

EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTÍA CONSTITUCIONAL Y LA VIVIENDA FAMILIAR

Fidel HERRERA BELTRÁN

SUMARIO: Presentación. I. Aspectos legales. II. Origen y objetivos de FONHAPO. III. Normas de operación y políticas de administración crediticia. IV. Características básicas del sistema crediticio. Conclusiones.

PRESENTACIÓN

Quiero expresar mi agradecimiento a los organizadores de este coloquio por haberme invitado a participar en el presente evento sobre vivienda familiar, ya que el intercambio de experiencias que de esta reunión puedan surgir, serán de fundamental beneficio para encontrar fórmulas más eficientes y soluciones adecuadas para dotar de vivienda a una sociedad que la reclama como mínimo de bienestar y cuya promoción es responsabilidad del Estado, obligado por la norma constitucional a proveer el acceso de los mexicanos a una vivienda digna.

Me permitiré exponer el alcance de los programas del fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Las variadas experiencias acumuladas por el organismo derivadas de su inmersión social y su estrecha vinculación con sus beneficiarios a cuya energía y capacidad de organización hay que acreditar gran parte de los logros en la edificación y el mejoramiento de la vivienda popular.

En nuestro país, aproximadamente el 70% de las viviendas son edificadas por sus moradores, ya sea a través del proceso de autoconstrucción o por medio de la contratación de personal que les apoya en la edificación de la misma. Esta forma de producción, sin embargo, ha generado numerosos asentamientos anárquicos, que, en los niveles de bajos ingresos, se traducen en viviendas insalubres, poco funcionales, inseguras y carentes de servicios.

Esta acción masiva, pero identificada como un esfuerzo individual, ha significado para el sector informal de la economía, un esfuerzo que llega a prolongarse más allá de quince años de poder contar con una

vivienda. Factores como el intermediarismo y la especulación del suelo, el alza constante de los materiales de construcción y la inversión que representa contratar mano de obra en situaciones desventajosas por desconocimiento, implican un incremento considerable en su costo.

Para enfrentar estas situaciones, el Estado mexicano ha venido diseñando una serie de instituciones y sistemas financieros para ejercer su rectoría en el mercado habitacional, contando para ello, y como parte de su política social, con diversos mecanismos, instrumentados por diversas instituciones, como el INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, ISSSFAM y AURIS, entre otros, que constituyen importantes precedentes de la acción gubernamental encaminados a la promoción de proyectos de vivienda familiar, dotación de servicios y regularización de la tenencia de la tierra para los sectores populares.

La capitalización de estas experiencias pioneras dio lugar a que en 1981 el Ejecutivo Federal instituyera un nuevo sistema de financiamiento a través de la creación del fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, actual FONHAPO. Esta institución atiende las necesidades de vivienda del conjunto de la población que por su situación laboral no es derechohabiente de los organismos mencionados anteriormente.

Por atender FONHAPO a la población de más bajos ingresos, la mayor parte de la cual no goza de prestaciones sociales, por el hecho de financiar obras de vivienda progresiva que los beneficios deben completar en el tiempo con sus propios recursos, y por el subsidio controlado y explícito que FONHAPO canaliza a sus acreditados, consideramos que cumple un papel claro en las políticas de equidad y estímulo a la participación social.

I. ASPECTOS LEGALES

En este punto, me permitiré hacer un breve paréntesis para referirme a las disposiciones fundamentales que regulan la materia de vivienda.

El mundo actual, con mayores o menores proporciones, según sus propias características y posibilidades ante la creciente explosión demográfica, enfrenta como un grave problema de interés social, la carencia de vivienda como aportación ineludible de satisfacción de las más indispensables necesidades humanas.

Resulta incuestionable que durante todas las épocas de la humanidad, el concepto de propiedad, como expresión de legítimo senti-

miento del ser humano, ha conducido al hombre en lo personal como miembro de la comunidad, a la obtención de ese primordial logro.

En cuanto a la vivienda, que es el tema que nos ocupa, puede decirse que a partir del momento histórico de la sedentarización, la evolución de la humanidad se encaminó a la búsqueda y consecución de satisfactores para concentrarlos en el lugar de residencia de los conglomerados humanos, y es el preciso instante en que nace la problemática de proporcionar al hombre un sitio para vivir, una vivienda, así como de la obtención de los servicios inherentes a ella.

No cabe duda que la voluntad política de nuestros gobernantes ha sido ardua y permanente en la búsqueda de fórmulas y procedimientos en el aspecto de la vivienda popular, pero es menester redoblar esfuerzos y luchas para que nuestra nación pueda brindar a los más desprotegidos una vivienda digna y decorosa, como nos lo señala y ordena nuestra ley fundamental, reclamo que al no poder ser satisfecho, resulta lacerante para todos aquellos que nos sentimos comprometidos en esta misión.

En este contexto, la vivienda popular no puede representar únicamente la satisfacción de una necesidad material, ya que pensamos que a través de la vivienda popular deben lograrse y mejorarse objetivos de superior jerarquía. Por medio de la vivienda popular, sentimos que todos nosotros, los mexicanos, debemos elevar el espíritu y nivel intelectual de nuestra gente; que la vivienda popular, aquella que por condicionante de nuestras posibilidades se proporciona a nuestra población de menores ingresos, no esté fatalmente destinada a convertirse con el tiempo en lugares inhóspitos e insalubres de sus moradores; en conglomerados de resentidos y frustrados; en tugurios que sólo sirven para el hacinamiento y promiscuidad humanas, o en centros que conduzcan al ostracismo cultural de nuestra gente. ¡No, señores! Estamos firmemente convencidos de que este no es nuestro México, ni el destino de sus habitantes.

Con fecha 3 de febrero de 1983 se reformó el artículo 4º constitucional, adicionándose con un cuarto párrafo, cuyo texto es el siguiente: "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".

De esta manera, en nuestra Constitución Política se consagra como una garantía individual de todas las familias mexicanas el derecho a

la vivienda, y precisa que las leyes secundarias se encargarán de dar viabilidad a ese mandato.

La reforma constitucional al precepto citado señala el propósito político al que se ajusta la acción gubernativa para hacer realidad este derecho en beneficio de las clases más necesitadas de la población. Su ley reglamentaria, que es la Ley Federal de Vivienda, establece los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, y el impacto producido por estos cuerpos normativos ha sido inmediato.

No obstante, a pesar de los esfuerzos realizados en los tres niveles de gobierno en las localidades de mayor importancia del país, más del 50% de la población no tiene la posibilidad de acceder a la satisfacción de este derecho social. El suelo, elemento primordial de la vivienda, hasta antes de la reforma era objeto de un desarrollo anárquico y de un tráfico ilegal de tierra predominantemente de origen ejidal, comunal o de propiedad federal.

El 7 de febrero de 1984 se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación la Ley Federal de Vivienda, como reglamentaria del párrafo cuarto del artículo 4º constitucional, preceptuando que sus disposiciones son de orden público e interés social, y que tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Esta Ley Federal de Vivienda, aunque susceptible de perfeccionamiento, es un loable intento para dar uniformidad y congruencia a una multitud de normas dispersas de la materia, con la finalidad de coordinar las actividades de las dependencias y entidades de la administración pública federal, así como de las organizaciones de los sectores privado y social conforme a los lineamientos de la política general de vivienda que quedan señalados en el artículo 2º de la ley.

Establece este cuerpo legal el Sistema Nacional de Vivienda, considerado como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procedimientos de los sectores público, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

Estimamos que resultaría muy conveniente que, previo a las reuniones de trabajo y a la significativa e importante aportación de todos los sectores involucrados en esta temática, se diera plena eficacia y vigencia al Sistema Nacional de Vivienda, como el medio idóneo que permita al poder público, dar cumplimiento al precepto de nuestra

carta magna, de permitir a nuestros compatriotas el acceso a la vivienda, ya que es indiscutible que este aspecto constituye la principal demanda organizada de las agrupaciones sociales y grupos populares de cada unidad, tanto para conservar o mejorar la calidad de vida como para responder a necesidades elementales de un techo.

II. ORIGEN Y OBJETIVOS DEL FONHAPO

1. Contexto jurídico de su creación

El FONHAPO es el organismo creado por el Ejecutivo Federal por acuerdo publicado en el *Diario Oficial* del 2 de abril de 1981, modificado el 23 de enero de 1985 y adecuado en 1987 en función de las nuevas atribuciones otorgadas al organismo, que finalmente han sido precisadas y ampliadas en sus reglas de operación y políticas de administración crediticia de 1989.

Forma parte de la administración paraestatal; en su organización y funcionamiento se apega a las disposiciones del decreto de la Secretaría de Programación y Presupuesto y a la Ley Federal de Entidades Paraestatales.

El FONHAPO forma parte del sector encabezado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cuyo titular preside el Comité Técnico y de Distribución de Fondos —máximo órgano de gobierno de la institución—. La operación del fideicomiso está a cargo de un director general, quien funge además como delegado y fiduciario especial.

El FONHAPO, creado para atender las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos, encuentra el marco jurídico que lo consolida, regula sus actividades y determina el ámbito de su actuación, en el derecho que tiene toda familia mexicana a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, elevado a rango constitucional en febrero de 1983.

2. Objetivo y estrategias

El acuerdo del Ejecutivo Federal estableció que el Fondo debe financiar y promover, en general, con todos los medios a su alcance, la atención a las necesidades de vivienda de la población con ingresos hasta de 2.5 veces el salario mínimo, preferentemente no asalariados.

Debe financiar el desarrollo de habitaciones populares en todas las modalidades necesarias, para atender las distintas carencias habitacionales de la población de escasos recursos; contemplando tanto necesidades de vivienda nueva, derivada del crecimiento de la población, como mejoramiento y sustitución de la vivienda deteriorada existente en los medios rural y urbano.

Para lograrlo, el FONHAPO financia el desarrollo de programas de vivienda popular en las siguientes modalidades:

- Lotes con servicios
- Vivienda progresiva
- Vivienda mejorada
- Vivienda terminada
- Apoyo a la producción y distribución de materiales.

Estos programas se llevan a cabo mediante el otorgamiento de las siguientes líneas de crédito:

- Adquisición de suelo
- Estudios y proyectos
- Urbanización
- Edificación
- Apoyo a la autoconstrucción
- Crédito a la palabra.

Desarrolla, a través de la constitución de fideicomisos y con recursos del patrimonio de la propia institución, programas específicos de vivienda popular que con carácter temporal le sean encomendados y que por su naturaleza requiera de un manejo independiente, tanto administrativo como financiero, como es el caso de Renovación Habitacional Popular, Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II, El Arenal y PROFOPEC.

En cumplimiento a los principios esenciales del Plan Nacional de Desarrollo, y de conformidad con las políticas de su coordinadora de sector, el FONHAPO realiza sus acciones con base en su programa de mediano plazo.

III. NORMAS DE OPERACIÓN Y POLÍTICAS DE ADMINISTRACIÓN CREDITICIA

La actividad crediticia del FONHAPO se rige por las reglas de operación y políticas de administración crediticia, que son aprobadas por su órgano de gobierno.

Los acreditados del fideicomiso pueden ser:

- Organismos de la administración pública centralizada
- Gobiernos de los estados y municipios
- Entidades de la administración pública paraestatal
- Sociedades cooperativas
- Fideicomisos que tengan en sus objetivos la construcción y/o administración de vivienda popular
- Organismos sociales y mercantiles legalmente constituidos que realicen programas de vivienda.

Estos acreditados canalizan los financiamientos hacia beneficiarios finales que deben ser:

- Personas físicas mayores de edad, con dependientes económicos.
- Preferentemente no asalariadas, con un ingreso no mayor de 2.5 veces el salario mínimo regional o diario vigente.
- No poseer propiedad inmobiliaria en la localidad en cuestión, excepto en programas de vivienda mejorada.
- Tener arraigo en la zona.

Para la apertura de una línea de crédito el FONHAPO toma en cuenta la posición socioeconómica del grupo solicitante, el cumplimiento de las leyes y reglamentos locales y los requisitos técnicos y financieros que se derivan de sus políticas.

Los recursos de FONHAPO se destinan a través del sistema de otorgamiento de crédito que permite atender de manera integral los aspectos de tipo financiero, social, técnico y jurídico.

En lo financiero, para convertir a los destinatarios de escasos recursos en sujetos de crédito, se crearon carteras colectivas, las cuales permiten otorgar créditos a instituciones que responden principalmente a la demanda dispersa y a grupos legalmente constituidos.

Con el propósito de aumentar una escala masiva en la producción de vivienda y distribuir fondos a un mayor número de familias, el

FONHAPO fija un monto tope por programa para permitir por lo menos la ocupación legal de un lote y de una vivienda inicial para progresivamente ampliarla y mejorarla.

En el aspecto social, se garantiza que los programas de vivienda lleguen a la población objetivo definida según su capacidad de pago. La solicitud de crédito debe expresar la existencia de la demanda manifiesta y la aceptación social del proyecto.

Los criterios técnicos se orientan a elevar la productividad de los créditos otorgados, a ofrecer alternativas que respondan a la diversidad de la demanda, a adecuarse a las condiciones físicas y climáticas de la región, a las características socioculturales de la población, en el marco de las normas de construcción y desarrollo urbano locales.

Las obras que financia el Fondo se asignan mediante licitación pública, a través de concursos de obra convocados por los acreditados.

Los requisitos legales del sistema de otorgamiento de crédito establecen que los acreditados sociales deben estar legalmente constituidos y que los acreditados institucionales deben tener la facultad de contraer pasivos. El proyecto debe ajustarse a las normas legales vigentes a nivel nacional y local. Los predios en donde se va a situar el proyecto deben estar legalmente regularizados y ser transferidos en propiedad sin ningún conflicto a los usuarios.

Finalmente, para la contratación del crédito se debe contar con una garantía que asegure su recuperación, que puede ser: hipotecaria y/o quirografaria; y para organismos públicos, además de las anteriores, las participaciones federales en impuestos.

En lo administrativo, se permite que el acreditado integre la documentación requerida según el programa y la línea de crédito, simultáneamente a la presentación de su solicitud. El fideicomiso analiza y aprueba al mismo tiempo las solicitudes de crédito presentadas en un proceso de fases paralelas que culminan con la contratación del mismo y el inicio de su ejercicio.

IV. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL SISTEMA CREDITICIO

Con mayor énfasis, a partir de los años ochenta la inflación en México fue un factor estructural de los procesos económicos, debido a sus tasas de crecimiento, impactando negativamente la producción de bienes y servicios.

Como respuesta a esta circunstancia y ante la necesidad de mantener una tasa real de recuperación superior al 70%, y de hacer más ac-

cesibles los créditos a su población, FONHAPO innovó a nivel nacional el establecimiento de dos sistemas de financiamiento que se aplican desde enero de 1987:

En el primer sistema, el préstamo, el subsidio y los pagos de los beneficiarios se expresan en un número equivalente de salarios mínimos, y las diferentes condiciones crediticias están relacionadas con el salario mínimo y su crecimiento.

Este sistema consiste en expresar el número de salarios mínimos y no en unidades monetarias, tanto el préstamo, el subsidio a otorgar y las amortizaciones del crédito, transformándose estas últimas en dinero al momento de realizar las liquidaciones correspondientes.

El adeudo en pesos resulta de multiplicar los salarios mínimos aún no cubiertos por el salario mínimo vigente. Esto se cumple siempre, sin importar que los porcentajes de aumento salarial sean constantes, variables o crecientes; ni tampoco que dichos aumentos sean anuales, semestrales, mensuales o esporádicos.

Una característica básica de este primer sistema de financiamiento a la vivienda urbana es que la tasa de interés viene a ser simplemente un mecanismo de actualización del adeudo en pesos, referido siempre a los incrementos salariales.

A partir de esta experiencia, con el propósito de establecer un sistema especial con recursos del FONHAPO y las diversas organizaciones campesinas, en 1988 se creó el Fondo Nacional para la Vivienda Rural (FONAVIR), destinado a atender las necesidades de las comunidades rurales de manera directa en la propia localidad en donde se localizan, y que cuentan entre sus acreditados a los ejidos, sociedades de producción rural, cooperativas agropecuarias, agroindustriales, forestales y asociaciones rurales de interés colectivo.

En el segundo sistema, enfocado a los créditos para la vivienda rural, el préstamo que se otorga, el subsidio que se concede y los pagos, se expresan en un número equivalente de toneladas del principal producto económico de los trabajadores rurales. Los pagos se realizan de acuerdo con la periodicidad de sus ingresos, y las condiciones crediticias están en función de los precios de garantía y sus incrementos.

Los pagos del crédito se realizan en los meses en que, de acuerdo con los ciclos agrícolas regionales, se venden las cosechas. De ese modo, el pago del préstamo equivalente a una tonelada de la cosecha de que se trate, se efectúa en función del precio de garantía que rige para la cosecha que en ese momento los campesinos están en condiciones de vender.

Así, la tasa de interés con la que se actualiza el adeudo en pesos es exactamente igual al incremento en el precio de garantía, donde se tienen tantas capitalizaciones como pagos entregados al Fondo.

Con base en el diálogo y en la consulta de experiencias que sostuvimos con nuestros acreditados y beneficiarios, hemos incorporado opiniones y planteamientos. Así, el Sistema Rural de Crédito surgió como iniciativa de un grupo de acreditados de nuestra institución de Ahuatlán, Nayarit.

Una cualidad de este sistema es que permite tomar decisiones y formular una política explícita en torno a los subsidios, cuestión que resulta difícil en el esquema de subsidios otorgados a través de las tasas de interés preferencial. Tomando en cuenta esto, FONHAPO considera que los subsidios deben ser diferenciales en términos geográficos y sociales, dependiendo del monto del crédito solicitado por las familias y en función de su ingreso. Por lo tanto, a mayor monto en el crédito, menor es el tamaño de los subsidios y más estrictas las condiciones de amortización.

Ambos sistemas forman parte de las decisiones institucionales que definió la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología respecto a políticas de recuperación crediticia y en materia de financiamiento para la vivienda urbana y rural.

El marco de referencia del FONHAPO es el Programa Sectorial de Vivienda emitido por nuestra cabeza de sector: la SEDUE, que nos señala que las soluciones habitacionales para los próximos cinco años van encaminadas a abatir el rezago acumulado estimado en 6.1 millones de viviendas, consideradas inadecuadas en función de su espacio, del tipo de materiales con el que están edificadas y su deterioro, que obligan a un mejoramiento sustancial o a su sustitución total.

Adicionalmente a la atención del rezago, se señala la necesidad de atender la demanda que por incremento poblacional reclama la sociedad mexicana, estimada del orden de 300,000 viviendas anuales.

Para apoyar la vivienda familiar, el fideicomiso tiene tres fuentes de financiamiento: los recursos propios, producto de la recuperación de créditos ya otorgados; los recursos fiscales aportados por el gobierno federal, así como los crediticios provenientes de un préstamo del Banco Mundial al gobierno mexicano.

Mención especial debe hacerse del financiamiento de este Banco, que en el presente año convino con el gobierno federal el otorgamiento de un crédito por 350 millones de dólares, para ejercer en cinco

años, y que es de los más importantes que el Banco Mundial ha otorgado en el mundo para resolver problemas de vivienda, y que constituye una muestra de confianza de los organismos financieros internacionales a la administración que encabeza el licenciado Carlos Salinas de Gortari.

Nos proponemos, en el presente ejercicio, estar presentes en 87,271 obras que beneficiarán a igual número de familias mexicanas. Los recursos que se ocuparán para la atención de nuestros demandantes de vivienda en el presente año, ascienden a la cantidad de 543 mil millones de pesos.

Es nuestro objetivo apoyar las políticas de descentralización de la vida nacional, promovidas por el Ejecutivo Federal, de tal forma que el FONHAPO distribuya, de manera equitativa, sus recursos en las 32 entidades federativas del país, dando atención especial a las demandas provenientes de las 66 localidades prioritarias estipuladas por la SEDUE.

En lo social, nos proponemos que, por lo menos el 50% de las obras a financiar, beneficie a sectores de la población con ingresos inferiores a 1.5 veces el salario mínimo, todo esto dentro del Programa Nacional de Solidaridad (PRONASOL).

CONCLUSIONES

Es necesario ver a la vivienda no como producto terminado, sino como un conjunto de componentes esenciales que le son inherentes, tales como regularización de la tenencia de la tierra; servicios de urbanización, como agua, luz, drenaje y pavimentación, entre otros componentes que conllevan fuertes implicaciones técnicas, financieras y sociales; así como de carácter político, que en la lucha por ganar el espacio urbano se han trasladado a la contienda electoral, a veces de manera irresponsable, al ser usada como argumento, con el afán de allegarse partidarios y simpatizantes.

Por otra parte, debe profundizarse en la imposibilidad de abatir en forma inmediata la creciente demanda de vivienda. Para ello basta tomar para la reflexión algunas cifras e indicadores en virtud del acentuado proceso de migración campo-ciudad, que han provocado que nuestro país se vaya haciendo evidentemente urbano, con la proliferación de grandes asentamientos, generalmente irregulares, aunado al hecho de que el 70% de la población económicamente activa tiene ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo.

Asimismo, tenemos un déficit de vivienda estimado en seis millones según datos recabados por la Subsecretaría de Vivienda, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con una demanda anual de seiscientos mil acciones, que se integra por incremento demográfico, así como por el deterioro de las existentes.

Ahora bien, la capacidad promedio de atención institucional apenas llegó a trescientas mil acciones de vivienda por año, en el periodo comprendido de 1983-1988.

Por esta razón, no es posible abatir esa demanda sólo con recursos e instrumentos del gobierno federal, y es necesaria una mayor participación de los sectores social y del privado, así como de un esquema más integral concertado con los gobiernos estatales y municipales, que evite que el espejismo de las grandes ciudades siga deslumbrando a los habitantes del campo mexicano.

Por otra parte, la mayoría de los organismos de vivienda han tenido transformaciones o surgido de antecedentes en los que la construcción directa representaba gran parte de sus recursos y esfuerzos. En el caso del FONHAPO, su orientación es eminentemente financiera, lo cual encierra una problemática particular en cuanto a capacidad de organización comunitaria; la intermediación y hasta el oportunismo de diversos líderes y dirigentes políticos, tratando con ello de capitalizar en su beneficio, sea particular o de carácter político, los reclamos de los solicitantes de vivienda, la necesidad de apoyo técnico para los grupos demandantes y los mecanismos necesarios para garantizar la recuperación oportuna de créditos.

Todo este perfil, que se palpa en nuestra institución y que se manifiesta cotidianamente en gran parte de las ciudades de la República, es al que debe enfrentarse el debate, tanto por académicos como por políticos, legisladores y administradores públicos, a fin de encontrar planteamientos concretos y un marco jurídico más acorde a la realidad actual que vive nuestra nación.

Desde nuestro punto de vista, son varios los aspectos que deben atenderse prioritariamente en materia de vivienda:

A) Participación y organización social para la vivienda ya que las cooperativas sólo son enunciadas en la Ley Federal de Vivienda y se han aplicado como un parche no formalizado de la ley de 1938, sobre cooperativas de producción, la cual nace con la finalidad inmediata de satisfacer las necesidades de la clase económicamente débil, teniendo por objetivo principal lograr el bienestar de sus socios, siendo neces-

ria una figura específica para la organización social en materia de vivienda, en virtud de que solamente han existido tres leyes al respecto, la de 1927, 1933 y la vigente hasta nuestros días, de 1988.

El problema del sector cooperativo es un problema viejo que requiere soluciones nuevas en materia de fórmulas e instrumentos financieros que capten la creciente demanda del sector y que se constituya en conductos idóneos para que mediante estas sociedades, con una adecuada organización, encaucen las demandas de vivienda de la población.

B) Mayor integración del sector privado en acciones de promoción y asistencia técnica a grupos demandantes.

C) Mayor flexibilidad y control en la contratación de obras, a diferencia de la Ley de Obra Pública, que se aplica para instituciones con cierta infraestructura que los grupos sociales no tienen.

D) Manejo integral de reservas territoriales tanto del nivel federal, como estatal y municipal, observadas como principal insumo de los programas y acciones de vivienda.

E) Simplificación de trámites cuando se trate de vivienda popular.

Por todo lo manifestado en esta ponencia, bien podemos concluir que la creación del FONHAPO es un acto de voluntad política del Estado mexicano para atender las necesidades habitacionales de las familias de más escasos recursos de la población.

Finalmente, si bien es cierto que nuestra carta fundamental en su artículo cuarto establece como prerrogativa de todo nacional, el acceso a una vivienda digna y decorosa, también lo es que en la práctica aún falta mucho por realizar para que tal principio cobre total vigencia.

En tal virtud, la participación del jurista, legislador e investigador, resulta indispensable para formular la reglamentación que haga más viable el que cada familia cuente con una vivienda.

Aplaudimos y exhortamos al Instituto de Investigaciones Jurídicas a que continúe fomentando este tipo de encuentros, de los que, estamos seguros, saldrán propuestas encaminadas a dar una mejor orientación a nuestra legislación en esta materia, que conlleve un beneficio para los sectores más desprotegidos.