

C A P I T U L O "VI"

"LA VIVIENDA"

## 1.- Introduccion.

La vivienda en la cual habita una familia es el denominador común de la ciudad, es la fibra de la ciudad. La relación entre ella y la edificación urbana es muy estrecha. Las empresas industriales y comerciales refuerzan la estructura de la ciudad, pero es el conjunto de sus viviendas lo que marca el estado de salud y aún la civilización de un pueblo.

Es costumbre nuestra, medir una civilización por los monumentos que ha producido. Estas estructuras revelan algunas características culturales, pero no basta con observar solamente a los monumentos.

En medida mayor que las grandes estructuras -- que nos causan tanta impresión, la vivienda popular ha sido la que ha marcado la cultura de las ciudades. La civilización no puede medirse sólo por los inventos, sino más bien por la extensión dentro de la cual el pueblo se ha beneficiado por ellos.

El urbanismo surgió primero de la necesidad de mejorar el aspecto estético del ambiente urbano. --

Luego la zonificación planteó un ejercicio estadístico. Estos movimientos fueron necesarios y valiosos, pero no mejoraron el ambiente en que vivía el pueblo, que es el verdadero objetivo del urbanismo. La vivienda popular es el principal instrumento para mejorar el ambiente en que vive el pueblo. Sirve para enfocar las necesidades sociales, económicas y estéticas de la población urbana y es, en consecuencia, una responsabilidad política.

Las ciudades de países en vías de desarrollo vienen experimentando un acelerado crecimiento que en solo unas cuantas décadas ha transformado completamente su fisonomía de ciudades relativamente ordenadas, tranquilas y de cierta calidad estética espacial, en centros urbanos con desarrollo dinámico pero alarmantemente desordenado, y con visible deterioro físico espacial y del nivel de vida de su población.

La creciente concentración demográfica en las ciudades intensifica la demanda sobre los recursos de la estructura urbana, la que muestra obvias limitaciones en capacidad para satisfacer las necesidades de la población. De este modo acontece que en

pocas décadas, la estructura urbana ante la incapacidad de expandirse adecuadamente, comienza a mostrar diversos niveles de insuficiencia y carencia, como, por ejemplo, en el mercado de vivienda - cuya limitación en la oferta de sus componentes (suelo, servicios...) provoca que la demanda excedente se canalice a través de asentamientos no controlados.

De este modo han surgido las "ciudades perdidas", las vecindades, las colonias proletarias; que hoy en día, ante la presión demográfica y escasez territorial, la población los populariza como lotificaciones o colonias, sean estas regulares o irregulares.

#### ANTECEDENTES DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.

En el liberalismo del fin del siglo XIX, la oferta y la demanda equilibraban la producción de viviendas; si había demanda, aumentaban los alquileres y era costeable invertir en edificar: al saturarse y bajar las rentas, se suspendía la inversión, pero basado el sistema en la ninguna inter-

vención del estado en cuanto al monto de los alquileres y garantizando, en cambio, el respeto a la propiedad privada y con ello la estabilidad monetaria, pero esto originó que en épocas de crisis, especialmente durante la Primera Guerra Mundial, si bien las rentas y el inquilino demandara la intervención en contra del propietario voraz, se rompiera el equilibrio y aparecieran las rentas "congeladas", cuyo efecto hecho patente en París, debió de haber bastado para no volverlo a imponer, pues desde entonces la producción de vivienda con renta baja, ha pasado a ser actividad oficial pues el sector privado se abstiene de intervenir en inversiones aplicadas a ese renglón.

Desde la llegada de los españoles que enseñaron a nuestros antepasados aborígenes a servirse de las herramientas que no conocieron antes, y con ella a construir jacales, prácticamente no ha habido evolución en la vivienda campesina y en la manera de vivir de esa población, base de nuestro crecimiento social urbano.

Las costumbres en las grandes concentraciones urbanas son apenas de los últimos 120 años; antes de

1850 no había energía eléctrica, luego no había luz, bombeo, elevadores, clima artificial, agua caliente-instantánea y entubada, transportes eléctricos, automóviles, teléfonos, aviones, televisión, radio, -- computadoras, rayos X y tantas cosas más que dependen de la energía eléctrica. Los rascacielos son de nuestro siglo y la vivienda en pisos apenas tendrá -- 80 años.

Superadas en nuestro siglo y para el medio urbano, las técnicas constructivas de la piedra cortada por el empleo del fierro, el concreto, aluminio y plásticos, la concentración se hace efectivo mediante la edificación vertical.

A principios de este siglo, el trazo urbano correspondía a un sistema de transporte ferroviario -- eficiente hasta 1925 en que la movilidad que proporciona el automóvil le hace ser preferido pero a la vez, congestiona las vías de tránsito de superficie en el centro de las ciudades al tiempo que permite -- para algunos, escapar de la edificación en altura.

#### EL PROBLEMA ACTUAL DE VIVIENDA.

El estudio de la vivienda parte del jacal, for-

ma de alojamiento rural, única que conoce el campesino, construcción rudimentaria. En el jacal de dimensiones entre cuatro y cinco metros de largo, por cuatro metros de ancho, hacinados y en promiscuidad se alojan de cuatro a siete personas, los animales y las pertenencias familiares, siendo ésta la manera de vivir que, por ser la única por ellos conocida y al alcance de sus posibilidades económicas habrán -- de reproducir a donde quiera que vayan: a un nuevo jacal rural, al jacal en la vecindad urbana de ---- "cuartos redondos" cada uno de ellos un jacal o en el jacal-barraca en la colonia de paracaidistas, entre tanto que no se declare colonia proletaria y --- lleve visos de poder recibir la tierra en propiedad.

Debe apuntarse que en nuestro medio, la familia rural prolifera por razones de irresponsabilidad y de trabajo. La familia urbana es en general menos prolífica que la rural.

La familia planeada, la paternidad responsable -- así como todo lo tendiente a un control de la natalidad, problema el más grave de nuestro tiempo, se -- contemplan con indiferencia cuando no con verdadera indignación a su simple alusión.

El siguiente enfoque corresponde a grupos que ya tienen adquiridos "habitos urbanos", indentificables en la familia del obrero.

Las normas oficiales para la vivienda de interés social establecen que el área construida por habitante debe ser de 12 m<sup>2</sup>., pero en cambio es de pensar que para el terreno sobre el que se deba levantar la vivienda, imaginada como casa aislada para uso de la familia propietaria, debe seguirse un criterio de compactación, aceptando otra dimensión mínima a la establecida de 120 m<sup>2</sup>., para cada lote, pues es evidente que esa superficie es causa de promiscuidad, hacinamiento, subarriendo, al considerarse como área ocupable aprovechable y si no, desperdiciada, a la pequeña excedente. El área del lote debe ser plena, sin excedente, entre 70 y 80 metros cuadrados.

Se concluye fatalmente, que la familia rural, causa del crecimiento social urbano, no conoce otra manera de vivir que la del jacal, correspondiendo a cada miembro, en los casos mejores, entre 5 y 6 m<sup>2</sup>. construidos, careciendo de servicios cuya instala--

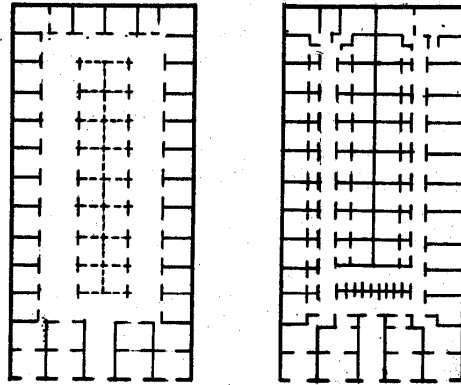


ción tiene un costo mayor, en todos los casos, que el de la vivienda.

Ha quedado dicho que nuestro crecimiento urbano es social, de más del 7% anual, pues el natural que para otros sitios sería importante, del 3.5% anual, uno de los mayores del mundo, pasa a ser secundario comparado con el primero; resultando de esa gran migración rural que la extensión de nuestras ciudades se ha venido formando por la yuxtaposición de jacales, invadiendo con derecho o no, los terrenos periféricos, sin importarle a los moradores la carencia de servicios urbanos, pues en el sitio donde provienen tampoco los había y por eso habrán de pasar por una etapa de adaptación mientras adquieren hábitos urbanos, antes de verse incorporados a la vida urbana, pues el solo estar en la ciudad no es suficiente para considerarse parte de ella, algo semejante a lo que le pasa al visitante extranjero, al turista.

Variante del proceso de construcción de jacales en terrenos bien o mal adquiridos es el que corresponde al que no dispone del terreno y carece de fondos para levantar el jacal y se ve obligado a irse -

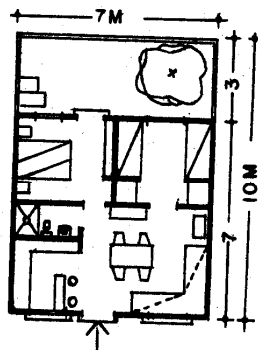
a vivir a la casa de vecindad que, en su origen, siglo XVII, contando con un gran patio, se llamaba también "patio de vecindad". La disposición corresponde en esencia, a unas crujiás de jacales, cada uno de ellos formando lo que se llama "cuarto redondo".



VECINDAD DE CUARTOS REDONDOS (yuxtaposición de jacales en serie).

4 a 5 M<sup>2</sup> por habitante.

Desde hace cuarenta años se vienen levantando conjuntos de vivienda "obrera" del tipo que se muestra a continuación:



6 a 8 M<sup>2</sup> construidos por habitante.

Después el área construída se redujo a 6 x 6 M<sup>2</sup>, correspondiendo de 4.5 a

6 M<sup>2</sup> por habitante.

Para evitar ambigüedades al encarar el problema de la vivienda, es preciso ordenar el estudio bajo una primera regla de la que depende probablemente su solución: su tenencia, que presenta estas posibilidades:

En propiedad absoluta y para uso del propietario.

En condominio departamental, usado por los copropietarios.

En casa sola, rentada circunstancialmente.

En casa sola construida para ser alquilada.

Departamentos con rentas altas.

Departamentos con rentas bajas y vecindades con cuartos redondos.

Viviendas con renta subsidiada y/o con renta congelada.

Otorgada como prestación o que sea la causa del empleo.

Tomada como servicio público.

Para buscar la solución a ese problema, hay que separar los factores para ver de dar un tratamiento diferenciado según las necesidades de cada grupo sin querer generalizar y encontrar una solución "para --

todos", sino variantes que, conforme a los grupos --  
puedan hacerse en cada caso.

#### VIVIENDA EN PROPIEDAD ABSOLUTA Y PARA USO DEL -- PROPIETARIO.

Este primer caso es causa de fraccionamientos --  
llamados residenciales y afectan sustancialmente a --  
la extensión urbana, haciendo suponer que existe ---  
mercado y capacidad de pago para la adquisición y --  
salvo lo mencionado no constituye problema, pero me--  
rece un comentario por otras razones.

En la pequeña ciudad, la casa grande y de alto-  
valor está ubicada en el centro pero a medida que el  
comercio propicia un cambio en el uso de la tierra -  
en esa zona central, la gran casa se abandona y ori-  
gina la construcción de una nueva en la periferia no  
muy distante, para poder participar de los servicios  
urbanos y de las instalaciones, pero al seguir cre--  
ciendo la ciudad en demasía, la casa se instala en -  
el suburbio. En el crecimiento anterior a nuestra --  
época, ese movimiento creaba anillos alternados de -  
barrios de vivienda cara y barata, hasta que la fa--  
cilidad de los transportes, automóviles y autopistas,  
han instalado preferentemente a la gran casa en los-

suburbios.

#### LA VIVIENDA EN PROPIEDAD, DE BAJO PRECIO.

Para este caso se considera una familia de --- seis miembros que ha obtenido ya la madurez fami--- liar, que aprecia los beneficios de una casa en --- propiedad y de la que dos de sus componentes traba- jan y perciben salarios superiores al mínimo. Esas- seis personas pueden alojarse en 49 m2. construidos, mínimo que puede extenderse como máximo a 70 m2. y- como promedio quedan 60 m2., dependiendo la amplia- ción a circunstancias de carácter cultural y econó- mica. Se ha demostrado en la práctica que esa fami- lia de seis miembros tiene capacidad económica has- ta para adquirir en propiedad una casa aislada y - con mayor razón una vivienda en condominio, quedan- do por resolver la forma de alojamiento destinado - a las familias con ingresos menores, para lo cual - quedan tres caminos: la vivienda de renta baja; la- vivienda subsidiada por organismos públicos y el -- alojamiento gratuito instituido como Servicio Públi- co.

Debemos distinguir dos sectores: el que compra casa a largo plazo y el que sólo alquila departa---

mento, más que casa sola. El primero mediante una hipoteca, adquiere la casa suburbana, como es el caso frecuente entre nosotros, pero con facilidades de comunicación y sabiendo que a pesar de los intereses, al final de la operación estará pagando sólo una fracción de la cantidad convenida, dada la pérdida de valor adquisitivo de la moneda y en cambio es frecuente un incremento en el valor de la tierra. Semejante es el caso del condominio.

El segundo sector es el del verdadero problema pues, ya se ha dicho que el capital privado se mantiene alejada del mercado de la vivienda de renta baja y deja la solución a las autoridades con una discutible razón de la inversión de las contribuciones recaudadas entre un grupo, para ser aplicadas a resolver carencias de otro que en algunas ocasiones pueden ser calificadas de extraños.

La falta de vivienda se debe al crecimiento demográfico que en algunas ciudades reviste caracteres de verdadera explosión y en otras de franca invasión y cuyo alojamiento, dado que la mayor parte de la población inmigrante carece de recursos y-

no pudiendo resolverse con espacios rentables a bajo costo, ya que el inversionista privado se ha retirado de la oferta por falta de atractivos y tampoco es posible resolverla por adquisición, manifiestamente-imposible para el campesino de pocos recursos económicos para poder comprar, termina o desemboca en la invasión de terrenos, fomentando el paracaidismo organizado y/o espontáneo y con eso la formación de -- "cinturones de miseria", "herraduras de tugurios" y otras denominaciones.

Contribuyó a este aspecto crítico de falta de vivienda económica, en propiedad o en renta, la suspensión de créditos hipotecarios que se mantuvo porcerca de veinte años, canalizando el ahorro a obras de infraestructura, en inversiones de tipo agrícola o industrial, manejadas por la banca oficial y paralelamente a ello, y por eso mismo, el alejamiento y hasta la ausencia del inversionista privado del mercado de la vivienda económica, en propiedad o en --- renta.

La problemática de la falta de viviendas baratas, presenta cuatro ángulos o modalidades:

Acción privada: Para ser vendida; para ser rentada.--

Acción oficial: Para ser vendida; para ser rentada.

La construcción de vivienda barata para ser ---  
vendida, realizada por la iniciativa privada, opera-  
de dos maneras: La primera levantando casitas en se-  
rie, con garage y pequeño jardín, en terreno propio,  
barato y lejano del centro, que se vende y entrega -  
en posesión con un pequeño "enganche", dejando el --  
resto a pagar, garantizando por una hipoteca, en men-  
sualidades de cuyo cobro se hace cargo un banco que-  
a su vez descuenta su valor, de un fondo para el fo-  
mento de la vivienda, de carácter oficial, garanti-  
zando el vendedor, la recompra al cliente no satis-  
fecho; mediante el pago de las rentas por ocupación-  
que equivalen prácticamente a lo entregado y mensua-  
lidades abonadas. Esta acción, común en los Estados-  
Unidos, se facilita pues el automóvil permite despla-  
zarse sesenta kilómetros en una hora y lo menciona--  
do: automóvil, jardín-garage, da idea y aclara la --  
capacidad económica del presunto propietario que, --  
con largos plazos y bajos intereses comprende que, -  
al menos para su familia, es mejor ocupar una casa -  
lejana pero amplia y cómoda, que un departamento es-



trecho, rentado o adquirido en condominio. Naturalmente también existen buenos departamentos con áreas enjardinadas, en los distritos centrales pero desde luego fuera de la posibilidad económica del grupo -- que estamos analizando, que es la otra forma en que la acción privada interviene, edificando conjuntos departamentales para vender en copropiedad o en condominio, en terrenos céntricos, de mayor costo y --- ofreciendo instalaciones y equipos que de otra suerte no pueden ser pagados por propietarios modestos -- o tener por una renta baja. El financiamiento, sigue la misma forma anterior: redescuento en un fondo federal para el fomento de la vivienda.

El departamento en propiedad difiere grandemente del que se construye específicamente para ser alquilado, especialmente por los distintos niveles de vida y patrones culturales.

La vivienda para renta baja identificase con el término de vecindad de cuartos redondos, pero esa -- solución, corriente hasta más o menos el año de 1940, se canaliza a partir de entonces hacia la invasión -- de terrenos baldíos, designandose a esa acción: pa-- racaidismo y contando con la tolerancia oficial que-

acaba por aceptar el hecho consumado y declarar a esas aglomeraciones Colonias proletarias.

Abandonada la solución del patio de vecindad, las inversiones se dirigieron a la construcción de edificios de departamentos.

La congelación de rentas, en 1970, favorece a 35 000 familias en el Distrito Federal, menos del 5% del total, pero es suficiente para mantener aumentado al sector privado, de concurrir al mercado de la vivienda de renta baja.

Al mantener vigente la congelación de rentas, el Estado se echó el compromiso de construir casas baratas que, para el caso de venderse y recuperar lo invertido, ya se ha dicho que opera en las condiciones normales de un crédito hipotecario cuando satisface la exigida garantía bancaria, pero para la vivienda rentable, el sector privado sólo construye lo que garantice plenamente a su inversión: departamentos de renta cara y deja a los organismos oficiales íntegramente el ocuparse de la edificación de la vivienda de renta baja que, necesariamente cae en el capítulo de subsidiada ya que el --

costo, no recuperable por las rentas, se tiene que compensar tomando lo que haga falta, de las partidas del erario público, por fuerza de la recaudación contributiva, para ser aplicada a sectores, -- por esa razón, privilegiados, como son por ejemplo los burócratas oficiales.

Mientras el salario mínimo se revisa cada dos años y se incrementa en todos los casos y ha pasado de tres pesos en 1940 a cantidades que de acuerdo -- con la región o zona (salario general y de campo) -- varían entre 105 y 170 pesos en 1979 (en la zona 1 -- donde se encuentra el municipio de Hermosillo tanto el salario mínimo general como el de campo es igual a 120 pesos), los intereses sobre capitales impuestos en casas con rentas congeladas han permanecido -- estacionados representando en ocasiones menos del -- uno por ciento anual sobre el valor real, manifiesto en los edificios contiguos que libres de la renta congelada, cubren impuestos prediales de acuerdo con la renta cobrada, ayudan a estabilizar el erario municipal, lo que no sucede con aquellos. Es -- urgente establecer una política catastral, coheren-

te y en general revisar conceptos impositivos.

Al elevarse el precio del terreno, la inversión en construcción debe ser superior en varios tantos a ese primer valor, levantando estructuras de varios pisos que no se dañen con los cambios de disposición interior y destinando el uso de la planta a nivel de calle al comercio, lo que permitirá disminuir el precio de la renta proporcionalmente al número de pisos.

Las soluciones del sector oficial aplicables a la vivienda barata ofrecen ángulos variados de los que eliminamos el caso soviético pues no existiendo en él, propiedad privada de una vivienda, ya que la tierra es del estado, éste distribuye, regula, dispensa y produce o conforma espacios destinados a vivienda que otorga a discreción.

Para los países occidentales, tratándose de entregar en propiedad una vivienda, se dan casos conocidos en nuestro medio de cómo instituciones oficiales como el Banco de Obras y Servicios Públicos, FOVI, ISSSTE, IMSS, PEMEX, Departamento del Distrito Federal, intervienen comprando terrenos y edificando

y adjudicando por sí mismos o por medio de una ---  
empresa estatal, quedando la deuda en fideicomiso.

EL INFONAVIT: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL --  
DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. Es un orga--  
nismo público de servicio social con personalidad--  
jurídica y patrimonio propios, que contribuye a re-  
solver el problema de habitación de los trabajado-  
res del país que regulan su situación laboral de -  
conformidad con el Apartado "A" del Artículo 123 -  
Constitucional. Se encuentra constituido en forma-  
tripartita; es decir, que en su administración in-  
tervienen tanto representantes del Gobierno como -  
de los trabajadores y de los empresarios.

En mayo de 1971 se creó la Comisión Nacional-  
Tripartita. En el seno de ese organismo de análi--  
sis de los problemas más importantes del país se -  
ideó una nueva solución definitiva para dar cum---  
plimiento a la obligación constitucional de pro---  
porcionar viviendas cómodas e higiénicas a los ---  
trabajadores, de modo tal que las acciones encami-  
nadas a atenderla se inscribieran en los esfuerzos  
de desarrollo económico y social de la nación.

Surgieron, así, el Fondo Nacional de la Vi---

vienda para los Trabajadores, cuyos recursos provienen de las aportaciones del 5% sobre los salarios que al efecto entregan las empresas, y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores que lo administra (INFONAVIT). Este organismo hace frente a la demanda de vivienda de los trabajadores mediante el otorgamiento de créditos baratos y suficientes que le permiten dar acceso, en forma paulatina, a una vivienda en propiedad a la totalidad de los trabajadores sin distinción alguna.

La fórmula significó la universalización del derecho obrero a la vivienda y la consecuente generalización de la obligación de proporcionar habitaciones a los trabajadores. Asimismo, se sustituyó la relación bilateral que hacía descansar la solución del problema habitacional en el entendimiento obrero-patronal aislado, por el mecanismo tripartita en la administración del Instituto que permite conjugar los intereses de los sectores y enlazar las actividades del INFONAVIT con las que se realizan en otros campos de la actividad administrativa-

y de la vida nacional.

Con la creación de este Instituto se dio un -- gran paso tendiente a la solución masiva y racional del problema de la vivienda en México, pues se está contribuyendo ya, sin duda, al cumplimiento de uno de los derechos sociales más importantes del pueblo mexicano: el derecho de los trabajadores a la vi---vienda.

¿DE DONDE OBTIENE EL INFONAVIT SUS RECURSOS?

De la aportación que bimestralmente enteran -- los patrones, la que resulta de calcular el 5% so--bre el salario ordinario de sus trabajadores, lo --cual no significa descuento alguno a ese salario.

De las aportaciones en efectivo, los servicios y los subsidios que obtenga del Gobierno Federal.

De la recuperación de los créditos que otorga y del 4% de interés sobre los mismos.

De los bienes y derechos que adquiera por ---- cualquier título y con los rendimientos que obten--ga del manejo o inversión de sus recursos.

¿CUALES SON SUS FUNCIONES ESPECIFICAS?

Administrar los recursos del Fondo Nacional de la vivienda.

Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar su vivienda, o bien para el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Coordinar y financiar programas de construcción de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

En el área metropolitana de México viven <sup>(1971)</sup> 20,000 habitantes por Km<sup>2</sup>., lo que es equivalente a 200 habitantes por ha. bruta. En el País la población es de 24 habitantes por Km<sup>2</sup>. Para 1980 se estima que la población de México será de 72.4 millones, debiéndose haber construido para entonces 4.6 millones de nuevas viviendas y hacer un reemplazo de cuatro millones más; en total 8.6 millones de viviendas, cifra que iguala a las existentes y es explicable por la celeridad con que crece la población, que se duplica entre 14 y 16 años, y por otro lado la baja calidad de lo edificado, tanto por disposición como por mate---



riales empleados.

Para el año 2000, la población del país se --  
estima en 117 millones de habitantes; 80.4 millo--  
nes urbanos y 36.6 millones en el campo, necesi--  
tándose 23.5 millones de viviendas, de las que; --  
si se pueden conservar hasta entonces 9.5 millones  
de las existentes y, con las nuevas técnicas, in--  
cluyendo las de prefabricación, se pudieran garan--  
tizar una duración efectiva, mínima de treinta ---  
años, hasta alcanzar con la producción a la deman--  
da, es decir: Saturar de viviendas o alcanzar a cu  
brir el déficit que se nos está anunciando con las  
cifras de la estimación; sin pensar por ahora en -  
el reemplazo, harán falta, de todas maneras: ca---  
torce millones de viviendas a construir en vein---  
tín años, lo que hace decir seis millones en los-  
ochenta y ocho millones en los noventas, en un ---  
promedio anual ponderado de seiscientos mil vi----  
vendas.



