social: la sociedad tiene el derecho de exigir de sus miembros el ejercicio de una actividad útil y honesta, y el hombre a su vez tiene el derecho a reclamar de la sociedad la seguridad de una existencia compatible con la dignidad de la persona humana.

Pero no sólo el desempleo ha causado altos índices de marginación y pobreza en México; también el rezago agrario ha contribuido con la saturación demográfica de las grandes urbes como la de la Ciudad de México donde día con día llegan grandes cantidades de gente en busca de alternativas viables de subsistencia.

El rezago en materia de empleos, al igual que la vivienda origina una situación crítica que a su vez genera incertidumbre en la sociedad respecto a los rumbos que tomará el país.

b) Educación deficiente.- Otra situación generada de tiempo atrás es la política educativa de México durante su historia. Desde la conquista, al tomar el poder, los invasores tuvieron como consigna el enseñar al indígena lo que era conveniente, pues esa medida les permitiría ejercer dominio absoluto en los territorios. Después de celebrar los 500 años de aquella histórica fecha (1492), la situación no ha cambiado mucho.

**TASAS DE DESEMPLEO ABIERTO 1976-1995\***  
**(porcentaje de la población económicamente activa)**

Año	Porcentaje	Observaciones
1976	7.2	Las cifras corresponden al área urbana de las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey.
1977	7.1	
1978	6.1	
1979	6	
1980	4.3	
1981	4.1	Las cifras corresponden al área urbana de 12 ciudades del país.
1982	4.5	
1983	4.9	
1984	5	
1985	2.7	
1986	2.9	Las cifras corresponden al área urbana de 16 ciudades del país.
1987	3.9	
1988	3.6	
1989	3	
1990	2.8	
1991	2.6	Corresponde al área urbana de 32 ciudades.
1992	2.8	
1993	3.4	
1994	3.6	
1995	5.2	

(enero-marzo)

\* FUENTE: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Según datos del 2º Informe de Gobierno del presidente Ernesto Zedillo, para el Gobierno Federal la educación es la vía más segura para alcanzar el desarrollo sostenido de la nación, así como la equidad y el bienestar con justicia, no obstante, reconoce ignorar los índices reales que presenta la población analfabeta adulta y los mexicanos con rezago educativo. ¿Cómo puede haber entonces un control de la educación si ni las cifras de analfabetismo se conocen? Probablemente ello se deba a la educación clasista que tiene gran arraigo en nuestro país, pues ya desde la organización política y social de los aztecas se tenía un estricto control educativo por parte de la autoridad estatal a través de dos instituciones: el Tepulcalli, donde se impartía enseñanza a los jóvenes e infantes de la clase media; y el Calmecac, donde se instruía a los mancebos de la clase acomodada de la sociedad, quienes estaban obligados a asistir. En estas instituciones se excluía a los llamados Matzehuales, quienes conformaban la clase del pueblo.

¿Es así como el Gobierno, pregonando un sentido nacionalista y sin abandonar el añejo sistema clasista de impartir educación, pretende alcanzar el tan aspirado "desarrollo sostenido de la nación, así como la equidad y el bienestar con justicia"?



c).- **Corrupción.-** De qué nos sirve vivir en un país de leyes, donde supuestamente impera la justicia o un Estado de Derecho constituido y consolidado con instituciones fuertes, con leyes justas y sobre todo -como se resalta- con "nuevas actitudes que hagan de la norma una practica cotidiana".

Lo cierto es que vivimos en un país donde todavía muchos prefieren ignorar las leyes, buscando un provecho indebido de su incumplimiento. Es un problema también de educación, de convencimiento de que si bien unas veces la violación de la legalidad puede beneficiarlos, en muchas otras puede hacerlos víctimas.

Es necesario que todos, absolutamente todos, nos acostumbremos al cumplimiento de las leyes. Sin embargo, eso no es tarea fácil pues la creación de una cultura de apego a la legalidad toma tiempo y son los servidores públicos quienes deben poner el ejemplo de total honestidad pues el abuso de poder, la desviación de recursos y cualquier acto de corrupción indignan con toda razón a los mexicanos. Cada caso de corrupción lesiona a la confianza ciudadana en la función pública y en la representación política.

Por eso, el abatimiento de la corrupción en todos los niveles del Gobierno mediante la administración honesta, transparente y eficaz de los recursos públicos, así como el castigo severo de esos vicios e infracciones, originarían un clima de respeto, en el que el Gobierno tendría a su favor la suficiente autoridad moral para exigir y hacer cumplir las leyes, en especial aquellas que protegen la propiedad pública y privada.

d).- Falta de oportunidades y crisis de valores.- Otros dos aspectos importantes que se encuentran inmersos dentro de la problemática nacional de la crisis política, económica y social, son la evidente falta de oportunidades y la crisis de valores entre la población.

En cuanto a la falta de oportunidades, esta ha provocado una incipiente predominación de delincuencia, prostitución y ambulante (sub-empleo), principalmente en los estratos más bajos de la sociedad. Provocando también la crisis de valores de la clásica familia mexicana, pues aquellos que aún cuentan con medios suficientes para subsistir, viven en la incertidumbre, con la amenaza de la delincuencia, tanto la organizada, como la común pues ven peligrar sus bienes y su medio de subsistencia.

Así, existen muchos otros problemas que al interactuar en su conjunto han alimentado la crisis que actualmente vive nuestro país, lo que nos muestra que el problema del déficit de vivienda en la Ciudad de México y su zona conurbada no se presenta aislado, generando a su vez una serie de problemas que complican más el principal y dificultan su solución.

Es así como el agravamiento de la crisis económica, y política y social ha creado una actitud anárquica en nuestro país; es por ello que en relación con la vivienda la población necesitada de un lugar donde habitar invade predios de particulares, vive en un hacinamiento total, con ciertos rasgos de promiscuidad sexual, en absoluta insalubridad por la carencia de los servicios públicos más elementales, generando también niveles altos de delincuencia y desintegración familiar. Ante esto, lo único que ha hecho la autoridad es burocratizarse más, creando organismos encargados de la regularización de predios y aumentando oficinas encargadas de asuntos en materia de abastecimiento habitacional.

- INVASIÓN DE PREDIOS
- HACINAMIENTO
- INSALUBRIDAD

La situación está fuera de control en el Distrito Federal, el costo de los terrenos se eleva pues la demanda es bastante y la oferta es mínima, lo que ha motivado la conurbación, también sin control; por ello, cada año es más difícil abatir el déficit de vivienda que presenta la zona metropolitana de la capital.

Se ha vuelto algo común el enterarnos de la aparición de agrupaciones como el Frente Popular Francisco Villa, Asamblea de Barrios, Antorcha Campesina, el Movimiento Proletario Independiente, la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata entre otras, que de la noche a la mañana organizan operativos impresionantes cuyo objetivo principal es tomar la bandera de la exigencia de vivienda digna y decorosa, para allanar la posesión de terrenos propiedad de particulares o del gobierno, inmuebles construidos para escuelas u oficinas, incluso se toman la molestia de investigar edificios departamentales que se encuentren deshabitados para invadirlos.

Así, el respeto a la propiedad privada (o pública) que supuestamente está protegido por las autoridades y reconocido por nuestra Constitución, se convierte en algo intangible, pues los "invasores" en muchas ocasiones se encuentran

“apadrinados” por líderes políticos que obstaculizan las demandas de los legítimos propietarios.

A estas personas no les importa el sitio que invaden; nos llegamos a encontrar “invasiones” de escuelas, oficinas del Gobierno, vía pública, terrenos de particulares, terrenos propiedad de la federación, pero hay ocasiones que la actuación de esos grupos rebasan el absurdo, pues llegamos a encontrarnos casos como el de la “invasión” del camellón que se encuentra en frente de la entrada principal del Reclusorio Preventivo Oriente, donde cerca de unas 200 casas se instalaron de la noche a la mañana, a escasos 15 metros del inmueble de reclusión, o bien, el caso de una vivienda instalada exactamente debajo de una torre de alta tensión de la Compañía de Luz. Sin embargo, la autoridad parece no estar enterada de esas situaciones. Imagínense lo peligroso que es autorizar construcciones a pocos metros de un centro de reclusión, o bien el habitar una casa al pie de una torre de alta tensión eléctrica.

Es sin duda la invasión de predios una medida arbitraria que la gente ha buscado como opción de reparto más equitativo de la propiedad, pues no ha encontrado eco a sus demandas de vivienda.

A este respecto el Licenciado Orta Vargas, Director de Política de Vivienda de la SEDUE, señaló que para evitar este tipo de actos arbitrarios se están emprendiendo medidas tendientes a garantizar el incremento de suelo urbano para la vivienda y abatir la especulación mediante la utilización de predios baldíos urbanos y la incorporación de tierras ejidales y comunales.

El déficit de vivienda en el Área Metropolitana de la Ciudad de México es enorme y seguirá cada vez peor debido fundamentalmente a una política pública que ignora por completo las necesidades de las mayorías de la población o sea, fundamentalmente de la gente de menores recursos o de menores ingresos, entonces bien, este déficit de vivienda va a continuar incrementándose y no hay forma de impedir que esto ocurra dada la situación tanto de la posición gubernamental como la falta de previsiones para resolver áreas donde puedan desarrollarse programas de vivienda. Así lo manifestó el Arquitecto Alejandro Suárez Parellón, catedrático de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México y Director General del CENVI, A.C. (Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C.).

Del mismo modo se refirió a las cifras deficitarias existentes. Las cifras que yo manejo en términos generales en cuanto a déficits, es una cifra más o menos

aproximada; el déficit de vivienda en la metrópoli es de 600 mil viviendas para el Distrito Federal y otras 600 mil para el Estado de México más o menos.

Alejandro Suárez Parellón, de aspecto intelectual, con la mirada recia y firme; continuo hablándonos del problema habitacional mientras sus manos acariciaban su poblado bigote, sus ojos almendrados me veían y de su garganta continuaba saliendo esa voz seria e importante.

El Centro Histórico de la Ciudad de México, a pesar de que se encuentra bastante poblado en la actualidad sigue siendo una alternativa de vivienda, es la posibilidad de tener un espacio con todos los servicios urbanos que podrían encontrarse quizá en los asentamientos digamos de clase media o populares, pero bien dotadas de servicios urbanos, el problema es el costo de suelo por una parte, el otro problema es el deterioro en el que han caído los edificios y el problema está básicamente en la falta de recursos financieros que permitan llevar a cabo estas rehabilitaciones, entonces este es un trabajo que tiene que darse de común acuerdo con autoridades, con propietarios de estos edificios y con habitantes de los mismos.

- Usted cree que exista ignorancia por parte del gobierno para rehabilitar estas estas viviendas, el cual algunas su periodo de vida ha concluido.

No, no es que haya ignorancia, muchos de los funcionarios de gobierno en varias de las dependencias gubernamentales lo tienen considerado; inclusive en la política de desarrollo urbano actual dentro del problema de desarrollo urbano del Distrito Federal está considerado como lo que ellos llaman espacios de reciclamiento o sea, volver a reciclar como vivienda el uso del suelo, el problema es que no hay ningún apoyo financiero sólido que permita trabajar en ese sentido; el único organismo que trabaja de alguna manera por ahí es el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO), pero que no esta atendiendo realmente la demanda, y creo yo que no cuenta con los recursos suficientes y no tiene una política institucional bien definida.

#### RESERVAS TERRITORIALES:

En relación a las reservas territoriales; la realidad es que en el Distrito Federal no hay reservas territoriales, ya no hay y por otro lado lo que plantea el programa de desarrollo es el de reciclamiento, o sea volver a usar lo que ya existe; y bien, esto es posible pero se necesita que haya política de desarrollo urbano, política de desarrollo habitacional caso que no existe, nadamas la de desarrollo urbano, pero no la de desarrollo habitacional y que además existan recursos financieros. En el caso del



Estado de México dentro del espacio metropolitano hubo una política de reservas territoriales que se perdió hace mucho tiempo o sea se constituyeron reservas territoriales por medio del organismo AURIS y estas reservas territoriales se fueron quedando fuera de las posibilidades de desarrollo y el organismo AURIS las fue vendiendo en los últimos años; si bien aún cuenta con espacios que los esta vendiendo al mejor postor, sin embargo actualmente no hay una política de reserva territorial en el Estado de México bien definida, y entonces lo que esta ocurriendo es que los municipios están creciendo en función de las necesidades de la población y de las posibilidades que se van dando de que algunos inversionistas populares, ejidatarios o comuneros empiecen a fraccionar estos espacios. Si bien, no hay realmente un planteamiento serio de las reservas territoriales y eventualmente se va presentando en cada municipio situaciones que son resueltas por los gobiernos locales.

- Las políticas seguidas por el gobierno federal y por el del Distrito Federal en materia de vivienda han ayudado a disminuir los déficits en esa materia?.

Pues no, no han ayudado a disminuir los déficits, -nos dijo- al contrario se están agravando por lo que ya comentábamos en las anteriores respuestas.

El arquitecto Suárez se pone de pie -quizá para desentumirse- es un hombre alto de complexión mediana , de tez moreno claro, quizá un poco calvo. Su fria voz continua diciendo... pues mientras el gobierno federal, el del Distrito Federal y el del Estado no planten una política global de vivienda; mientras no se fortalezcan los organismos viviendistas que financien esa acción no va ha ver posibilidades de una política de vivienda que ayude a disminuir el déficit.

#### LEY DE CONDOMINOS:

Al llegar al punto relacionado con el Licenciado Luis Velázquez, quien es actual Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal; únicamente el Arquitecto se concretó a decir que el Licenciado Velázquez en un principio su labor no ha tenido nada que ver con la problemática de vivienda; que simplemente ha sido una acción totalmente superficial, tangencial a las necesidades del problema de vivienda y pues bueno, no se puede opinar más, hemos coincidido en algunos eventos organizados por la Asamblea de Representantes y simplemente ha sido eso algunos eventos.

De este modo nos habló un poco sobre el proyectos de ley de condóminos que esta trabajando el Licenciado Velázquez; argumentó que esto es lo que al Licenciado Velázquez le llamo la atención y que consideró que era interesante políticamente. Dijo

que pudiera ser interesante el problema, sobre todo en los conjuntos habitacionales y sobre todo el problema fundamental de cómo lograr que se tenga mantenimiento y que se conserven esos conjuntos habitacionales y además cómo hacer que todos los habitantes cumplan con el pago de sus cuotas y con la administración autónoma de estos condóminos y entonces ; pues bueno pudiese ser interesante como una medida de convivencia necesaria pero -recalcó- no era la fundamental para la problemática de vivienda.

#### LEYES Y MÁS LEYES:

El Arquitecto, -quizá cansado de estar de pie, vuelve nuevamente a sentarse, se levanta la mano derecha y se retira los anteojos para continuar diciendo- las leyes en materia de vivienda y de asentamientos humanos no se adecuan a la realidad nacional, ya que de estas se ha actualizado la ley de asentamientos humanos, la de desarrollo urbano del Estado de México; también se han actualizado recientemente la ley de desarrollo urbano del Distrito Federal, pero en materia de vivienda no se ha hecho absolutamente nada, entonces digamos esta es una parte complementada por supuesto con el desarrollo de los asentamientos humanos y bien, si no se establece una legislación en materia de vivienda, pues es imposible normar sobre la situación global del desarrollo en general del espacio de la ciudad.

Recalcó que lo que ocurre es que existen leyes de desarrollo urbano; de asentamientos humanos; pero que no hay ley de vivienda propiamente dicho -así mismo dijo- no hay una ley que plante los distintos aspectos relativos a la producción de vivienda, el financiamiento de vivienda y la constitución de las reservas territoriales donde se va a hacer esa vivienda; entonces no hay una ley de vivienda en ese sentido y bien, existe una carencia absoluta en materia de legislación que permita decir bueno para este modelo de asentamiento humano que se está pensando a futuro el aspecto fundamental de la habitación de los habitantes o de los pobladores de asentamientos humanos debe considerar estos aspectos; y esto no existe, entonces, pues es un marco jurídico incompleto;

Por otro lado no se está considerando un aspecto fundamental de la producción del uso de la vivienda, se piensa siempre en una vivienda nueva, pero no se piensa en la vivienda que ya existe, y en esa que ya existe la situación de la vivienda en alquiler y si bien es cierto, el asunto de la vivienda de alquiler se encuentra totalmente ignorado por el marco jurídico, simplemente se maneja a través de algunos incisos, de capítulos del código civil; y no puede ser que algunas de las partes importantes de la solución habitacional que es la vivienda de alquiler no tenga marco jurídico; entonces

tiene que haber un marco jurídico que plante todos los aspectos relacionados con la producción, financiamiento y el uso de las viviendas;

Mientras eso no exista de nada sirve que exista una muy buena ley de desarrollo urbano entre comillas, si es que es así, si una de las partes que define que la ciudad de vivienda no esta completa, por otra parte no se puede desligar el desarrollo urbano y la vivienda que define espacio urbano, si antes no se ha resuelto la problemática de la tenencia de la tierra y no se ha resuelto el problema de la irregularidad; entonces se enmendó el Artículo 27 Constitucional para permitir que los terrenos ejidales y comunales pudieran ser vendidos, sin embargo a pesar de que se hizo la enmienda en este artículo la realidad es que no se ha podido materializar; todos los organismos que se les dio la responsabilidad de resolver este problema no lo han logrado hacer, es decir crear toda una definición de un catastro de la propiedad ejidal y de la propiedad comunal y poder definir los términos en que esto se iba a vender. Entonces no puede haber desarrollo urbano si no está definida la tenencia de la tierra con la regularización de la tenencia de la tierra; entonces el marco jurídico está totalmente incompleto y cuando en algunos casos pudiera decirse que hay elementos jurídicos resulta que a nivel reglamentario o a nivel de los organismos públicos que tengan la intervención no

existe la coordinación o no está definida la manera en que tengan que cumplir con sus responsabilidades.

#### ABASTO DE VIVIENDA:

Después de esta larga respuesta el Arquitecto toma aire y con su semblante serio se reclinó un poco; pone sus codos sobre sus rodillas y continua...La causa por la que se ha rezagado el abasto de vivienda popular es simplemente y sencillamente porque se ha dejado que la gente resuelva como pueda el problema y bien, el problema lo ha resuelto en la irregularidad ocupando terrenos ejidales, comprando a fraccionadores clandestinos, ocupando o invadiendo áreas federales o propiedad federal y no ha habido realmente una política que responda a esta necesidad social enorme; así, pues mientras no se atiendan estos aspectos continuará el rezago, así que hay que atender el aspecto de reserva territorial, hay que atender el aspecto de financiamiento para el desarrollo de la vivienda popular y hay que atender el aspecto del desarrollo ordenal para la vivienda popular, que a fin de cuentas es el desarrollo de la parte popular de la ciudad que es la mayoritaria.

#### INVASION DE PREDIOS:

En relación al problema de la invasión de predios, nos manifestó que esta es una constante de hace 60 años o más, -dijo- no es algo que ha últimas fechas se haya

presentado, es una forma de desarrollo que ha sido característica de México y que obedece a las causas que ya en otras contestaciones comenté.

- Las medidas adoptadas por el gobierno capitalino en materia de vivienda, no han sido las adecuadas para evitar el acelerado crecimiento urbano de la capital?.

Pues no, primero porque, digamos había un divorcio entre la política de vivienda y después porque nunca se creo una reserva territorial -enfaticó- jamas se hizo; tercero porque el financiamiento para las acciones de vivienda popular no se han dado en forma continua a lo largo de la historia, sino que se ha dado en forma fragmentada y dependiendo de los gobiernos ha tenido más o menos su importancia y cuarto, porque en los últimos ocho años ha habido un desentendimiento absoluto por parte del gobierno sobre la problemática de vivienda.

#### EL CENVI, A.C.:

El Arquitecto Suárez Parellón, de aproximadamente unos 57 años de edad, de cejas pobladas e inmóviles; nos narra un poco sobre su trabajo como director del CENVI, A.C.

"Pues yo dirijo un organismo no gubernamental que es el CENVI, A.C., Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C., y que se dedica fundamentalmente a lo que su nombre indica, claro esa participación económica se da concretamente dentro de las posibilidades que le dan sus escasos recursos; así, pues, existen muchos más organismos que están agrupados, la mayor parte de ellos en lo que se llama La Coalición Habitacional de México, y trabajan asesorando organismos, organizaciones sociales y grupos comunitarios que tratan de resolver de manera positiva su problema de vivienda y se participa para presionar; para que se defina una política de vivienda y desarrollo urbano que responda a las necesidades de las personas".

#### SU POSTURA COMO SUPUESTO GOBERNANTE EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA:

- Ya para concluir con la entrevista, quisimos saber que contestación nos daba si él tuviera a su cargo el manejo de la política de vivienda del país, cuáles serían las medidas que tomaría para abatir los rezagos existentes en esa materia y satisfacer la demanda que de manera gradual se presenta con el crecimiento natural de la población.

"Bueno, pues, lo primero sería construir una política de vivienda que pusiera atención en la gente de menos recursos, claro sin descuidar los medios recursos; ya



que los de altos ingresos o de altos recursos que ellos resuelvan a su manera su situación, no hay necesidad de estar preocupando por ellos; entonces en cuanto a los bajos y medianos ingresos habría que estar planteándose que tendría que haber respuestas diferenciadas y crear los mecanismos financieros necesarios para poder apoyar la política”.

“En el caso de la vivienda popular, la ayuda a acciones coordinadas con distintos organismos del sector público, así también que se pudiera plantear primero el mejoramiento de los espacios tanto deteriorados por causas históricas como de los que nacieron deteriorados, los espacios de reciente creación que cuentan con decadencia;

Segundo, apoyar el mejoramiento de la vivienda existente; Tercero, desarrollar toda una política muy agresiva sobre el centro histórico y primera periferia de crecimiento del centro histórico recuperando vivienda existente con opciones de rehabilitación y mejoramiento;

Cuarto y último, resolviendo fundamentalmente un marco jurídico y financiero para poder apoyar, mejorar e impulsar la vivienda de alquiler. Creo que de esta manera

se podría poner un panorama bastante congruente con las necesidades de la población”.

Así al salir del aula de clases del Taller Carlos Leduc, caminando sobre uno de sus tantos pasillos se escuchan los murmullos de los alumnos, algunos de ellos futuros arquitectos de nuestro país; al mirar hacia los salones se advierte varias mesas grandes hechas especialmente para estudiosos en la construcción de edificios, monumentos, templos, casas, etc., todas ellas acompañadas con sus respectivos bancos; al regresar la mirada el Profesor Suárez se había esfumado de mi vista.

Por su parte, el Arquitecto Juan Gil Elizondo, Secretario de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal, en comparecencia ante la Asamblea de Representantes del 24 de septiembre de 1996, reconoció la preocupación de las autoridades capitalinas en relación al problema de las invasiones y los asentamientos irregulares, destacando que la Ciudad de México está en grave peligro de perder su sustentabilidad por lo que la administración pública ha estado combatiendo las invasiones y se pronuncia por la persecución judicial de aquellos que hacen de este tipo de acciones ilegales un modus vivendi y que operan en forma muy profesional.

El funcionario se pronunció por la creación de un procedimiento muy puntual a efecto de que aquellos asentamientos irregulares que se vayan consolidando, se sujeten a un programa parcial que fije reglas precisas de urbanización y control y aquellas que no puedan quedarse en el lugar en el que se establecieron, sean reubicados, pues son mexicanos y no se puede negar e ignorar que tienen necesidad de asentamiento.

Ya establecidos los asentamientos o "campamentos" (como los llaman los invasores) los problemas parecen ser el pan de cada día entre los residentes, pues acostumbran a convivir con ellos. En este sentido, es inaceptable el argumento de que no hay terreno urbano para construir unidades habitacionales y lo único que se evidencia es el escaso impulso a programas de vivienda popular.

La incompetencia de las autoridades de la Ciudad ha provocado que cientos de familias vivan hacinadas en vecindades, tugurios o campamentos de alto riesgo. Es probable que el mismo amontonamiento de las familias abra los cauces de otros problemas como son la promiscuidad sexual, pues se sabe que en muchos casos en un cuarto de tres metros cuadrados habitan generalmente tíos, primos, cuñados, padres y hasta uno que otro arrimado, ajeno a la familia, originándose en muchas ocasiones

violaciones sexuales, incluso entre los mismos miembros de una familia, viniendo posteriormente su desintegración.

De igual forma la insalubridad y la falta de servicios son el escenario principal de estos lugares; “aquí vivimos como puercos”, dice Don Juan Víctor Hernández, y nos señala el chorro de agua sucia que sale de uno de los jacales construidos en el predio “La Cartonera” en Iztapalapa, “la situación es peor cuando llueve, pues las fosas son insuficientes y las familias tienen que convivir con la basura y la mugre que arrastra la lluvia”, sostiene. Hay servicios como el drenaje, agua y vigilancia que probablemente nunca llegaran a instalarse.

Por último, delincuencia y desintegración familiar son algunas también situaciones que rigen la vida de muchos habitantes de asentamientos irregulares, pues según datos proporcionados por la Procuraduría de Justicia del Distrito Federal, derivados de un análisis de las características demográficas y sociales de la jurisdicción, se detectó que unidades habitacionales como el Rosario, Xochinahuac, San Pedro Xalpa, CTM Culhuacán, Ejército de Oriente, Ejército Constitucionalista, así como las zonas de mayor aparición de predios irregulares, registran un alto grado de hacinamiento, lo que genera promiscuidad y una mayor incidencia delictiva.

Esta es en suma la problemática en la que se encuentra inmersa y de que se encuentra rodeada la falta de vivienda en la Ciudad de México y su zona conurbada. Hemos visto que la estrategia del Gobierno de nada ha servido, pues lo único que se ha ocasionado es engrosar las filas de la administración pública con la creación de dependencias como la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT), que lo único que han realizado conjuntamente con otras dependencias, es darle una aspirina a un enfermo de SIDA para pretender curar el mal.

Y es que la solución al problema radica en una estrategia nacional planteada a partir de una nueva forma de ejercicio del poder.

Como vimos, el problema habitacional del Distrito Federal no está aislado, por ende su solución tampoco puede plantearse en forma separada.

En principio, el Gobierno debe continuar abatiendo el rezago mediante el fomento a la construcción de vivienda popular, para con ello ir disminuyendo el déficit existente en esa materia.

Debe además establecerse una planificación general del país y de las ciudades; planificación que deberá contener un proyecto en el que se incluya, entre otras cosas, un cambio de actitud de los gobernantes, así como un proyecto educativo eficaz y objetivos reales y alcanzables de desarrollo económico. En este sentido, sabemos que el de la vivienda es un problema que no se resolverá a corto plazo. Así, mediante el cambio de actitud de la autoridad excluirémos a la corrupción; mediante un proyecto educativo eficaz, se ira gradualmente educando a las nuevas generaciones para evitar un crecimiento desmedido de la población y, por último, mediante las medidas que tiendan a un desarrollo económico real, palpable, podremos aspirar a la satisfacción de nuestras necesidades más importantes, mediante vías legítimas, y entre ellas la vivienda. De igual forma esto último le permitirá a la población rural y urbana del interior de la República, contar con fuentes de empleo sin tener necesidad de saturar las grandes ciudades como lo es la de México, para buscar el sustento de sus familias.

El análisis y la búsqueda de solución o soluciones al problema de abastecimiento habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México se ha vuelto algo complejo para las autoridades tanto federales como estatales.

La Ciudad de México continuará siendo lugar de atracción para mucha gente, que a su vez demandará determinadas condiciones y servicios; lo que trae consigo el establecimiento de predios irregulares que provoca un círculo vicioso de invasión-regularización.

Si bien es cierto, para nuestros gobernantes el problema habitacional se encuentra resuelto, pero la realidad es otra, como lo hemos visto, muy alejada a lo que dicen nuestros mandatarios; lo que se tiene que hacer, es redoblar esfuerzos tanto del gobierno como de empresarios, organizaciones sociales, partidos políticos y sociedad.

Existen problemas fuertes para abatir el rezago inmobiliario, ya que no existe una política bien definida, fundamentalmente inclinada en la gente de menores recursos; no hay recursos económicos suficientes que permitan la edificación de casos de interés social; el recurso suelo se encuentra agotado, no hay suelo para donde pueda crecer la mancha urbana; aquí lo que se podría hacer, es tirar la vivienda que ya concluyo su vida útil, y hacer uso de ese pedazo de terreno construyendo edificios destinados a vivienda de 3 o 4 niveles.

## CONCLUSIONES

Desde el origen primitivo del hombre, la vivienda ha representado una de las necesidades esenciales de protección y refugio que éste necesita, ante las condiciones climáticas del medio ambiente y el medio social.

La vivienda se ha traducido a través del tiempo en un derecho de la sociedad, sin embargo en México las oportunidades para contar con tan preciada aspiración se han convertido en un problema que no es ajeno a las transformaciones políticas, económicas y sociales de su historia, pues ya desde los teotihuacanos y aún en la Gran Tenochtitlán se sabe de la existencia de problemas relacionados con la alta presión demográfica y escasez de vivienda pero esto no es un problema único de nuestro país, ya que es sabido que dicho problema es resentido aún en las naciones más desarrolladas.

El problema de vivienda en México, y en especial para la gente de ingresos bajos, es añeja. Así dicha situación se agudizo a partir de la época posrevolucionaria.



En los últimos veinte años, la actuación de las autoridades refleja que no se ha podido dar solución al problema de escasez de vivienda en una ciudad tan poblada como lo es la Ciudad de México. De este modo, según cifras oficiales en 1980 se requerían 47 millones de viviendas a nivel nacional, ya para 1990 era 6.1 millones las viviendas requeridas, mientras que para 1994 dicha cifra se elevó a 7.5 millones de casas y se estima que para el año 2000 las necesidades de ese satisfactor serán de 12 millones de unidades habitables.

Es necesario, por tanto, una urgente adecuación de los textos legales en materia de vivienda, pues las leyes y planes habitacionales presentan un completo alejamiento de la realidad nacional. Sólo por citar uno de tantos ejemplos, tenemos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su Artículo dos Fracción VI y XII; establece "la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, tienen por objeto mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural a través de su fracción VI.- Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad, en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación; y en la fracción XII.- El mejoramiento de las zonas habitacionales deterioradas física y funcionalmente, donde habita población de bajos ingresos".

Así pues, existen contrastes en lo marcado por las leyes y los hechos reales; quien no recuerda lo sucedido en 1984-1985. Los eventos de más alta magnitud e intensidad en daños, lo fueron los sismos y la explosión de los depósitos de gas en San Juan Ixhuatepec; esto radica principalmente en una desmedida concentración poblacional en la urbe y el consecuente asentamiento en zonas de altos riesgos, propiciando que los efectos sobre todo de los desastres de origen natural sean desastrosos.

Tan sólo en el área que ocupa el centro histórico de la Ciudad de México, está cuenta con 52 mil inmuebles en condiciones precarias y 335 mil con techos en malas condiciones. Estas viviendas presentan falta de mantenimiento, al que se agregan problemas de calidad constructiva, la sobrecarga en sus estructuras precarias y el uso indebido de muchas obras. Actualmente la parte central de la Ciudad de México cuenta con 477,197 viviendas habitadas por 1'760,350 personas.<sup>5</sup>

El problema de la escasez de vivienda en la Ciudad de México no es un fenómeno que se presenta aislado ni ha surgido de la nada. En principio, es

---

<sup>5</sup> PAZ MARTÍNEZ, ANTONIO. PRESERVAR Y MEJORAR EL PARQUE DE VIVIENDA USADA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, COMISIÓN DE VIVIENDA DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL, PRIMERA LEGISLATURA, FEBRERO DE 1997.

consecuencia directa de un problema nacional que comprende una crisis en los tres aspectos fundamentales de la vida de un país, una crisis política, económica y social que lleva inmersos otros lastres sociales como lo son los altos grados de corrupción en todos los niveles del gobierno, desempleo y subempleo.

Por otro lado, el problema del déficit habitacional en la capital del país genera a su vez otros problemas que agravan aún más la principal problemática y que dificultan su solución. Así, la invasión de predios, el hacinamiento, la promiscuidad sexual, la insalubridad, la delincuencia, la desintegración familiar, la insuficiencia de servicios públicos elementales son el pan de cada día. Tugurios, vecindades y campamentos son saturados por gentes que buscan satisfacer sus necesidades de asentamiento. Ante ello, la autoridad en busca de dar soluciones al problema, solo ha creado de manera poco acertada muchos organismos que no dan una real alternativa a ese reclamo social.

Así pues, el rezago habitacional es la manifestación de un problema social, que se ha dado a través de gigantescos cambios entre ellos, el desmedido crecimiento poblacional, crisis económica (que no es nueva) y crisis política. El problema habitacional tiene una historia muy larga en esta ciudad, y no existe un sector solo de la sociedad que pueda resolverlo por si mismo.

De esta manera, deben plantearse medidas que funcionen y que den participación a los diferentes sectores de la sociedad como: organismos y asociaciones gubernamentales y no gubernamentales en vivienda, partidos políticos, gobiernos estatales, asambleístas, diputados, senadores y gobierno federal. Así como organismos empresariales, inversionistas nacionales y extranjeros, colegios e investigadores en la materia. Y sólo con la unión de estos sectores se podrá hacer algo para una solución positiva; ya que de otra manera los gobiernos de la Ciudad de México no podrán continuar capoteando este problema solos; tienen que entender y aceptar la intervención de terceros para beneficio de la sociedad.

Si deseamos que la Ciudad de México avance en materia habitacional se debe crear una política capaz de dar una estrategia congruente y lógica de desarrollo metropolitano, que muestre un impacto real y positivo sobre las vidas y expectativas de vida de los habitantes de la ciudad.

Si bien es cierto, la respuesta a esta cuestión habitacional es demasiado compleja; sin embargo se pueden tener posibles soluciones como:

- A través de un Censo General de Vivienda real, se investigue quien realmente cuenta con una propiedad habitacional; ya que como lo advertimos en la redacción de la presente investigación mucha gente que invade predios lo hace sólo por amasar más bienes inmuebles y no porque verdaderamente tenga necesidad habitacional; esto con el fin de dotar a quien verdaderamente no cuente con un lugar donde vivir;

- En la Ciudad de México, existen terrenos o lotes baldíos, que en su gran mayoría ya cuentan con propietario; si bien, se podría localizar dicho propietario de la tierra, y que las autoridades correspondientes le ofrezcan ventajas para la venta del predio, y poder crear vivienda de interés social; donde se realicen construcciones de edificios de varios pisos, como condominios que permitan albergar a gran cantidad o volumen de gente y a su vez permitir prorratar el costo del terreno;

- Realizar el reciclaje de vivienda; esto es que toda aquella vivienda que ya concluyo su vida útil sea demolida, construyendo en el mismo sitio, nuevamente casas de interés social;

- Hacer uso de los medios de comunicación en los mejores horarios tanto de radio como de televisión, para difundir campañas bien encaminadas a la conservación

y mantenimiento habitacional, para que la gente que ya cuenta con un techo lo preserve y le de el mantenimiento adecuado; y no espere que el inmueble decaiga y una vez que se encuentre en estado ruinoso esperar la ayuda de las autoridades correspondientes para solucionar un problema que no compete a estas; de lo contrario esto, provoca el crecimiento deficitario habitacional;

- La educación sexual reproductiva, para una buena planificación familiar, es de suma importancia para crear para crear conciencia en la sociedad, en el sentido de que lo más viable para alcanzar un mejor nivel de vida y por consecuencia acceder a una vivienda digna, es contar con un adecuado control natal; ya que a medida que se reduzca el índice poblacional se reducirá la demanda de viviendas. Que sólo de esta manera existirán menores contingentes de matrimonios en espera de formar un hogar independiente.

Estas son sólo fragmento de una posible solución bien estructurada por parte de las autoridades y gobierno; ya que a ellos les corresponde y les corresponderá tomar la decisión pertinente para poder salir de este problema habitacional. En sus manos se encuentra la evolución o estancamiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de

México; si bien es cierto este problema se ha vuelto un proceso continuo; ni se inicia, ni se concluye, con cada nuevo gobernante.

Por parte de la sociedad, esta tiene que entender que la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, no cuenta con recurso territorial para poder crecer más; la capital ya es una ciudad urbanizada a su máximo nivel. Los terrenos que existían años atrás para cultivo o pastoreo, ahora son suelos habitacionales. ¿Hacia donde más podríamos expandirnos?, el área metropolitana ya llegó a sus límites de ocupación y aún más la ciudad capital; que ha sufrido una invasión humana a lo largo y ancho de su territorio, en pocas palabras se ha convertido en una megaurbe.

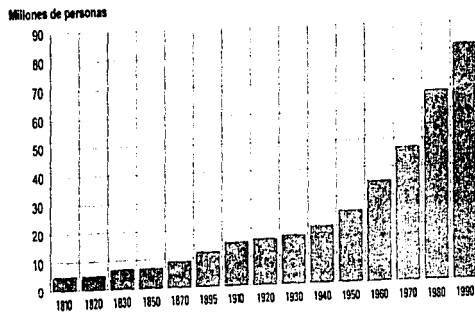
Así pues, esta problemática seguirá siendo preocupación constante y de aumento en todas aquellas familias que ya habitan y las que llegaran a vivir en esta gran urbe en busca también de un techo.

Si bien, al "Estado le corresponde promover un pleno y adecuado bienestar social para que cada familia mexicana pueda obtener acceso a una vivienda digna y decorosa, cómoda e higiénica debe a su vez preocuparse porque éste derecho social siempre este presente en el pueblo mexicano".

**ANEXOS**



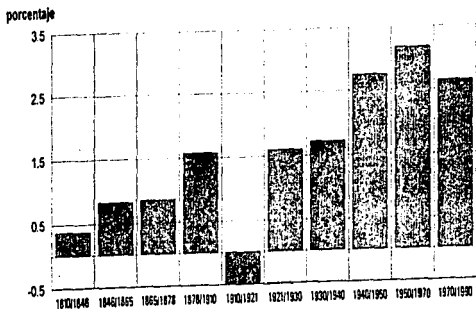
## POBLACION TOTAL SEGUN DIVERSAS FUENTES



FUENTE: Agencia Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (1)

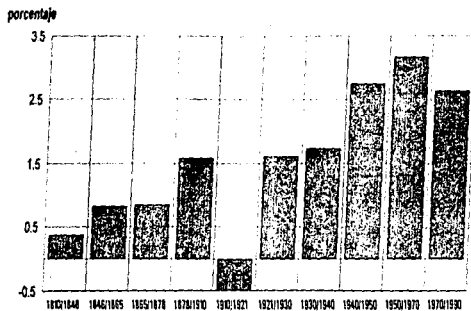
## TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACION



FUENTE: Agencia Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (2)

## TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACION



FUENTE: Agencia Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (2)

**TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACION  
1810-1990**

Periodo	porcentaje	Periodo	porcentaje
1810-1846	0.37	1921-1930	1.61
1846-1865	0.84	1930-1940	1.73
1865-1878	0.86	1940-1950	2.76
1878-1910	1.58	1950-1970	3.18
1910-1921	-0.51	1970-1990	2.84

FUENTE: Agenda Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (3)

# NECESIDADES DE VIVIENDAS PARTICULARES POR NIVEL DE INGRESOS PARA LA REPUBLICA MEXICANA 1981-2000

## PRIVATE HOUSING NEEDS BY INCOME LEVELS (1981-2000)

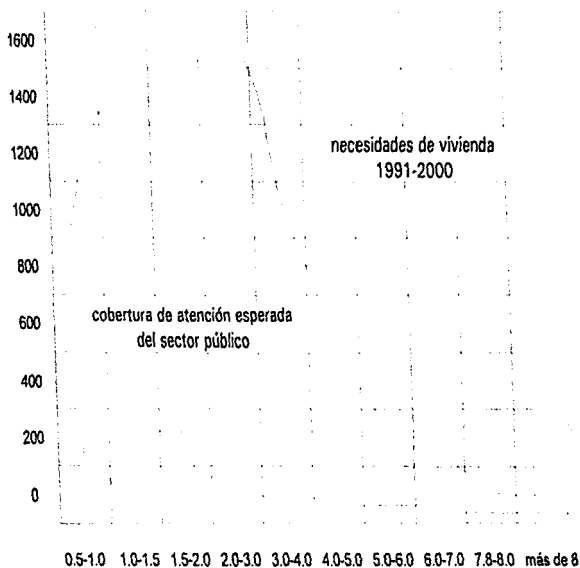
GRAFICA (4) (número de viviendas)

Año	Necesidades totales de viviendas	(v.a.m. veces el salario mínimo)							
		Hasta 0.50	0.51-1.00	1.01-1.25	1.26-2.00	2.01-3.00	3.01-4.00	4.01-6.00	6.00
1981	608,669	260,251	152,611	38,459	59,367	43,755	23,013	19,179	13,034
1982	613,450	282,970	152,879	38,378	60,004	43,699	23,206	19,076	13,238
1983	615,324	263,406	153,623	38,613	60,096	44,022	23,181	19,174	13,209
1984	615,514	263,889	153,363	38,636	60,116	44,009	23,139	19,127	13,235
1985	614,274	263,433	152,980	38,593	60,019	43,957	23,027	19,066	13,199
1986	611,851	261,590	153,142	38,493	59,233	44,088	22,940	19,131	13,234
1987	608,486	260,163	152,435	38,317	58,965	43,773	22,746	18,937	13,150
1988	604,443	258,592	151,457	38,059	58,596	43,435	22,537	18,736	13,041
1989	599,981	258,217	148,540	37,861	58,329	43,075	22,421	18,604	12,934
1990	595,361	256,377	147,508	37,581	57,845	42,611	22,204	18,393	12,842
1991	590,380	256,133	146,106	37,623	57,634	40,879	21,817	17,404	12,784
1992	584,833	254,675	143,905	37,261	57,043	40,389	21,559	17,177	12,624
1993	581,374	254,778	141,977	37,016	56,662	40,015	21,390	16,995	12,541
1994	581,268	255,341	141,843	36,959	56,555	39,826	21,333	16,900	12,510
1995	583,389	256,547	142,278	37,041	56,791	39,956	21,337	16,910	12,529
1996	585,148	257,508	142,801	37,131	56,890	39,971	21,376	16,918	12,553
1997	586,807	258,590	143,195	37,190	56,960	39,974	21,418	16,923	12,557
1998	588,858	259,604	143,693	37,293	57,059	39,994	21,492	16,948	12,575
1999	590,478	260,663	144,214	37,362	57,134	40,005	21,535	16,967	12,596
2000	592,066	261,472	144,700	37,419	57,218	40,013	21,626	17,003	12,617
1981-2000	11'952,754	5'184,389	2'955,250	755,284	1'162,516	837,448	443,297	359,668	257,002
1987-2000	8'272,672	3'608,850	2'034,652	524,112	803,681	573,918	304,791	244,815	177,853

FUENTE: Estimaciones de la Subdirección de Estadística de Vivienda de la Dirección de Investigación y Estadística de la Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda con base en Proyecciones de la PEA para la República Mexicana STPS-CENET Serie Avances de Investigación No. 4

**Necesidades de viviendas nuevas y cobertura de atención esperadas por parte de los programas oficiales de financiamiento (1970-2000)**

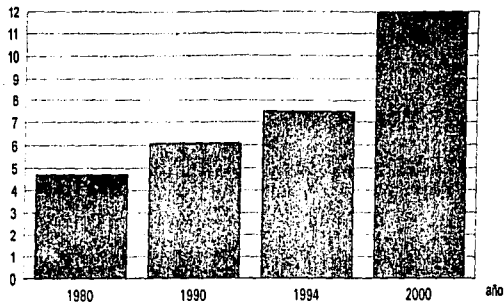
miles de viviendas



GRAFICA (5)

## DEFICIT DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL\*

millones de viviendas



\*Estimación de la Subdirección de Estadística de vivienda de la Dirección de Investigaciones y Estadísticas de la Dirección General de Políticas y Coordinación de programas de viviendas con base en proyecciones de la población económicamente activa.

GRAFICA (6)

## CANTIDAD DE CREDITOS OTORGADOS POR LOS ORGANISMOS PUBLICOS (1)

(número de créditos)

Año	Total (2)	FOVI	BANCA	IMFORINT	FOVISSSTE (2)	FONVAPRO	PEMEX	CIE	ISSFAM	FICAPRO	FIDEVSI	BANCOFAS reconstrucción	Institutos creditales	Otros (2)
1983	149 445	13 131	43 085	55 246	14 016	7 467	1 824	2 277			15		3 691	8 693
1984	205 392	19 182	52 712	67 151	13 577	27 002	4 626	2 620	85		2 385		4 966	11 086
1985	233 390	21 613	67 200	74 777	14 715	30 535	4 742	1 856	262		3 862			13 828
1986	256 489	20 988	37 242	79 281	23 028	58 898	3 496	1 507	712		904	21 651		5 472
1987	286 227	25 281	63 300	80 247	14 590	60 162	5 202	1 711	311		1 551	31 254		4 618
1988	264 449	24 903	80 000	57 504	14 923	61 004	3 147	1 584	1 179		3 199	9 960	2 087	4 959
TOTAL	1 397 362	125 098	343 539	414 206	94 659	245 068	23 037	11 555	2 549		11 916	66 165	10 744	48 656
1989-1988														
1989	273 758	17 121	35 883	71 925	19 848	42 834	531	1 912	451		38 623	3 081	35 443	6 106
1990	351 626	30 720	41 557	89 536	24 986	59 506	1 393	1 104	518		58 323	2 820	86	39 595
1991 p	259 688	30 772	35 056	57 338	48 178	33 555	473	1 993	667	1 060	5 335	13	0	43 873
1992 e	345 238	41 303	54 000	77 000	34 768	51 729	6 500	1 354	3 462	3 473	4 509	12 444	536	50 000
TOTAL	1 230 310	119 918	186 496	295 799	127 780	187 624	8 897	6 363	5 098	4 553	106 790	15 277	3 703	169 911
1989-1992														

(1) Se consideran los créditos para viviendas físicamente concluidas a través de los programas: vivienda terminada, vivienda progresiva, lotes con servicios, mejoramiento de vivienda y otros créditos (adquisición a terceros, construcción en terreno propio, pago de pasivos y refinanciamiento).

(2) Las cifras del periodo 1983-1987 y el año 1992, fueron revisadas y modificadas por el FOVISSSTE.

(3) Incluye: Programas SEDUE, FIDEACA, FIDELAC e INCOBUSA.

(p) Cifras preliminares.

(e) Cifras estimadas.

FUENTE: Secretaría de Desarrollo Social, Cuarto Informe de Gobierno.

GRAFICA (7)



## INVERSION EN VIVIENDA DE LOS ORGANISMOS PUBLICOS (1)

(miles de millones de pesos)

Año	Total (2)	INFONAVIT	FONV	BANCA	FOVISSSTE (2)	FONDAPI	PEMEL	DFE	ISSIAM	FCAPMO	FIVODEU	BANORIAS	Programa de reconstrucción	Iniciativas especiales	Otros (2)
1983	161.9	65.50	10.80	63.60	8.80	5.20	3.80	2.50	0.50					0.20	1.20
1984	365.70	129.50	32	142.80	20.10	17.20	13.20	4.60	1.60		2.20			0.20	2.30
1985	666	244	51	256.70	40.80	30	24.80	5.80	3.20		6.70				3.40
1986	1 205.3	366.60	87.80	401.30	86	42.90	47.70	6.10	5.30		4.60	154			2.40
1987	3 237.5	805.30	212.50	1 441.7	177.10	127.10	109.50	9.10	21		6.40	323.10			4.30
1988	6 117	1 751.7	447	2 790.7	384.20	260.70	104.10	18	33.70		53.20	256.30		6.20	9.20
TOTAL	11 753.8	3 362.6	840.90	5 097.4	717	483.10	303.50	46.10	65.30		73.10	735.40		6.60	22.80
1983-1988															
1989	7 129.2	2 237	799.80	2 869.7	505	303	49.50	33.80	30.10		51	138.50		105.70	7.10
1990	9 694.8	3 372.6	930.40	3 359.4	737	479.80	230	27.70	66.60		215.90	24.80		30.80	5.80
1991 (a)	10 921.6	3 884.7	1 061.3	2 945.5	1 302.8	430.60	446.50	58.10	258	21.40	99.50	83.80		23.40	36.80
1992 (a)	13 313.9	5 446.1	1 846.8	2 857	830.70	470	691.80	50	152.60	96	139.70	244.80		44.30	104.10
TOTAL	41 059.5	15 040.4	4 637.3	12 035.6	3 375.7	1 693.6	1 417.8	169.60	527.30	117.40	506.10	353.40		237	153.80
1989-1992															

(1) Se refiere a la inversión durante un año calendario en los programas: vivienda terminada, vivienda progresiva, lotes con servicios, mejoramiento de vivienda y otros créditos (adquisición a terceros, construcción en terreno propio, pago de pasivos y financiamiento). Considera los recursos para la terminación o continuación de obras en proceso de años anteriores, así como el inicio de obra en el año de referencia.

(2) Las cifras de los años 1983-1984, 1986 y 1989-1992, fueron revisadas y modificadas por el FOVISSSTE, y por el INFONAVIT para el año de 1992.

(3) Incluye: programas SEDUE, FIDEACA, FIDELAC e INCOBUSA.

(a) Cifras preliminares.

(b) Cifras estimadas.

FUENTE: Secretaría de Desarrollo Social, Cuarto Informe de Gobierno.

GRAFICA (8)

**CANTIDAD DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR LOS ORGANISMOS PUBLICOS  
(1925-1994)**

(cifras en unidades)

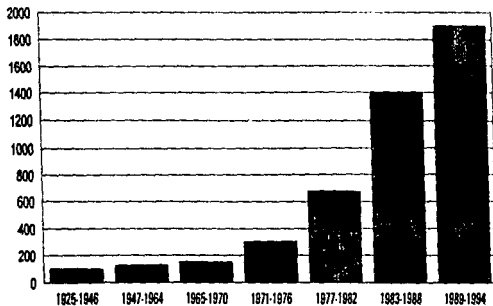
Periodo	Número de viviendas financiadas		Promedio anual
	en el periodo	Acumulado	
1925-1946	9 600	9 600	436
1947-1964	121 200	130 800	6 733
1965-1970	119 779	250 579	19 963
1971-1976	287 874	538 453	47 979
1977-1982	650 547	1 189 000	108 424
1983-1988	1 395 191	2 584 191	232 531
1989-1994*	1 890 310	4 474 501	315 051

\* Cifras estimadas en 320 000 viviendas para 1993 y en 340 000 para 1994.  
FUENTE: para el periodo 1925-1988, SEDUE, Estadísticas de vivienda 1983-1988;  
para 1989-1994, Secretaría de Desarrollo Social.

GRAFICA (9)

## VIVIENDAS FINANCIADAS POR LOS ORGANISMOS PUBLICOS

miles de viviendas

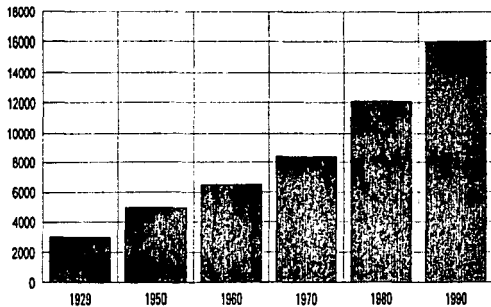


FUENTE: Para el periodo 1925-1988, SEDUE, Estadística de vivienda 1983-1988; para el periodo 1989-1994, SEDESOL, Cuarto Informe de Gobierno.

GRAFICA (10)

## NUMERO DE VIVIENDAS EN EL PAIS

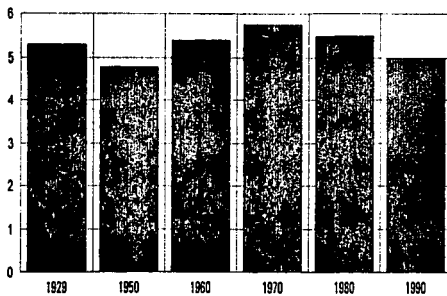
Miles de viviendas



FUENTE: Agenda Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (11)

## NUMERO DE OCUPANTES POR VIVIENDA



FUENTE: Agencia Estadística de los Estados Unidos Mexicanos, INEGI, DGE.

GRAFICA (12)

## OBRAS CONSULTADAS.

Acosta Wladimiro. Vivienda y Ciudad. Segunda edición, ediciones Anaconda, Florida 251, Buenos Aires.

Atlas de la Ciudad de México, Departamento del Distrito Federal, Secretaría General de Desarrollo Urbano. El Colegio de México. Centro de Estudios Demográficos y Desarrollo Urbano, México, D.F.

Autores Diversos. Expansión de la Mancha Urbana, Democracia y Desarrollo Urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, edición coordinada por la Asamblea de Representantes del D.F., D.D.F. y Universidad Autónoma Metropolitana, edición Antártica, S.A. de C.V., primera edición, México, 1990.

Burgoa Orihuela, Ignacio. Las Garantías Individuales. 23a edición, editorial Porrúa, México, 1991.

Catalán Valdés, Rafael. Las Nuevas Políticas de Vivienda. Primera edición, editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1993.

De la Cueva, Mario. El Nuevo Derecho Mexicano del Trabajo. Tomo 1, Decimasegunda edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1990.

De la Madrid Hurtado, Miguel. Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988.

De la Madrid Hurtado, Miguel. I Informe de Gobierno. México, D.F., 1983.

De la Madrid Hurtado, Miguel. II informe de Gobierno. México, D.F., 1984.

De la Madrid Hurtado, Miguel. III Informe de Gobierno. México, D.F., 1985.

De la Madrid Hurtado, Miguel. IV Informe de Gobierno. México, D.F., 1986.

De la Madrid Hurtado, Miguel. V Informe de Gobierno. México, D.F., 1987.

De la Madrid Hurtado, Miguel. VI Informe de Gobierno. México, D.F., 1988.

Edey Martland, A. Origenes del Hombre: Los Fenicios, equipo editorial de libros Time-Life, Latina, S.A., 1979.

Estadísticas de Vivienda 1981-1982. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

Estadísticas de Vivienda 1983-1988. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

Estadística de Vivienda 1989. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

Estadística de Vivienda 1990. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Subsecretaría de Vivienda, Dirección General de Política y Coordinación de Programas de Vivienda.

Estadísticas de Vivienda 1991. Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Estadísticas de Vivienda 1992. Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Friedlaender, L. La Sociedad Romana: Historia de las Costumbres en Roma, desde Augusto hasta los Antónimos. Editorial Fondo de Cultura Económica, México-Buenos Aires.

Grimberg Carl. Historia Universal: El Alba de la Civilización. Cuarta edición, ediciones Daimon, México, 1987.

Herrera Beltrán, Fidel. La Vivienda Popular en México, Primera edición, editorial Gemika, México, 1991.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Características de las Viviendas XI Censo General de Población y Vivienda, México, 1990.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Distrito Federal, Perfil Sociodemográfico XI censo General de Población y Vivienda, México, 1990.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Estadísticas Históricas de México. Tomo I y II, México, 1990.

Landa, Horacio. Terminología de Urbanismo. CIDIV. INDECO. México, 1976



Linton Ralph. Estudio del Hombre. Decimotercera edición, editorial Fondo de Cultura Económica, México, 1985.

López Portillo, José. Plan Global de Desarrollo 1980-1982. 3a edición, México, 1980.

López Portillo, José. I Informe de Gobierno. México, D.F., 1977.

López Portillo, José. II Informe de Gobierno. México, D.F., 1978.

López Portillo, José. III Informe de Gobierno. México, D.F., 1979.

López Portillo, José. IV Informe de Gobierno. México, D.F., 1980.

López Portillo, José. V Informe de Gobierno. México, D.F., 1981.

López Portillo, José. VI Informe de Gobierno. México, D.F., 1982.

Mommsen Teodoro. Historia de Roma. Tomo I, Buenos Aires, M.CM.VIII.

Muñoz, Luis. El Fideicomiso. Primera edición, Cárdenas editor y distribuidores, México, 1973.

Raskin, A.I.A. Eugene. La Arquitectura y la Comunidad, editorial Limmusa, México, 1978.

Salinas de Gortari, Carlos. Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994. México, D.F.

Salinas de Gortari, Carlos. I Informe de Gobierno. México, D.F., 1989.

Salinas de Gortari, Carlos. II Informe de Gobierno. México, D.F., 1990.

Salinas de Gortari, Carlos. III Informe de Gobierno. México, D.F., 1991.

Salinas de Gortari, Carlos. IV Informe de Gobierno. México, D.F., 1992.

Salinas de Gortari, Carlos. V Informe de Gobierno. México, D.F., 1993.

Salinas de Gortari, Carlos. VI Informe de Gobierno. México, D.F., 1994.

Samivel. Treinta Siglos de Cultura: Grecia. Primera edición, editorial Galería de Arte Herrero, 1962.

Struve. V. V. Historia de la Antigua Grecia. Tercera edición, editorial Akal, Madrid, 1979.

Teja Zabre. Breve Historia de México. 7a edición, ediciones Botas-México, México, 1961.

Unikel, Luis. El Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Diagnostico e Implicaciones Futuras. CM. El Colegio de México, Primera edición, México, D.F., 1976.

Ward, M. Peter. Los Noventa; México: Una Megaciudad. Primera edición, editorial Alianza, México, 1991.

Zedillo Ponce de León, Ernesto. Plan Nacional de Desarrollo 1995-200, México.

Zedillo Ponce de León, Ernesto. I Informe de Gobierno. Tomo I y II, México, D. F., 1995.

Zedillo Ponce de León, Ernesto. II Informe de Gobierno. México, D.F., 1996.

## REVISTAS

CIHAC. Catálogo de la Construcción. México, 1993.

Revista: Negocios y Bancos. No. 904, México, D.F., 1994.

Revista: Provivienda, Órgano de la Federación de Promotores Industriales de Vivienda, A.C., año III No. 22 México, 1993.

## LEYES

Acuerdo por el que se Autoriza la Creación del Fideicomiso "Fondo de Habitaciones Populares". Diario Oficial de la Federación del día 02 de abril de 1981.

Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Contrato Constitutivo del Fideicomiso "Fondo de Habitaciones Populares". Diario Oficial de la Federación del día 23 de enero de 1985.

Acuerdo por el que se Autoriza la Constitución del Fideicomiso para Promover y realizar programas de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano Destinados a Satisfacer las Necesidades de la Población de Ingresos Mínimos de la Ciudad de México. Diario Oficial de la Federación del 05 de diciembre de 1983.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 100a edición, colección Porrúa, México, 1993.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Comentada, Serie Textos Jurídicos, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Diario Oficial de la Federación del 07 de febrero de 1996.

Ley de Vivienda, Comisión de Ciencia, Tecnología e Informática. Centro de Informática y Documentación de la Asamblea de Representantes.

Ley General de Asentamientos Humanos. Comisión de Ciencia Tecnología e Informática. Centro de Informática y Documentación de la Asamblea de Representantes.

Ley del instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 5a edición, elaborada por el INFONAVIT, 1994.

## DIARIOS

Castillo García, Gustavo. "Amenazan Solicitantes de Vivienda con Empezar una Huelga de Hambre". LA JORNADA, 13 de agosto de 1996. Pag. 37 La Capital.

Colón, Alejandro. "Casa 70% de los Capitalinos". LA PRENSA, 24 DE septiembre de 1996. Pag. 3.

De Ávila, Sergio. "Alarmante Rezago Habitacional". LA PRENSA, 08 de mayo de 1996. Pag. 3.

Hernández R. Víctor. "Ilegales 1,000,000 de Asentamientos". EL UNIVERSAL, 06 de agosto de 1996. Pag. 4 Estados.

Morales García, Lorena Beatriz. "Proponen Expropiar Construcciones para Mejorar Viviendas de Quienes las Ocupan". LA PRENSA, 08 de mayo de 1996. Pag. 16.

Rascón, Marco. "INFONAVIT". LA JORNADA, 16 de mayo de 1990.

Roman Romina, Guarneros Fabiola y Rivera Luis Enrique. "No es una Panacea el Programa de Vivienda.: Abascal". EL UNIVERSAL, 17 de mayo de 1996. Pag. 3

Salazar, Claudia. "Difícil Resolver el Déficit de Vivienda, Reconocen". EL UNIVERSAL, 03 de agosto de 1996. Pag. 3 Nuestra Ciudad.

## TESTIMONIOS

Carmen Santibañez, José. "Paracaidista" del asentamiento ubicado a un costado del Reclusorio Preventivo Oriente. Entrevista Realizada el 12 de enero de 1997.

Conteras Carrillo, Laura. Derechohabiente del FOVISSSTE, entrevista realizada el 09 de enero de 1997.

Godoy Flores, Guadalupe. Derechohabiente del INFONAVIT, entrevista realizada el 08 de enero de 1997.

González Sánchez, Sergio. Derechohabiente del FOVISSSTE, entrevista realizada el 09 de enero de 1997.

López Noriega, Sebastián, Víctor Hernández, Juan. Predio "La Cartonera" en Iztapalapa y la Sra. Enedina del Predio ubicado a un costado de la Estación del Metro Tepalcates. Estas personas únicamente se limitaron a hacer algunos comentarios y se negaron a que se les realizara una entrevista. 10 de agosto de 1996.

Paz Martínez, Antonio. Representante. Secretario de la Comisión de Vivienda de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal I Legislatura. 13 de marzo de 1997.

Orta Vargas, Salomón. Director General de Política y Fomento a la Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social. Entrevista Realizada el día 18 de noviembre de 1996, México, D.F.

Suárez Parellón, Alejandro. Director General del CENDI, A.C. y Catedrático de la Facultad de Arquitectura de la U.N.A.M. Entrevista realizada el 08 de abril de 1997, México, D.F.

Versión Estenografica de la Comparecencia ante la Asamblea de Representantes del Distrito Federal del Arq. Juan Gil Elizondo, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, llevada a cabo el 24 de septiembre de 1996. Fuente: Centro de Informática y Documentación de la Asamblea de Representantes del D.F., Comisión de Ciencia, Tecnología e Informática.