

***UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA.
AZCAPOTZALCO.***

***MEMORIA DESCRIPTIVA DE LOS SISTEMAS DE
FINANCIAMIENTO SOCIAL DE VIVIENDA:
INFONAVIT Y FOVI.***

***ALUMNAS: MARTÍNEZ DÍAZ OLGA.
VILLALOBOS MENDOZA MARIANA IVONNE.***

ASESORÍA: FLORITA MORENO ARMELLA.

DICIEMBRE 1999

INTRODUCCIÓN.

Uno de los problemas sociales al que se enfrenta el gobierno de la República es la dotación de vivienda a la población de menores ingresos, ya que cada vez es mayor su demanda debido al crecimiento demográfico, particularmente notable en la zona metropolitana de la Ciudad de México.

El presente trabajo tiene como objeto de investigación, la evolución socioeconómica e institucional expresada en la gestión de la demanda de la vivienda de interés social. Dicho objeto parte de interrogantes sobre: ¿Cuál ha sido la respuesta institucional del Estado de política social a la demanda de vivienda y cómo ha evolucionado la respuesta institucional del Estado ante los retos de modernización económica del modelo de desarrollo en el marco del sistema financiero global?, ¿cuáles perfiles de exigencia son planteados a los demandantes de vivienda hoy cuando finaliza el siglo XX?

El objetivo general es mostrar la necesidad de integrar al análisis de las relaciones socioeconómicas e institucionales, el estudio del problema social de la vivienda en la ZMCM (zona metropolitana de la Ciudad de México), dentro del aspecto modernizador de su evolución institucional.

Los objetivos específicos son: mostrar el componente de modernización del financiamiento de la vivienda de interés social introducido por la globalización económica del marco institucional de desarrollo urbano y vivienda. Identificar quienes son y como son integrados los grupos demandantes de vivienda en los programas INFONAVIT y FOVI, en la ZMCM; para ello utilizamos la información que sobre la demanda producen las diferentes formas de financiamiento de vivienda actualmente vigentes. De allí que las instituciones fueran elegidas al azar, privilegiando la selección de las características de estratificación socioeconómica de los demandantes de vivienda frente a las políticas y programas de financiamiento de las instituciones.

El problema de investigación derivado es la gestión de la vivienda estructurada en la modalidad derivada de promoción inmobiliaria en que se da la gestión institucional de la demanda de vivienda de interés social. Un problema contemporáneo insoslayable para los interesados en la temática social de la vivienda ya que en dicha modalidad se expresa como ocurre la integración de nuevos agentes económicos privados, que actúan desde el sector inmobiliario como mediadores entre el sector social de demandantes de vivienda y los

programas institucionales del Estado como son: INFONAVIT y FOVI, así como se muestra la emergencia de una estratificación socioeconómica de ingresos medios constitutiva de una demanda que rechaza el concepto de interés social, privilegiando el concepto de interés residencial.

En dicha modalidad se expresa como ocurre la integración de nuevos agentes económicos privados que actúan desde el sector inmobiliario como mediadores entre el sector social de demandantes de vivienda y los programas institucionales del Estado como son: INFONAVIT y FOVI, así como se muestra la emergencia de una estratificación socioeconómica de ingresos medios constitutiva de una demanda que rechaza el concepto de interés social, privilegiando el concepto de interés residencial.

Para llevar a cabo nuestra investigación la estructuramos en tres capítulos puestos en relación con las interrogantes y un anexo utilizado como base empírica. Para su desarrollo consultamos material bibliográfico sobre las políticas e instituciones de vivienda en México, con el fin de tener bases para la investigación. Además de obtener información a través de las nuevas leyes de INFONAVIT y FOVI; y consultar información hemerográfica acerca del tema.

La información sobre los demandantes de vivienda se obtuvo a través de la constructora SARE que maneja créditos por parte de INFONAVIT y FOVI. Dicha información nos permitió contar con los elementos de una tipología de demandantes.

El primer capítulo lo abordamos a partir del desarrollo de las políticas de vivienda, teniendo en cuenta la intervención del Estado en el surgimiento de programas institucionales de vivienda. Tomando como antecedente el reconocimiento del problema de vivienda en el artículo 123 de la Constitución Política de 1917¹.

En el segundo capítulo, abarcamos el tema de la vivienda dentro del ámbito global, teniendo como marco de referencia dos conferencias mundiales sobre Hábitat. La primera elaborada en Vancouver, Canadá en 1976, y la segunda referida a la última conferencia de Estambul, Turquía, en 1997.

En el marco de los acuerdos de ambas conferencias, destacamos la evolución histórica de INFONAVIT y FOVI y señalamos la actualización de sus respectivos programas hasta el año de 1997.

El manejo empírico de la información parte de los demandantes de financiamiento de vivienda, destacando su tipología, a través de casos específicos; mismos que nos permiten conocer la relación entre el sector privado, público y social.

¹ En el anexo A se especifica este artículo.

En el tercer capítulo, damos a conocer la evolución histórica y reformas a los programas INFONAVIT y FOVI con lo cual concluimos nuestro trabajo de investigación.

CAPITULO 1. ANTECEDENTES DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

1.1 LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO.

El principal antecedente de la política estatal sobre el problema de la vivienda fue el reconocimiento establecido en la Constitución Política de 1917, fracción XII del artículo 123, en que se establece la obligación patronal de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas: “Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”¹.

A través de la historia de México hemos observado que el Estado ha hecho un uso político de la vivienda con el fin de atraer y controlar a los grupos sociales con el objetivo de consolidarse.

“La intervención del Estado sobre la problemática de la vivienda se ha expresado en leyes; programas de acción y creación de Políticas Institucionales e instituciones de administración pública, abocadas todas estas instituciones a resolver la demanda social planteada por el déficit habitacional de la población:

¹ Rabasa E. , Caballero G. “Mexicano: esta es tu constitución”. México. 1982.

1. En la legislación, mediante la cual se otorgan derechos legales sobre la vivienda a los trabajadores y se establece un control en las rentas de alquiler y regulación de los usos de suelo que tengan relación con la vivienda.

2. Los programas que se encargan de grandes conjuntos habitacionales, desarrollo de servicios o cualquier intervención no planeada.

3. Las políticas institucionales y las instituciones de administración pública pueden servir como financiadoras para la construcción de casas, mejorar las viviendas en las colonias populares y para regularizar fraccionamientos piratas”.²

El papel del Estado frente al problema de la vivienda comprende varios ámbitos de acción gubernamental que van desde la edificación de conjuntos habitacionales por organismos públicos federales para la definición de normatividades de los diversos mecanismos financieros utilizados para canalizar recursos crediticios a la vivienda, hasta el conjunto de acciones programáticas de políticas relacionadas con aspectos jurídicos, económicos y administrativos de la planeación del desarrollo urbano como son: la tenencia, valorización y uso de la tierra; constitución y administración de reservas territoriales, desarrollo de asentamientos humanos y la producción de materiales e insumos para la construcción de vivienda³.

Entre 1950 y 1970 se intensificaron los esfuerzos del Estado por influir directa o indirectamente, sobre la acción habitacional que requería el país.

² Aldrete-Haas José A. “ La deconstrucción del Estado Mexicano”. pag.29.

³ Ibidem. Pag. 31.

Al principio y al final del periodo considerado, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas⁴; participó intensamente en la construcción de vivienda.

En 1954 se integró, a la estructura de esta institución bancaria, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), con el carácter de órgano encargado de la promoción de vivienda popular. Su evolución posterior, como órgano descentralizado de gestión habitacional en 1981, se daría en el marco de la coyuntura de los sismos de septiembre de 1985⁵.

A finales de 1954 se fundó el Instituto Nacional de Vivienda (INV), orientado a la atención y análisis de la demanda y problemas habitacionales de los estratos sociales de menores ingresos y al establecimiento de políticas nacionales en la materia. Sus funciones fueron promover y desarrollar programas de construcción y mejoramiento habitacional, principalmente para atender a los demandantes de bajos ingresos en las zonas urbanas y rurales⁶.

El 27 de julio de 1956, se expidió el Reglamento de los Servicios de Habitación, Previsión Social y Previsión de Invalidez del IMSS⁷.

“En diciembre de 1959, el ISSSTE sustituyó a la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro. Además de ampliar y mejorar los servicios de asistencia y previsión social para los trabajadores públicos, el ISSSTE estaba comprometido a construir habitaciones (FOVISSSTE), con las aportaciones patrimoniales del gobierno federal y de los propios asegurados; una reserva monetaria suficiente

⁴ Este Banco cambió su nombre en 1965 a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

⁵ Más adelante tocaremos el tema.

⁶ Catalán Valdés Rafael. Las Nuevas Políticas de Vivienda, pag. 46.

⁷ Ibidem. Pag. 46.

para ofrecer otras prestaciones, como créditos para adquirir casas o terrenos, préstamos hipotecarios y arrendamientos de viviendas económicas”⁸.

El departamento del Distrito Federal se sumó a este esfuerzo, y entre 1947 y 1964 construye sobre terrenos federales situados al oriente de la Ciudad de México⁹.

En 1955, fue creada por el Gobierno del Distrito Federal, la Dirección de Pensiones Militares, dando inició a la construcción de viviendas para la adquisición o arrendamiento por miembros de las Fuerzas Armadas¹⁰.

En esa misma década, de los 50's, se incorporan empresarios privados a las empresas federales paraestatales para dar curso a la construcción de vivienda para trabajadores, tal fue el caso de PEMEX, pues en sus contratos laborales se manifestaba la inclusión de programas de construcción de casas para sus empleados de planta; otra alternativa era la incorporación en los salarios de una compensación para ayuda habitacional. Sin embargo, fue hasta 1958 cuando se llevaron a cabo dichos programas¹¹.

La política habitacional en 1964 recibió un fuerte impulso y una drástica reordenación con el Programa Financiero de Vivienda (PFV). Este programa constituyó un mecanismo operativo creado por el gobierno federal, luego de considerar que la solución del problema habitacional debía ser de naturaleza eminentemente financiera; en consecuencia se requería generar y movilizar con la intermediación de la banca privada, enormes volúmenes de ahorro interno para la construcción masiva de vivienda popular.

⁸ INEGI. Estadística histórica de México. 1990.

⁹ Zepeda M. Pedro Vivienda para pobladores de bajos ingresos : políticas e instituciones. Pag.16.

¹⁰ Aldrete-Haas. Op.cit. Pag 25.

¹¹ Ibidem. Pag.34.

Los objetivos principales del Programa Financiero de Vivienda fueron:

- Facilitar la compra de viviendas de interés social.
- Incrementar su construcción.
- Lograr que las instituciones crediticias privadas les destinaran financiamientos especiales.
- Promover el ahorro público, y
- Generar empleos con la construcción masiva de conjuntos habitacionales
- Y sus efectos multiplicadores¹².

1.2. LOS FIDEICOMISOS DE VIVIENDA.

Como ejecutores, coordinadores y supervisores principales de las acciones previstas por el Programa Financiero de Vivienda, surgieron dos fideicomisos creados por el Banco de México, S.A., en 1963: el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) creado como apoyo al Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). Ambos tuvieron como funciones generales: apoyar financieramente a los organismos públicos y privados participantes en el PFV, mediante créditos, descuentos y operaciones de garantía hipotecaria.

El FOVI operó como mecanismo para canalizar los recursos correspondientes a la entrega parcial de los ahorros captados por las instituciones crediticias hacia la edificación habitacional de interés social y financiamientos para los adquirientes de viviendas. Al FOGA se le asignó la función de proporcionar apoyo de garantía y liquidez a los bancos que hubieran concedido

¹² Ibidem. Pag.34.

préstamos hipotecarios destinados a la vivienda de interés social, cubriendo así los riesgos en que pudiesen incurrir, ya sea por falta de pago oportuno, por insuficiencia en la garantía a cargo de los sujetos de crédito o a los referentes al pago del déficit en la recuperación final del crédito concedido. Con todos estos estímulos el FOVI adquirió un relevante papel en la generación de oferta habitacional¹³.

Entre 1962 y 1963 se construye el Programa Financiero de Vivienda para aprovechar los recursos provenientes de la Alianza para el progreso, y aplicar nuevas fuentes de financiamiento que estimularían la industria de la construcción a efecto de poder atender demandas sociales cada vez mayores. El PFV se proponía, inicialmente canalizar créditos provenientes del Banco Interamericano de desarrollo, así como de la banca privada, para financiar habitaciones destinadas a la población con ingresos de dos a cuatro veces el salario mínimo.

En cinco años (1965-1970), el FOVI como parte del Programa Financiero de la Vivienda, otorgó fondos que hicieron posible la construcción de casi 75000 viviendas, y construyó, con recursos propios, otras 15572, cifra que representó, el 35% del total de las acciones del sector público en el periodo considerado.

Obviamente el apoyo de estos fideicomisos provocó un estímulo para la inversión privada en vivienda de interés social. Sin embargo, el propósito inicial de beneficiar al mayor número de población, otorgando créditos se vio limitado, pues solamente se otorgaban créditos a quienes garantizaban con la comprobación de sus ingresos el pago de dicho crédito. De tal suerte que los grupos sociales mayoritarios permanecieron ajenos a éstos beneficios y además

¹³ Catalán Valdés Rafael. Op.cit.Pag. 26.

marginados. Siendo los sectores de la clase media, principalmente profesionistas, los que logran introducirse a este tipo de programas.

1.3. EL DÉFICIT DE VIVIENDA DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN NACIONAL Y LAS PROPUESTAS DE ACCIÓN INSTITUCIONAL PARA SU ATENCIÓN.

El modelo de sustitución de importaciones, de protección estatal, de crecimiento con base en el mercado interno comenzó a evidenciar claros síntomas de agotamiento en la década de los setenta. El “milagro mexicano” llegaba a su fin.

Las ciudades habían crecido en forma acelerada así como la demanda de suelo urbano, de servicios y de viviendas que constituían un reclamo social. La situación de sobreocupación y deterioro definida en 1970 apuntaba ya, la característica principal del déficit habitacional en México: no es que la gente no tuviese dónde vivir y viviese en las calles. No, lo que pasaba es que había problemas de hacinamiento y de calidad inadecuada de la vivienda. La respuesta del Estado Mexicano no se hizo esperar¹⁴.

A partir de la década de los setenta hasta la fecha, el Estado se ha visto más presionado para intervenir. Las exigencias plantean negociaciones con costos más altos, utilización de más recursos y concesiones políticas.

A partir de 1970, se reorganizaron las bases de la acción habitacional del Estado con la creación de los fondos de vivienda y del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad rural y de la Vivienda Popular (INDECO).

¹⁴ Ibidem. Pag.31.

El INDECO se fundó por decreto presidencial en marzo de 1971 y sustituyó al INV. Como un organismo público descentralizado de carácter técnico, consultivo y promocional, sus funciones generales fueron contribuir a la solución del problema habitacional, procurar la generación de las zonas deprimidas y promover el desarrollo de las comunidades rurales y urbanas. El INDECO era financiado por aportaciones federales estatales y municipales, así como por patronatos, comités e instituciones locales; también utilizó los fideicomisos de FOVI y FOGA.

La política habitacional del sexenio 1970-76, se definió en forma precisa al establecerse el Fondo Nacional de la Vivienda. Este fondo constituyó un mecanismo financiero creado para atender con mayor eficacia al problema de la vivienda popular. En aprobación de una propuesta presidencial, el 14 de febrero de 1972 se publicó en el Diario Oficial la reforma del texto original de la fracción XII del artículo 123 constitucional. En ella se dispuso la derogación sobre que los patrones debían cumplir con la obligación de proporcionar viviendas decorosas a sus trabajadores mediante aportaciones a un fondo nacional de vivienda para construir depósitos en favor de la prestación habitacional y establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar créditos baratos y suficientes para que adquirieran en propiedad tales habitaciones. Para ello se consideró preciso expedir una Ley reglamentaria y constituir un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los patrones y de los trabajadores, encargado de administrar los recursos aportados.

El año de 1972 fue un año particularmente pródigo en avances para estimular la construcción de vivienda. Además de reformar el artículo 123 constitucional, derogando la obligación que tenían los patrones de dotar de vivienda a los trabajadores; se reformó, y adicionó, a la Ley Federal del Trabajo, la creación de un fondo de vivienda para los trabajadores, constituido por una

aportación de los patrones, equivalente al 5% sobre los salarios de sus trabajadores y como consecuencia lógica, se constituyó un instituto que manejase los recursos provenientes de su 5%¹⁵.

Surgió así, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el 20 de abril de 1972 como un organismo público encargado de otorgar a los trabajadores créditos para adquirir una vivienda, mejorarla o saldar deudas contraídas por alguna de esas dos razones, así como financiar y promover la construcción masiva de viviendas de interés social¹⁶.

Se creó también, como un organismo dependiente del ISSSTE, el fondo de vivienda para trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Su esquema conceptual fue muy parecido al del INFONAVIT, salvo que los recursos financieros no habrían de provenir del sector empresarial, sino del Estado para los trabajadores de la burocracia. El FOVISSSTE se orientó inicialmente a promover y financiar la construcción de viviendas nuevas¹⁷.

Un año después, en 1973, se estableció el FOVIMI, el FONDO de la Vivienda Militar, que tenía entre sus funciones nominales otorgar préstamos hipotecarios para la adquisición de terrenos, casas, moradas habitacionales y redimir gravámenes sobre inmuebles¹⁸.

1.4. LA POLÍTICA DE VIVIENDA PARA EL DISTRITO FEDERAL.

¹⁵ Aldrete-Haas. Op. cit. Pag.32.

¹⁶ Ibidem. Pag.33.

¹⁷ Ibidem. Pag. 38.

¹⁸ Catalán Valdés. Op.cit.. Pag. 32.

En la capital de la República, se constituyó en 1973 el Fideicomiso de interés social para el desarrollo de la Ciudad de México, mejor conocido como FIDEURBE, y, con un ámbito de acción nacional. En 1974, se crea CORETT, que era una comisión encargada de regularizar la tenencia de la tierra. Para esos años la población del D.F. alcanzaba los 6'874,165 habitantes¹⁹ y el proceso de urbanización ya se extendía hacia los límites del Estado de México bajo los ritmos de la irregularidad jurídica de la tenencia del suelo urbano, ocupando terrenos los ejidales de propiedad comunal y federal.

Es evidente, que la creación de fondos de vivienda fue la política más relevante de la política habitacional del Estado mexicano en la década de los setenta.

En este sentido la Ley Federal de Vivienda contó desde entonces, con tres lineamientos básicos en apoyo a los grupos marginados: 1) la promoción de sistemas de construcción socialmente apropiados, 2) el apoyo a la producción y distribución de materiales básicos para la construcción y, 3) el impulso a las cooperativas de vivienda.

La orientación de INFONAVIT casi exclusiva hacia el financiamiento de viviendas terminadas, expresó la política económica de reactivación y generación de empleos, por la vía de incentivar la industria de la construcción, reduciendo importancia a las necesidades de vivienda y a las posibilidades de pago del segmento mayoritario de su población. FOVI también concentró desde entonces sus recursos en proyectos de vivienda terminada en conjuntos habitacionales.

Al cambio de la administración federal, sexenio 1976-1982 se elaboró un instrumento idóneo para ordenar, coordinar, jerarquizar y articular las diversas

acciones requeridas para avanzar en materia habitacional: el Programa Nacional de Vivienda 1977-1982, con base en la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 y derivado del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Dicho programa ubicó conceptualmente, al problema habitacional dentro de un marco totalizador. Identificó lo que correspondía hacer a cada uno de los protagonistas: al sector público, al social y al privado. Definió el comportamiento de los diversos factores que inciden en el proceso generador de vivienda: tierra, financiamiento, materiales, construcción y tecnología, las características del mercado y su correlación con el ingreso. Planteó así, la necesidad de crear un marco de acción global, integral, con objetivos, políticas y estrategias únicas, lo cual permitió encauzar el esfuerzo que el país realizaría en relación con la vivienda. La planeación urbana se institucionalizó en 1976.

Luego el FONHAPO, que fuera creado dentro del Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, fue transformado en 1981 como un organismo descentralizado para dirigir sus acciones al segmento de la población más desprotegida, a la población no asalariada que percibiera ingresos anuales inferiores a 2.5 veces el salario mínimo de un año en la zona de que se tratara. En abril de 1981, aparece como el fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares y en mayo del mismo año queda constituido dentro de las reformas a la SAHOP como SEDUE con la finalidad de desarrollar programas habitacionales para atender prioritariamente la necesidad nacional de vivienda de este sector de población.

¹⁹ INEGI. Censos económicos 1970.

1.5. LA NUEVA INSTITUCIONALIDAD A PARTIR DEL FONHAPO.

La respuesta del Estado a las necesidades de vivienda de los sectores de más bajos ingresos y no asalariados, fue configurándose gradualmente, en las décadas de los setenta y ochenta. Un marco importante lo constituyó la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 cuya creación se dio vinculada a la Conferencia Mundial de Hábitat en 1976, en Vancouver²⁰.

Durante el sexenio de Miguel de la Madrid la política de vivienda diseñó con la finalidad de apoyar los procesos de desconcentración urbana e institucional de la vivienda y sobre todo, de proteger el empleo a través de dinamizar el sector constructivo que, además de ser un catalizador de múltiples industrias, compensa parcialmente la reacción económica del desempleo y la inversión productiva.

En los subsiguientes regímenes se continuó con la misma estrategia de apoyo a los programas de construcción y financiamiento de viviendas. La mayoría de los organismos fueron modificando desde entonces, sus reglas de operación y fórmulas crediticias con el objeto de disminuir subsidios sin afectar el acceso de la población al crédito. Un ejemplo es haber extendido el plazo de amortización crediticia de veinte a treinta años.

El 7 de febrero de 1984 aparece en el Diario Oficial la Ley Federal de Vivienda que reglamenta el artículo cuarto, párrafo cuarto de la Constitución Política de la República que establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

²⁰ Más adelante en la siguiente página señalamos la importancia de esta Ley General de Asentamientos Humanos como marco de planeación urbana y de reforma institucional de la Administración Pública Federal.

El objetivo general, que se repite a lo largo de la Ley, es el de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a fin de beneficiar al mayor número de familias. En términos generales, se pretende incrementar el inventario habitacional y avanzar en la organización y estímulo a la producción, así como en el mejoramiento y conservación de la vivienda de interés social. A través del desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal en materia de vivienda. Una de las metas centrales es construir el Sistema Nacional de Vivienda, definido en la Ley como conjunto integrado de relaciones sociales, políticas y tecnológicas con metodología que dan coherencia a las acciones encaminadas a la solución de problemas habitacionales. En este sentido, la Ley establece las atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) en materia de coordinación, evaluación y conducción de las políticas de vivienda y ordena la ejecución de los programas operativos anuales de cada organismo²¹.

Toda la política de vivienda tiene un fuerte contenido social, ya que el despliegue de la actividad relacionada con la construcción de vivienda, impacta favorablemente la generación de empleos, la reactivación económica y la reordenación económica en beneficio de toda la sociedad. Las políticas de vivienda no han logrado beneficiar al grueso de la población: los sectores más pobres.

La Planeación Urbana se institucionalizó en 1976 con la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos vigente hasta nuestros días²². Durante el sexenio de Luis Echeverría Álvarez se planteaba un “agrarismo urbano” mediante el cual se trató de incorporar a los sectores sociales llamados marginados dentro de los mecanismos de control social, a través de su política

²¹ Catalán . Op.cit. Pag. 45.

²² Para ampliar sobre reformas introducidas a esta Ley y derivadas de ella consulte: Azuela de la Cueva Antonio.

populista, para resolver el problema de vivienda y continuar con los programas antes mencionados²³.

El 23 de enero de 1985 se modifica el contrato constitutivo del FONHAPO para denominarlo Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares. Con su creación, como señalamos antes, el Estado trata de responder a la población más desprotegida misma que se vió incrementada con los sismos del mes de septiembre de ese mismo año.

La crisis económica por la que atravesó el país en la década de los ochenta acentuó la dificultad para satisfacer la creciente demanda de vivienda. Los organismos públicos de vivienda se vieron afectados por una creciente descapitalización debido a sus políticas de recuperación de los créditos, al disminuir significativamente el valor real de los pagos nominales por inflación. Baste mencionar, como ejemplo: “que mientras que por un préstamo de INFONAVIT se pagaba el 4% de interés anual en 1987, la inflación fue ese mismo año, del 157%”²⁴. Esta situación se vió acompañada, naturalmente, por una disminución en la actividad de la industria de la construcción.

Fue en los organismos de vivienda del sector público en donde quizás, mayor impacto tuvo la crisis, ya que sufrieron una grave descapitalización de su fondo de ahorro, lo que significa que estuvieron subsidiando a un sector reducido de derechohabientes a costa de la reducción en el valor real de las aportaciones de la mayoría que no recibió crédito para vivienda.

“Datos del INFONAVIT indican lo inconveniente de la situación ya que para 1985 de cada peso que se prestaba apenas se recuperaban 13 centavos en promedio”²⁵.

²³ González Gómez Francisco. Historia 2. Pag. 82.

²⁴ Ibidem. Pag. 51.

²⁵ Ibid, pag. 54.

Estas condiciones de operación se hicieron insostenibles y ya en 1987 se dieron algunas modificaciones para hacer que los créditos evolucionaran en la medida que lo hacían los salarios mínimos, vinculando ambos a índices del comportamiento económico nacional.

En 1987 empeoró la dificultad para lograr la satisfacción en cuanto a demanda de vivienda. Con la caída de los precios de petróleo, y el servicio de la deuda, factores que provocaron mayor presión sobre la economía. El efecto de la inflación alcanzó niveles máximos llegando al 157%, junto con una inestabilidad cambiaria y altas tasas de interés bancario. La economía entró en una recesión, que significó una disminución en los salarios reales casi un 50%. Con la pérdida del poder adquisitivo de la población disminuyeron las posibilidades de acceder a créditos que eran inalcanzables sobre todo para los sectores de bajos recursos.

Uno de los sectores económicos más golpeados por la crisis de los años 80's fue la industria de la construcción, provocando la disminución en su actividad, lo que ocasionó el cierre de empresas constructoras y de productoras de materiales de construcción. Todo ello condujo a que se construyeran menos casas, aumentaran las rentas de las que ya había, y se diera una fuerte especulación del mercado inmobiliario²⁶.

²⁶ Ibid. Pag. 57.

1.6. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL MARCO INSTITUCIONAL DE LA MODERNIZACIÓN ECONÓMICA.

“Ante el déficit acumulado en materia de vivienda, la nueva administración sexenal 1988-94 propuso gestar una nueva relación modernizadora entre Estado y sociedad, principalmente para recobrar la legitimidad de gobierno. En este contexto de cambio Carlos Salinas de Gortari utilizó la estrategia modernizadora que caracterizaría su sexenio, bajo la nueva imagen del Estado como rector de la economía y como ente conciliador a través de pactos con los diferentes sectores. Es decir nuevas formulaciones y diseños de política económica”²⁷ que alcanzarían las instancias institucionales de la vivienda social.

El Programa Nacional de Vivienda, para el periodo 1989-1994, 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 del inventario habitacional, con el objeto de evitar el incremento del déficit existente.

Esa era la situación de déficit que en materia de vivienda existía en México al inicio del sexenio de la modernización.

El cambio en las políticas de vivienda por fuerza debía pasar por la modernización de los organismos encargados de su financiamiento y, además por la concertación, entre sector público, privado y social a fin de lograr una mayor participación de los distintos sectores involucrados²⁸.

²⁷ El Cotidiano, num. 67, enero-febrero 1995. Pag. 94-103.

²⁸ Se retomaba la Reforma a la Planeación Urbana y al desarrollo del sector vivienda formulada por De la Madrid y publicada el 25 de septiembre de 1987 en el Diario Oficial, como Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se establecía el sistema de acción concertada entre los sectores público, privado y social como marco de gestión democrática de desarrollo urbano y de vivienda.

En términos generales, podemos decir que la modernización planteaba como necesario disminuir el subsidio en el otorgamiento de los créditos para los sectores medios y los de bajos ingresos y apoyar más las acciones de vivienda progresiva y mejorada, bajo el argumento de que por más que se pretenda avanzar en el progreso de un pueblo esto no puede lograrse sin una economía fortalecida y un desarrollo sostenido. Con este argumento como objetivo central se formuló la estrategia de modernización de la vida política, económica y social del país mediante la realización de tres grandes acuerdos nacionales: 1) el Acuerdo para la Ampliación de nuestra Vida Democrática, 2) el Acuerdo para la Recuperación Económica con Estabilidad en Precios y 3) el Acuerdo para el Mejoramiento Productivo del Nivel de Vida. Los tres acuerdos se estructuraron y articularon las líneas del Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 para atender los déficit políticos, económicos y sociales del país²⁹.

Las nuevas políticas del Estado en materia de vivienda, tuvieron la finalidad, entre otras, de buscar convertir al Estado en promotor financiero, que no en constructor, y de lograr que la sociedad civil participara con mayores bríos en la generación de vivienda, contando para ello con recursos, según el tipo de vivienda, de los organismos públicos y del sistema bancario y financiero privados, partiendo de la premisa fundamental de que para avanzar en la solución del problema habitacional se requiere no sólo de una planeación adecuada y de subsidios sino de una participación más activa de todos los sectores y actores involucrados.

Desde entonces, la solución al problema habitacional no se encontró, en un Estado que construya más, sino un Estado que administre mejor, y que participe, conjunta y solidariamente con la sociedad, en la creación de mecanismos y

²⁹ El Cotidiano, num. 67, enero-febrero 1995. Pag. 94-103.

condiciones de financiamiento favorables que estimulen la mayor participación del sector social y privado.

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 planteó la modernización del país como estrategia general. En este contexto, y enmarcado en el Acuerdo para el Mejoramiento Productivo del Nivel de Vida, se otorgó carácter prioritario a lo concerniente al desarrollo social. En el Plan Nacional de Desarrollo se planteó que la política de vivienda del sexenio, además de satisfacer en lo posible las nuevas necesidades y el déficit acumulado, buscaría fomentar la desconcentración y el arraigo, así como una intensa concertación con los sectores privado y social para una instrumentación más productiva de los programas en materia. El Programa Nacional de Solidaridad constituyó un marco de acción de dicho objetivo.

Una vivienda digna y suficientemente provista de servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario se consideró un componente básico del bienestar social. De esta base partió la definición de objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Nacional de Vivienda 1990-1994 el cual perseguía los siguientes objetivos:

“A) Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de cada familia que cuente con una vivienda digna y decorosa.

B) Propiciar las condiciones suficientes para que la sociedad en su conjunto esté en posibilidad de edificar las nuevas viviendas requeridas por el incremento poblacional; realizar mejoras sustanciales en el inventario existente para que el déficit no aumente y progresar en el abatimiento del déficit acumulado.

C) Convertir la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos.

D) Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

Enmarcado en el Sistema Nacional de Planeación Democrática, este programa considera las propuestas y lineamientos que en materia habitacional estableció el Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.

Este documento fue guía, fundamental para el diagnóstico de la situación existente en materia de vivienda de los mexicanos y para la identificación de los problemas que inciden en ella e inhiben su producción. Establece las estrategias a seguir para avanzar con esfuerzos redoblados en su solución, y precisa las acciones a ejecutar derivadas de esas estrategias. Y ello, lo hace agrupando y clasificando, con absoluta congruencia conceptual y metodología a los problemas:

- 1) Coordinación institucional.
- 2) Financiamiento.
- 3) Densificación urbana, mejoramiento y rehabilitación.
- 4) Autogestión.
- 5) Vivienda en arrendamiento.
- 6) Tierra.
- 7) Vivienda rural.
- 8) Insumos.
- 9) Normas y Tecnología.
- 10) Simplificación administrativa.
- 11) Investigación y capacitación³⁰.

³⁰ Catalán Valdés. Op.cit. Pag.62.

La transformación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en mayo de 1992 se enmarcó en la estrategia para incidir con eficacia incrementada en la recuperación del nivel de vida de la población. Particularmente, aquella que subsiste en condiciones de pobreza extrema, y para dinamizar el desarrollo social mediante una mayor coordinación institucional entre las dependencias públicas de los tres ámbitos de gobierno y los sectores social y privado del país.

Con la creación de SEDESOL se fortalecieron los instrumentos de la política habitacional del Estado; para lo cual se creó una Subsecretaría de Vivienda y Bienes inmuebles orientada en las líneas de estrategia establecidas en el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994.

Los diversos organismos públicos de vivienda realizaron modificaciones a sus reglamentos y sistemas de operación en congruencia con las nuevas circunstancias (INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, ISSFAM (Fondo de vivienda para los miembros de las fuerzas armadas), PEMEX, SECTOR ELECTRICISTAS, FOVI)³¹.

En el Plan Nacional de Desarrollo de 1994-2000 se planteaban dos aspectos fundamentales; lo económico y lo social. En lo económico se implementó un nuevo proyecto de desarrollo de la macroeconomía durante los primeros cinco años mostró su eficacia, pues los resultados fueron, el control de la inflación , el saneamiento y fortalecimiento de las finanzas públicas, la negociación de la deuda externa y la disminución de la deuda interna. Era necesario que la sociedad recuperara la confianza, “por lo tanto el proyecto económico se planteaba como metas finales: elevar de manera gradual el nivel de bienestar de la población y así aliviar el deterioro causado por la crisis ;

³¹ Aldrete-Haas.Op.cit. Pag. 53

impulsar un crecimiento económico sostenido, un país más justo y una menor desigualdad social. Pero al final de esto, la realidad era otra”.³²

En lo social se planteó privilegiar la acción del Estado encaminada a atender las necesidades más urgentes de la sociedad, aumentando el gasto de desarrollo social, a través de una política de apoyo solidario a las mayorías.

En las políticas sociales se emprendieron acciones dirigidas: al combate a la pobreza, al desarrollo urbano y regional, a la promoción de la vivienda y a la protección del medio ambiente. En la política de vivienda el gobierno consolidó el Sistema Nacional de Vivienda, que anteriormente se había mencionado.

El Sistema Nacional de Vivienda se planteó los siguientes objetivos centrales:

- Fortalecer los mecanismos de coordinación entre los organismos públicos de vivienda.
- Orientar los beneficios a grupos de menores ingresos.
- Modernizar los instrumentos financieros.
- Apoyar los procesos de descentralización y desconcentración para modificar el patrón territorial de asentamientos humanos.
- Actualizar el aparato productivo y de distribución de los insumos de vivienda³³.

Para lograrlos se procedió a la reorganización financiera de los organismos públicos de la vivienda; a las acciones de desregulación y simplificación administrativa; a consolidar los centros de población mediante la utilización de su infraestructura y equipamiento urbano y coordinar a través de la Secretaría de Estado.

³² Momento Económico, num. 76, noviembre-diciembre 1994. Pag. 21-27.

³³ Ibidem. Pag. 21-27.

“En octubre de 1992, se llevó a cabo la Reunión Nacional para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, cuyo objetivo fue estrechar la coordinación entre las dependencias y entidades del sector público, del sector privado y del sector social para inducir una participación más activa en las acciones de vivienda. En esa reunión se establecieron un acuerdo y dos convenios: 1) El Acuerdo de coordinación para el fomento de la vivienda, 2) el Convenio de Concertación para agilizar los trámites de producción y titulación de vivienda y 3) el Convenio de Concertación para el Programa de Materiales de Construcción”.³⁴

El error de diciembre de 1994, como muchos autores lo han llamado refleja a México nuevamente afectado por una crisis económica y ésta vez las causas de la devaluación son principalmente: la obsesión por reducir la inflación a un dígito, la apertura generalizada y las negociaciones del TLC, el déficit en la cuenta corriente, y aunado a esto el alza de las tasas de interés internacionales. Cuando todo marchaba aparentemente bien, e incluso se advertía la inserción de México al primer mundo. Sin embargo, le sobrevino una crisis más a nuestro país y justamente al finalizar el sexenio, situación que en administraciones pasadas se había manifestado. Una vez más se golpeaba a todos los sectores de la sociedad. El sector de la construcción se paralizó, miles de empresas cerraron, los créditos hipotecarios de vivienda se fueron al doble, muchas familias que no alcanzaban a cubrir su pago mensual debido a las alzas de las tasas de interés, se quedaban sin casa habitación, fueron despojados de sus bienes, y se sumaban al déficit de vivienda, aumentó la cartera vencida y el desempleo; el sentir de la población se reflejó en una incertidumbre y descrédito para el gobierno.

“Las secuelas de la crisis fueron el aumento al rezago social, pues con la pérdida del poder adquisitivo la sociedad se ve más limitada es decir, el

³⁴ Catalán Valdés, Rafael. Op. cit. pag. 105-109.

trabajador con lo que gana no puede adquirir una vivienda, pues el tener acceso a una vivienda, implicaba una percepción superior para poderla adquirir.”³⁵

Después de estallada la crisis financiera de 1994 en nuestro país, a los ocho meses la banca privada enfrentó una serie de problemas. Cerca de siete millones y medio de personas y empresas que solicitaron crédito a las instituciones bancarias para comprar una casa, modernizar su industria o para obtener bienes de consumo tuvieron dificultades para pagar sus adeudos.

El crecimiento de la cartera vencida en los meses de la crisis obligó a los bancos a buscar vías de solución. En un primer momento las instituciones financieras propusieron a sus clientes esquemas de reestructuración de sus deudas y, más tarde, se puso en práctica el programa de renegociación en Unidades de Inversión (UDIS).

Ante la escasa respuesta de los acreditados a estos programas y la posibilidad de que el problema de cartera vencida tuviera secuelas peligrosas, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México (ABM) propusieron el Programa de Apoyo Inmediato a Deudores de la Banca (ADE).

“El sistema de Udis (unidades de inversión) tenía la siguiente mecánica:

1. La banca deberá identificar los créditos a reestructurar que se tomarán viables al redocumentar sus operaciones. Estos créditos se registrarán en un fideicomiso (cuentas de orden).

2. El fideicomiso fondeará la cartera reestructurada, emitiendo pasivos a plazo de 12 años, con siete de gracia para el pago del capital y tasa de Udis más dos puntos porcentuales, que aún no se define.

3. El gobierno adquiere los pasivos con recursos que la banca le proporcione invirtiendo en valores gubernamentales (CETES, BONDES, etc.).

³⁵ El Financiero, 27 de mayo de 1994, pag. 13.

4. Los préstamos reestructurados deberán contar con reservas de 10% aunque esto aún no se define, que se tomarán de las reservas que el banco tenga constituidas, el total de las reservas consultadas se invertirán en valores gubernamentales denominados en Udis más dos puntos porcentuales.

5. El incremento podrá realizar prepagos sin costo, que se usarán para el incremento de reservas.

6. Al registrar los créditos reestructurados fuera del balance de los bancos (cuentas de orden), los activos de riesgo de los mismos disminuyen, favoreciendo el índice no se utilizará para aumentar los activos de riesgo del banco.

7. Los bancos podrán participar en este programa cuando el índice de capitalización sea del 8% al 31 de marzo de 1995”.³⁶

El Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca, más conocido como ADE , era un mecanismo para resolver el problema de las carteras vencidas.

“Comprendía cuatro medidas:

1. Reducción de las tasas de interés.
2. Suspensión de demandas judiciales.
3. Condonación de intereses moratorios, y
4. No exigencia de garantías adicionales”.³⁷

Para obtener estos apoyos, los clientes con carteras vencidas tenían que firmar una carta de intención con sus respectivos bancos y negociar con ellos un

³⁶ El Financiero, 19 de marzo de 1995, pag.19.

³⁷ Gómez Baas Irene y Pérez Fons Rafael Revista Tiempo, octubre 1995, pag.8.

programa de reestructuración de pagos. Los clientes que estaban al corriente en sus pagos recibían automáticamente los apoyos, pero para créditos hipotecarios tenían que reestructurar sus deudas en Udis³⁸.

Las ventajas del ADE no eran definidas; abarcaban del 23 de agosto de 1995 al 30 de septiembre de 1996. Para créditos hipotecarios el periodo era de un año apartir de la reestructuración en Udis y para los créditos agropecuarios abarcaban hasta el 28 de febrero de 1996. El plazo para la firma de la carta de intención inició el 11 de septiembre y concluyó el 31 de octubre.

Para las deudas en tarjetas de crédito, la tasa de interés anual sería de 38.5% más IVA, pero sólo cubriría los primeros 30 mil nuevos pesos de la deuda.

Para los créditos al consumo y personales, la tasa de interés sería 34% anual más IVA, y cubriría los primeros treinta mil nuevos pesos de deuda.

Los créditos a la vivienda que se reestructuraron en Udis tendrían tasa anual de interés de 6.5% en el primer año y de 8.75% en los años siguientes.

El apoyo conjunto para la reestructuración de créditos incluía a el ADE y a las Udis anunciada semanas antes.

De los veinte mil millones de nuevos pesos que aportaría el gobierno, trece mil estaban destinados al programa de Udis y los siete mil restantes estaban destinados al ADE. Los bancos , por su parte, aportaron cinco mil millones de nuevos pesos para cada uno de los dos programas³⁹.

Es importante señalar que el gasto del gobierno se realizaría a lo largo de 15 o 20 años. En los trece meses siguientes al anuncio del ADE, el gobierno erogaría cinco mil millones de nuevos pesos. De esos, dos mil quinientos millones a lo largo de 1996.

³⁸ Ibid. Pag.10.

³⁹ Ibid. Pag. 13.

De acuerdo con información de la Secretaría de Hacienda, estos gastos no significarían la ruptura de la disciplina presupuestaria. Lo que se necesitaba para ese año, se obtendría de economías presupuestales de las diferentes dependencias del sector público; para los años ulteriores, se harán provisiones en el presupuesto.

Los efectos positivos son que las empresas se beneficiaron con una reestructuración a largo plazo efectivo; que la posición financiera del sistema bancario mejoró sustancialmente al disminuir una parte importante de sus activos con problemas. De perderse estos activos, los bancos contarían con doce años (UDIS) para absorber las pérdidas, y el gobierno tomaría el riesgo de fondearse a tasas nominales y/o reales e invertiría en instrumentos de tasa real a plazo de doce años.

Lo que creó controversia fue que el sistema bancario quedó bajo sospecha, pues para muchos, era parte responsable de dejar crecer la cartera vencida hasta que se convirtió en un problema grave; la forma de operar de la banca es la capitalización de intereses que impone a sus deudores, práctica que para algunos está prohibida; es su labor de intermediación los bancos obtienen ganancias excesivas.

El estado de angustia y depresión causados por factores económicos se tradujeron en inmovilidad, aislamiento y desesperación.

En este sentido tanto Udis como ADE significaron una luz en el camino para muchos deudores, aunque sólo daban respuesta parcial a sus problemas financieros.

En el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, se continuó con el objetivo de posibilitar el acceso a una vivienda digna a un mayor número de familias,

sobre todo a los de menores ingresos. En 1996 se suscribió la Alianza para la Vivienda como mecanismo de coordinación y concentración entre las dependencias del Gobierno Federal, los organismos nacionales de vivienda, las cámaras, las asociaciones y los colegios de profesionistas relacionados con la actividad habitacional.

“Los organismos públicos de vivienda están llevando a cabo esquemas de ahorro entre beneficiarios. Sin embargo, el problema de la vivienda no se ha resuelto porque no cumple su objetivo inicial que es apoyar y darle mayor prioridad al sector popular, siendo que cada vez las políticas crediticias son inalcanzables para estos sectores y en cambio se está beneficiando al sector de las clases medias, desplazando a los trabajadores de las clases populares que son la mayoría y que no pueden adquirir una vivienda debido al rezago en cuanto a ingresos y a la mala distribución de la riqueza”.⁴⁰

⁴⁰ El Universal, 23 de mayo de 1996, pag. 2.

CRONOLOGÍA.

1917. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 123 (obligación patronal).

1925. Programa de Crédito y Construcción Habitacional para empleados federales.

1930. D.D.F.

1932. Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas .
BANHUP- BANOBRAS.

1942. Participación de PEMEX.

1946. Ley de Servicio Público de Habitaciones Populares.

1954. Instituto Nacional de Vivienda (INV), promover y desarrollar programas de construcción.

1956. Se expidió el reglamento de los Servicios de Habitación, Previsión Social y Prevención de Invalidez del IMSS.

1959. Dirección de Pensiones Militares, Construcción de Vivienda arrendamiento o adquisición.

1963. Se crean dos fideicomisos: Fondo de operación y descuento bancario de la vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la vivienda (FOGA).

1964. Programa Financiero de Vivienda (PFV), construcción masiva de conjuntos habitacionales.

1970. INDECO. Instituto Nacional para Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular.

1971. INDECO sustituyó al Instituto Nacional de Vivienda (INV).

1972. Creación del Fondo Nacional de la Vivienda par los Trabajadores (INFONAVIT).
1972. Se fundó el FOVISSSTE, crédito para el personal burocrático.
1976. Se crea la Ley General de Asentamientos Urbanos.
1981. FONHAPO.
1983. Ley Federal de Vivienda.
- 1990-1994. El Programa Nacional de Vivienda.
1992. Se firmó el Acuerdo de Coordinación para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, lo cual dio lugar al programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda.
1993. Programa de cien ciudades.
1996. Creación Alianza para la vivienda.

CAPITULO 2. INSERCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO DE LA GLOBALIZACIÓN ECONÓMICA.

2.1. EL DERECHO AL HÁBITAT.

Una práctica común en el discurso político es invocar el “derecho constitucional a una vivienda digna “, sin embargo, este concepto, no debe reducirse a la casa-habitación, sino que debe localizarse en un entorno favorable, en el que prevalezcan las condiciones necesarias para tener acceso a los servicios y actividades urbanas. En otras palabras, el medio ambiente debe ser considerado una extensión de la propia casa; estos dos elementos constituyen lo que se denomina el hábitat. Por ende, hablar del derecho a la vivienda es ir más allá de la sola casa habitación, es hablar del hábitat como un todo: la vivienda y su entorno.

Debido a esto en la demanda social se introduce el concepto de hábitat.“Los aspectos que incluye este concepto son: terreno adecuado, materiales y elementos de construcción, infraestructura y servicios, drenaje, combustible, carreteras, medios de transporte, instalaciones sociales, seguridad, disponibilidad de los recursos legales, accesibilidad a la vivienda, participación de la comunidad en la adopción de decisiones, por citar algunas”⁴¹.

⁴¹ Zepeda M. Pedro. Op. cit.Pag. 27.

Por tanto, el derecho al hábitat es asegurar, a la población demandante, una vivienda digna, asentada en un pedazo de tierra urbanizada, sin problemas legales y con acceso a equipamiento urbano⁴².

2.2. CONFERENCIA DE LA COMISIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Desde 1948, las Naciones Unidas reconocieron el derecho universal a la vivienda.

Desde fines de los años setenta, la Comisión de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ha incorporado el derecho universal de la vivienda, “el derecho al hábitat”.

En la Conferencia de la ONU sobre Asentamientos Humanos, Hábitat, que se realizó en 1976 en Vancouver, Canadá; se formó la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) como un organismo no gubernamental que agrupa a 66 países. El objetivo de estos organismos es que toda persona cuente con un lugar seguro para vivir y para cumplir con esto buscan que la interrelación entre asentamientos humanos y medio ambiente estén en equilibrio⁴³.

En el Programa Nacional de Desarrollo 1990-1994 se plantea el objetivo de que todos los mexicanos cuenten con “una morada digna y suficientemente provista de servicios, de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario”⁴⁴, ya que esto ayuda al bienestar social y a la salud de la población.

⁴² Ibidem. Pag. 30.

⁴³ Ibidem. Pag. 36.

⁴⁴ Plan Nacional de Vivienda 1990-1994.

La intención gubernamental de dar una vivienda digna se enfrenta con una realidad abrumadora: la mayoría de los grupos poblacionales de escasos recursos, lejos de encontrarse en un entorno favorable, se enfrentan con el hacinamiento, la falta de higiene, las nulas o pésimas condiciones en los servicios y por lo general, sus predios se encuentran en condiciones desventajosas, ya sea por estar muy retirados de los centros de trabajo o por localizarse en barrancas, o en sitios de difícil acceso. Son los pobres quienes enfrentan y, en cierta medida, están inmersos en una dinámica que reproduce y amplía el deterioro ecológico.

La escasez en la oferta de suelo para estos sectores determina que sean relegados a tierras marginales de la periferia urbana, sin servicios básicos y retiradas de los centros de trabajo. Tal situación se traduce en la proliferación de asentamientos irregulares, dispuestos en anárquica y en contradicción con las estrategias y programas para el desarrollo equilibrado de las ciudades.

El Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, sigue con la tendencia del anterior “la política de desarrollo social que impulsará el gobierno de la República en materia de vivienda tiene como objetivos: orientar el 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 la vivienda; y promover las condiciones para que las familias, en especial las que tienen mayores carencias, tanto en las zonas rurales como en las urbanas, disfruten de una vivienda digna con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia”⁴⁵.

⁴⁵ Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.

Pero a pesar de todas estas acciones que pretende el gobierno la mayoría de los grupos poblacionales de escasos recursos enfrentan un entorno desfavorable debido al hacinamiento, la falta de higiene, las nulas o pésimas condiciones en los servicios, predios de mala localización y difícil acceso entre otras cosas.

Debido a esto, surgieron nuevas demandas y en la década de los ochentas se conformaron organizaciones sociales independientes del Estado, como las organizaciones del Movimiento Urbano Popular (MUP), “estas adoptan formas de lucha mayormente reivindicativas y algunas de tipo positivo, que se canalizan a través de mediaciones políticas, acciones conflictivas para ejercer presión sobre las instancias de decisión o asignación de recursos en materia de políticas habitacionales”.⁴⁶

Desde esta perspectiva no sólo se plantean concepciones globales del bienestar, sino que representan una síntesis de la dinámica interna-externa en que se configura la identidad de las organizaciones populares.

En la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), llevada a cabo el 30 y 31 de mayo de 1996 en Estambul, Turquía. Se solicita a todos los países⁴⁷:

-El reconocimiento del rol motor de las ciudades en el desarrollo durable y la implementación de políticas que tiendan a movilizar más los recursos en vista del desarrollo urbano, reconociendo al mismo tiempo las necesidades de los sectores rurales.

⁴⁶ Zepeda M. Pedro. Op.cit. , pag. 40.

⁴⁷ Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. (Hábitat II). File:///A:/HABITAT2.HTM.Pag.1-6.

-La iniciación de acciones apropiadas que favorezcan la oferta de vivienda y de terrenos edificables, la seguridad de la ubicación y el funcionamiento fluido de los mercados de suelo e inmobiliarios, y el apoyo a las inversiones de los sectores público y privado en las infraestructuras y los servicios urbanos.

-De comprometerse a continuar e intensificar las políticas de descentralización y de asegurarse que el principio de subsidiaridad sirva de guía a la asignación de responsabilidades y de recursos a los diversos niveles de gobierno, en lo que se refiere a la administración y la gestión de los asentamientos humanos.

-De implementar el cuadro institucional y legal de ejercicio de la democracia.

-De acordar una autonomía constitucional y legal a las colectividades locales, en relación con su rol fundamental en la gestión de los asentamientos humanos y dada su contribución a la preservación de la paz civil y a la organización del desarrollo sustentable a nivel local, dentro del marco legal nacional relevante.

-Apoyar y favorecer las asociaciones nacionales de poderes locales en su acción de estructuración y reforzamiento de las capacidades del medio local y de comprometerse a consultas sobre los problemas de las colectividades sociales.

-El desarrollo humano durable se ha colocado como una de las prioridades de los programas de las agencias multilaterales, de una manera coordinada y complementaria, con una movilización adaptada de los recursos.

-Que los gobiernos desplieguen sus mejores esfuerzos para apoyar a otros países que lo requieran.

-La agenda hábitat y su plan global de acción debe incorporar explícitamente los vínculos e interfaces con los planes nacionales y las agendas locales, tomando en consideración las especificidades y prioridades regionales. La definición y la organización de estas interfaces debería tomar en cuenta la experiencia acumulada por las colectividades.

-Que explore con la coordinación permanente, las vías y medios para mejorar la eficacia de la cooperación y de la ayuda al desarrollo y para aumentar los recursos destinados al desarrollo urbano y a la gestión municipal⁴⁸.

Debido a estas conferencias internacionales las políticas de vivienda tuvieron ciertas modificaciones, las cuales se manifestaron en los Programas Nacionales de Vivienda y en las instituciones de financiamiento de vivienda.

⁴⁸ Ibidem. Pag. 1-6.

CAPITULO 3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA Y REFORMAS A LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES DE VIVIENDA : INFONAVIT Y FOVI.

3.1. INFONAVIT.

“El 24 de abril de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la ley que creó el Instituto Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), como respuesta a una sentida demanda de la clase trabajadora por ver cumplida la disposición prevista por el constituyente de 1917 en el sentido de que los patrones estarían obligados a proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas”.⁴⁹ Su creación tuvo lugar en el contexto de la primera conferencia mundial de Hábitat en Vancouver en 1975⁵⁰.

El INFONAVIT se fundó como una institución financiera que se proponía: administrar el fondo de vivienda del trabajador. Dicho propósito permitió establecer y manejar un sistema financiero que proporcionaría a los trabajadores miembros préstamos con bajo interés bancario, para adquirir una vivienda nueva; para construir; como para mejorar sus viviendas o para pagar deudas relacionadas con ella⁵¹.

La V Comisión Nacional Tripartita conformada por el sector privado, público y social, dió igual peso a los trabajadores, al gobierno y al sector

⁴⁹ Aldrete-Haas José A. “La deconstrucción del Estado Mexicano, Políticas de vivienda”. pag.96.

⁵⁰ Hábitat reunió a los países miembros de las organizaciones de las Naciones Unidas con el objetivo de integrar principios básicos para la legislación sobre medio ambiente y vivienda social de cada país. Esta conferencia constituyó el primer antecedente global de lo que constituiría más tarde el sistema de financiamiento social del INFONAVIT en México así como de programas de atención social al problema de la pobreza y la protección a los ecosistemas en países subdesarrollados. Para ampliar al respecto ver Anexo B.

⁵¹ Catalán Valdés. Op.cit. Pag. 36.

privado en la toma de decisiones de la Asamblea General y el Consejo Administrativo. La estructura democrática de la V.Comisión era a través de un proceso de asignación por computadora, el cuál seleccionaba a los nuevos, beneficiarios⁵².

Con la fundación del INFONAVIT se busca resolver los problemas derivados de un sistema fraccionario y desigual en el cual se expresaba ya el problema social de la vivienda.

La concepción del instituto surgió del reconocimiento de la imposibilidad práctica de dotar de vivienda a todos los trabajadores (INFONAVIT), tanto por la insuficiencia de recursos financieros como por el hecho de que no todos estarían interesados en adquirirla⁵³.

El INFONAVIT se constituyó alrededor de la creación de un fondo resolvente y consistente para el financiamiento a la construcción y para el otorgamiento de créditos individuales de la vivienda.

En su constitución fue integrada la normatividad sobre un fondo de ahorro que se devolvería a los trabajadores en los casos de terminación de su relación laboral; de incapacidad; jubilación o fallecimiento y, la creación de un mecanismo financiero para crear oferta de vivienda, fomentando a la vez una demanda real por ella, ya que los trabajadores accederían al crédito, crédito que de otra manera no tendrían⁵⁴.

Se hizo descansar la administración del sistema en la idea básica que le dió origen al tripartismo⁵⁵, entre los órganos de gobierno de la institución administradora así como en sus cuerpos consultivos a nivel regional.

⁵² Ibidem. Pag. 38.

⁵³ Ibidem. Pag. 38.

⁵⁴ Ibidem. Pag. 35.

⁵⁵ El tripartidismo se refiere a la unión del sector público, privado y social. Ver Anexo C.

En la ley del INFONAVIT quedó definido que los trabajadores podrían destinar los créditos que éste les otorgara para la adquisición de una vivienda financiada por el propio instituto o propiedad de terceros, para la construcción en terrenos propios, para la ampliación, reparación o mejoras de la vivienda de su propiedad, o para liquidar los pasivos derivados de los conceptos anteriores⁵⁶.

Al fundarse el INFONAVIT no había en México una industria de construcción de la vivienda suficientemente desarrollada que permitiera generar la oferta suficiente para los primeros acreditados, aun sobre la base de los entonces reducidos recursos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Es por esto que en la primera etapa del INFONAVIT éste tuvo que promover y financiar la construcción de conjuntos habitacionales directamente.

Es en esta primera etapa, cuando se comienza a desarrollar una cultura inmobiliaria, misma que no existía antes. En sus inicios, los trabajadores sentían no ser propietarios de su vivienda y, consecuentemente, eran frecuentes la falta de mantenimiento, el vandalismo y el descuido generalizado de los conjuntos habitacionales.

Poco a poco se fue creando en la consciencia de la población derechohabiente la idea de la conservación de su patrimonio. Esto puede observarse con claridad en las etapas constructivas de los años de 1976 a 1980, correspondientes a los grandes conjuntos que se habían comenzado a desarrollar desde 1973 y 1974. Se aprecia, un mejor cuidado de la vivienda y de las áreas libres, y la cultura INFONAVIT llegó a formar parte del desarrollo urbano.

⁵⁶ Ibidem. Anexo C.

El INFONAVIT, contribuyó a crear infraestructura en las ciudades: parques públicos, puentes peatonales, equipamientos hidrosanitarios, eléctricos y comerciales, escuelas que los erarios municipales no podían proveer.

La vivienda, así considerada, no es sólo muros y techos, sino las obras de bienestar social, de recreación y de cultura que las rodea⁵⁷.

Los créditos para la adquisición de las viviendas se asignaban a los trabajadores por medio de sistemas de puntuación (hasta hoy vigentes) que si bien tenían elementos de subjetividad permitían, en buena medida, concentrar la atención en los solicitantes más necesitados.

En su legislación se introdujo la figura de la transmisión de la propiedad en favor de los familiares de los trabajadores que fallecieran sin necesidad de recurrir a la legislación civil en la materia. Se previó la posibilidad de que las operaciones que el INFONAVIT celebrara fueran realizadas sin la intervención de los notarios públicos. Se precisó la devolución del doble fondo de ahorro acumulado en favor de los trabajadores, o en su caso beneficiarios tratándose de incapacidad, jubilación o fallecimiento⁵⁸.

La acción del INFONAVIT se manifestó en esos primeros quince años como programas trascendentes para resolver el problema vivienda de los trabajadores.

Su legislación previó los acelerados procesos inflacionarios que se presentarían en los años setenta, y, sobre todo en los ochenta. El fondo de ahorro comenzó a representar un decreciente valor real al expresarse en valor nominal y no pagar intereses a las cuentas individuales, con lo cual una de las dos prestaciones básicas del INFONAVIT, el ahorro comenzó a sufrir un acelerado

⁵⁷ Zepeda. Op.cit. Pag. 34.

⁵⁸ Ibidem. Pag. 63.

deterioro cuya agudización se dio enmarcada en las tasas de crecimiento negativo que registro el PIB (Producto interno bruto) del país a lo largo de la década de los años ochenta.

Además los créditos expresados en dinero se comenzaron a amortizar muy aceleradamente en cuanto a su valor nominal, lo que condujo a que la recuperación de los mismos equivaliera alrededor del 12% por cada crédito otorgado.

A principios de 1975 se había adoptado la práctica de descontar al trabajador un 18% de su salario abandonando la rigidez de una tabla de amortización tradicional. Hacia 1987 se introducen, por un acuerdo del Consejo de Administración, reformas al régimen de recuperación de créditos, para traducir los saldos a la expresión de múltiplos del salario mínimo vigente en el momento del pago de cada una de las amortizaciones. Con ella se indexó la recuperación del ahorro institucional .

Con esta disposición se fortaleció al INFONAVIT, pero al tenerse una tasa fija de interés del 4% en los financiamientos, y una constante en la fórmula para el pago de amortización en 20 años transcurridos, cuyos saldos se cancelaban, los niveles de recuperación se incrementaron, pero no a los niveles deseados. Se estima que la recuperación ascendió prácticamente al 50%, pero no al 100% debido además a que una alta proporción de los créditos habían sido destinados a trabajadores que ganaban el salario de mínimo, con lo cual su recuperación se vió comprometida⁵⁹.

⁵⁹ Ibidem .Pag. 69.

Estos ajustes a las políticas financieras al Instituto fueron positivas, pero no suficientes. Resultaba indispensable modificar las constantes de la fórmula para dinamizar el proceso de recuperación y hacer que el fondo constituido por el INFONAVIT fuese, realmente revolvente. Y eso es lo que se buscó con las reformas hechas en 1992, cuando se creó el nuevo INFONAVIT.

Los resultados de este organismo en sus primeros veinte años de actividad fueron, sin duda, de gran importancia. El saldo puede considerarse como altamente positivo. Para 1992 eran ya millones de mexicanos los que habitaban una vivienda financiada por el INFONAVIT.

La historia del INFONAVIT durante el sexenio de Luis Echeverría no se desarrolló de acuerdo con sus planes. En primer lugar, el instituto se dedicó a la producción directa de vivienda, no obstante de haberse constituido como una institución de carácter financiero. En segundo lugar los desarrollos habitacionales que construyó el INFONAVIT de 1972 - 1976 resultaron lujosos y caros, en particular si se considera que la función del instituto era servir a los trabajadores. Con la construcción de dichos complejos habitacionales se benefició inicialmente al grupo de trabajadores de mayores ingresos. En tercer lugar el sistema computarizado del INFONAVIT se sustituyó por el de promociones externas, por representantes del sindicato del sector privado, quienes presentaban un paquete habitacional al INFONAVIT para su aprobación y financiamiento. En cuarto lugar, pese al principio democrático según el cual el personal sindicalizado y el sector privado tendrán el mismo acceso a los préstamos para la vivienda del instituto, los trabajadores organizados tenían una participación cada vez mayor en las promociones externas. En quinto lugar, el INFONAVIT financió el doble de créditos para casas terminadas de lo que su propia política recomendaba, en detrimento de desarrollos de lotes con servicios

o de los préstamos para mejoramiento de la vivienda que podrían haber beneficiado a una población más numerosa. Por último el porcentaje de préstamos que se asignó al grupo de menores ingresos (de entre 1.0 y 1.25 veces el salario mínimo) se encontraba por debajo del nivel recomendado⁶⁰.

El INFONAVIT se fundó en un principio como una institución financiera, pero pronto se vió obligado a dedicarse directamente a la construcción de viviendas debido a la presión de los beneficiarios y a las acciones emprendidas por los administradores, además de las restricciones técnicas inherentes a los programas puestos en marcha.

El INFONAVIT se vió involucrado en programas de construcción. En primer lugar, los propios intereses políticos del director general lo volvían sensible a la presión de los beneficiarios del instituto de manera práctica y expedita, así que dejó de lado muchos de los objetivos establecidos por este organismo. En segundo lugar, el sector privado y sindicalizado ejercieron presión sobre la administración, y en particular sobre el director general. Con el fin de obtener resultados inmediatos sin importar la manera de lograrlo. En tercer lugar, los problemas técnicos aún sin resolver se combinaron con la renuencia de los beneficiarios a esperar dichas soluciones y con su capacidad para ejercer presión y obligar a los administradores del instituto a construir de inmediato⁶¹.

El primer director general del INFONAVIT fue el Lic. Jesús Silva Herzog, designado por el presidente Echeverría.

La presión fue incluso mayor porque tanto los trabajadores sindicalizados como el sector privado constituían grupos poderosos que habían participado en

⁶⁰ Ibidem. Pag. 70

⁶¹ Ibidem. Pag. 73.

la creación del instituto, y éste tenía un significado político e histórico muy importante para ambos sectores. A estos factores se añadía la aparente abundancia de recursos del instituto, que en principio representaba la contribución del sector privado, lo cual ejercía enorme presión sobre el director general; como señalan algunos autores. El instituto nació en mayo de 1972 con gran solidaridad entre los trabajadores sindicalizados, el sector privado y el gobierno, constituyendo lo que se conoció como estructura tripartita.

Prestar dinero para la construcción de casa requiere de toda una serie de especificaciones técnicas muy claras acerca del tipo de vivienda que se va a construir con objeto de realizar estimaciones de costos y programas financieros y de construcción, también es necesario que las compañías constructoras participantes cuenten con capacidades técnicas y financieras específicas.

“La intención del INFONAVIT de construir cien mil unidades al año, más de 270 unidades al día, constituía un plan ambicioso y sin precedente en México”⁶².

El problema que enfrentaban los administradores era doble: por un lado, no había suficientes compañías constructoras que tuvieran la capacidad técnica para implementar, los programas del instituto, y por otro, no se contaba con el tiempo necesario para desarrollar normas de construcción y tipos de vivienda para uso de las compañías constructoras⁶³.

El INFONAVIT no sólo se involucró directamente, sino que hubo casos en los cuales el instituto compró proyectos habitacionales ya en marcha si sus normas de constitución parecían adecuadas.

⁶² Aldrete-Hass. Pag. 39.

⁶³ Ibidem. Pag.41.

Al participar este organismo directamente en la construcción de viviendas, era necesario que las casas producidas reflejaran la imagen que el Estado quería proyectar de sí mismo; esta imagen era la de modernidad.

“El modelo europeo se vió marcado entre los primeros programas que se construyeron, como los proyectos de Iztacalco y El Rosario, dos grandes unidades habitacionales muy similares en tamaño a algunos de los nuevos complejos urbanos británicos, de unos setenta mil habitantes”.⁶⁴

El problema residía en que estos desarrollos atractivos y de vanguardia era más bien caros y en consecuencia no resultaban accesibles para los trabajadores de menores ingresos, problema con implicaciones políticas y económicas que requería de solución.

3.2 REORIENTACION DE LA POLÍTICA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA EN LOS AÑOS OCHENTA

Dados los antecedentes problemáticos en que se desenvolvería el mercado inmobiliario de interés social de los demandantes de vivienda del país.

El INFONAVIT se volvió entonces hacia proyectos de menor escala y adoptó una tipología de vivienda más bien tipo de clase media que fué y es muy favorecida por los líderes sindicales, el sector privado y los funcionarios del INFONAVIT.

⁶⁴ Ibidem. pag.98.

Para los beneficiarios del INFONAVIT resultaba imperativo que las viviendas estuvieran cerca de las fuentes de empleo y no en las afueras de la ciudad, como en el caso de las ciudades nuevas, de la Gran Bretaña”.⁶⁵

Más que un diseño arquitectónico europeo y de vanguardia, los trabajadores optaron por tener acceso a servicios urbanos, lo cual disminuye el gasto y provee mayores oportunidades de movilización de la fuerza de trabajo en la reorientación de las normas constructivas se contempló que las viviendas de clase media contaron con una densidad baja, por lo cual se comenzó a requerir de grandes parcelas de tierra. Dichas viviendas demandan, también, un número mayor de componentes de la industria de la construcción. Y al usuario le gusta más este tipo de vivienda. Debido a que los dirigentes sindicales participan en la construcción de los proyectos habitacionales con sus propias compañías constructoras, se benefician con la compra y el uso de tierra y con la construcción de las casa sin recibir por otra parte quejas de los usuarios.

Tanto el gobierno como las empresas privadas apoyaban este tipo de vivienda por las razones anteriores. Así la construcción de la vivienda tipo clase media benefició a los empresarios privados, ya que requería mayores insumos de la industria de la construcción y creaba un gran número de empleos no calificados.

Así mismo la, creación del INFONAVIT constituía en parte una recompensa a la clase trabajadora por mantener congelada la demanda de mayores salarios al empezar el gobierno de Echeverría.

⁶⁵ Ibidem. pag.101.

La vivienda tipo clase media satisfacía ya desde entonces la demanda de aquellos miembros del INFONAVIT y de los sindicatos (los más calificados y con mayores salarios) de mayor importancia tanto para el movimiento obrero como para el sector privado. Los sindicatos estaban dispuestos a recompensarlos con una casa a cambio de su solidaridad.

El sector laboral no se interesaba, ni se interesa en proporcionar vivienda a los trabajadores de menores ingresos, como lo demuestra la mayoría de las promociones desarrolladas por el sector. Más bien se ha interesado por proporcionar casas terminadas a los grupos de mediano y alto nivel de ingreso. Este fenómeno derivó de la estrechez económica del mercado interno así como de los problemas que ocasionó la escasez de capital, durante los años 80's.

De allí que la vivienda tipo clase media beneficiaba tanto a los líderes de los trabajadores como al sector privado.

En su primer año de funciones el INFONAVIT no pudo evitar algunos de los problemas técnicos que generalmente acompañan la puesta en marcha de programas de vivienda en gran escala, independientemente de las dimensiones de los proyectos.

Resulta paradójico que las críticas se enfocaran hacia la participación del instituto en la construcción directa de viviendas, punto sobre el cual habrán ejercido presión tanto el sector privado como el sector laboral.

El sector privado se quejó de la aparente competencia desleal del instituto, como lo indicara un funcionario del INFONAVIT. Al principio el INFONAVIT promovía la producción de materiales de construcción y fue blanco de ataques

por parte de los empresarios, quienes sostenían que el instituto está interviniendo en su campo⁶⁶.

El sector laboral atacó al instituto por la calidad en los proyectos de construcción.

El conflicto principal por lo menos entre gobierno y trabajadores, residía no tanto en la calidad de la construcción u otros aspectos relacionados, aunque estos problemas existían como en una serie de cuestiones que tenían su origen fuera del INFONAVIT y que estaban relacionadas con la lucha entre Echeverría y Fidel Velázquez por obtener control sobre los trabajadores sindicalizados.

La campaña de democratización de Echeverría tenía por objeto fortalecer los sindicatos independientes y debilitar así a Velázquez por obtener control sobre los trabajadores sindicalizados.

La tipología de la vivienda no tomaba en cuenta algunos deseos y necesidades especiales de los trabajadores. “ A juicio del sector laboral, lo que requería, entre otras cosas, era que los trabajadores siguieran de cerca el diseño y el proceso de construcción de las viviendas como había sucedido en el caso de la colonia Guerrero pequeña unidad habitacional que el instituto había financiado”.⁶⁷

Cuando comenzó el nuevo sexenio y llegó al poder López Portillo, tuvo lugar un completo reacomodo de fuerzas.

Lo que el sector obrero demandaba era un mayor control sobre el instituto y lo obtuvo en forma parcial. Sin embargo, López Portillo no iba a entregar fácilmente el INFONAVIT a los trabajadores.

⁶⁶ Ibidem. Pag. 105.

⁶⁷ Ibidem. pag.111.

El clima político del INFONAVIT alentó al movimiento laboral a dominar el sindicato interno del instituto. Esto se logró casi al mismo tiempo que el nuevo director tomaba su cargo⁶⁸.

Durante el sexenio 1982-88 , el instituto no experimentó cambios mayores en su estructura organizativa ni en sus programas de vivienda básicos.

Sin embargo, el sector laboral todavía no había abandonado por completo su objetivo de control totalmente del INFONAVIT.

De hecho cuando Carlos Salinas de Gortari fue declarado candidato presidencial oficial por el PRI para el sexenio de 1988-1994, el sector laboral ya estaba solicitando cambios en el artículo 123 , entre los que se incluía un mayor control sobre el INFONAVIT, así como una mayor participación en las promociones externas.

3.3. EL PROGRAMA FOVI.

La banca e instituciones financieras son protagonistas en el proceso de generación de vivienda en todos los países, y México no ha sido la excepción.

El Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) ha atendido regularmente a un sector de la población cuyos ingresos varían entre 2 y 12 veces el salario mínimo mensual, financiando la construcción de vivienda terminada para venta y renta a través de créditos individuales.

Con la reprivatización de la banca en el sexenio de Salinas de Gortari la relación entre ésta y el FOVI se ha modificado. El FOVI a empezado a operar un nuevo esquema de financiamiento en el cual el principal cambio es que se libere a la banca de su inversión obligatoria en materia de vivienda, y los créditos a largo plazo son otorgados con recursos del FOVI mediante subastas de

⁶⁸ Zepeda. Op.cit. Pag. 75.

derechos, con lo cual se busca eliminar la discrecionalidad en la asignación de recursos subsidiados y dar transparencia absoluta al proceso.

Este cambio responde al Programa Nacional de Vivienda 1990-1994 en materia de financiamiento, el cual busca la reducción y eliminación gradual de los subsidios, sin afectar la posibilidad de acceso de las familias al crédito. Dichos programas señalan que en caso en que sea indispensable otorgar subsidios, éstos deberán ser transparentes y asignarse a la población de menores recursos.

El nuevo esquema de financiamiento del FOVI establece tasas de interés equivalentes al costo del dinero más los costos de intermediación bancaria, tanto comercial como de fomento, para eliminar totalmente el subsidio y lograr que el Programa Financiero de Vivienda sea autosuficiente. Aumenta los plazos de amortización, así como el refinanciamiento de intereses para evitar desplazar a la población de menores ingresos.

Asimismo el programa estableció la necesidad de consolidar el esquema de otorgamiento de créditos, mediante el cual la banca de primer piso absorbe el crédito para la construcción a corto plazo y el FOVI absorbe el crédito individualizado de largo plazo.

En materia de arrendamiento, el objetivo de FOVI es continuar con el otorgamiento de créditos para la construcción de vivienda para renta destinada a las familias cuyos ingresos no les permiten reunir las cantidades por concepto de enganche y gastos de escrituración para acceder a una vivienda en propiedad. Un segundo objetivo es continuar operando la línea de crédito para vivienda en arrendamiento con opción a compra.

El establecer tasas de interés equivalentes al costo de dinero más los costos de intermediación bancaria hará que los grupos de escasos recursos no

puedan acceder a un financiamiento para vivienda a través del FOVI. Sin embargo, esta medida va acompañada por una ampliación en los plazos para la amortización con lo que se sustenta el acceso de dicho sector de la población al financiamiento del organismo⁶⁹.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones del año de 1962 fue reformada para mejorar los créditos para el mercado inmobiliario y financiero, y para facilitar el acceso al crédito hipotecario a personas de ingresos medios y bajos. Esta reforma provocó la creación en el año siguiente del Programa de Vivienda (PFV) , que es la norma programática para la combinación de inversión pública con recursos originados por el ahorro interno, para ser canalizados hacia la edificación de vivienda de interés social. El principal mecanismo operativo del Programa Financiero de Vivienda es el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)⁷⁰.

FOVI se encarga de la captación de recursos a través de aportaciones del gobierno federal, créditos del Banco de México y agencias de ayuda y crédito internacionales como AID, BID y el Banco Mundial, así también los recursos propios provenientes de los intereses y la recuperación de su cartera crediticia. Durante casi 30 años la dimensión de FOVI fue posible gracias a que hasta 1989 existía un mecanismo de obligación de inversión para la canalización del ahorro público a partir de una normatividad⁷¹ que obligaba a los bancos a etiquetar un porcentaje de su captación para vivienda de interés social y a una tasa menor a la del mercado.

⁶⁹ Ibidem Pag. 82.

⁷⁰ Ibidem. Pag 84.

⁷¹ Ver anexo D.

La función principal de FOVI hasta 1989 fue apoyar con recursos financieros estatales a la Banca en sus operaciones crediticias en materia de vivienda de interés social, por medio del estímulo de la producción de vivienda terminada con el respaldo financiero a los promotores privados.

El papel de FOVI ha sido el de agente financiero de los promotores-constructores privados, de los beneficiarios y de agente promotor directo.

“ El FOVI proviene de una reorientación en los lineamientos del Programa Financiero de Vivienda que redefine el papel del Estado en las formas de producción de la vivienda, a consecuencia en buena medida, de que la misma operación de FOVI e incluso de INFONAVIT y FOVISSSTE, promovió la creación y maduración de los agentes privados del mercado inmobiliario”.⁷²

El papel del Estado y los agentes privados en la edificación de vivienda de interés social, provocó un impacto negativo en los acreditados y sobre todo alimentaron la tendencia de FOVI a concentrarse en los estratos medios. FOVI es una propuesta financiera que por lo mismo se ve limitada en cuanto al escenario que enfrenta de inflación, rezago salarial y altas tasas de interés.

El FOVI es criticado por el hecho de que el diseño de sus líneas de crédito, sólo son accesibles para familias con ingresos superiores a los 2.5 veces el salario mínimo, lo cual provoca marginación a los sectores mayoritarios de la población.

En el trienio 1984-1986 el sistema FOVI presentó un crecimiento real en el que se expresa el efecto de duplicar el porcentaje de captación que la Banca debe canalizar. En el sexenio de López Portillo el FOVI logra con la menor

⁷² Ibidem. Pag. 76.

participación directa, del 13% de los recursos totales, movilizar el mayor volumen del ahorro público hacia la vivienda.

A lo largo del tiempo FOVI a combinado subsidios cruzados y directos; con las reformas de 1989 ya sólo persiste el subsidio generado por la diferencia entre el valor real de los fondos prestados menos el valor de la recuperación. Este subsidio generado por la diferencia entre el valor real de los fondos prestados menos el valor de la recuperación es absorbido por FOVI con recursos fiscales y constituye un beneficio directo a los acreditados⁷³.

“ A principios del sexenio de Salinas de Gortari se inició la reestructuración de la Banca, la liberación de las tasas de interés y la búsqueda de mayor competitividad de las sociedades nacionales de crédito. Este proceso llevó a suprimir la Obligación de la banca a prestar en condiciones preferenciales, a un porcentaje predeterminado de su capacidad de ahorro, a demandantes individuales de vivienda de interés social”:⁷⁴

El FOVI sustituye a la Banca en los créditos actuales de largo plazo y la Banco sólo se encarga de los créditos puente cuando los promotores-constructores lo requieran.

El FOVI adoptó un mecanismo de mercado para asignar créditos a mediados de 1989 que operó a partir de subastas de derechos sobre créditos en el que participan promotores y constructores de conjuntos habitacionales, que requieren ofrecer un crédito de conjuntos habitacionales, que requieren ofrecer un crédito de largo plazo a los futuros adquirientes de vivienda que construyen.

⁷³ La Jornada. 14 de Julio de 1997.

⁷⁴ Zepeda. Op. Cit. Pag. 83.

En abril de 1991, el Comité Técnico de FOVI aprobó el financiamiento de nuevos productos de vivienda como son:

Adquisición de terrenos mínimos de 60 metros cuadrados con todos los servicios, lotes con servicios comunitarios, lotes con servicios, baño y cocina cerrados y espacios de usos múltiples para dormir, comer y estar, departamentos sin recámaras, financiamiento para autoconstrucción o mejoramiento a través de parques de materiales proporcionados por los institutos de vivienda estatales o para la compra de materiales mediante tarjeta de crédito, y financiamiento para adquisición de vivienda usada⁷⁵.

Al parecer FOVI se encuentra en el proceso de diseñar las políticas y mecanismos específicos para ofrecer productos de vivienda.

⁷⁵ Ver Anexo D.

3.4 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NORMATIVAS DE LAS VIVIENDAS.

Proceso constructivo

En este apartado se hace referencia a las características de las zonas de construcción, especificando los metros cuadrados de cada vivienda y su localización específica dentro de cada desarrollo.

Estudio de mecánica de suelos.

Este estudio se realiza para determinar la resistencia del terreno y saber que tipo de cimentación se va a utilizar.

Muros de carga.

Los muros de carga son las estructuras que van a soportar todo el peso del edificio, están hechos de concreto hueco y varilla, al cual posteriormente se le hace un colado para mayor resistencia no se usan ni columnas, ni trabes sino castillos ahogados, en las ventanas se utilizan dinteles las cuales desplazan el peso hacia los muros.

Loza.

La loza se diseña respecto a la carga muerta que es básicamente el peso del material, acero, concreto, cimbra.

Y la carga viva que es el peso extra en cuanto a muebles, accesorios y personas, se requiere que la resistencia sea de 170kg. por m² en base a estos aspectos se define el tipo de loza, en nuestras construcciones se utiliza vigueta de concreto y bovedilla de uniceL.

La vigueta se coloca cada 70cms. El uniceL tiene como característica que es acústico, fresco y no es flamable, encima de esto se coloca una malla tejida y concreto.

En el techo del edificio se coloca teja y así se evita usar impermeabilizante.

Tanques elevados.

En nuestros desarrollos no se utilizan tinacos esto más que nada es por cuestiones de estética y para garantizarles a nuestros clientes que nunca van a sufrir por falta de agua ya que, debido a nuestro sistema de cisterna y tanques elevados que abastecen de agua a todo el desarrollo por medio de gravedad.

Acabados.

Todas las instalaciones van ocultas, la puerta de entrada es multipanel de lámina inyectada con unicel para mayor seguridad, la puerta del patio de servicio es de lámina, y las puertas interiores son de cartón con melamina, cuenta con todos sus accesorios como son ventanas de aluminio con perfil de interés social, calentador para 38lts., lavadero, tarja, regadera, W.C. y azulejo en las partes húmedas.

En cuanto a la energía eléctrica cada uno de los departamentos cuentan con sus pastillas y después tienen un tablero en donde se encuentran los fusibles, de modo que en el caso de un corto lo primero que se tendría que checar serían las pastillas.

Terminados.

El cubo de la escalera es de concreto, el techo es de yeso duro con cemento y pintura, en cada hilada de bloque va una escalerilla para darle más resistencia, en los muros se aplica tirol planchado.

3.5 REQUISITOS CREDITICIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE VIVIENDA.

A. EL CREDITO FOVI.

Es un crédito preferencial con recursos del Banco Mundial, depositados al Banco de México, el cual a su vez los transmite a la Banca Comercial, que hacen funciones de administradores de dichos recursos.

Esto nos trae como ventajas, un interés muy bajo en comparación con un crédito hipotecario directo de la Banca.

Perfil.

Será aquel que se adecue al perfil marcado por FOVI a través de las diferentes instituciones financieras.

Buró Nacional de Crédito.

El cliente llenara el formato de preanálisis del B.N.C. teniendo cuidado de anotar todos los datos que en el se indican como: RFC como homoclave, códigos, postales, teléfonos, ingresos, números de cuenta de referencias bancarias y de firmar el documento.

a) Lo acompañara de la copia por ambos lados mostrando foto y firma, de su identificación oficial.

b) Si es casado o vive en unión libre su cónyuge o su pareja, aunque no tenga una actividad laboral llenara también el formato de preanálisis.

c) Se presentara en las cajas de la empresa y realizara el pago de la cuota correspondiente por cada formato que presente, donde se le entregara el recibo de pago correspondiente.

d) Vía módem se realiza la consulta al B.N.C. y en un lapso de 20 minutos se tiene la respuesta.

c) Si no califica se dará por terminado el flujo y se le pedirá al cliente que resuelva su situación.

f) Si califica procederá a integrar el expediente.

g) La vigencia del estudio será de 3 meses a partir de la fecha de consulta.

Integración.

Se procederá a integrar el expediente de acuerdo a la institución de crédito y conforme a los requisitos y documentación que se exijan.

Dictaminación.

Se realizara la dictaminación del expediente, proceso en el que se verificara la correcta integración de documentos y la validez de los mismos.

Si el expediente esta incompleta o presenta alguna inconsistencia, se indicaran los faltantes y se procederá a la integración correcta del expediente.

Alta Provisional.

Será una herramienta de ventas cuando el cliente por algún documento faltante no puede completar su expediente.

Este documento tiene una vigencia máxima de 15 días naturales, durante los cuales deberá de formalizarse la operación.

Si durante el plazo máximo no integrará el expediente debidamente, se le penalizará perdiendo apartado y ubicación seleccionada.

Formalización.

En este paso del proceso se generan contrato y pagares documentando el pago de enganche y gastos de escrituración mismos que el cliente deberá revisar y firmar de aceptación.

Porcentaje de financiamiento.

Será como máximo el 90% del valor aprobado por el fondo o valor promedio según avalúo. El solicitante deberá contar con los recursos para integrar el 10% del enganche y en algunos casos los gastos de escrituración, (estos gastos son cobrados por el notario, y son, impuestos sobre la adquisición de inmuebles honorarios del notario y derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad).

Plazo.

El plazo máximo del crédito, es de treinta años, sin embargo, por las características del esquema de pagos, el crédito puede llegar a liquidarse en un plazo menor.

En el caso de que al término de los treinta años, existiera algún saldo, FOVI absorberá la deuda, quedando cancelada, siempre y cuando, el cliente se encuentre al corriente en sus pagos.

Tasa de interés.

La tasa de interés es del 5% anual fija, más el porcentaje de inflación anualizada del último trimestre conocido. La tasa de interés aplicable es dada a conocer mensualmente por el FOVI.

Pagos.

Los pagos son mensuales, y estarán integrados por una erogación neta que se aplicará al pago de intereses y amortizaciones del crédito, más las comisiones cargo del acreditado, más la prima de seguros. Los pagos mensuales se incrementarán en el mismo porcentaje que se incremente el S.M.M.D.F. (salario mínimo mensual del Distrito Federal), a partir del día primero del mes siguiente en que entre en vigor el nuevo salario.

Pagos anticipados.

Podrán realizarse pagos anticipados en cualquier momento, por un monto no inferior a una erogación neta, no existiendo pena por realizar estos anticipos.

B. EL CRÉDITO INFONAVIT.

Solicitud.

El cliente deberá llenar un formato de solicitud de crédito especificando claramente los datos que sean requeridos y turnándola al asesor de venta⁷⁶.

Captura en Provivac.

Se captura en el sistema Provivac la solicitud del cliente para ser enviada a través de esta institución a INFONAVIT una vez precalificada.

Convocatoria.

INFONAVIT publicará en los principales diarios de circulación nacional, las bases para inscripción de solicitudes para el programa de otorgamiento de créditos.

Calificación.

- a) INFONAVIT determinará a través de su sistema de calificación si el cliente es sujeto de crédito, tomando como bases las aportaciones al fondo de vivienda de los trabajadores, el salario integrado del trabajador, la edad y el número de dependientes económicos.
- b) Si califica se pasara a dictaminar el expediente.
- c) Si no califica, se informa al cliente y se volverá a ingresar en la próxima convocatoria.

⁷⁶ Ver Anexo E.

Publicación.

INFONAVIT publica las listas de las personas que fueron autorizadas.

a) Si no aparecen en las listas, se informa al cliente de que no fue autorizado y se le invita a participar en la siguiente convocatoria.

b) Si aparecieron en las listas, integra su expediente a INFONAVIT para continuar con la operación.

Integración.

Si el cliente sale publicado en las listas deberá integrar su expediente conforme a los requisitos solicitados por INFONAVIT⁷⁷.

Dictaminación.

El departamento de dictamen revisará que la documentación presentada por el cliente sea la requerida para poder formalizar la operación de compra de vivienda.

Formalización.

Una vez revisada la correcta integración, vigencia y veracidad de la documentación presentada se realizará el contrato y pagares correspondientes al pago de apartado y enganche en caso de que la diferencia del monto de crédito asignada menos los gastos de escrituración no cubran el valor total de la vivienda.

Perfil.

1. Cotizar el INFONAVIT-SAR, por un mínimo de cinco años.
2. Ingreso mensual de \$ 2,200. a \$ 5,500.
3. Edad de 23 a 54 años.

⁷⁷ Ver Anexo E.

CONCLUSIONES.

En los 100 casos analizados de las personas que son acreditadas por el INFONAVIT y que adquieren vivienda de interés social; se observa que la edad promedio es de 35.5 años; el promedio de los años cotizados al INFONAVIT y al IMSS es de 12 años; el salario mensual promedio es de \$ 4, 255.

Durante los sorteos realizados en el año 1999, por el INFONAVIT, se observa que la población analizada realmente se beneficia con este programa.

También existen casos en los que a los acreditados no les alcanza el crédito otorgado para realizar la adquisición de una vivienda digna como lo marca la ley. Esto se debe a que INFONAVIT cumple solamente con entregar los créditos necesarios, de acuerdo a sus objetivos como lo estipula la Ley del Instituto, no importando que el monto de estos créditos sea inferior al valor real y a los altos costos de las viviendas de interés social, aún existentes, dentro del mercado inmobiliario del Distrito Federal.

Es importante destacar, que en los 100 casos analizados encontramos una disfunción por parte del personal en el otorgamiento de créditos; la cual se manifiesta en declaraciones hechas por los mismos derechohabientes, con los cuales tuvimos contacto al realizar esta investigación, de haber pagado una cuota extra a gestores que no obedecen las políticas establecidas en la Ley del INFONAVIT para el otorgamiento de créditos y faltando con ello a su cumplimiento.

Durante este año, el INFONAVIT ha realizado más sorteos que en años anteriores, lo cual se manifiesta en la comparación del número de sorteos realizados este año que es de 5 y en años anteriores solamente se realizaban 2 ó 3 sorteos anuales, por lo cual se debe reconocer el esfuerzo del Instituto de otorgar vivienda y así cubrir la demanda con mayor eficacia.

En los 100 casos analizados de las personas que son acreditadas por el FOVI y de acuerdo al perfil general para adquirir un crédito observamos lo siguiente:

Perfil general:

- Edad: 18-55 años.
- Estado civil: Indistinto.
- Escolaridad: Indistinto.
- Número de hijos: 0-4 hijos.
- Empleo: 3 años consecutivos de trabajo.
- Ingresos: Que el ingreso bruto sea 4 veces la mensualidad a pagar.

Perfil ideal:

- Edad: 25-35 años.
- Estado civil: Casado.
- Escolaridad: Técnico- universitario.
- Número de hijos: 2.
- Empleo: Un año de antigüedad en el empleo actual y por lo menos 3 años de trabajo consecutivo.
- Ingresos: Que el ingreso bruto sea 4 veces mayor al monto de la mensualidad a pagar.

Sin embargo, al analizar los 100 casos observamos que el perfil de los demandantes y adquirientes de crédito FOVI es el siguiente: Edad promedio: 32.6 años; Estado civil: el 75% de los adquirientes son casados; el 20% son solteros y el 9% viven en unión libre; Escolaridad: el 50% tiene Licenciatura, el 33% tiene nivel medio superior y el 17% tiene carrera técnica; El número de hijos en promedio es 1.5; Empleo: antigüedad en el empleo son 4 años en promedio; y los Ingresos: son en promedio \$10,900.- mensuales.

Con estos resultados observamos que el sector popular queda descalificado y desplazado por las clases medias, quienes son las que se ven beneficiadas con este tipo de programas. Principalmente estamos hablando de una población joven y solvente.

Para concluir, cabe destacar que al comparar los 100 casos de cada programa observamos que el programa de INFONAVIT da respuesta a la demanda de vivienda del sector popular, y el programa de FOVI se aplica más al sector social de clase media.

Glosario de términos del fenómeno urbano⁷⁸.

Administración Urbana; conjunto de disposiciones legales, de instituciones, organismos, mecanismo y acciones que tienen como fin gobernar o regir las diversas actividades realizadas cotidiana o eventualmente en el medio urbano, especialmente las relaciones diversas con los objetivos de servicio público del Estado.

Area Urbana; es la ciudad propiamente dicha, definida desde todos los puntos de vista geográfico, ecológico, democrático, social, económico, etc. Excepto el político o administrativo. En otras palabras, área urbana es el área habitada o urbanizada, es decir, la ciudad misma más el área contigua edificada, con usos de suelo de naturaleza no agrícola y que, partiendo de un núcleo central, presenta continuidad física en todas direcciones hasta ser interrumpida, en forma notoria, por terrenos de usos no urbanos como bosques, sembradíos o cuerpos de agua. La población que allí se localiza es calificada como urbana.

Asentamiento Humano; por asentamiento humano se entenderá la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

⁷⁸ Enciclopedia de Ciencias Sociales. Tomo 1-7.

Calidad de Vida; son aquellos aspectos que se interfieren a las condiciones generales de vida individual y colectiva: vivienda, salud, educación, cultura, esparcimiento, alimentación, etc.

El concepto se refiere, principalmente, a los aspectos del bienestar social que pueden ser instrumentos mediante el desarrollo de la infraestructura y del equipamiento de los centros de población, es decir, de los soportes materiales del bienestar.

Ciudad; espacio geográfico transformado por el hombre mediante la realización de un conjunto de construcciones con carácter de continuidad y contigüidad. Espacio ocupado por una población relativamente grande, y permanente y socialmente heterogénea, en él que se dan funciones de residencia, gobierno, transformación e intercambio, con un grado de equipamiento, de servicios, que asegura las condiciones de vida humana.

La ciudad es un lugar geográfico donde se manifiestan, en forma concentrada, las realidades sociales, económicas, políticas y demográficas de un territorio.

Conservación; es la acción, de acuerdo con lo previsto en los planes de desarrollo urbano de conformidad con las leyes vigentes, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales, edificios, monumentos, plazas públicas, parques en general.

Conurbacion; el fenómeno de la conurbación se presenta cuando los más centros de población forman o tienden a formar una entidad geográfica, económica y social.

Desarrollo Urbano; proceso de adecuación y ordenamiento, a través de la planeación del medio urbano, en sus aspectos físicos económicos y sociales, implica además de la expansión física y demográfica, el incremento de las actividades productivas, elevación de las condiciones socioeconómicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de funcionamiento.

Densidad de Población; el IX Congreso define este concepto como el número medio de habitantes por kilómetro cuadrado que radican en la entidad y en cada uno de sus municipios.

Dotación de servicios; asignación y suministro de los elementos de servicio demandados o requeridos por una población determinada; elementos dotados o suministrados a una población, considerados en cantidad por habitante, por familia, vivienda, por mil habitantes etc.

Ecología Urbana; estudio científico de las relaciones biológicas, culturales y económicas entre el hombre y el medio ambiente urbano, que se establecen en función de las transformaciones que el hombre ejerce a través de la urbanización.

Equipamiento Urbano; conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

Hábitat; este concepto se puede encontrar originalmente en las ciencias biológicas, pero en la actualidad ha sido adoptado por las ciencias sociales. En este sentido tiende a convertirse en la categoría fundamental y unificadora de las disciplinas que se ocupan de la modificación y organización del espacio y su relación y uso en el tiempo, con el fin de hacerlo habitable por el hombre, entendiendo a éste como parte de un modelo social en un momento histórico determinado.

Infraestructura Urbana; conjunto de obras que constituyen los soportes del funcionamiento de las ciudades que hacen posible el uso urbano del suelo; accesibilidad, saneamiento, distribución de aguas y energía, comunicaciones etc.

Imagen Urbana; los elementos móviles de una ciudad y en especial las personas y sus actividades, son tan importantes como las fijas. No somos tan sólo observadores de este espectáculo, sino que también somos parte de él, y compartimos el escenario con los demás participantes. Muy a menudo, nuestra percepción de la ciudad no es continua, sino más bien, parcial, fragmentaria, mezclada con otras preocupaciones. Casi todos los sentidos están en acción y la imagen es la combinación de todos ellos.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano; este documento determina un proceso continuo de planeación relacionando los objetivos estatales del Desarrollo Urbano con los del Plan Nacional de Desarrollo y otros objetivos sectoriales; además con base en el análisis constante de la situación local, plantea un conjunto de políticas, metas, instrumentos y programas de acción que tienden a

traducir en la estrategia estatal los planteamientos de otros niveles de planeación.

Plan de Desarrollo de Centros de Población; es un conjunto de reglamentos, normas o disposiciones relativas para ordenar los usos, destinos y reservas del territorio del Centro de Población, para mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios. Además el Plan deberá contener determinaciones relativas a políticas y procedimientos que eviten la concentración de la propiedad inmueble, políticas de regulación del mercado de vivienda, derechos de vía y establecimiento de servicios públicos, espacios destinados a la vialidad y características de los sistemas de transporte, patrimonio cultural, áreas de mejoramiento, características, normas, técnicas de infraestructura, la vivienda y las construcciones públicas y privadas, regulación del manejo de la tierra, medidas para la conservación y mejoramiento del medio ambiente y el paisaje urbano. El PDUCP constará de un proyecto general en que se determinan los objetivos, estrategias, procedimientos y programas fundamentales al corto, mediano y largo plazo; los planes parciales necesarios para la realización de los objetivos y el sistema de evaluación del Plan.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano; es un instrumento jurídico-técnico que permite ordenar y regular los asentamientos humanos en una área determinada o distrito de un centro de población, según lo establezca la mayor parte de las leyes para el desarrollo urbano de los Estados.

Los planes parciales generalmente se derivan de un Plan de Centro de Población y al igual que éste, se caracterizan por considerar en sus planteamientos todas las acciones y componentes del desarrollo urbano, del área objeto del Plan. Los

planes parciales tienen como propósito, precisar y en caso complementar y adecuar las disposiciones de los planes de los Centros de Población, que por escala y alcance éstos no es posible detallar en su elaboración. En consecuencia generalmente constituyen un vínculo entre los planes de centro de población con los proyectos y programas ejecutivos para la realización de acción, obras y servicios.

Plan Director Urbano; plan maestro o general de Desarrollo Urbano que se orienta al ordenamiento a mediano y largo plazos, de una determinada centro de población dentro de un contexto regional y de un sistema de centros de población. Uno de sus fines primordiales es definir y regular racionalmente el uso del suelo, por lo que debe ser complementado con las disposiciones legales que lo permitan. La Ley de Desarrollo Urbano, es el conjunto de reglamentos, normas, técnicas o disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados.

Plan Regulador Urbano; plan de ordenación detallado, a corto y mediano plazos, que prevé y reglamenta la urbanización, mejoramiento y regeneración de áreas urbanas o por urbanizar a corto plazo; consta de un plan urbano global bastante preciso y una serie de planes parciales detallados por zonas o áreas específicas; todos ellos se complementan entre sí con las disposiciones legales y reglamentarias respectivas incluye planos de usos del suelo, al conjunto de los cuales se les denomina plano regulador.

Población Económicamente Activa; (PEA); desde un punto de vista amplio, aquella parte de la población total disponible, corrientemente para trabajar en la producción y la distribución de los bienes y servicios económicos. En términos generales, la población económicamente activa se define como aquella parte de la población que proporciona la mano de obra para la producción de bienes y servicios de índole económica o social; incluye a los empleados y a las personas que trabajan por su cuenta propia, los trabajadores familiares no remunerados y los asalariados, así como los desocupados que declaran tener un oficio o ocupación.

Planeación; la planeación puede ser definida como una actividad que pretende: precisar objetivos coherentes y prioridades al desarrollo económico y social; determinar los medios apropiados para alcanzar tales objetivos; poner efectivamente en ejecución dichos medios con vistas a la realización de los objetivos apuntados. En el proceso sistemático de la elaboración de un plan. Dicha actividad humana consiste en organizar o diseñar un esquema global coherente congruente, el conjunto de acciones requeridas para alcanzar un objetivo que se sitúa en el futuro. La definición del objetivo mismo forma parte de Políticas de Desarrollo Urbano; en el caso de México, son aquellas que se derivan de los fines y objetivos trazados en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, para orientar las acciones conducentes al desarrollo de los centros de población. Reserva Territorial; áreas por determinación legal y con base en un plan específico serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de darle otros usos diferentes a los especificados por las declaratorias de usos y destinos. Suelo; tierra, territorio, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso

explotación o aprovechamiento; se le clasifica o distingue, según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural.

Uso de Suelo; término que en planeación designa el propósito específico que se da a la ocupación o empleo de un terreno.

Usos; aprovechamiento a título particular, áreas o predios declarados. Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

Usos permitidos; son aquellos a que podrán dedicarse los predios que así señalen en el Plano o Programa Parcial de Crecimiento, siempre y cuando cumplan con las normas que se establezcan.

Usos condicionados; son aquellos a que podrán a que podrán dedicarse los predios así señalados en el Programa Parcial, siempre y cuando cumplan con las normas para ello se establezcan.

Usos Prohibidos; son aquellos usos que bajo ninguna circunstancia podrán dedicarse los predios ubicados en las zonas señaladas en el Programa Parcial.

Vivienda; se entiende por vivienda el ámbito físico espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

Este concepto implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario.

Vivienda de Interés Social; se considera a aquella cuya superficie de construcción mínima sea de 43 metros cuadrados.

Actividad Económica; conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios.

ASPECTOS ECONOMICOS

Area de Expulsión Poblacional; extensión territorial integrada por localidades de uno o varios municipios o estados, que por sus condiciones socioeconómicas no ofrecen condiciones favorables para retener a su población.

Crecimiento de la población; está constituido por las variaciones que experimenta el número global de habitantes de un territorio determinado.

Demografía; disciplina técnica científica que trata del estudio cuantitativo diferencial de la población humana y la dinámica de su crecimiento, involucrando todas aquellas variables que intervienen en el proceso y que lo determinan, como son: natalidad, mortalidad, migración, fecundidad, reproducción, nupcialidad, estructura por edades, mortalidad por edades etc.

Densidad de Población; el XI Censo de fine este concepto como el número medio de habitantes por kilómetro cuadrado que radican en la entidad y en cada uno de sus municipios.

Desempleo y Subempleo; el concepto de desempleo se refiere a la parte de la población económicamente activa que no ejerce una ocupación económicamente activa que no ejerce una ocupación remunerada y que se encuentra en busca de la misma.

Migración o Movimiento Migratorio; puede ser definida como el cambio de residencia de duración considerable. También se denomina así al desplazamiento de individuos con traslado de residencia desde el lugar de origen o lugar de salida, al lugar de destino o lugar de entrada.

Movilidad Social; horizontal; movimiento de individuos, dentro de un mismo nivel socioeconómico, entre diversos sectores y ramas de la producción. Vertical; movimiento de individuos de un nivel socioeconómico a otro, generalmente sobre la base de variaciones substanciales del ingreso.

Población Económicamente Inactiva; son las personas de 12 años y más, que en la semana anterior al censo (u otro período determinado) no estaban incluidos en el rango de ocupados o desocupados según la clasificación señalada en el término, es decir que no realizaron alguna actividad considerada como económica.

Tasa de Crecimiento de la Población; esta tasa expresa la velocidad de crecimiento de la población que radica en una determinada unidad geográfica: localidad, municipio, estado etc. Durante un cierto período.

Tasa de Mortalidad; la tasa bruta de natalidad, en un grupo dado de individuos, es la relación entre los fallecimientos de todas las edades durante un período determinado (generalmente un año) y la población media de ese período.

Acréditado; es la institución o persona física o moral que tiene derecho para exigir el cumplimiento de alguna obligación.

DE LA FINANCIACION.

Amortización de Crédito; es la recuperación gradual prorrateada durante el tiempo a que fue con crédito, un crédito del capital otorgado por una institución financiera.

Costos de Financiamiento; costo generado por la aplicación de intereses al capital financiado para un proyecto, más el costo del estudio que determina la población de dicho financiamiento.

Crédito, es la credibilidad de pago que se les otorga a personas físicas o morales para la adquisición de vivienda.

Crédito Asignado; monto del capital que se otorga a una persona física o moral para el cumplimiento de un fin determinado.

Crédito Hipotecario; derecho real que se constituye generalmente sobre bienes inmuebles enajenados, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado y que otorga a su titular los

derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso del incumplimiento de la obligación,

Crédito Puente; son los que se otorgan a promotores y constructores para la construcción o mejora de vivienda. En el primer caso podrá incluir la urbanización respectiva.

Derechohabiente; es la persona que en forma independiente o como trabajador reúne los requisitos establecidos en la Ley o Reglamento de una Institución, Organización u Organismo para ser susceptible de adquirir el derecho de que se le proporcionen las prestaciones y beneficios para lo que fueron creados.

Deudor; persona física o moral que contrae una obligación de pago, por la prestación de un bien o servicio y que se estipula generalmente mediante un contrato especificando obligaciones y derechos, tanto para el que lo contrae como para el que lo otorga.

Fianza; aportación que da a un tercero con el objetivo básico de avalar los préstamos, aceptando las obligaciones del contratante en caso de que éste flate a sus compromisos.

Fideicomiso; es la figura jurídica mediante la cual una persona física o moral llamada fideicomitente, destina ciertos bienes o derechos a un fin lícito y determinado, encargando la realización de este fin a una institución de crédito llamada fiduciaria. La persona que recibe los beneficios del fideicomiso se llama fideicomisaria.

Financiamiento; destino y asignación de recursos para apoyar la producción habitacional que realizan los organismos públicos y privados de vivienda.

Hipoteca; derecho real por el que se grava uno o varios inmuebles en garantía del cumplimiento de una obligación.

Inflación; es el proceso de incremento sostenido del nivel general de precios que refleja en el costo de edificación de la vivienda de interés social.

Línea de Crédito; es la acción por la cual un organismo de vivienda apoya, mediante financiamiento, para llevar a cabo los programas y es la forma en que se solicitan los recursos al fideicomiso.

Monto de Amortización; corresponde a la cantidad de dinero que establecida previamente, se deberá pagar periódicamente como resultado de una obligación contractual.

Saldos Insolutos; son aquellos créditos o financiamientos que se contratan a un plazo determinado y cuyos pagos parciales se realizan en base a la amortización de los saldos pendientes, en función a una cierta tasa de interés compuesto.

Sujeto de Crédito; es la persona física o moral que cuenta con la capacidad legal para ser beneficiario de un crédito o financiamiento o contraer por cuenta propia una obligación en la forma y condiciones estipuladas por cualquier institución.

Tasa de Interés; es el porcentaje adicional del crédito o financiamiento, que se compromete a pagar el deudor por un bien o servicio adquirido, generalmente se calcula en forma anual.

ANEXO A.

ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL

Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social para el trabajo, conforme a la ley.

Fracción XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

ANEXO B.

Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. (Hábitat II)

Asamblea Mundial de Ciudades y Autoridades Locales

Estambul, 30 y 31 de Mayo de 1996
Declaración Final

Nosotros, los representantes de las autoridades locales del mundo entero al servicio de los ciudadanos y ciudadanas de comunidades rurales urbanas, de ciudades pequeñas, medianas y grandes, de metrópolis y de regiones, y que participamos en la Asamblea Mundial de Ciudades y Autoridades locales, organizada por el Comité Director de Autoridades Locales para Hábitat II y sus Asociaciones (G4+), en el marco del Foro de Asociados de la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos.

Somos conscientes que:

1. El mundo está cambiando y está en vías de una serie de transformaciones de envergadura, que modifican fundamentalmente tanto la percepción del mismo como su futuro, en relación al pasado;
2. El mundo se hace cada vez más urbano y muy pronto un hábitat urbano será la norma para la mayoría de las personas, lo que implica la necesidad de familiarizarse en todas partes con los modos de gobierno y de gestión adaptados a las sociedades urbanas;
3. El mundo se estrecha con la revolución de los medios de comunicación, lo que intensifica las relaciones entre las naciones y los pueblos e incrementa la conciencia de la interdependencia entre todos, tanto en lo que concierne a la gestión del medio ambiente como a la del desarrollo, a los problemas sociales o de seguridad.
4. La globalización en curso provoca la universalización de las aspiraciones al respecto de los derechos fundamentales, en particular en lo que se refiere a la gestión de los asentamientos humanos;
5. El mundo se fractura y la modernización y la competencia que la acompañan van frecuentemente de la mano con la marginación, tanto a nivel nacional como local;
6. El mundo debe reorganizarse y ajustarse ante los desafíos inéditos que deberá afrontar en todos los aspectos, lo que coloca a cada institución y a cada actor en una posición de aprendizaje, tanto ante la comprensión como la gestión de una realidad que se hace cada día más compleja;
7. El mundo debe revisar sus modos de pensar y de actuar, a fin de implementar asentamientos humanos viables, solidarios, más sanos y más seguros. Para alcanzar este objetivo, resulta necesario el desarrollo de principios directores coherentes a mediano y largo plazo y la adopción de nuevos procedimientos de negociación, cooperación y asociación para ponerlos en práctica.

Para contribuir al desarrollo de estos principios directores y para definir los procesos de asociación necesarios a los efectos de asentamientos humanos viables, solidarios, más seguros y más sanos.

Nosotros reafirmamos que:

1. La ciudad, como lugar fundamental de interacción y de intercambio sociales, debe ser reconocida como el asentamiento humano pivote, alrededor y en el seno del cual se jugarán de más en más el crecimiento y el desarrollo durables, el bienestar y la cohesión social de la mayoría de las poblaciones, la capacidad de adaptación y de innovación técnica, social, cultural y política, la invención de nuestro futuro y una visión renovada del progreso de la humanidad y del devenir de nuestras civilizaciones.
Este reconocimiento no significa la ignorancia de los rasgos negativos de las ciudades, tales como el desarrollo de la miseria física y moral, el incremento de la inseguridad, el deterioro de las condiciones y del cuadro de vida de una parte creciente de los ciudadanos, los efectos destructivos sobre el medio ambiente y la gestión de los recursos naturales. Por lo contrario, pone en relieve la urgencia que existe en encontrar remedios eficaces para estos problemas;
2. El futuro de nuestras ciudades debe ser concebido y organizado en función del principio del desarrollo humano durable;
3. Deben realizarse todos los esfuerzos posibles para que las ciudades sean más atentas a los enfoques de una gestión durable del medio ambiente, - incluyendo la preservación del patrimonio histórico, cultural y natural - ecónomas en el consumo de los recursos naturales no renovables y la tierra, más sensibles a la polución del aire y del agua y más conscientes de los problemas de reducción y de reciclaje de los desechos.
4. Todos los esfuerzos deben ser hechos para resolver los problemas de la congestión y polución de las ciudades causados por el crecimiento del tráfico.
5. Todos los esfuerzos deben ser hechos para que las ciudades vivifiquen las áreas rurales en lugar de pauperizarlas, lo que implica una mayor consideración de la interdependencia entre las ciudades y el campo;
6. Todos los esfuerzos deben ser hechos para que las ciudades se preocupen más y mejor de la integración social y de la lucha contra la exclusión, a fin de evitar el debilitamiento o la ruptura de los lazos sociales y de poner en peligro el sentimiento de pertenencia y la noción de ciudadanía. Esto debería incluir acciones destinadas a comprometer a todos los sectores y grupos sociales en el proceso de gobierno municipal, incluyendo la preparación presupuestaria;
7. En consecuencia, el desarrollo humano durable debe ser, ante todo, concebido y vivido a nivel local, el nivel más competente para movilizar concretamente las iniciativas de la base en vista del bienestar individual y colectivo real, al mismo tiempo que se respeta el apropiado rol del Estado en materia económica y social;
8. Las políticas de descentralización deben convertirse en el enfoque privilegiado en cuanto a la promoción del desarrollo humano durable y de la buena gestión de los asentamientos humanos, puesto que un asentamiento humano de un nivel dado es tanto mejor gestionado en tanto que las decisiones que le conciernen son tomadas a su nivel (según el principio de autonomía); y es tanto mejor gobernado en tanto que las instancias que lo dirigen son próximas (según el principio de proximidad) y son designadas sobre bases democráticas;
9. Las políticas de descentralización deben reconocer a las colectividades locales un rol estratégico en el incentivo a la expresión y a la movilización de las energías locales, en la participación de la población en la responsabilidad en sus asuntos propios y en la implementación de las estructuras materiales e institucionales necesarias para el desarrollo local, en forma complementaria a los esfuerzos de los Estados y de los otros actores;
10. A fin de jugar completamente su rol en este plano, las autoridades locales deben estar legalmente constituidas, con las competencias adecuadas, deben estar en condiciones de ejercer plenamente y sin obstáculos las responsabilidades que le son reconocidas, deben estar en

condiciones de disponer de los recursos financieros y humanos y de las capacidades de gestión y capacitación necesarios;

11. Todos los asentamientos humanos son cada vez más interdependientes teniendo en cuenta los flujos crecientes de intercambios comerciales diversos que se establecen entre ellos. La intensidad de estas relaciones crea la necesidad, para los gobiernos locales a todos los niveles, de fijar modalidades estables y durables de cooperación financiera, social, técnica y cultural, entre los asentamientos humanos. Esta necesidad fue vigorosamente confirmada en la conferencia Dubai sobre Mejores Prácticas y en su Declaración.

Sobre la base de estas orientaciones, y en vista de nuestro objetivo común de convenir a nuestras regiones, metrópolis, ciudades y pueblos en asentamientos humanos viables, solidarios, sanos y seguros.

Nosotros, los delegados a la Asamblea Mundial de Ciudades Autoridades Locales, nos comprometemos a:

1. Tomar un papel activo en la respuesta a los desafíos a los que es confrontada la humanidad y a luchar resueltamente a nuestro nivel contra la pobreza, la ignorancia, la intolerancia, la discriminación, la exclusión, la inseguridad, la degradación del medio ambiente, la uniformización cultural; y promover y fortalecer nuestra acción para los derechos y bienestar de los niños, lo que debería ser considerado como un indicador esencial de una sociedad saludable y de un buen gobierno.
2. Promover en el seno de nuestras regiones, metrópolis, ciudades, pueblos, políticas fundadas en el desarrollo participativo apoyándonos en una asociación activa con el conjunto de las fuerzas vivas locales (comunidad de base, asociaciones de barrio o de poblaciones, organizaciones no gubernamentales, sector privado, grupos de profesionales y sindicatos, etc.);
3. Buscar los modos de administración adaptados a la complejidad y a especificidad del nivel local y los métodos apropiados de financiamiento y de gestión de los asentamientos humanos incluyendo la planificación regional;
4. Mejorar la transparencia y eficiencia de la gestión de nuestras regiones, metrópolis, ciudades y pueblos, teniendo como preocupación fundamental el proveer a la población un servicio que corresponda a sus necesidades, favoreciendo de esta manera el desarrollo de un compromiso cívico,
5. Ofrecer a las mujeres todas las oportunidades para la participación y acceso pleno a la toma de las decisiones municipales adoptando las medidas necesarias para una distribución equitativa de poder y de autoridad.
6. Reforzar la cooperación directa entre nuestras colectividades, con el apoyo de las asociaciones nacionales, regionales e internacionales de autoridades locales, a fin de favorecer los lazos entre los pueblos y los intercambios de experiencia y de asociación entre actores locales. Esta cooperación nos ayudará también a construir una visión local de los elementos futuros en juego y a establecer estrategias de acción adaptadas, en un diálogo constructivo con los Estados, la comunidad internacional, el sector privado, las ONG y los otros asociados de la sociedad civil.
7. Extraer el mejor partido posible del potencial de transformación que ofrecen los nuevos desarrollos tecnológicos, a fin de implementar configuraciones mejor fijadas de cooperación descentralizada, en particular a través de la asistencia técnica, los intercambios de tecnología y de conocimientos, la colaboración entre profesionales;
8. Desarrollar un diálogo constructivo con los Estados, la comunidad internacional y el conjunto de asociados, sobre las prácticas y las actividades a nivel local, en particular a través de la difusión de información y de la producción de indicadores locales específicos, para facilitar la adopción de decisiones;
9. Trabajar por una mejor concertación entre nuestras actividades específicas, sobre todo a través de la coordinación mundial de ciudades autoridades locales establecida durante la presente Asamblea. Esta coordinación será nuestro portavoz ante la comunidad internacional,

- con la cual negociará en particular las modalidades de implementación a nivel local del plan de acción global de la agenda Hábitat;
10. Participar plenamente en el cumplimiento de la resolución de Naciones Unidas solicitando por lo menos el 0.7% del PNB de los países desarrollados sean destinados a los programas de cooperación con los países en vías de desarrollo;
 11. Implementar las recomendaciones de la Conferencia en lo que nos concierne a través de los Comités Nacionales para Hábitat II y evaluar su impacto al nivel de nuestras entidades respectivas;
 12. Colaborar con la UNESCO en la institución de un Premio de Alcaldía por la Paz, a ser otorgado a iniciativas relevantes tomadas por autoridades locales en la implementación de una cultura de paz en vida cotidiana.

Nosotros solicitamos al Sector Privado:

1. Que reconozca las responsabilidades y oportunidades del buen comportamiento cívico en el ejercicio de sus actividades propias;
2. Que se una a nosotros en la búsqueda de formas nuevas de cooperación y de asociación entre los sectores público y privado.

Nosotros solicitamos a las Asociaciones Internacionales de Municipios y Autoridades Locales:

1. Que trabajen por el establecimiento de una coordinación permanente para que sea el interlocutor y asociado institucional de Naciones Unidas y de sus agencias especializadas;
2. Encargar al Grupo 4+ el constituirse en una coordinación permanente del movimiento de ciudades y autoridades locales, dotado de una presidencia rotatoria que tenga la autoridad de representación de su comunidad y actuando por delegación de un Consejo de Presidente provista de un secretariado propio financiado por las organizaciones que la compongan;
3. Cuidar que a la coordinación así creada se otorgue, tan pronto sea posible, un estatuto que le permita evolucionar hacia alguna forma de federación que reúna el conjunto de las organizaciones internacionales de ciudades y autoridades locales, reconocida institucionalmente por las Naciones Unidas;
4. Establecer en el marco de esta coordinación un comité técnico para explorar posibilidades y medios, a fin de establecer un fondo internacional para el desarrollo humano;

Nosotros solicitamos a los Estados:

1. El reconocimiento del rol motor de las ciudades en el desarrollo durable y la implementación de políticas que tiendan a movilizar más los recursos en vista del desarrollo urbano, reconociendo al mismo tiempo las necesidades de los sectores rurales;
2. En consecuencia, la iniciación de acciones apropiadas que favorezcan la oferta de viviendas y de terrenos edificables, la seguridad de la ubicación y el funcionamiento fluido de los mercados de suelo e inmobiliarios, y el apoyo a las inversiones de los sectores público y privado en las infraestructuras y los servicios urbanos;
3. Que mantengan los Comités Nacionales establecidos sobre una base de asociación para Hábitat II, a fines de asegurar las condiciones de un diálogo constructivo a nivel nacional;
4. De comprometerse, a continuar e intensificar las políticas de descentralización y de asegurarse que el principio de subsidiariedad sirva de guía a la asignación de responsabilidades y de recursos a los diversos niveles de gobierno, en lo que se refiere a la administración y la

gestión de los asentamientos humanos;

5. De implementar el cuadro institucional y legal de ejercicio de la democracia local, a fin de favorecer una representación democrática real a nivel local.
6. De acordar una autonomía constitucional y legal a las colectividades locales, en relación con su rol fundamental en la gestión de los asentamientos humanos y dada su contribución a la preservación de la paz civil y a la organización del desarrollo sustentable a nivel local, dentro del marco legal nacional relevante;
7. Apoyar y favorecer las asociaciones nacionales de poderes locales en su acción de estructuración y reforzamiento de las capacidades del medio local y de comprometerse a consultarlas sobre todos los problemas que conciernen a las responsabilidades y misiones de las colectividades locales;
8. Reconocer y facilitar la cooperación multilateral, regional, nacional e internacional y otras formas de cooperación descentralizada, reconociendo la cooperación descentralizada como una forma pertinente de cooperación, complementaria a la cooperación bilateral y multilateral y susceptible de articularse con las mismas;
9. De asegurar una distribución equitativa de recursos a las colectividades locales, en proporción a sus necesidades, con el objetivo de apoyarlas en su batalla contra la pobreza y la desocupación y para darles los medios que permitan asegurar condiciones decentes de hábitat para sus poblaciones.

Nosotros solicitamos a la comunidad internacional que:

1. El desarrollo humano durable se colocado como una de las prioridades de los programas de las agencias multilaterales, de una manera coordinada y complementaria, con una movilización adaptada de los recursos;
2. Que los gobiernos nacionales y las instituciones internacionales desplieguen sus mejores esfuerzos para apoyar a aquellos países que todavía no tienen autoridades locales democráticamente electas para que introduzcan, lo más rápidamente posible, las disposiciones constitucionales o legales necesarias que permitan que sus ciudadanos elijan libremente sus representantes legales lo antes posible;
3. Diseñar en coordinación con las asociaciones representativas de autoridades locales, una carta mundial de autonomía local que establezca los principios básicos que deberían sustentar todo sistema democrático local, que sirva como guía para los gobiernos nacionales y las agencias internacionales. La base de esta carta residiría en el principio de subsidiariedad o de proximidad, donde las decisiones sean tomadas por el nivel más cercano a los ciudadanos (municipalidad o ciudad) y que sólo lo que el nivel local no pueda atender sea referido a un nivel superior.
4. La Agenda Hábitat y su plan global de acción debe incorporar explícitamente los vínculos e interfaces con los planes nacionales y las agendas locales, tomando en consideración las especificidades y prioridades regionales. La definición y la organización de estas interfaces debería tomar en cuenta la experiencia acumulada por las colectividades locales en la implementación de las Agendas 21 locales, coherentes con la Agenda 21 global adoptada por la Conferencia de Río de Janeiro sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo;
5. Se comprometa un esfuerzo a nivel mundial, en colaboración con las asociaciones nacionales, regionales e internacionales de autoridades locales, a fin de sostener los programas de formación existentes y de llevar adelante programas nuevos, adaptados a la realidad de cada región, con el objetivo de preparar mejor a los líderes y responsables locales, para una gestión eficaz y durable de los asentamientos humanos;
6. Se reconozca el lugar de la cooperación directa entre ciudades y colectividades locales en la cooperación internacional, que dicha

- cooperación sea integrada en los programas bi y multilaterales de cooperación y de ayuda al desarrollo y que se le asignen medios significativos para su desenvolvimiento;
7. La composición de la Comisión de Asentamientos Humanos se abra a representantes de ciudades y autoridades locales designados por sus asociaciones internacionales, para asegurar las condiciones de un diálogo constructivo al nivel internacional;
 8. Las asociaciones nacionales, regionales e internacionales, autoridades locales sean sistemáticamente incorporadas como asociadas en los mecanismos de recolección, disposición y difusión de la información que concierne a las ciudades y las colectividades locales y las actividades que se desarrollen a tal efecto, en acuerdo con el Programa de Indicadores y las Iniciativas sobre las Prácticas Exitosas. La actividad de recolección de informaciones no debería realizarse en detrimento de las cooperaciones concretas entre ciudades y colectividades locales;
 9. La coordinación permanente acordada por esta Asamblea Mundial sea reconocida y considerada como el interlocutor apto para negociar, en nombre de las ciudades y autoridades locales, las orientaciones referidas al desarrollo urbano y la gestión de los asentamientos humanos, en el cuadro del desarrollo sustentable mundial, y la formulación, la definición y la implementación de los programas de cooperación y de ayuda al desarrollo.
 10. Que explore con la coordinación permanente aquí establecida, las vías y medios para mejorar la eficacia de la cooperación y de la ayuda al desarrollo y para aumentar los recursos destinados al desarrollo urbano y a la gestión municipal.

Estambul, 31 de mayo de 1996

*Original en francés, traducción provisional

[Regresar a Acuerdos y Planes de la Procuraduría](#)

ANEXO C.

LEY DEL INFONAVIT⁷⁹.

Una de las alternativas para resolver el problema de la vivienda fue crear una Comisión Tripartita de cuyos estudios se derivó la Ley del INFONAVIT, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Abril de 1972. Posteriormente esta Ley ha sufrido Reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación: el 23 de diciembre de 1974; el 13 de noviembre de 1981; el 7 de enero de 1983; el 8 de febrero de 1985; el 13 de enero de 1986; el 24 de febrero de 1992; el 22 de julio de 1994; el 6 de enero de 1997.

El Objetivo del INFONAVIT está determinado en:

Artículo 2.- Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina “Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores”, con domicilio en la Ciudad de México.

Artículo 3.- El Instituto tiene por objeto:

- I.** Administrar los recursos del Fondo Nacional de la vivienda;
- II.** Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para: la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, el pago de pasivos contraídos por conceptos anteriores, la construcción, reparación ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y
- III.** Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y
- IV.** Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta Ley establece.

⁷⁹ Ley Federal del Trabajo 1999. Pag. 342-374.

Artículo 4.- El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano. Para ello podrá coordinarse con otros organismos públicos.

Artículo 5.- El patrimonio del Instituto se integra: Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal; con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos; con los bienes derechos que adquiera por cualquier título; con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere este artículo.

Las aportaciones de los patrones a las subcuentas de vivienda son patrimonio de los trabajadores.

Artículo 6.- Los órganos del Instituto será: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, dos Directores Sectoriales, la Comisión de inconformidad y de Valuación y las Comisiones Consultivas Regionales.

Artículo 7.- La Asamblea General es la autoridad suprema del Instituto, y se integrará en forma tripartita con cuarenta y cinco miembros, designados; quince por el Ejecutivo Federal; quince por las organizaciones nacionales de trabajadores, y quince por las organizaciones nacionales patronales, por cada miembro propietario se designará un suplente. Los miembros de la Asamblea General durarán en su cargo seis años y podrán ser removidos libremente por quien los designe.

Artículo 8.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, fijará las bases para determinar las organizaciones nacionales de trabajadores y patrones que intervendrán en la designación de los miembros de la Asamblea General.

Artículo 9.- La Asamblea General deberá reunirse por lo menos dos veces al año.

Artículo 10.- La Asamblea General tendrá las atribuciones y funciones siguientes:

I.- Examinar y en su caso aprobar, dentro de los últimos tres meses del año, el presupuesto de ingresos y egresos y los planes de labores de financiamiento del I Instituto para el siguiente año;

- II.-** Examinar y en su caso aprobar, dentro de los cuatro primeros meses del año, los estados financieros que resulten de la operación en el último ejercicio, los dictámenes de la Comisión de Vigencia y el informe de actividades del Instituto;
- III.-** Decidir, señalando su jurisdicción, sobre establecimiento y modificación o supresión de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto;
- IV.-** Expedir los reglamentos del Instituto;
- V.-**(Se deroga)
- VI.-**(Se deroga)
- VII.-**(Se deroga)
- VIII.-** Las demás, necesarias para el cumplimiento de los fines del Instituto, que no se encuentren encomendadas a otro órgano del mismo.

Artículo 11.- Las sesiones de la Asamblea General serán presididas en forma rotativa, en el orden que establece el artículo 7º por el miembro que cada una de las representaciones designe.

Artículo 12.- El Consejo de Administración estará integrado por quince miembros, designados, por la Asamblea General en la forma siguiente: cinco a proposición de los representantes patronales, ante la misma asamblea general. Por cada consejero propietario se designará un suplente. Los miembros del Consejo de Administración no lo podrán ser de la Asamblea General.

Artículo 13.- Los consejeros durarán en su cargo seis años y serán removidos por la Asamblea General, a petición de la representación que lo hubiere propuesto. La petición de remoción que presente el Sector se hará por conducto del Director General. En tanto se reúne la Asamblea General, los consejeros cuya remoción se haya solicitado, quedarán de inmediato suspendidos en sus funciones.

Artículo 14.- Los miembros del Consejo de Administración presidirán las sesiones en forma rotativa por las representaciones en el orden a que se refiere el artículo 12, y dentro de cada una de ella, por orden alfabético.

Artículo 15.- El consejo de administración sesionará por lo menos una vez al mes.

Artículo 16.- El consejo de administración, tendrá las atribuciones y funciones siguientes:

I.- Decidir, a propuesta del Director General, sobre las inversiones de los fondos y los financiamientos del Instituto, conforme a lo dispuesto por el artículo 66 fracción II;

II.- Resolver sobre las operaciones del Instituto excepto aquéllas que por su importancia, a juicio de alguno de los sectores o del Director General, ameriten acuerdo expreso de la Asamblea;

III.- Proponer a la Asamblea General el establecimiento, modificación, supresión y jurisdicción de las Comisiones Consultivas Regionales del Instituto;

IV.- Examinar y en su aprobar, la representación a la Asamblea General, de los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y de financiamiento, así como los estados financieros y el informe de actividades formulados por la Dirección General;

V.- Presentar a la Asamblea General para su examen y aprobación, los reglamentos del Instituto;

VI.- Estudiar y en su caso aprobar, los nombramientos del personal directivo y de los delegados regionales que proponga el Director General.

VII.- Aprobar a anualmente el presupuesto de gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, los que no deberán exceder del 0.55% de los recursos totales que maneje.

Los gastos de administración, operación y vigilancia serán las erogaciones derivadas del manejo y control del Fondo Nacional de la Vivienda, así como las de recuperación de los créditos que otorgue el Instituto.

El consejo de administración deberá someter a dictamen de auditores externos el ejercicio de presupuesto de gastos, previamente a que lo presente a la Asamblea General para su aprobación.

El Consejo e Administración procurará que los gastos a que se refiere la presente fracción sean inferiores al límite señalado.

VIII.- Estudiar y en su caso aprobar, los tabuladores y prestaciones correspondientes al personal del Instituto, propuestos por el Director General y conforme al presupuesto de gastos de administración autorizados por la Asamblea General

IX.- Establecer las reglas para el otorgamiento de créditos;

X.- Determinar la tasa de interés que generará el saldo de la subcuenta de vivienda en los términos del artículo 39;

XI.- Determinar las reservas que deban constituirse para asegurar la operación del Fondo Nacional de la Vivienda y el cumplimiento de los demás fines y obligaciones del Instituto. Dichas reservas deberán invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal e instrumentos de la Banca de Desarrollo.

XII.- Resolver sobre las circunstancias específicas no previstas en la presente Ley y en la Ley para coordinación de los Sistemas de Ahorro para el Retiro en la relación a las subcuentas del Fondo Nacional de la Vivienda de las cuentas individuales del Sistema de Ahorro para el Retiro. Con fines de coordinación, en la elaboración de las resoluciones que se adopten conforme a esta fracción, el Consejo escuchará previamente la opinión de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro. Dichas resoluciones se publicarán en el Diario Oficial de la Federación.

Lo anterior es sin perjuicio de las facultades que, en relación con dichas cuentas, correspondan a la citada Comisión o a otras autoridades del sistema financiero de conformidad con lo previsto en otras disposiciones legales.

XIII.- Designar en el propio Consejo, a los miembros de la Comisión de inconformidades y de valuación, presupuesto de los representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, respectivamente, y

XV. Las demás que señale la Asamblea General.

Artículo 17.- La Comisión de Vigilancia se integrará con nueve miembros designados por la Asamblea General cada una de las representaciones propondrá el nombramiento de tres miembros, con sus respectivos suplentes.

Los miembros de esta Comisión, no podrán serlo la Asamblea General ni del Consejo de Administración.

La Comisión de Vigilancia será presidida en forma rotativa, en el orden en que las representaciones que propusieron el nombramiento de sus miembros, se encuentran mencionados en el artículo 7.

Los miembros de la Comisión de Vigilancia durarán en su cargo seis años y serán removidos por la Asamblea General, a petición de la representación que los hubiere propuesto.

La solicitud de remoción que presente el sector, se hará por conducto del Director General en tanto se reúne la Asamblea General, los miembros de la Comisión de Vigilancia cuya remoción se haya solicitado, quedarán de inmediato suspendidos en sus funciones.

Artículo 18.- La Comisión de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

I.- Vigilar que la administración de los recursos y los gastos, así como las operaciones se hagan de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y de sus Reglamentos;

II.- Practicar la auditoria de los estados financieros y comprobar, cuando lo estime conveniente los avalúos de los bienes, materia de operación del Instituto;

III.- Proponer a la Asamblea y al Consejo de Administración, en su caso, las medidas que juzgue convenientes para mejorar el funcionamiento del Instituto; y
IV.- En los casos que a juicio lo ameriten, citar a la Asamblea General.

La Comisión de Vigilancia dispondrá del personal y de los elementos que requiera para el eficaz cumplimiento de sus atribuciones y funciones.

Artículo 19.- La Comisión de Vigilancia designará a un Auditor Externo que será contador público en ejercicio de su profesión, para auditar y certificar los estados financieros del Instituto. El auditor externo tendrá las más amplias facultades para revisar la contabilidad y los documentos de la institución y podrá sugerir a la Comisión de Vigilancia las modificaciones y reformas que a su juicio crea convenientes introducir, poniendo a su disposición los informes y documentos que requiera el ejercicio de sus atribuciones y funciones.

Artículo 20.- La Comisión de Vigilancia presentará ante la Asamblea General, en dictamen sobre los estados financieros de cada ejercicio social del Instituto acompañado del dictamen del auditor externo; para cuyo efecto les serán dados a conocer, por lo menos treinta días antes de la fecha en que se vaya a celebrar la Asamblea General correspondiente.

Artículo 21.- El balance anual del Instituto deberá publicarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que sea aprobado por la Asamblea General, por lo menos en dos de los diarios que tengan mayor circulación.

Artículo 22.- El Director General será nombrado por la Asamblea General, a proposición del Presidente de la República. Para ocupar dicho cargo, se requiere ser mexicano por nacimiento, de reconocida honorabilidad y experiencia técnica y administrativa.

Artículo 23.- El Director General tendrá las siguientes atribuciones y funciones:

I. Representar legalmente al Instituto con todas las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, a las especiales que requieran cláusula especial conforme a Ley, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal. Estas facultades las ejercerá en la forma en que acuerde el Consejo de Administración.

El Director General podrá otorgar y revocar poderes generales o especiales; pero serán en favor de las personas al Instituto, recabar previamente el acuerdo del Consejo de Administración;

Las facultades que correspondan al Instituto, en su carácter de organismo fiscal autónomo, de conformidad con el artículo 30 de esta Ley, se ejercerán por el Director, el Subdirector General Jurídico y de Fiscalización, los Delegados Regionales y demás personal que expresamente se indique en el Reglamento Interior del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en materia de facultades como organismo fiscal autónomo.

II. Asistir a las sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración con voz, pero, sin voto;

III. Ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración, dentro de los primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior,

IV. Presentar al Consejo de Administración, dentro de los primeros meses del año siguiente, los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior.

V. Presentar al Consejo de Administración, a más tardar el último día de octubre de cada año, los presupuestos de ingresos y egresos, el proyecto de gastos y planes de labores y de financiamientos para todo el año siguiente;

VI. Presentar a la consideración del Consejo de Administración, un informe mensual sobre las actividades del Instituto;

VII. Presentar al Consejo de Administración, para su consideración y en su caso aprobación, los programas de financiamientos y créditos a que se refieren las fracciones I y II del artículo 42, a ser subastada, por el Instituto.

VIII. Nombrar y remover al personal del Instituto, señalándole sus funciones; y

IX. Las demás que le señalen esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 24.- La Asamblea General, propuesta de los representantes de los trabajadores y de los patrones, nombrará a dos Directores Sectoriales, uno por cada sector, que tendrán como función el enlace entre el sector que representan y el Director General.

Los Directores Sectoriales, asistirán a las sesiones del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.

El Director General y los Directores Sectoriales no podrán ser miembros de la Asamblea General del Consejo de Administración ni de la Comisión de Vigilancia.

Artículo 25.- La Comisión de Inconformidades y de Valuación se integrará en forma tripartita con un miembro por cada representación, designados conforme a lo dispuesto por el artículo 16. Por cada miembro propietario se designará un suplente.

La Comisión concederá, substanciará y resolverá los recursos que promueven ante el Instituto, los patrones, los trabajadores o sus causahabientes y beneficiarios, en los términos del reglamento correspondiente y con sujeción a los criterios que sobre el particular, establezca el Consejo de Administración.

La Comisión conocerá las controversias que se susciten sobre el valor de las prestaciones que las empresas estuvieren otorgando a los trabajadores en materia de habitación, para decidir si son inferiores, iguales o superiores al porcentaje consignado en el artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo y poder determinar las aportaciones que deban enterar al Instituto o quedan exentas de tal aportación. Una vez tramitadas las controversias en los términos del reglamento respectivo, la Comisión presentará un dictamen sobre las mismas al Congreso de Administración, que resolverá lo que a su juicio proceda.

Artículo 26.- Las Comisiones Consultivas Regionales, se integrarán en forma tripartita y actuarán en las áreas territoriales que señale la Asamblea General. Su funcionamiento se determinará conforme al Reglamento que para tales efectos apruebe la propia Asamblea.

Artículo 27.- Las Comisiones Consultivas Regionales tendrán las atribuciones y funciones siguientes:

- I. Sugerir al Consejo de Administración, a través del Director General, la localización más adecuada de las áreas y las características de las habitaciones de la región, susceptibles de ser financiadas,
- II. Opinar sobre los proyectos de habitaciones a financiar en sus respectivas regiones,
- III. Las de carácter administrativo que establezca el Reglamento de las Delegaciones Regionales; y
- IV.- Las demás de carácter consultivo que les encomienda el Director General.

Artículo 28.- En la Asamblea General, corresponderá emitir un voto a los representantes del Gobierno Federal, uno a los representantes de los Trabajadores y uno a los representantes de los Patrones. En el Consejo de Administración, en la Comisión de Inconformidades y Valuación, en cada uno de sus miembros tendrá un voto.

Artículo 29.- Son obligaciones de los patrones:

- I. Proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto y dar los avisos a que se refiere el Artículo 31 de esta Ley;
- Los patrones estarán obligados, siempre que contraten un nuevo trabajo, a solicitarle un número de Clave Unica de Registro de Población.

Los patrones inscribirán a sus trabajadores con el salario que perciban al momento de su inscripción;

II.- Determinar el monto de las aportaciones del cinco por ciento sobre el salario de los trabajadores a su servicio y efectuar el pago en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del Instituto, para su abono en la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los trabajadores previstas en los sistemas de ahorro para el retiro, en los términos de la presente Ley y sus reglamentos, así como en lo conducente, conforme a lo previsto en la Ley del Seguro Social y en la Ley Federal del Trabajador. En lo que corresponde a la integración y cálculo de la base y límite superior salarial para el pago de aportaciones, se aplicará lo contenido en la Ley del Seguro Social.

Estas aportaciones son gastos de previsión de las empresas y forman parte del patrimonio de los trabajadores.

Los patrones, al realizar el pago, deberán proporcionar la información relativa a cada trabajador en la forma y con la periodicidad que al efecto establezca la presente Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

El registro sobre la individualización de los recursos de la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los sistemas de ahorro para el retiro, estará a cargo de las administradoras de fondos para el retiro, en los términos que se establecen en la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro y su Reglamento. Lo anterior, independientemente de los registros individuales que determine llevar el Instituto.

Es obligación del patrón pagar las aportaciones por cada trabajador mientras exista la relación laboral y subsistirá hasta que se presente el aviso de baja correspondiente. Si se comprueba que dicho trabajador fue inscrito, por otro patrón, el Instituto devolverá al patrón omiso, a su solicitud, el importe de las aportaciones pagadas en exceso, a partir de la fecha de la nueva alta.

III. Hacer los descuentos a sus trabajadores en sus salarios, conforme a lo previsto en los artículos 97 y 110 de la Ley Federal del Trabajo, que se destinen al pago de abonos para cubrir préstamos otorgados por el Instituto, así como enterar el importe de dichos descuentos en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del Instituto, en la forma y términos que establece esta Ley y sus disposiciones reglamentarias. La integración y cálculo de la base salarial para efectos de los descuentos será la contenida en la fracción II del presente artículo.

A fin de que el Instituto individualizar dichos descuentos, los patrones deberán proporcionarle la información relativa a cada trabajador en la forma y periodicidad que al efecto establezcan esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

IV. Proporcionar al Instituto los elementos necesarios para precisar la existencia, naturaleza y cuantía de las obligaciones a su cargo, establecidas en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

V. Permitir las inspecciones y visitas domiciliarias que practique el Instituto, las que se sujetarán a lo establecido por esta Ley, el Código Fiscal de la Federación y sus disposiciones reglamentarias. A efecto de evitar duplicidad de acciones, el Instituto deberá convenir con el Instituto Mexicano del Seguro Social la coordinación de estas acciones fiscales;

VI. Atender los requerimientos de pago e información que les formule el Instituto, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes;

VII. Expedir y entregar, semanal o quincenalmente, a cada trabajador constancia escrita del número de días trabajados y del salario percibido, conforme a los períodos del pago establecidos, tratándose de patrones que se dediquen en forma permanente o esporádica a la actividad de la construcción.

Asimismo, deberán cubrir las aportaciones; aun en el caso de que no sea posible determinar el o los trabajadores a quienes se deban aplicar, en cuyo caso su monto se depositará en una cuenta específica que se manejará en los mismos términos que los recursos individualizados del Fondo Nacional de la Vivienda, hasta en tanto se esté en posibilidad de individualizar los pagos a favor de sus titulares, en términos de ésta Ley. Lo anterior, sin perjuicio de que aquellos trabajadores que acrediten sus derechos, se les abonen a sus cuentas individuales de los sistemas de ahorro para el retiro, los importes que les correspondan.

La administradora de fondos para el retiro en la que el trabajador se encuentre registrado tendrá a petición del mismo, la obligación de individualizar las aportaciones a que se refiere esta fracción contra la presentación de las constancias mencionadas;

VIII.- Presentar al Instituto copia con firma autógrafiada del informe. Para este fin podrá ordenar y practicar, con el personal que al efecto designe, visitas domiciliarias, auditorías e inspecciones a los patrones, requiriéndoles la exhibición de libros y documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones que en materia habitacional les impone esta Ley.

Las facultades del Instituto para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, así como para determinar las aportaciones omitidas y sus accesorios, se extinguen en el término de cinco años no sujeto a interrupción contado a partir de la fecha en que propio Instituto tenga conocimiento del hecho generador de la obligación. El plazo señalado en este párrafo sólo se suspenderá cuando se interponga el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o se entable juicio ante el Tribunal Fiscal de la Federación.

La prescripción de los créditos fiscales correspondientes se sujetará a lo dispuesto en el Código Fiscal de la Federación;

II. Recibir e sus oficinas o a través de las entidades receptoras, los pagos que deban efectuarse conforme a lo previsto por este artículo.

Las entidades receptoras son aquellas autorizadas por los institutos de seguridad social para recibir el pago de las cuotas del seguro de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, previsto en la Ley del Seguro Social, de aportaciones y descuentos de vivienda al Fondo Nacional de la Vivienda aportaciones voluntarias.

El Instituto deberá abonar a la subcuenta de vivienda del trabajador el importe de las aportaciones recibidas conforme a este artículo, así como los intereses determinados de conformidad a lo previsto en el artículo 39, que correspondan al periodo de omisión del Patrón. En caso de que se realice el abono dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de cobro, los intereses se calcularán hasta la fecha en que éste se acredite en la subcuenta de vivienda del trabajador.

III. Realizar por sí o a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el cobro y la ejecución correspondiente a las aportaciones patronales y a los descuentos omitidos, sujetándose a las normas del Código Fiscal de la Federación;

IV. Resolver en los casos en que así proceda, los recursos previstos en el Código Fiscal de la Federación relativos al procedimiento administrativo de ejecución, así como las solicitudes de prescripción y caducidad planteadas por los patrones;

V. Requerir a los patrones que omitan el cumplimiento de las obligaciones que esta Ley establece, la información necesaria para determinar la existencia o no de la relación laboral con las personas a su servicio, así como la que permita establecer en forma presuntiva y conforme al procedimiento que al efecto el Instituto señale, el monto de las aportaciones omitidas.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Instituto, indistintamente, sancionarán aquellos casos en que el incumplimiento de las obligaciones que esta Ley establece, origine la omisión total o parcial en el pago de las aportaciones y el entero de los descuentos, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

Previa solicitud del Instituto, la Secretaría de hacienda y Crédito Público, el Instituto Mexicano del Seguro Social y las autoridades fiscales locales, los términos de los convenios de coordinación que al efecto celebren, indistintamente y conforme a las disposiciones legales aplicables, están facultados para determinar, en caso de incumplimiento, el importe de las aportaciones patronales y de los descuentos omitidos. Para estos efectos podrán ordenar y practicar visitas domiciliarias, auditorias e inspecciones a los patrones y requerir la exhibición de los libros y documentos que acrediten el

cumplimiento de las obligaciones que en materia habitacional les impone esta ley.

VI. Determinar la existencia, contenido y alcance de las obligaciones incumplidas por los patrones y demás sujetos obligados en términos de esta Ley y demás disposiciones relativas, para lo cual podrá aplicar los datos con los que cuente, en función del último mes cubierto o con apoyo en los hechos que conozca con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación de que goza como autoridad o bien a través de los expedientes o documentos proporcionados por otras autoridades fiscales;

VII. Ordenar y practicar, en los casos de sustitución patronal, las investigaciones correspondientes, así como emitir los dictámenes respectivos;

VIII. Revisar los dictámenes formulados por contadores públicos sobre el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias respectivas;

IX. Hacer efectivas las garantías del interés fiscal ofrecidas a favor del instituto, incluyendo fianza en los términos del Código Fiscal de la Federación;

X. Conocer y resolver las solicitudes de devolución y compensación de las cantidades pagadas indebidamente o en exceso, de conformidad a lo previsto en las disposiciones legales y reglamentarias, y

XI. Las demás previstas en la Ley y sus reglamentos.

Las obligación de efectuar las aportaciones y hacer los descuentos a que se refieren las fracciones II y III anteriores, se suspenderá cuando no se paguen salarios por ausencias en los términos de la Ley del Seguro Social, siempre que se de aviso oportuno al Instituto, en conformidad al artículo 31. Tratándose de incapacidades expedidas por el Instituto Mexicano del Seguro Social, subsistirá la obligación del pago de aportaciones.

Artículo 30.- Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar los descuentos a que se refiere el artículo anterior, así como su cobro tienen el carácter de fiscales.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de organismo fiscal autónomo, está facultado, en los términos del Código Fiscal de la Federación, para:

I.- Determinar, en su caso de incumplimiento el importe de las aportaciones patronales y de los descuentos omitidos, así como calcular sus recargos, señalar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida y requerir su pago.

II.- Recibir en sus oficinas o a través de las entidades receptoras, los pagos que deban efectuarse, conforme a lo previsto por este artículo.

III.- Realizar por sí o a través de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público el cobro y la ejecución correspondiente a las aportaciones patronales y a los

descuentos omitidos, sujetándose a las normas del Código Fiscal de la Federación.

Artículo 31.- Para la inscripción de los patrones y de los trabajadores se deberá proporcionar la información que se determine en esta Ley y sus disposiciones reglamentarias correspondientes.

Artículo 32.- En el caso de que el patrón no cumpla con la obligación de inscribir al trabajador, o de enterar al Instituto las aportaciones y descuentos a los salarios, los trabajadores tienen derecho de acudir al Instituto y proporcionarle los informes correspondientes; sin que ello releve al patrón del incumplimiento de su obligación y lo exima de las sanciones en que hubiere incurrido.

Artículo 33.- El Instituto podrá registrar a los patrones e inscribir a los trabajadores y precisar su salario base de aportación, aún sin previa gestión de los interesados.

Artículo 34.- El trabajador tendrá derecho, en todo momento, a solicitar información a las administradoras de fondos para el retiro sobre el monto de las aportaciones registradas a su favor. La información anterior también podrá solicitarla el trabajador a través del Instituto o del patrón.

Artículo 35.- El pago de las aportaciones y descuentos señalados en el artículo 29 será por mensualidades vencidas, a más tardar los días 17 del mes inmediato siguiente.

Artículo 36.- Las aportaciones previstas en esta Ley, como los intereses de las subcuentas de vivienda a que se refiere el artículo 39, estarán exentos de toda clase de impuestos.

Artículo 37.- El derecho del trabajador y, en su caso, de los beneficiarios, a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda en los términos descritos en el artículo 40, prescribe a favor del Fondo Nacional de la Vivienda a los 10 años de que sean exigibles.

Artículo 38.- Las empresas operadoras de la Base de Datos Nacional (SAR) proporcionará al Instituto la información correspondiente a las aportaciones y descuentos realizados en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro y su reglamento, así como toda aquella necesaria para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 39.- El saldo de las subcuentas de vivienda causará intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del Instituto, la cual deberá ser superior al incremento del salario mínimo del Distrito Federal.

Artículo 40.- Los fondos de la subcuenta de vivienda que no hubiesen sido aplicados de acuerdo al artículo 43 BIS, serán transferidos a las administradoras de fondos para el retiro para la contratación de la pensión correspondiente o su entrega, según procesa, en los términos de lo dispuesto por las leyes del Seguro Social, en particular en los artículos 119, 120, 127, 154, 159, 170, 190 y 193, y de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, particularmente, en sus artículos 3, 18, 80, 82, y 83.

Artículo 41.- El trabajador tendrá derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, mismo que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiadas con recursos de dicho fondo.

Artículo 42.- Los recursos se destinarán:

I.- En línea 1 al financiamiento de la construcción de conjuntos para ser adquiridas por los trabajadores mediante créditos que otorgue el Instituto.

II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares constituidos a su favor en el Instituto: en línea 2 a la adquisición en propiedad de habitaciones; en línea 3 a la construcción de vivienda; en línea 4 a la reparación, ampliación o mejora de habitaciones; en línea 5 al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos adquiridos.

Artículo 43.- En los términos de fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, la administración de los recursos del INFONAVIT estará a cargo del Instituto. Las aportaciones, así como los descuentos para cubrir los créditos que otorga el Instituto que reciban las entidades receptoras autorizadas conforme a esta Ley.

Artículo 43 BIS. Al momento en que el trabajador reciba crédito del Instituto, el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual se aplicará como pago inicial de alguno de los conceptos a que se refieren los incisos del artículo 42.

Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

Artículo 45.- Las convocatorias para las subastas de financiamiento se formularán por el Consejo de Administración conforme a criterios que tomen debidamente en cuenta la equidad y su adecuada distribución entre las distintas regiones y localidades del país.

Artículo 46.- En la aplicación de los recursos a que se refiere el artículo anterior se considerarán, entre otras, las siguientes circunstancias:

I.- La demanda de habitación y las necesidades de vivienda, dando preferencia a los trabajadores de bajos salarios, en las diversas regiones o localidades del país;

II.- La factibilidad y posibilidades reales de llevar a cabo construcciones habitacionales;

III.- El monto de las aportaciones al fondo provenientes de las diversas regiones y localidades del país; y

IV.- El número de trabajadores en las diferentes regiones o localidades del territorio nacional.

Artículo 47.- El Consejo de Administración expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgará en forma inmediata y sin exigir más requisitos que los previstos en las propias reglas, los créditos a los que se refiere la fracción II del artículo 42. Dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Los trabajadores podrán recibir crédito del Instituto por una sola vez.

Artículo 48.- El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique el Diario Oficial de la Federación, determinará los montos de los créditos del Instituto, en función de otros factores los ingresos de los trabajadores acreditados así como el precio máximo de venta de las habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos citados.

Artículo 49.- Los créditos que otorgue el Instituto, se recindirán y se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluida la permuta o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualesquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos..

Artículo 50.- El Instituto vigilará que los créditos y los financiamientos que otorgue, se destinen al fin para los que fueron concedidos.

Artículo 51.- Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

Artículo 52.- En los casos de inconformidad de las empresas, de los trabajadores o sus beneficiarios sobre la inscripción en el Instituto, derecho a crédito, cuantía de aportaciones y de descuentos, así como sobre cualquier acto del Instituto que lesione derechos de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios o patrones, se podrá promover ante el propio Instituto un recurso de inconformidad.

Artículo 53.- Las controversias entre los trabajadores o sus beneficiarios y el Instituto, sobre derechos de aquellos se resolverán por la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.

Artículo 54.- Las controversias entre los patrones y el Instituto, una vez agotado, en su caso, el recurso de inconformidad se resolverá por el Tribunal Fiscal de la Federación.

Artículo 55.- Independientemente de las sanciones específicas que establece esta Ley se castigarán con multas por el equivalente de 15 a 315 veces el salario mínimo general vigente en el lugar y tiempo en que se cometa la violación.

Artículo 56.- El incumplimiento de los patrones para enterar puntualmente las aportaciones y los descuentos a que se refiere el artículo 29 causarán actualización y recargos en su caso, gastos de ejecución, conforme a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Federación.

Artículo 57.- Comete delito equiparable al de defraudación fiscal en los términos del Código Fiscal de la Federación y será sancionado con las penas señaladas para dicho ilícito, quien haga uso de engaño, aproveche error, simule algún acto jurídico u oculte datos, para omitir total o parcialmente el pago de las aportaciones o el entero de los descuentos realizados.

Artículo 58.- Se reputará como fraude y se sancionará como tal, en los términos del Código Penal para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para todo la República en materia de fuero federal, el obtener los créditos o recibir los depósitos a que esta Ley se refiere sin tener derecho a ello, mediante engaño, simulación o sustitución de persona.

Artículo 59.- Los trabajadores tendrán derecho a realizar aportaciones a su cuenta individual.

Artículo 60.- Se deroga.

Artículo 61.- Se deroga.

Artículo 62.- Las relaciones de trabajo entre el Instituto y su personal se regirán por las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo.

Artículo 63.- Los remanentes que obtenga el Instituto en sus operaciones, no estarán sujetos al Impuesto Sobre la Renta ni a la participación de los trabajadores en utilidades de las empresas.

Artículo 64.- El Instituto no podrá intervenir en la administración, operación o mantenimiento de conjuntos habitaciones, ni sufragar los gastos correspondientes a estos conceptos.

Artículo 65.- Se deroga.

Artículo 66.- Con el fin de que los recursos del Instituto se inviertan de conformidad con lo que dispone la presente Ley el gobierno federal , a través de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguro tendrán las facultades de financiar y vigilar estos programas.

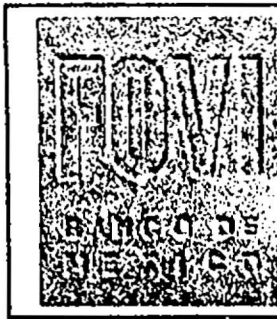
Artículo 67.- Los fondos de la subcuenta de vivienda a que esta Ley y la Ley del Seguro Social se refieren, no podrán ser objeto de compensación, sesión o embargo, excepto cuando se trate de los créditos otorgados con cargo al Fondo Nacional de Vivienda.

Artículo 68.- El Instituto se considerará de acreditada solvencia y no estará obligado a constituir depósitos o fianzas legales.

Artículo 69.- El Instituto podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades federales, estatales y municipales para mejor cumplimiento de sus funciones.

Artículo 70.- El Instituto no será sujeto de contribuciones federales, salvo los derechos de carácter federal y cubrirá el pago de los impuestos y derechos de carácter municipal de igual forma que los demás causantes.

ANEXO D.



Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda

Ejército Nacional 180 pisos 7, 8, 9 y 11
Col. Anzures 11590
México D.F.
teléfono (5) 263 45 00 fax (5) 263 45 47

FOVI es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, quien lo administra.

Dentro de sus fines se encuentra el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo éstos las instituciones de banca múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) del ramo hipotecario e inmobiliario, registradas ante FOVI.

Los recursos del financiamiento se asignan a través del sistema de subastas a las que están llamados los promotores de vivienda registrados en FOVI, así como los intermediarios financieros autorizados.

Enero, 1999

Programa Financiero de Vivienda del FOVI

I. Antecedentes

Para inducir el financiamiento privado a la vivienda de interés social y promover su desarrollo y constante modernización, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como representante del Gobierno Federal, constituyó en el Banco de México el 10 de abril de 1963, el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, hoy Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

II. Funciones del FOVI

El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda tiene como funciones principales:

- A. Financiar la construcción de vivienda de interés social, en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo.
- B. Financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la mejora de vivienda, con créditos a largo plazo, dirigidos por conducto de los Intermediarios Financieros (Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Inmobiliario e Hipotecario -SOFIOLES- autorizadas por FOVI).
- C. Otorgar garantías parciales a las instituciones financieras sobre el incumplimiento de los créditos.
- D. Otorgar los financiamientos y las garantías a las instituciones financieras, para que a su vez otorgen el crédito a los promotores de vivienda y a los adquirentes.

III. Características del programa

1. Financiar vivienda para la población de menores ingresos que puede ser considerada como sujeto de crédito ante la Banca o Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
2. Facilitar la adquisición de vivienda a la población en general (mercado abierto), permitiendo el financiamiento a jefes de familia que trabajan por su cuenta y englobando a las madres solteras dentro del concepto de jefe de familia.
3. Para desarrollar el mercado inmobiliario permitir la adquisición de vivienda usada o mejora de vivienda, así como la vivienda para rentar.
4. Los derechohabientes de otros organismos de vivienda también se benefician con estos créditos, pero no podrán concentrarse adquirentes de un solo patrón o gremio en más de un 25% en un mismo conjunto habitacional.
5. Para detonar la oferta de vivienda, los promotores, mediante subastas, pueden obtener la asignación de derechos sobre los créditos de largo plazo para los futuros adquirentes de las viviendas que adificarán.
6. El crédito puente se fija en unidades de inversión (UDI's), para evitar la amortización acelerada del principal.
7. Por el mismo motivo, el crédito individual también se fija en UDI's, pero el pago está ligado a la evolución del salario mínimo para facilitar el cumplimiento del deudor.

IV. Características y requisitos del adquirente

Los derechos sobre crédito derivados de las subastas, sólo se podrán ser ejercidos por promotores e Intermediarios Financieros que hayan recibido asignación de derechos, para canalizarlos a los acreditados finales, una vez que estos hayan cumplido con los requisitos establecidos por el FOVI y por los Intermediarios Financieros, como son:

- A.1. El acreditado podrá ser cualquier persona capaz de obligarse con el Intermediario Financiero y que cuente con ingresos comprobables y suficientes para ser considerado como sujeto de crédito.
- A.2. El plazo del crédito al adquirente es de hasta 30 años, si al término del plazo existe algún saldo, el FOVI lo absorbe siempre y cuando el adquirente se encuentre al corriente en sus pagos.
- A.3. El factor de pago para la vivienda tipo A es de \$7.5 por cada \$1,000 pesos de crédito; para la vivienda tipo B1 es de \$10 por cada \$1,000 pesos de crédito.

A.4. El pago inicial mensual del adquirente debe representar como máximo el 25% de su ingreso mensual y estará ligado al incremento del salario mínimo mensual del Distrito Federal durante la vida del crédito.

V. Requisitos indispensables para que los promotores puedan participar en las subastas del FOVI.

1. Registro de promotor actualizado del FOVI.
2. Registro del proyecto.
3. Carta de intención de el Intermediario Financiero que operará el crédito.
4. La documentación señalada en la convocatoria de la subasta correspondiente.

Para consultas favor de dirigirse a:

Arq. Sergio C. Dávila Mercenario
M. en Arq. Gonzalo Mucharraz Nieto
Arq. Antonio E. Barrera Sosa
Paola Edith Pérez Mar

tel. 5 263-45-00
fax. 5 263-45-47
tel. 5 263-45-55
tel. 5 263-45-58
tel. 5 263-45-25

ANEXO E.



PATRIMONIO

INSTITUCION DE CREDITO MULTIPROPOSITO

SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO

HIPOTECARIO

Fecha de Solicitud: _____

Expediente no: _____

DATOS DEL CREDITO

DESTINO DEL CREDITO:	ADQUISICION	<input type="checkbox"/>	CONSTRUCCION	<input type="checkbox"/>
PAGO DE PASIVOS	LIQUIDEZ HIPOTECARIA	<input type="checkbox"/>	REMODELACION	<input type="checkbox"/>
PARTICIPANTES:	COACREDITADO	<input type="checkbox"/>	PERSONA:	FISICA
	DEUDOR SOLIDARIO	<input type="checkbox"/>		MORAL
MOTIVOS DEL CREDITO:	_____			
MONTO SOLICITADO:	_____			
CANTIDAD EN LETRA:	_____			

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE COMPLETO _____

SEXO M F R.F.C. Y HOMOClave _____

NO. DE CREDENCIAL DE ELECTOR _____

NO. DE AFILIACION DEL IMSS _____

EDAD (AÑOS Y MESES) _____ FECHA DE NACIMIENTO (D/M/A) _____

LUGAR DE NACIMIENTO _____

NACIONALIDAD _____

ESTADO CIVIL CASADO SOLTERO VIUDO DIVORCIADO UNION LIBRE

REGIMEN CONYUGAL SEPARACION DE BIENES SOCIEDAD CONYUGAL

OCCUPACION _____

GRADO DE ESTUDIOS (SOLO EL GRADO MAXIMO DE ESTUDIOS EN EL QUE HAYA OBTENIDO CERTIFICADO OFICIAL)

NINGUNO PRIMARIA BACHIPREPARATORIA LICENCIATURA

SECUNDARIA CARRERA TECNICA POSTGRADO

NO. DE DEPENDIENTES ECONOMICOS _____ EDADES

DATOS DEL CONYUGE

NOMBRE COMPLETO _____

R.F.C. Y HOMOClave _____

NO. DE CREDENCIAL DE ELECTOR _____

NO. DE AFILIACION DEL IMSS _____

EDAD (AÑOS Y MESES) _____ FECHA DE NACIMIENTO (D/M/A) _____

LUGAR DE NACIMIENTO _____

NACIONALIDAD _____

OCCUPACION _____

COMPANIA/REFERENCIA _____

DOMICILIO COMPLETO COMPANIA _____ C.P. _____

TELEFONO _____

PUESTO _____ ANTIGUEDAD _____

INGRESO BRUTO MENSUAL \$ _____ PARTICIPACION ACCIONARIA _____

OTROS INGRESOS \$ _____ ANTIGUEDAD DE PERCIBIDOS _____

FUENTE DE OTROS INGRESOS _____

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

CALLE Y NUMERO _____
COLONIA Y FRACCIONAMIENTO _____
MUNICIPIO O DELEGACION _____
CIUDAD O POBLACION _____
ESTADO _____ CODIGO POSTAL _____

TELLEFONO(S) DOMICILIO _____
TIEMPO DE RADICAR EN SU DOMICILIO ACTUAL _____ AÑOS

VIVE EN CASA: PROPIA RENTADA FAMILIARES HIPOTECADA

EN CASO DE QUE SEA RENTADA: _____
NOMBRE DEL ARRENDADOR _____

CALLE Y NUMERO _____
COLONIA Y FRACCIONAMIENTO _____
MUNICIPIO O DELEGACION _____
CIUDAD O POBLACION _____
ESTADO _____ CODIGO POSTAL _____

TELEFONO(S) DEL ARRENDADOR _____
EN CASO DE QUE SEA HIPOTECADA: NO DE PRESTAMO _____

NOMBRE DE LA INSTITUCION _____

SALDO POR PAGAR \$ _____ PAGO MENSUAL _____

ACTIVIDAD DEL SOLICITANTE

PERCEPCION DE INGRESOS (MODALIDAD):
NOMINA (EMPLEADO PUBLICO) NOMINA (EMPLEADO PRIVADO)
POR RENTAS (ESPECIFIQUE) HONORARIOS
COMISIONISTAS DIVIDENDOS

EMPLEO O ACTIVIDAD PRINCIPAL: _____
COMPANIA/REFERENCIA _____
DOMICILIO COMPLETO _____ C.P. _____

TELEFONOS _____ ANTIGÜEDAD _____
PUESTO _____ FRECUENCIA _____

INGRESO BRUTO MENSUAL \$ _____ PARTICIPACION ACCIONARIA _____ %

OTROS INGRESOS COMPROBABLES ACTUALES \$ _____
FUENTE DE OTROS INGRESOS _____

COMPANIA/REFERENCIA _____
DOMICILIO COMPLETO _____

TELEFONOS _____ ANTIGÜEDAD DE PERCIBIRLOS _____

EMPLEO O ACTIVIDAD ANTERIOR (SI TIENE MENOS DE TRES AÑOS EN EL ACTUAL) _____

COMPANIA/REFERENCIA _____
DOMICILIO COMPLETO _____

TELEFONOS _____ ANTIGÜEDAD _____
PUESTO _____ FRECUENCIA _____

FECHA DE SEPARACION _____ INGRESO BRUTO MENSUAL \$ _____

PARA SER LLENADO POR LA INSTITUCION

PROMOTOR/GRUPO _____

PROYECTO/FRACCIONAMIENTO _____

CLASIFICACION DEL INMUEBLE _____ DE LA VIVIENDA _____

CATEGORIA DE VIVIENDA _____ TIPO DE VIVIENDA _____
PRODUCTO _____ PLAZO _____

PROGRAMA _____

RELACION DE TARJETAS DE CREDITO BANCARIAS (COMERCIALES)

INSTITUCION	NO. DE CUENTA	LIMITE DEL CREDITO	SALDO ACTUAL	PAGO MINIMO

RELACION DE INVERSIONES, CUENTAS Y AHORROS (BANCOS, UNIONES DE CREDITO, FONDOS DE AHORRO, ETC.)

INSTITUCION	TIPO DE INVERSION O CUENTA	REFERENCIA/ NO. DE CUENTA	SALDO ACTUAL

EGRESOS MENSUALES

RENTA MENSUAL	\$	_____
IMPUESTOS Y SEGUROS (IMSS, ISR, ETC)	\$	_____
OTRO (VESTIDO, ALIMENTO, COLEGIATURAS, ETC)	\$	_____
PAGO MENSUAL DE DEUDAS	\$	_____
PAGO DE SEGUROS PRIVADOS	\$	_____
TOTAL DE EGRESOS MENSUALES	\$	_____

DESGLOSE DE DEUDAS Y GENTES O CON UNA ANTIGUEDAD DE 2 AÑOS

(Incluir los créditos al fondo, las tarjetas de crédito, departamentales, proveedores, deudas personales, etc)

1.- NOMBRE DEL ACREEDOR (INSTITUCION O PERSONA FISICA) _____

DOMICILIO COMPLETO _____

TELÉFONO _____ PAGO MENSUAL \$ _____

MESES POR PAGAR _____ SALDO DE LA DEUDA \$ _____

2.- NOMBRE DEL ACREEDOR (INSTITUCION O PERSONA FISICA) _____

DOMICILIO COMPLETO _____

TELÉFONO _____ PAGO MENSUAL \$ _____

MESES POR PAGAR _____ SALDO DE LA DEUDA \$ _____

3.- NOMBRE DEL ACREEDOR (INSTITUCION O PERSONA FISICA) _____

DOMICILIO COMPLETO _____

TELÉFONO _____ PAGO MENSUAL \$ _____

MESES POR PAGAR _____ SALDO DE LA DEUDA \$ _____

4.- NOMBRE DEL ACREEDOR (INSTITUCION O PERSONA FISICA) _____

DOMICILIO COMPLETO _____

TELÉFONO _____ PAGO MENSUAL \$ _____

MESES POR PAGAR _____ SALDO DE LA DEUDA \$ _____

REFERENCIA FAMILIAR

PARENTESCO _____

NOMBRE(S) COMPLETO(S) _____

APPELLIDO PATERNAL

APPELLIDO MATERNO

NOMBRE DE LOS COMPLEJOS

CALLE Y NUMERO _____

COLONIA Y FRACCIONAMIENTO _____

CIUDAD O POBLACION _____

ESTADO _____

TELEFONO(S) DOMICILIO _____

CODIGO POSTAL _____

REFERENCIA NO FAMILIAR

RELACION _____

NOMBRE(S) COMPLETO(S) _____

APPELLIDO PATERNAL

APPELLIDO MATERNO

NOMBRE DE LOS COMPLEJOS

CALLE Y NUMERO _____

COLONIA Y FRACCIONAMIENTO _____

CIUDAD O POBLACION _____

ESTADO _____

TELEFONO(S) DOMICILIO _____

CODIGO POSTAL _____

BIENES A NOMBRE DEL SOLICITANTE

INMUEBLES (INDICAR: TIPO Y DOMICILIO COMPLETO), AUTOMOVILES (INDICAR: MARCA, TIPO Y MODELO), JOYAS, OBRAS DE ARTE, MUEBLES, APARATOS, ETC.

1.- DESCRIPCION _____

VALOR ESTIMADO \$ _____

2.- DESCRIPCION _____

VALOR ESTIMADO \$ _____

3.- DESCRIPCION _____

VALOR ESTIMADO \$ _____

4.- DESCRIPCION _____

VALOR ESTIMADO \$ _____

5.- DESCRIPCION _____

VALOR ESTIMADO \$ _____

VALOR TOTAL DE NEGOCIOS PROPIOS (INCLUIR ESTADOS FINANCIEROS) _____

\$ _____

SALA \$ _____

\$ _____

REFRIGERADOR \$ _____

\$ _____

COMEDOR \$ _____

\$ _____

LAVADORA \$ _____

\$ _____

ESTufa/HORNO \$ _____

\$ _____

OTROS APARATOS _____

TELEVISION \$ _____

\$ _____

ELECTRONICOS \$ _____

\$ _____

FAVOR DE CONTESTAR LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN CASO QUE ALGUNA RESPUESTA

SEA AFIRMATIVA, ANEXE HOJA EXPLICATIVA A DETALLE (FECHAS, NOMBRE, INSTITUCIONES, CAUSAS, ETC.)

¿ALGUNA DE SUS TARJETAS DE CREDITO ESTA O HA ESTADO BOLETINADA?

SI

NO

¿SE HA DECLARADO EN MORATORIA O SUSPENSION DE PAGOS ALGUNA VEZ? SI

NO

¿HA TENIDO ANTECEDENTES PENALES?

SI

NO

¿LO HAN EMBARCADO O HA PAGADO ALGUNA DEUDA ENTREGANDO ALGUN BIEN DE SU PROPIEDAD? (DACION EN PAGO)

SI

NO

¿ESTA INVOLUCRADO EN ALGUNA DEMANDA O JUICIO?

SI

NO

¿PERTENECE O HA PERTENECIDO A ALGUNA ASOCIACION DE VECINOS O COLONOS, CLUB, ORGANIZACION POPULAR, SOCIAL, VECINAL O DEPORTIVA?

SI

NO

¿PERTENECE O HA PERTENECIDO A ALGUN SINDICATO?

SI

NO

¿OBTUVO UN PRESTAMO PARA PAGAR EL ENGANCHE DEL INMUEBLE QUE DESEA ADQUIRIR?

SI

NO

¿ES USTED AVAL, FIADOR O DEUDOR SOLIDARIO EN ALGUN PRESTAMO?

SI

NO

¿TIENE USTED ALGUN BIEN COMO GARANTIA DE PAGO?

SI

NO

¿ESTA OBLIGADO A PAGAR ALGUNA PENSION ALIMENTICIA, MANUTENCION, O PENSION POR DIVORCIO?

SI

NO

- A) PATRIMONIO, S.A. DE C.V. RECIBE LA PRESENTE SOLICITUD SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA SOBRE SU RESULTADO
- B) DECLARO (AMOS) QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS EN LA PRESENTE SOLICITUD SON VERIDICOS Y AUTORIZO (AMOS) A PATRIMONIO, S.A. DE C.V. PARA QUE LOS INVESTIGUE Y REALICE MONITOREOS PERIODICOS A SU ENTERA SATISFACCION A TRAVES DE CUALQUIER MEDIO, INCLUYENDO SOCIEDADES DE INFORMACION CREDITICIA, BASES DE DATOS DE INSTITUCIONES DE CREDITO, TIENEAS DE PARAFENATALES Y EMPRESAS DE SERVICIOS EN GENERAL. ASIMISMO, CONOZCO (CEMOS) LA NATURALEZA Y ALCANCE DE LAS INVESTIGACIONES CUYA NATURALEZA EN ESTE ACTO AUTORIZO.
- C) AUTORIZO (AMOS) A PATRIMONIO, S.A. DE C.V. A DEDUCIR DEL CREDITO, EN CASO DE SER APROBADO, LOS GASTOS CORRESPONDIENTES (TRAMITE E INVESTIGACION, COMISIONES, INTERESES, PRIMAS DE SEGUROS, AVALUO E INSPECCIONES DE OBRA) Y PAGAR POR MI (NUESTRA) CUENTA LOS GASTOS NOTARIALES.
- D) EN CASO DE CAMBIO DE DOMICILIO Y/O TELEFONO(S) PARA NOTIFICACIONES, ME COMPROMETO A INFORMAR A PATRIMONIO, S.A. DE C.V. EN UN MAXIMO DE 7 DIAS A PARTIR DEL CAMBIO.
- E) CONVENGO QUE NO PROSPERA EL TRAMITE DE LA PRESENTE SOLICITUD SI FALTA ALGUNO DE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS POR PATRIMONIO, S.A. DE C.V. Y QUE ATIENDE AL OBJETO O DESTINO DEL CREDITO SOLICITADO.
- F) LA INFORMACION PROPORCIONADA SERA MANEJADA POR LA INSTITUCION CON EL UNICO FIN DE TRAMITAR SU CREDITO Y CON ESTRICTO CARACTER DE CONFIDENCIALIDAD.

ENVIAR EL ESTADO DE CUENTA A:

DOMICILIO DEL INMUEBLE QUE DESEO ADQUIRIR

DOMICILIO ACTUAL

DOMICILIO EMPLEO ACTUAL

ACEPTO (ACEPTAMOS) HABER LEIDO DETENIDAMENTE TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTENIDOS EN LA PRESENTE SOLICITUD Y RATIFICO (RATIFICAMOS) MI (NUESTRA) CONFORMIDAD CON LOS PUNTOS ANTERIORES.

A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DE 199 _____

FIRMA Y NOMBRE DEL SOLICITANTE

FIRMA Y NOMBRE DEL COACREDITADO



AUTORIZACION PARA INVESTIGACION Y MONITOREO EN MATERIA DE CREDITO POR LA SOCIEDAD DE INFORMACION CREDITICIA

Este documento autoriza expresamente a PATRIMONIO, S.A. DE C.V. para que lleve a cabo investigaciones y monitoreo periódico sobre mi comportamiento en materia de crédito en las sociedades que estime conveniente. Así mismo declaro que conozco la naturaleza y alcance de las investigaciones cuya realización en este documento.

FIRMA AUTOGRAFA (SOLICITANTE)

INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DE LA SOLICITUD

- No utilizar abreviaturas en el "Nombre" y "Colonia".
- La "Fecha de nacimiento" deberá ser proporcionada de la siguiente forma DIA - MES - AÑO en el orden que se pide en la solicitud.
- Los "Códigos Postales" son de suma importancia por lo que se le suplica sean proporcionadas.
- En caso de tener "Referencias Bancarias", favor de escribir el "Número de cuenta" y "Tipo de cuenta" para agilizar su trámite de crédito.
- En "Aclaraciones Bancarias" deberá especificar el estado de alguna de sus cuentas en caso de tener o haber tenido algún atraso en sus pagos.
- En caso de no tener "Teléfono" en su domicilio favor de proporcionar alguno de referencia.
- El "R.F.C." está conformado de la siguiente manera:
 - 1) Primer letra de apellido paterno y primer vocal.
 - 2) Primer letra de apellido materno.
 - 3) Primer letra del nombre
 - 4) Año
 - 5) Mes
 - 6) Día
 - 7) Homoclave

NOTA: Es importante NO dejar algún espacio sin contestar ya que esto ocasiona el rechazo y atrasa el trámite de la solicitud.

PARA SER LLENADO POR EL PROMOTOR Y SOLICITADO POR PATRIMONIO, S.A. DE C.V.

Solicitud de Servicio a Buro de Crédito

Datos Personales: Fecha de solicitud: _____ Estado Civil: _____

Datos de Contacto: (A. Paterno A. Materno Nombre (s))
 Domicilio: _____ Edad: _____ R.F.C.: _____
 (Día Mes Año)

Datos de Domicilio: Calle y No.: _____ Del. _____ o Municipio: _____
 Colonia: _____ Ciudad o Población: _____ C.P.: _____
 Teléfono: _____ Tiempo de vivir en el Domicilio: _____

Datos de Empleo: Nombre de la empresa: _____
 Calle y No.: _____ Delegación o Municipio: _____
 Colonia: _____ Ciudad o Población: _____ C.P.: _____
 Teléfono: _____ Ext.: _____ Puesto: _____
 Ingreso bruto mensual: _____ Antigüedad: _____

Referencias Bancarias y/o Comerciales

Actuales

Institución / Empresa	Tipo de Cuenta	Número de cuenta

Anteriores

Institución / Empresa	Tipo de Cuenta	Número de cuenta

Aclaraciones sobre sus cuentas: _____

DECLARACION DEL SOLICITANTE

DECLARACION DEL COACREDITADO

FAVOR DE CONTESTAR LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN CASO DE QUE ALGUNA RESPUESTA SEA AFIRMATIVA, ANEXE HOJA EXPLICATIVA A DETALLE (fechas, nombres, instituciones, personas, direcciones, causas, etc.)

FAVOR DE CONTESTAR LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN CASO DE QUE ALGUNA RESPUESTA SEA AFIRMATIVA, ANEXE HOJA EXPLICATIVA A DETALLE (fechas, nombres, instituciones, personas, direcciones, causas, etc.)

¿Alguna de sus tarjetas de crédito está o ha estado boletada? SI NO

¿Se ha declarado en moratoria o suspensión de pagos alguna vez? SI NO

¿Tiene antecedentes penales? SI NO

¿Lo han embargado o ha pagado alguna deuda con algún bien de su propiedad? SI NO

¿Esta involucrado en alguna demanda o juicio? SI NO

¿Pertenece o perteneció a alguna asociación de vecinos o colonos, a un club, organización popular, social o deportiva? SI NO

¿Pertenece o ha pertenecido a algún sindicato? SI NO

¿Cual? _____

¿Obluvo algún préstamo para pagar el enganche del inmueble que desea adquirir? ¿A Quién? _____ SI NO

¿Es usted aval, fiador o deudor solidario en algún préstamo? ¿Quién? _____ SI NO

¿Tiene usted algún bien dado en garantía de pago? SI NO

¿Esta obligado a pagar alguna pensión alimenticia, manutención o pensión por divorcio? SI NO

¿Tiene Ud. algún Inmueble (Casa ó Terreno) de su propiedad? Datos: _____ SI NO

¿Alguna de sus tarjetas de crédito está o ha estado boletada? SI NO

¿Se ha declarado en moratoria o suspensión de pagos alguna vez? SI NO

¿Tiene antecedentes penales? SI NO

¿Lo han embargado o ha pagado alguna deuda con algún bien de su propiedad? SI NO

¿Esta involucrado en alguna demanda o juicio? SI NO

¿Pertenece o perteneció a alguna asociación de vecinos o colonos, a un club, organización popular, social o deportiva? SI NO

¿Pertenece o ha pertenecido a algún sindicato? SI NO

¿Cual? _____

¿Obluvo algún préstamo para pagar el enganche del inmueble que desea adquirir? ¿A Quién? _____ SI NO

¿Es usted aval, fiador o deudor solidario en algún préstamo? ¿De Quién? _____ SI NO

¿Tiene usted algún bien dado en garantía de pago? SI NO

¿Esta obligado a pagar alguna pensión alimenticia, manutención o pensión por divorcio? SI NO

¿Tiene Ud. algún Inmueble (Casa ó Terreno) de su propiedad? Datos: _____ SI NO

DECLARACION DEL SOLICITANTE Y COACREDITADO

Patrimonio, S.A. de C.V. recibe la presente solicitud sin responsabilidad alguna sobre su resultado.

Declaro (amos) que los datos proporcionados en la presente solicitud son verdicos y autorizo(amos) a Patrimonio, S.A. de C.V. a que los investigue y realice monitoreos periódicos a su entera satisfacción a través de cualquier medio, incluyendo sociedades de información dilicia, bases de datos de instituciones de crédito, tiendas departamentales y empresas de servicios en general.

Entiendo, conozco (conos) la naturaleza y alcance de las investigaciones cuya naturaleza en este acto autorizo.

Autorizo (amos) a Patrimonio, S.A. de C.V. a deducir del crédito, en caso de ser aprobado, los gastos correspondientes (trámite a estligación, comisiones, intereses, primas de seguros, avalúo e inspecciones de obra) y pagar por mí (nuestra) cuenta los gastos notaríales.

En caso de cambio de domicilio y/o teléfono (s) para notificaciones, me comprometo a informar a Patrimonio, S.A. de C.V. en un máximo de 7 días a partir del cambio.

Conviene que no prescriba el trámite de la presente solicitud si falta alguno de los documentos solicitados por Patrimonio, S.A. de C.V. que aliende al objeto o destino del crédito solicitado.

La información proporcionada será manejada por la institución con el unico fin de tramitar su crédito y con estricto carácter de confidencialidad.

PA-SOL-9802

Nombre Solicitante _____

Nombre Coacreditado y/o Espos(a) _____

Firma

Firma

BIBLIOGRAFÍA.

- ALDRETE-HAAS JOSÉ A. La deconstrucción del Estado Mexicano, políticas de vivienda. Ed. Alianza. México. 1993.
- CATALÁN VALDÉS RAFAEL. Las nuevas políticas de vivienda. Ed. F.C.E. México. 1993.
- EL COTIDIANO. Núm. 67. México. Enero- Febrero 1995.
- EL FINANCIERO. México. Mayo- Julio 1997.
- EL UNIVERSAL. México. Mayo- Julio 1997.
- GÓMEZ BAAS IRENE Y PÉREZ FONS RAFAEL. Revista Tiempo. México. Octubre 1995.
- INEGI. Censos Económicos 1970.
- INEGI. Estadísticas históricas de México. Tomo 1-2. México. 1980.
- LA JORNADA. México. Mayo-Julio 1997.
- Ley Federal del Trabajo. Ed. Alco. México. 1999.
- MOMENTO ECONÓMICO Número 76. México. Noviembre- Diciembre 1994.
- SCHETTINO MACARIO. El costo del miedo. La devaluación de 1994. México. Ed. Iberoamericana. 1995.
- ZEPEDA M. PEDRO Y MOHAR ALEJANDRO. Vivienda para pobladores de bajos ingresos, políticas e instituciones. Ed. El Nacional. México. 1993.

INDICE.

CAPÍTULO	PÁGINA
-Introducción	I – III
-1. Antecedentes de las políticas de vivienda	1 – 29
-2. Inserción de las políticas de vivienda en el ámbito de la globalización económica	30 – 35
-3. Evolución histórica y reformas a los programas institucionales de vivienda: INFONAVIT Y FOVI	36 – 60
-Glosario	61 – 63
-Conclusiones	64 – 77
-ANEXO A. Artículo 129 Constitucional.	
-ANEXO B. Conferencia de las Naciones Unidas sobre Hábitat.	
-ANEXO C. Ley del INFONAVIT.	
-ANEXO D. FOVI.	
-ANEXO E. Solicitudes y requisitos.	
-Bibliografía.	