

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MEXICO.

Lic. Margarita Velázquez R.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. II. CRECIMIENTO URBANO EN LA CIUDAD. II.1 Crecimiento Demográfico. II.2 Natalidad. II.3 Zona Estudiantil. II.4 Vialidad. III. INTERVENCION GUBERNAMENTAL EN LA VIVIENDA. III.1 Protección Jurídica a la Posesión y a la Propiedad. III.2 Estímulos Fiscales. IV. CONSTRUCCION Y COSTOS DE VIVIENDA. IV.1 Calidad de Vivienda. IV.2 Cantidad y Costos de Vivienda. IV.3 Arrendamientos. V. ORGANISMOS QUE APOYAN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. V.1 INDECO. V.2 INFONAVIT. V.3 ISSSTE. V.4 FOVISSSTE. V.5 BANOBRAS. V.6 FOVI. V.7 FOGA. VI. CONCLUSIONES.

Problemática de la vivienda en la ciudad de México.

TEMA I.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Nuestro propósito es dar una visión de la magnitud y gravedad que representa la problemática de la vivienda en nuestra ciudad, en virtud de que la intervención del Sector Público es un tanto errática soslayando la importancia a la necesidad de resolver el déficit habitacional y otorgándole prioridad a los demás satisfactores que requiere el individuo como ente humano, tales como: la alimentación, educación, salud y recreación, agudizados hoy en día por el proceso inflacionario con el que se enfrenta el país.

Por ello, consideramos que al otorgarse prioridad a estos factores se impulsa el crecimiento demográfico y con ello se incrementa la demanda de la habitación en la ciudad de México, puesto que la población está mejor alimentada y en consecuencia más saludable, lo cual repercute en una menor incidencia de mortandad; aunado a esta situación observamos que el impulso educacional provoca nuevas aspiraciones en los individuos, entre otros, la de obtener una vivienda digna.

El Constituyente de Querétaro no dio solución directa al problema habitacional, pues lo que pretendía era dejar asentada en la Constitución de 17 el triunfo de las cuestiones sociales, que habían ocasionado la lucha armada como son: el reparto de tierra, la obtención de jornadas laborales y salarios dignos, etc., dejando imbuidos en estos conceptos, de una forma marginal, la problemática de vivienda, pues al repartir la tierra a cada campesino le correspondería una porción de la cual utilizaría una parte para su habitación, cuestión que se lograría con el impulso agrario. En el aspecto laboral, observamos la obligación por parte de las empresas de constituir un fondo para la vivienda de los trabajadores, si bien es cierto que no se dejó totalmente de lado la cuestión habitacional también lo es que no se expidió la reglamentación adecuada al problema pues, como se explicó antes, habían problemas más urgentes que resolver.

Actualmente el problema que comentamos ha alcanzado magnitudes excepcionales, pues los recursos con que se cuenta para proporcionar el satisfactor de vivienda a la población no están congruentes a la demanda que se viene presentando hasta nuestros días.

TEMA II.- CRECIMIENTO URBANO EN LA CIUDAD DE MEXICO.

Lamentablemente el problema no es tan fácil de resolver, ya que el crecimiento urbano de la ciudad de México se está dando de una manera acelerada, considerando que es debido a las siguientes causas:

II.1 Crecimiento Demográfico.

Este fenómeno se da en virtud de que se ha tolerado el asentamiento fabril dentro del centro urbano en la ciudad de México por parte de las autoridades. Si bien es cierto que cuando se establecieron las primeras fábricas de finales de siglo pasado, que eran propiamente talleres familiares impulsados por el maquinismo europeo y estadounidense, y de principios de éste, éstos se encontraban ubicados en la periferia de aquel entonces y a raíz de lo atractivo que resultó para las personas que trabajaban en el campo con la inseguridad de los cultivos y de su venta, el ser trabajador con un salario constante y fijo, se fueron desplazando hacia la metrópoli y asentándose a las orillas de ella, lo que motivó que nacieran cinturones de miseria que fueron marcando las etapas de expansión de la cada vez más creciente ciudad.

Desde el punto de vista económico, el Estado también ha propiciado el crecimiento industrial a través de los estímulos fiscales, que son en mucho mayor cuantía que los asignados al sector agropecuario.

Así, pensamos junto con el tratadista Luis Unikel que: "Los problemas que padece la capital son el producto de la conjugación de factores de alcance nacional, regional, como también local. De esta suerte, el desempleo, el subempleo, la marginalidad socioeconómica y el caciquismo, deben considerarse manifestaciones locales de problemas nacionales que se presentan, en mayor o menor grado, en todas las ciudades del país y principalmente en las áreas rurales, pero que en la metrópoli, debido al gran tamaño de la población y acelerado crecimiento, alcanzan enormes proporciones.

A escala regional se destaca que el proceso de congestiónamiento de la capital al abarcar el Distrito Federal y el Estado de México, ha conducido a un deficiente y costoso desarrollo de toda la zona metropolitana. A ello ha contribuido la escasa coordinación existente entre ambos gobiernos para estudiar, planear y actuar conjuntamente a fin de resolver los problemas de toda la ZMCM¹ y no sólo los de sus respectivas entidades federativas.²

Por último, no podemos pasar por alto la elevada concentración de población y de actividades socioeconómicas y políticas en la ZMCM, la llamada macrocefalia, causa directa de malestar nacional al obstaculizar el desarrollo de otras regiones del país y, causa indirecta de algunos de los problemas capitalinos, en la medida que propicia un mayor crecimiento demográfico y económico.

Los elementos someramente descritos conforman un fenómeno social sumamente complejo y de serias consecuencias ecológicas, económicas y políticas, tanto para la propia ZMCM como para todo el país. El enorme tamaño y acelerado crecimiento de la ZMCM con razón preocupan al gobierno y han despertado un interés creciente en organismos nacionales e internacionales, que ven en este fenómeno un caso sin precedente en el proceso de urbanización mundial. De hecho, las diversas proyecciones de población al año 2000, realizadas sobre la ZMCM, unánimemente señalan que esta metrópoli será, a finales del siglo, la mayor del mundo, con una población mínima de 25 millones y máxima superior a los 35 millones de habitantes.³

Ante la difícil situación existente, ¿qué estrategias se deben y pueden aplicar para tratar de reducir las disparidades regionales?

¹ Zona Metropolitana de la ciudad de México.

² y ³ Luis Unikel.- El Desarrollo Urbano de México.- México 1976.

Desde el punto de vista económico, el Estado también ha propiciado el crecimiento industrial a través de los estímulos fiscales, que son en mucho mayor cuantía que los asignados al sector agropecuario, lo que es totalmente demostrable con la Estadística No. 3,

Así, pensamos junto con el tratadista Luis Unikel que: "Los problemas que padece la capital son el producto de la conjugación de factores de alcance nacional, regional, como también local. De esta suerte, el desempleo, el subempleo, la marginalidad socioeconómica y el caciquismo. deben considerarse manifestaciones locales de problemas nacionales que se presentan, en mayor o menor grado, en todas las ciudades del país y principalmente en las áreas rurales, pero que en la metrópoli, debido al gran tamaño de la población y acelerado crecimiento, alcanzan enormes proporciones.

A escala regional se destaca que el proceso de congestionamiento de la capital al abarcar el Distrito Federal y el Estado de México, ha conducido a un deficiente y costoso desarrollo de toda la zona metropolitana. A ello ha contribuido la escasa coordinación existente entre ambos gobiernos para estudiar, planear y actuar conjuntamente a fin de resolver los problemas de toda la ZMCM* y no sólo los de sus respectivas entidades federales entre la ZMCM y el resto del país, aumentar la coordinación entre el Distrito Federal y el Estado de México y aliviar los problemas intraurbanos de la ZMCM.

A grandes rasgos, lo que insistentemente se recomienda para lograr el primero de los objetivos anteriores y en parte, el último de ellos, es frenar el crecimiento de la ZMCM descentralizar su población y actividades económicas y desarrollar simultáneamente algunas regiones de la periferia del país. Precisamente aquí es donde se plantean algunos de los dilemas más claros y de más difícil solución.

Para frenar significativamente el crecimiento demográfico de la ZMCM es indispensable —además de la aplicación de programas rigurosos de planificación familiar— poner en práctica medidas que hagan de la capital un lugar relativamente menos atractivo a la inversión privada, al habitante metropolitano y a la población que deseara instalarse en ella.

La única forma de lograrlo es aplicar una serie de medidas de fomento socioeconómico en aquellas regiones del país con mayores posibilidades de crecimiento a corto y mediano plazo, simultáneamente a la aplicación de instrumentos de desaliento económico en la ZMCM.

Entre las medidas de desaliento directo o indirecto a la inversión privada se cuentan: obligar al pago del costo real de los energéticos y del agua que se consumen para uso industrial y doméstico; eliminar los subsidios al transporte público y la vivienda de renta congelada; hacer efectivo el cumplimiento de las leyes vigentes contra la contaminación atmosférica y del agua; controlar el mercado de la tierra urbana para reducir la especulación y la inflación en el precio del suelo metropolitano; reducir la inversión pública en la ZMCM, no sólo aquella que se aplica para incrementar los servicios públicos para la población y los inversionistas, sino la que se utiliza para mantener y conservar la infraestructura y evitar su deterioro.

Es probable que medidas como las mencionadas forzarían al capitalino inversionista y a los sectores más afectados de la población de clase alta y media, a pensar dos veces sobre la conveniencia de mudarse a alguna ciudad de provincia y al provinciano sobre la inconveniencia de trasladarse a la ZMCM. Obviamente nos referimos a estos grupos sociales porque son los que tienen posibilidad de cumplir tales deseos, no así la mayoría de la población que desafortunadamente carece de ella para lograrlo."

* Zona Metropolitana de la ciudad de México.

II.2 Natalidad.

Otro gran factor es el alto índice de natalidad metropolitana, debido al cada vez mayor grado de perfección de los métodos de natalidad que hace disminuir la mortalidad pre y post partum, lo que no ocurre en el área rural debido a las deficiencias médicas e instrumentales.

Desde otro ángulo, apuntamos también que debido a lo mencionado se ha acrecentado, cada vez más, el promedio de vida del capitalino, haciendo atractiva la estancia en forma de una seguridad económica de los nacidos en la urbe.

Ahora bien, para frenar el índice de emigración rural, el Estado debe intensificar los sistemas de control natal a través de métodos de planificación familiar, que hasta ahora se han promovido más fácilmente entre la gente de la ciudad por tener una educación superior, más acceso a los medios informativos y a los centros de planificación familiar, que ha venido a resultar que tanto hombres como mujeres adopten la planificación de la familia.

"Es de hacerse notar que no se puede dar una política de población para las ciudades y otra para las zonas rurales, porque aumentaría el nivel de vida en las ciudades debido al éxito de la planificación familiar y en cambio llegaría a bajar el nivel de vida en el campo, debido al aumento de la población. Tal desequilibrio provocaría indudablemente la emigración a las ciudades"³

II.3 Zona Estudiantil.

De la misma forma, otro atrayente lo podemos localizar dentro del campo cultural, en virtud de la concentración de las mejores universidades y la mejor preparación académica que se encuentran en la ciudad.

En efecto, es de todos conocido que el mejor instrumental del conocimiento humano lo tenemos reunido en grandes centros bibliotecarios y de información, no comparados a los que existen en las entidades federativas.

II.4 Vialidad.

Por último, la falta de planeación y regulación consecuente del uso del suelo se refleja en indicadores básicos, como que el 28% de la superficie de la ciudad de México está destinada para vialidad, lo que se debe a la opción irracional e ineficiente de haber optado por el transporte individual, en lugar del colectivo en los programas de inversión y gasto público.

Al mismo tiempo, el desorden en el crecimiento de la ciudad de México se traduce en que el suelo se aprovecha muy mal para alojar a su población⁴.

TEMA III.- INTERVENCION GUBERNAMENTAL EN LA VIVIENDA.

Dentro de nuestro sistema económico-político, siempre ha sido notoria la regularización de la tenencia de la tierra a través de mecanismos legales como son:

III.1 Protección Jurídica a la Posesión y Propiedad.

Es bien conocida la regulación que nuestras leyes, desde la época hispánica hasta nuestros días, han hecho por la defensa de la posesión y la propiedad; encontrándose

³ De la Cabada, Inocencio.- El Problema Habitacional en México.- Revista Técnica Inmobiliaria, volumen 3, mayor y junio 1980.

⁴ Kithlen Newland.- Límites del crecimiento Urbano, Revista PHP Ideas para un Mundo Mejor - Octubre 1981.

primordialmente en el Código Civil, el Código Penal en lo relativo al despojo, la Ley de Protección al Consumidor en cuanto a que regula los convenios celebrados con motivo de la adquisición de un bien con fines habitacionales y, el Registro Público de la Propiedad que otorga publicidad y seguridad social a la posesión y propiedad.

A).- Código Civil

El título IV, del libro segundo, regula a la propiedad como un "derecho real", esto es, el derecho que tiene una persona que ejerce un poder inmediato y directo sobre una cosa, en donde los terceros tienen la obligación de no hacer, traducido en un deber genérico de respeto. A mayor abundamiento y siguiendo la tesis de León Dugit, la propiedad debe entenderse en un sentido de beneficio a la colectividad (artículo 830) y no del tratamiento que le dio el Derecho Romano de disposición total, no importando de quién era ese derecho y perjudicando así a terceros.

Respecto de la posesión, debemos considerar que ésta no es un derecho, sino un estado de hecho regulado por el ordenamiento legal (artículo 790) y según sea el tipo de posesión apta para usucapir y obtener así el derecho de propiedad. Desde otro punto de vista, el otorgamiento de la propiedad a otra persona diferente del propietario original es el castigo a aquel que ha abandonado su bien.

Debemos hacer mención que no toda posesión es apta para prescribir, sino solamente como lo marca el artículo 1151, que intrínsecamente coincide con el artículo 798, que enuncia que la posesión da una presunción de propiedad. Las demás posesiones derivadas de otros actos jurídicos en los que no exista el ánimo de aprovechamiento individual sobre la cosa, tales como los derivados de los contratos de arrendamiento, comodatos, depósitos, etc., sólo producen el derecho a que el poseedor defienda su estado, con la obligación de denunciar la perturbación sufrida al propietario del bien.

B).- Código Penal

Desde el punto de vista penal, aun cuando no se regula directamente la propiedad o la posesión (artículo 395), existe el derecho de recuperar, por esta vía, mediante la figura del despojo, el bien que ha sido sustraído u ocupado del patrimonio del propietario.

C).- Ley de Protección al Consumidor

Este ordenamiento jurídico de carácter federal no regula directamente, como el Código Civil, lo relativo a la propiedad y a la posesión, sino más bien trata de lograr un equilibrio entre el bien y su precio justo, ya sea en operaciones de adquisición, como en las de otorgamiento oneroso del uso del inmueble

Este ordenamiento, que es totalmente de origen administrativo y proteccionista, trata de regular la ley de oferta y demanda, rompiendo con la codificación civil del principio napoleónico de que: "La voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".⁵

D).- Registro Público de la Propiedad

En virtud de la masificación del mundo contemporáneo y partiendo del desconocimiento de los habitantes de la gran urbe, en el año de 1871 se creó al Registro Público de la Propiedad como una institución destinada a dar publicidad a la transmisión de bienes inmuebles; siguiendo el sistema declarativo, es decir, que la inscripción del

⁵ Antonio de Ibarrola.- Cosas y Sucesiones.- Editorial Porrúa, S. A.

inmueble no es constitutiva del derecho de propiedad sino simplemente publicitario, ya que aquélla nace al existir el acuerdo de voluntades para la enajenación del inmueble.⁶

III.2 Estímulos Fiscales.

Durante el actual periodo fiscal se han llevado a cabo grandes reformas en beneficio del causante, entre las cuales se encuentra la llamada "vivienda de interés social" tratada en los siguientes ordenamientos:

A).- Ley de Hacienda del Distrito Federal

A partir del primero de enero del presente año se derogó el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, creándose un nuevo impuesto denominado adquisición de bienes inmuebles; en virtud de un convenio de coordinación fiscal entre el Fisco Federal y el Departamento del Distrito Federal, en el cual se establece como base del impuesto el precio de enajenación, teniendo como limitante que éste no sea menor del valor catastral, cuya desgravación es la cantidad del 10% sobre todo lo que exceda de multiplicar el salario mínimo anual por ocho veces (280x365x8), de lo que resulta exenta la enajenación hasta la cantidad de \$ 817,600.00⁷, lo que no se contemplaba en el impuesto sobre traslado de dominio de bienes inmuebles, ya que toda enajenación causaba impuesto sin exención alguna.

Por otra parte, este estímulo fiscal da exenciones hasta de un 50% para el pago del impuesto predial a los que adquieren un inmueble con financiamiento de instituciones sociales tales como: ISSSTE, FOVISSTE, INFONAVIT, etc.⁸

Por lo que hace al arrendamiento, éste también obtuvo estímulos en virtud de que ahora se calcula el impuesto sobre el 8% multiplicado por el 90% del monto de la renta, lo que resulta totalmente benéfico ya que hasta el ejercicio fiscal anterior se aplicaban tasas crecientes que llegaban hasta un 16.5%.⁹

B).- Impuesto Sobre la Renta

Respecto a esta Ley, se disminuyeron los porcentajes de tributación beneficiando en gran medida a las personas que enajenan inmuebles, así como los que conceden el uso de los mismos.

C).- Impuesto al Valor Agregado

Este ordenamiento siguió sin gravar el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación. Tampoco grava la enajenación de inmuebles destinados a habitación familiar, ni a los terrenos.

D).- Certificados de Promoción Fiscal

Constituye otro de los estímulos por parte del Estado para incrementar la construcción de vivienda de interés social, ya que repercute en un menor costo, en este tipo de edificaciones. Estos estímulos fiscales están establecidos en el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 1o. de septiembre de 1980, mismo que define en su artículo

⁶ Pérez Fernández del Castillo Bernardo.- Apuntes para la historia del Registro Público de la Propiedad. Asociación de Notarios. México 1980.

⁷ En el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1981.

⁸ Ibidem.

⁹ Ley de Hacienda vigente

dos lo que debe entenderse por vivienda de interés social. "Para los efectos de este Decreto se entenderá por:

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

II. ZONAS DE REGENERACION URBANA, las que determine la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas conforme a los planes generales y parciales de desarrollo urbano de las ciudades, teniendo en cuenta el deterioro de las viviendas y los requisitos que exijan para sustituirlas.

III. ZONAS, las señaladas en el Decreto por el que se establecen zonas geográficas para la ejecución de programas de estímulos fiscales para la desconcentración de las actividades industriales"⁹.

Asimismo las personas que pueden ser sujetos de este beneficio son: en primer lugar, aquellas personas físicas de nacionalidad mexicana, de escaso poder adquisitivo, entendiéndose por tal los ingresos anuales que no sean superiores a la cantidad que resulte de multiplicar el 3.5 veces el salario mínimo general, elevado al año, ya sea que adquieran o construyan directamente o a través de terceros, viviendas de interés social destinadas a habitación, no pudiendo ser propietarios de otra; en segundo término, se encuentran las personas físicas o morales de nacionalidad mexicana que construyan este tipo de vivienda para arrendarla; por último, se encuentran ubicados dentro de este marco las sociedades de cooperativa que construyan o adquieran viviendas de interés social para beneficio de sus miembros.

Por otra parte, en el propio Decreto se establecen los diversos porcentajes de beneficio que sobre la vivienda terminada obtendrán los sujetos que con anterioridad mencionamos. Esto se efectuaría a través de una zonificación establecida de acuerdo al tipo de región de que se trate y repercutirá necesariamente en un menor precio de vivienda, procurándose con esto aliviar en alguna medida la problemática habitacional.¹⁰

TEMA IV.- CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y COSTOS.

Es necesario presentar la información sobre los diferentes aspectos relacionados con las características de la vivienda en que habita la población de la ciudad de México, ofreciendo un panorama de las condiciones generales de la vivienda, tales como: materiales, acabados y servicios. Deberá determinarse el número de habitantes promedio por vivienda y si éstas son ocupadas por sus propietarios o inquilinos y en qué condiciones se encuentra la vivienda; si hay necesidad de renovarlas considerándose que de esta manera se podría controlar el déficit existente en los diferentes grupos sociales, que de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, la necesidad de vivienda estimada entre 1978 a 1982 es la siguiente: 73.6% corresponde a las familias de ingresos menores de una vez el salario mínimo, el 25.2% a aquellos entre una y cuatro veces el salario mínimo quedando el 21.3% de aquellos que perciben más de cuatro veces el salario mínimo.¹¹

IV.1 Calidad de la Vivienda.

Por lo que respecta a la construcción, los resultados preliminares del X Censo de Población registraron que en el Distrito Federal existen 1.863.093 viviendas ** de las cuales el 0.9% están construidas de madera, el 3.0% de adobe y el 93.5% de tabique.

* Diario Oficial de la Federación del 2 de febrero de 1979.

⁹ Diario Oficial de la Federación del 10 de septiembre de 1981.

¹⁰ Obra antes citada.

¹¹ Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Secretaría de Programación y Presupuesto.

** Vivienda. Conjunto de cuartos donde viven las personas y sirven para dormir, preparar alimentos, comer y en general, protegerse de las inclemencias del tiempo. La entrada debe ser independiente.

Es necesario considerar las características de las viviendas por entidades federativas existiendo variedades de acuerdo a la disponibilidad de materiales, al clima de la región y al grado económico de desarrollo alcanzado por la entidad.

En esta década la disminución de construcción de adobe en el Distrito Federal fue notoria, aumentando el uso del tabique.¹²

En cuanto a los servicios con que cuentan las viviendas, éstos pueden reflejar el confort de quienes las habitan. Por lo que se refiere al servicio de agua entubada, en el Distrito Federal el 94.3% de las viviendas cuentan con el servicio.¹³

En cuanto al drenaje, la información captada en el X Censo de Población y Vivienda es de 86.9% de viviendas que cuentan con este servicio.

IV.2 Cantidad y Costos de Vivienda.

En el párrafo anterior hemos descrito algunas de las principales características de la vivienda en cuanto a su calidad, haciendo notar que es importante observar el total de viviendas para el Distrito Federal, los habitantes por vivienda y el tipo de tendencia.

El total de población en el Distrito Federal es de 9,373,353 habitantes, existiendo en total 1,863,093 viviendas de las cuales el 46.2% son propias y el 53.8% no lo son, dándonos un porcentaje de 5.0 habitantes por vivienda. Por lo que se puede observar que en el Distrito Federal todavía existe un alto porcentaje de viviendas en arrendamiento.¹⁴

En cuanto a los costos de materiales para construcción han aumentado mucho en nuestro país, ya que en 1979 se multiplicaron por 5.4 veces el índice general de precios, al mayoreo se multiplicó por 3.7 veces. Por ejemplo, "la industria del cemento trabaja prácticamente al máximo de su capacidad instalada (95%), aunque en los últimos diez años su producción se duplicó, esto se debió básicamente al mayor aprovechamiento de esta capacidad y a la ampliación de las plantas existentes, ya que sólo se abrió una nueva en el país durante el decenio. Se estima que las necesidades de cemento para la vivienda en el periodo 1978 a 1982, serán del orden de 14.3 millones de toneladas anuales, lo que prácticamente agota la capacidad existente y lo que deberá provocar fuertes y costosos estrangulamientos para la construcción de la vivienda"¹⁵.

Por otro lado el índice general de inflación ha restringido los créditos hipotecarios y elevado extraordinariamente los costos financieros de construcción y sus intereses, en ambos casos. En los casos de la llamada vivienda de interés social el financiamiento puede alcanzar hasta un 70% del valor del inmueble y con tasas de interés hasta de un 18%. Para poder adquirir en estas condiciones una casa de dos millones ochocientos mil pesos se requiere dar un enganche de 1,550,000 pesos y mensualidades de 31,000 pesos durante diez años, con cuatro anualidades de doscientos mil pesos; lo que evidentemente está fuera de las posibilidades de quien gana el salario mínimo, que son más de la mitad de la fuerza de trabajo del país.

IV.3 Arrendamiento.

La Dirección de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal, informa que el 70% de las viviendas son arrendadas, lo que equivale a 900,000 familias que arriendan vecindades y edificios de los cuales un alto porcentaje se encuentran en pésimas condiciones; 920 de las vecindades que habitan más de 100,000 personas son consideradas como inhabitables por el gran deterioro.

¹² Fuente de información. X Censo de Población y Vivienda de 1980. Secretaría de Programación y Presupuesto.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ Carlos Cuenca C. \square Problema de la Vivienda. Editorial Razones, México, 1o. de junio de 1980.

Pero las cifras del arrendamiento fluctúan de acuerdo al Plan Nacional de la Vivienda, ya que solo el 53.8% de las viviendas son arrendadas en la ciudad de México.¹⁶

Las limitaciones de la oferta y la demanda han hecho que los precios de alquiler se disparen en fraccionamientos con insuficiencia de servicios y gran distancia de las zonas céntricas de la ciudad, como son: Valle Dorado, Bosques de Aragón, en donde se rentan casas de tres recámaras en \$ 15,000 mensuales; asimismo, en los fraccionamientos para interés social como son Iztacalco, Iztacala, las viviendas se rentan de 8,000 a 11,000 pesos mensuales, considerando que menos del 70% de la población no tiene la posibilidad de adquirir una vivienda propia.¹⁷

TEMA V.- ORGANISMOS QUE APOYAN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

En este punto se trata de demostrar que el sector público está concediendo prioridad social y económica a la vivienda, iniciando una intervención de manera sistemática y dinámica, orientando el financiamiento de la vivienda a través de los organismos tendientes a satisfacer las necesidades habitacionales de amplios sectores de población, que no tienen capacidad económica para adquirir una vivienda digna y otorgando a los programas de interés social una importancia, como medida de bienestar, cuya finalidad sea de ayudar a las familias de bajos recursos, como instrumento para el desarrollo económico del país.

V.1.- INDECO

Que de acuerdo al Diario Oficial del 7 de enero de 1982 entra en proceso de liquidación, proveía de tierra para el desarrollo urbano que requerían los centros de población y "sus principales funciones consistían en llevar a cabo programas de vivienda popular, que coadyuvaran al desarrollo de asentamientos humanos; atendía la demanda del suelo urbano para vivienda, regulaba el mercado y terrenos propiciando la autoconstrucción".¹⁸

V.2.- INFONAVIT

Es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio "cuya principal función consiste, según el artículo 3º de la Ley que lo creó, en establecer un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores de México obtener créditos baratos y suficientes para adquirir habitaciones cómodas e higiénicas, acordes con su dignidad".¹⁹

El principal objetivo social del INFONAVIT es, otorgar créditos que aseguren una vivienda al mayor número de trabajadores que sea posible, en las mejores condiciones que se puedan ofrecer, incluyéndose para reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y el pago de pasivos contraídos por esos conceptos.

El INFONAVIT se constituyó como un organismo tripartito, en el que participan empresarios y trabajadores coordinados por la autoridad; que se regula por las normas de Derecho Social y que su acción responde a los objetivos de la política de desarrollo económico y social.²⁰

¹⁶ Plan Nacional de la Vivienda.- SAHOP.

¹⁷ Ibidem.

¹⁸ Diario Oficial de la Federación - Enero 7, 1982.

¹⁹ Mesas Redondas sobre Régimen de Propiedad en Condominio, editada por el propio Instituto. México, 1978.

²⁰ Misma obra citada en la nota anterior.

V.3.- ISSSTE

Este organismo es un sistema de seguridad social que previene la fracción XI del artículo 123 Constitucional, en su apartado "B" y que tiene como objetivo la venta o arrendamiento barato de viviendas a sus derechohabientes, así como el otorgamiento de créditos para la adquisición de terrenos y construcción para uso habitacional.

V.4.- FOVISSTE

Es un organismo desconcentrado del instituto antes mencionado, que maneja el fondo financiero de los trabajadores del Estado y que cumple las funciones de proporcionarles habitación.²¹

V.5.- BANOBRAS

Esta institución se fundó en 1933 y actúa como organismo canalizador de créditos para obras y servicios públicos que representan el mayor beneficio social. "Posterior y adicionalmente, a partir de 1947, se le instrumentó para proyectar, financiar y ejecutar obras de planeación urbana y de vivienda popular, a fin de que interviniese en la promoción de mejoramiento de las condiciones de habitación de los sectores económicamente débiles del país".²²

Las funciones que realiza BANOBRAS, son las de otorgar créditos a entidades gubernamentales y a empresas privadas, canalizando recursos propios y de la banca privada en la construcción de conjuntos habitacionales; realiza inversiones directas, con la aplicación de recursos propios, para la adquisición y urbanización de terrenos destinados a la construcción de conjuntos habitacionales adjudicados al público en general.

Maneja, por encargo del Gobierno Federal, el Fondo de las Habitaciones Populares, el cual tiene por objeto: proyectar y construir viviendas de bajo costo, urbanizar terrenos, demoler y remodelar zonas marginadas, acondicionar habitaciones defectuosas, adquirir inmuebles y otorgar créditos para habitaciones populares.

V.6.- FOVI

Este organismo fue creado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en 1963, con la finalidad de otorgar apoyo financiero para complementar los esfuerzos crediticios de la banca privada.

Teniendo como objetivos primordiales los siguientes:

—Otorgar apoyo financiero a las instituciones de crédito, mediante préstamos y créditos relacionados con operaciones hipotecarias para la vivienda de interés social.

—Fijar las características de los créditos que los bancos otorguen en relación a la vivienda de interés social, en cuanto a importes, plazos, tasas y demás cargos que hayan de considerarse en dichos créditos, cuando se concedan con el apoyo financiero del Fondo.

—Aprobar el monto y las características de los planes de conjunto, que las instituciones de ahorro y préstamo puedan realizar con su apoyo.

—Revisar los proyectos de conjunto que presenten las instituciones de ahorro y préstamo y supervisar su ejecución; y

—Establecer reglas y tomar las medidas adecuadas para que los planes de construcción que se lleven a cabo con los recursos destinados al desarrollo del programa estén de

²¹ FOVISSTE. El Módulo Social de la vivienda — México 1977.

²² Arq. Enrique Avila Riquelme. - Conferencia dictada en Simposium Mundial sobre la reducción de costos de vivienda celebrado en Salvador Bahia, Brasil, 1978.

acuerdo con las necesidades regionales y nacionales, cumplan condiciones urbanísticas y arquitectónicas adecuadas y se ejecuten conforme a las características demográficas, económicas, sociales y financieras de cada región, así como para reducir el costo de las viviendas comprendidas en esos planes; todo ello procurando objetivos coordinados con los de otras entidades del sector público y de la banca privada.²³

V.7.- FOGA

Es un organismo al que se asignó la atribución primordial de otorgar apoyo a los bancos privados que concedieran préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a viviendas de interés social, permitiéndoles hacer frente, sin quebranto alguno, a las situaciones siguientes:

- Falta de pago puntual en que pudiesen incurrir su acreditados.
- Insuficiencia del margen de garantía a cargo de los sujetos de crédito.
- Absorción de la parte que por concepto de intereses que hayan de pagar los adquirentes, en la medida en que excedan a la tasa máxima fijada, como consecuencia de un incremento en los costos de operación de los financiamientos.
- Pago de diferenciales en los costos de las primas de los seguros de vida, invalidez y daños, que los acreditados deben tomar obligatoriamente al adquirir las viviendas de que se trata.²⁴

VI.- Conclusiones.

De esta breve exposición, podemos concluir que es urgente buscar alternativas que ayuden a solucionar la grave situación de la vivienda en nuestro país.

Consideramos que la desconcentración de la gran industria (nacional y transnacional) y la pequeña y mediana industrias podrían ser una solución, pudiendo dispersar nuestra fuerza de trabajo a diversos lugares sin tener que concentrar en un solo sitio todos los volúmenes de actividades económicas.

Asimismo, otra solución podría ser que el gobierno regulara la situación en la iniciativa privada, otorgando un porcentaje de viviendas de interés social a fin de que se destinen a la población de escasos recursos, ya que aparte de tener un fin social sería una importante actividad económica, puesto que proporcionaría oportunidades de empleo y fomentaría el desarrollo de la industria y comercio de la construcción.

Otra solución, consideramos que podría ser la rehabilitación de la vivienda ya existente pero dotándola de los servicios públicos. También sería necesario reducir los costos mediante el aprovechamiento de la vivienda ya construida.

No es posible olvidar que es muy importante que los programas de planificación familiar sean difundidos entre los sectores más débiles económicamente, ya que son los grupos más desfavorecidos sin tener la más mínima oportunidad de participar en los cambios estructurales, necesarios en nuestro país.