



Xalapa y su crisis habitacional

- * Déficit de 24 mil viviendas
- * Uniones inquilinarias
- * Consignaciones de renta

Patricia Maldonado

El problema de la vivienda consiste en la carencia -actualmente crónica- de habitaciones. Al existir una oferta reducida de casas se genera y retroalimenta la especulación, al mismo tiempo que se agrandan las desigualdades de todo tipo y se condena a la mayoría de la población a la opción de vivir hacinada o, si alcanza una vivienda decorosa, a sufrir una disminución en los gastos en alimentación, vestido, medicamentos o diversiones.

El problema de la escasez de vivienda coadyuva el que haya más o menos 2.5 millones de casas en el país, que están desocupadas por el mal estado físico en que se encuentran y por las condiciones desfavorables para su compra.

¿Necesidad psicológica?

Según un estudio realizado por la Procuraduría Federal del Consumidor, los motivos -que en enero de 1979- inducían a los consumidores a adquirir una vivienda propia, eran de carácter psicológico.

En cambio, -en el presente año- esos motivos han sufrido modificaciones, ya que los compradores optan por adquirir una vivienda principalmente por:

- 1.- No encontrar una para arrendamiento.
- 2.- Por tener un patrimonio familiar y
- 3.- Porque las rentas son muy elevadas.

Añade ese mismo estudio que el problema de la escasez de viviendas se agudizará más, si se considera que el número de matrimonios previsibles para este año, es de más de 600 mil, que serán nuevos demandantes de casas.

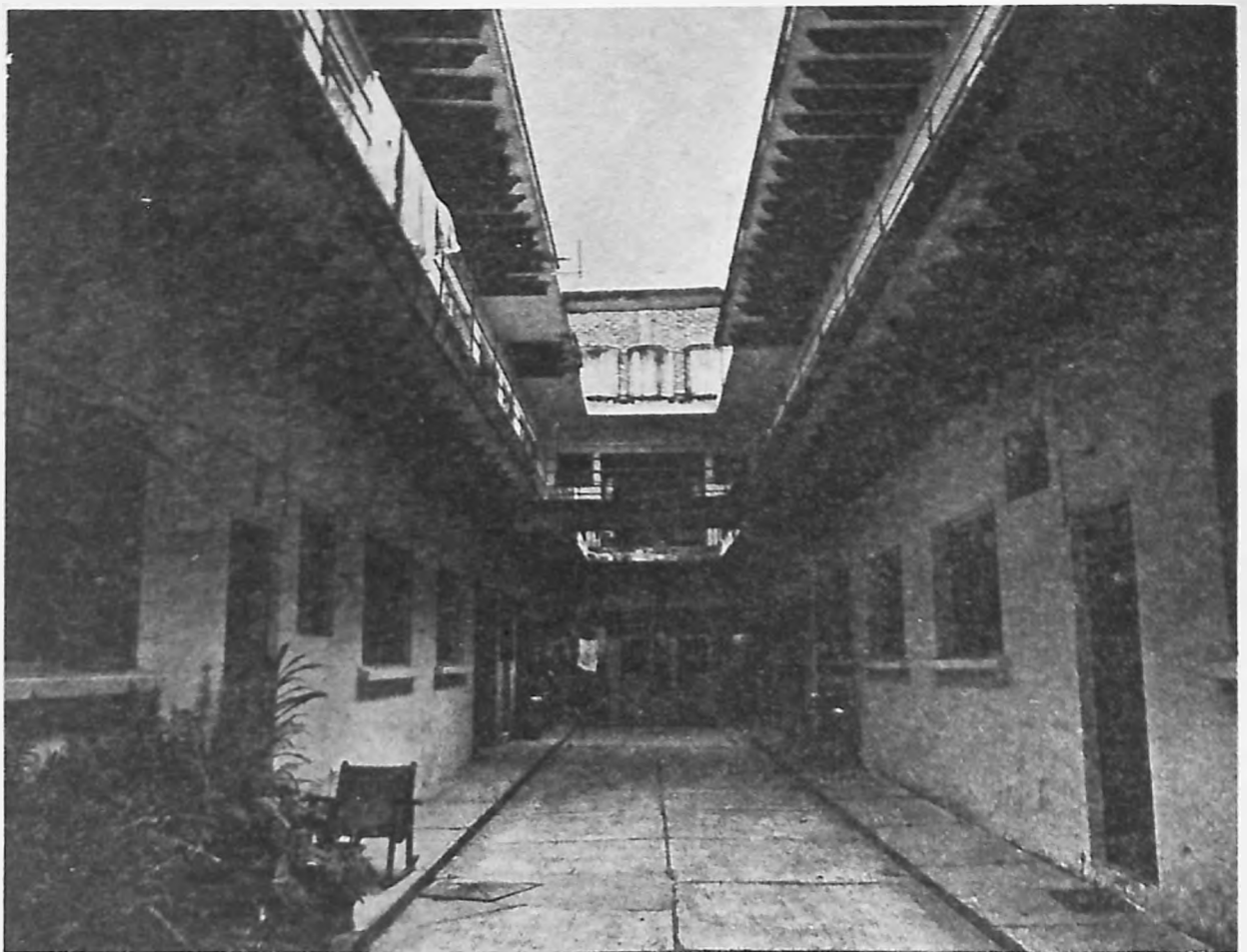
Ingreso mínimo de 19 mil pesos.

Ante esta situación, inmobiliarias y compañías corredoras de casas orillan a los consumidores -al verse privados de oportunidades para arrendamiento- a comprar una casa. Sin embargo, las familias que adquirieron una vivienda a fines de 1980, tenían la particularidad de que sus gastos eran solventados con la cooperación de dos a seis de sus miembros, y de los cuales uno -al menos- tenía un título profesional e ingresos mínimos mensuales de 19 mil pesos.

El Estado.

Históricamente el Estado ha tomado parte en la producción directa de viviendas o su financiamiento. Las entidades públicas federales más importantes en la materia son: INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVIMI e INDECO, en donde los beneficiarios son derechohabientes de dichos organismos o sus beneficiarios potenciales de acuerdo con su nivel de ingresos.

Otro organismo también con fines de financiamiento habitacional dirigido a los sectores sociales mayoritarios de menores ingresos, es el FOVI, cuyas siglas iden-



tifican a un fideicomiso creado el 10 de abril de 1963, para administrar el 30 por ciento de la totalidad del encaje legal bancario -que es el ahorro nacional que los bancos deben conservar sin ofrecerlo en crédito-, con el objeto de financiar la construcción de vivienda denominada de interés social.

Las Inmoviliarias en acción

Pero las agencias inmoviliarias son las que -vinculadas con los bancos, de los cuales obtienen los créditos- manejan ese encaje legal bancario, con el cual compran el terreno, realizan o contratan la obra y la venden al usuario, a un precio que oscila entre un millón y un millón 300 mil pesos; con enganche que va de 250 mil a 540 mil pesos y mensualidades que varían entre 9 y 14 mil pesos. Además del pago de gastos notariales y del impuesto de traslación de dominio -que es entre 85 y 120 mil pesos más-. Con todo esto el precio de la casa llega a más del doble del crédito de interés social y para pagarlo se constituye una hipoteca para la cual sólo se aceptan familias que perciban sueldos mensuales de 40 a 48 mil pesos, y según las estimaciones de distribución del ingreso **apenas el 2% de la población lo alcanza.**

Crisis habitacional en Xalapa.

En el Estado de Veracruz existe un déficit de 24 mil viviendas, y esto se debe a que en los últimos años la construcción de inmuebles para arrendamiento es mínima y si aunamos a ello la explosión demográfica, la emigración del campo a la ciudad y la descentralización de algunas oficinas federales, nos damos cuenta que son los factores primordiales que han generado la crisis habitacional.

Primer Congreso Nacional de Inquilinos.

En el año de 1977 se realizó en esta ciudad

de Xalapa, el Primer Congreso Nacional de Inquilinos, donde se dió a conocer que 27 millones de éstos sufren de lanzamientos y rentas altas. Actualmente se considera que son 30 millones de arrendatarios los que sufren abusos de parte de los propietarios de casas de alquiler.

Federación Estatal de Inquilinos.

*En esta crisis habitacional generalizada ha sido notable la participación de la Unión de Liberación Inquilinaria de la Región Xalapeña, que afiliada a la Confederación Nacional Obrera Popular (CNOP) se fundó el 9 de febrero de 1976 con 30 socios. Dos años después, el 28 de octubre 13 uniones inquilinarias diseminadas en el Estado de Veracruz, lograron la creación de la Federación Estatal de Inquilinos.

Terminación de contratos.

En el año de 1979 se ventilaron más de mil juicios por terminación de contratos de arrendamiento, lo que significó una serie de perjuicios para igual número de familias de escasos recursos económicos.

Según datos publicados por los principales medios de información locales, en el año de 1980 se produjeron en la ciudad de Xalapa, un total de 600 consignaciones de rentas generadas por las alzas inmoderadas de los casatenientes, a los cuales se les extienden cheques expedidos por Hacienda del Estado, que son una constancia de que el inquilino está pagando la renta con regularidad, mientras se conocen los argumentos tanto del arrendador como del arrendatario.

Reformas a algunos artículos del Código Civil.

Recientemente el Código Civil del estado de Veracruz, fue reformado en un total de 22

artículos a iniciativa del ex-gobernador de Veracruz, Rafael Hernández Ochoa y entre los principales artículos reformados están:

ARTICULO 2339.-El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta sobrepase los 3 mil pesos mensuales.

ARTICULO 2340.-Si el predio fuere rústico y la renta sobrepasara los 40 mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

ARTICULO 2341.-El contrato de arrendamiento no será rescindido por la muerte del arrendador ni del arrendatario. Cualquier cláusula en contrario no producirá efecto.

ARTICULO 2348.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, judicial o extrajudicialmente, ante un notario y en la brevedad posible, las necesidades de las reparaciones bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión causa.

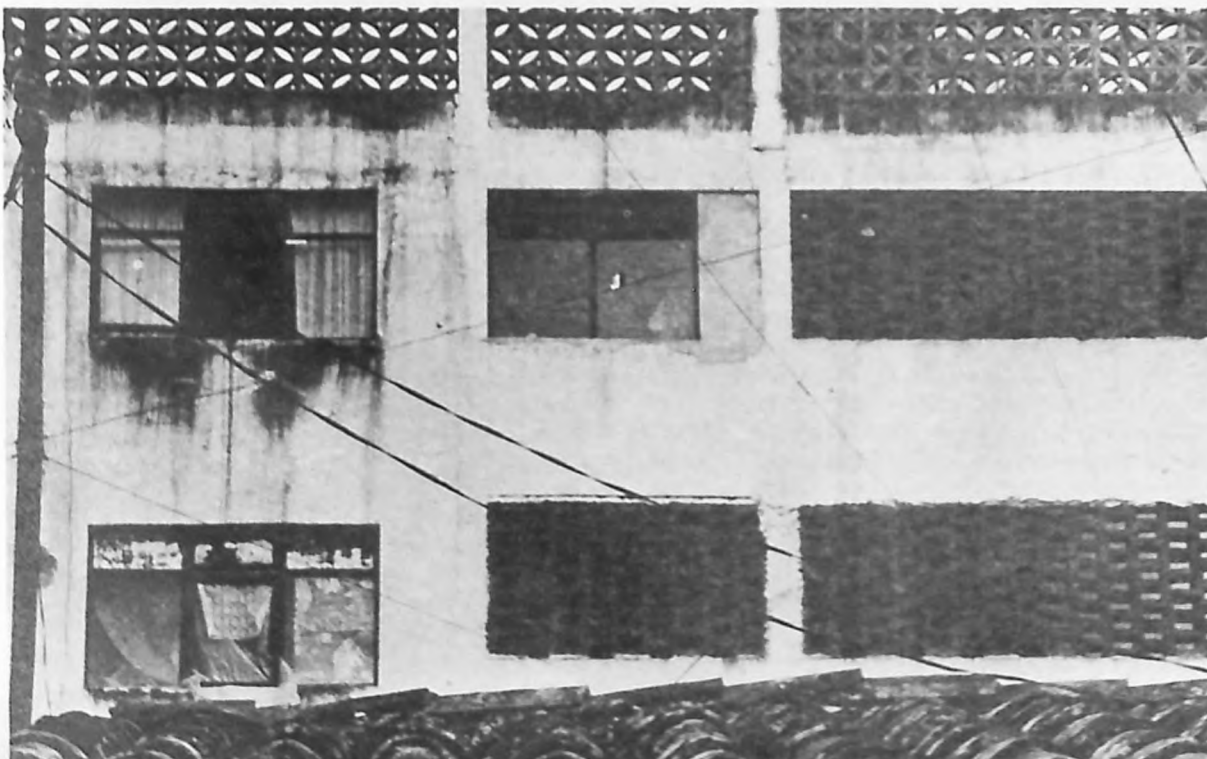
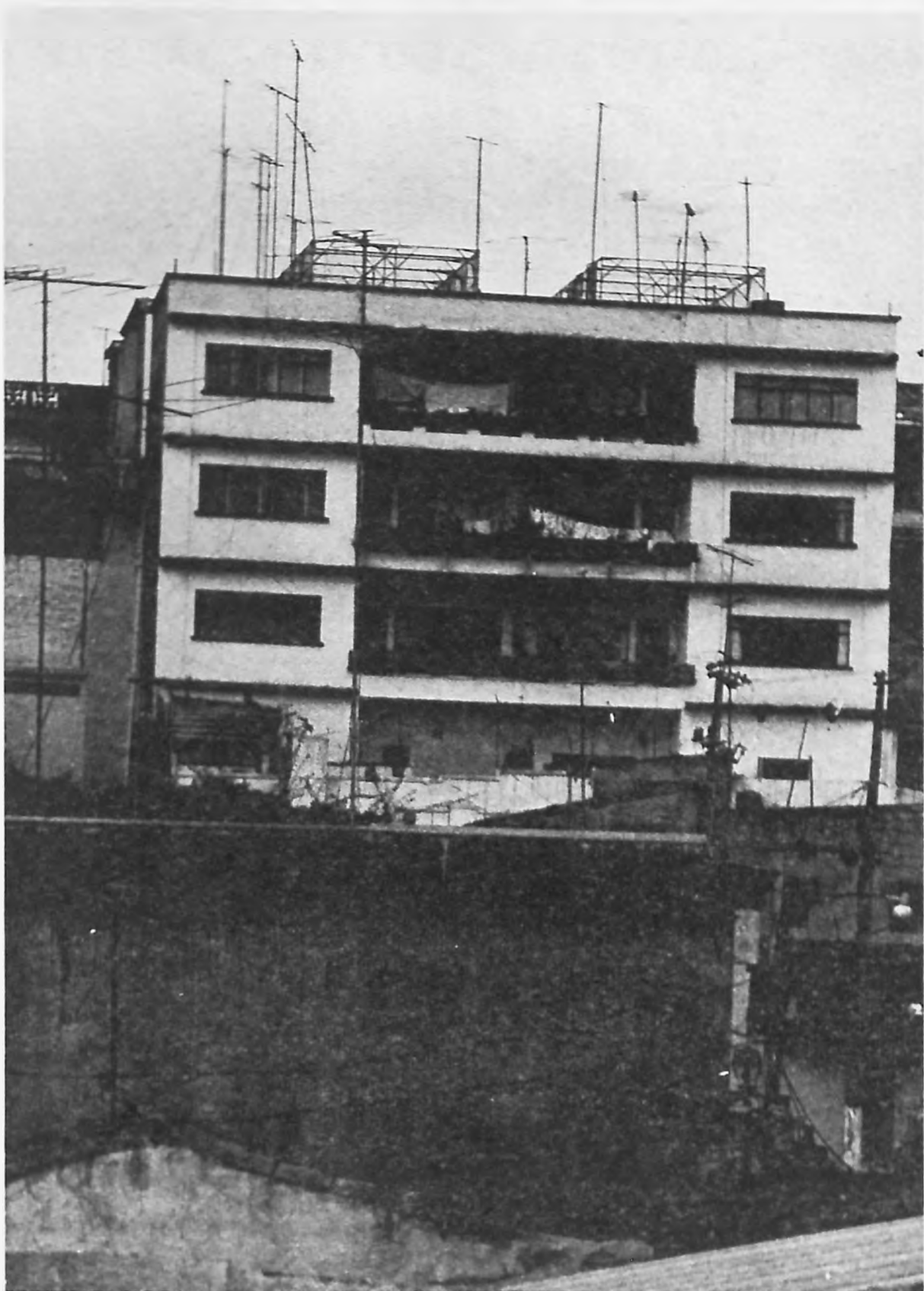
ARTICULO 2349.-Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada la casa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que lo autorice a realizarlas con cargo al importe de rentas.

ARTICULO 2350.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá además sobre el pago de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.

ARTICULO 2356.- El arrendador deberá pagar las mejoras hechas por el arrendatario.

ARTICULO 2380.- Si el arrendatario está al corriente en el pago por la renta y ha cuidado la casa arrendada, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones debidamente probadas, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la casa o finca.

ARTICULO 2418.-Vencido el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo



determinado, tiene derecho el inquilino que esté al corriente en el pago de la renta y haya cuidado el inmueble a que se le prorrogue hasta por dos años más ese contrato, pudiéndose aumentar la renta hasta en un 10 por ciento si se trata de una casa habitación y hasta en un 20 por ciento si en el inmueble arrendado está establecido un negocio comercial o industrial.

Como conclusión se puede decir, que según un estudio elaborado por la Cámara de Comercio (CANACO) hay un déficit a escala nacional de 3 mil millones 167 mil 217 viviendas y según el juicio de los propietarios de inmuebles, la actividad seguirá desestimada debido a las cargas impositivas al arrendador, porque los ingresos que obtienen al invertir en viviendas son muy bajos y prefieren destinar sus recursos a actividades más productivas.

NOTA:*Entrevista de Manuel Berman al Presidente de la Federación Estatal de Inquilinos, señor José Rodríguez Acosta.