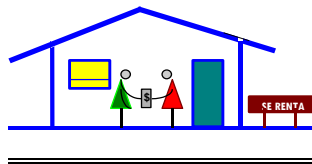


Universidad Autónoma de Baja California

Facultad de Arquitectura



*Análisis y Caracterización del Régimen de Tenencia de la
Vivienda No Propia. Estudio de Caso: Mexicali, Baja
California 1992-1994.*



Tesis

Que para obtener el grado de:

Maestro en Desarrollo Urbano

Presenta:

Irma Alicia González Hernández

Mexicali, Baja California,

Marzo del 2004

Directora de Tesis

M.D.U. Talia Gaona Arredondo

Sinodo

M.PUR. Elva Alicia Corona Zambrano

M.C. David Fernando Fuentes Romero

M.D.U. Thalia Gaona Arredondo.

Dedicatoria

A mi familia

y

A mis queridos amigos

Parte fundamental de lo que soy

A la memoria de mi querido amigo

Antonio Méndez Ocampo

Agradecimientos

Al culminar un proyecto, los resultados son responsabilidad de quien lo presenta pero éste no sería posible sin el apoyo de otras personas que de diversas formas contribuyen a la mejor realización del producto final, en mi caso debo de iniciar agradeciendo de manera muy especial a dos maestros y amigos que siempre estuvieron conmigo y que cuando fue necesario presionaron para que retomara el trabajo, ellos son Thalía Gaona y David Fuentes, para ustedes todo mi cariño y admiración.

Para mis maestros de la Facultad de Arquitectura, porque cada uno dejó una huella muy especial en mí.

A Oswaldo Leyva Camacho y Alta gracia Quiñonez Martínez que diseñaron parte del material gráfico, sin olvidar a mi estimada Adaliz Ochoa quien diseñó el logotipo de la tesis.

De manera especial a mis queridos compañeros de estudios Antonio Méndez Ocampo y José Luis Molina por todo su apoyo y por los momentos que compartimos, algunos muy difíciles y a veces en condiciones poco adecuadas para alcanzar la meta. La amistad que surgió en esta etapa sigue firme a pesar de las ausencias.

Para Adela Figueroa, Rosario Chávez y Genivera Obeo mi eterno agradecimiento por su decidido apoyo, no puedo dejar de mencionar al personal administrativo de la Facultad de Arquitectura que siempre colaboraron con nosotros, especialmente a Mayra.

A todos ustedes mi eterno reconocimiento

Irma Alicia González Hernández

Marzo del 2004

Resumen

La vivienda es una necesidad básica para el ser humano, también es un objeto que está a la venta y que en numerosas ocasiones no puede adquirirse, esta situación ha creado un mercado en el que existen diferentes opciones, se puede obtener vivienda a través del préstamo, el arrendamiento o la invasión. Las características de este régimen de tenencia (la vivienda no propia), se revisan en relación a la política de vivienda generada en México en el periodo de 1992 a 1994, haciéndose una descripción de los programas y organismos de mayor trascendencia en el área en ese momento. Por otra parte, el análisis de estudios sobre el alquiler permitió identificar algunas modalidades para abordar el tema, desde el estudio particular (el caso del Distrito Federal), hasta trabajos con carácter nacional; finalmente se describen los resultados de la evaluación realizada en torno al alquiler y en general de la vivienda no propia identificando su ubicación en la ciudad de Mexicali, tamaño de la vivienda, número de integrantes y su relación con el número de cuartos.

En términos generales, se podría concluir que es necesario atender a la vivienda no propia y en particular a la alquilada que durante el periodo revisado aún se consideraba en las políticas de vivienda del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, a nivel estatal se requiere de un organismo concentrador de información sobre la vivienda que permita identificar tanto las características de ésta como aportar elementos para su regulación y, por último el monto promedio de las rentas era de dos salarios mínimos, lo que representó un desembolso importante para las familias usuarios de estos bienes inmuebles.

índice de Contenido

	hoja
<i>Resumen</i>	1
<i>Índice de Figuras y Cuadros</i>	4
<i>Introducción</i>	5
Capítulo 1. Gestión Urbana en relación a la Vivienda no Propia.	11
1.1 <i>La Administración de la Vivienda dentro de la Gestión Urbana</i>	
1.1.1 <i>Nivel Federal</i>	12
1.1.2 <i>Nivel Estatal</i>	13
1.1.3 <i>Nivel Municipal</i>	18
1.1.4 <i>Las Políticas de Vivienda: Aplicación a la Vivienda no Propia.</i>	25
1.2 <i>Marco Jurídico de la Vivienda en Arrendamiento</i>	27
1.2.1 <i>El Código Civil para el Estado de Baja California en materia de arrendamiento</i>	28
1.2.2 <i>Modificaciones al artículo 115 respecto a las funciones del Municipio en materia de vivienda.</i>	30
	33
	35
<i>Capítulo 2. Metodología de Estudio</i>	41
Capítulo 3. Revisión de Casos.	41
3.1 <i>El Problema Habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: el caso de la Vivienda en Arrendamiento</i>	42
3.2 <i>La Demanda de Vivienda Propia en las Ciudades de Tijuana y Mexicali: un Análisis sobre los Arrendatarios y sus Posibilidades de Incorporación al Mercado.</i>	53
3.3 <i>El Instituto Nacional del Consumidor y su estudio sobre el Arrendamiento</i>	57
	62
<i>Capítulo 4. La Oferta de Vivienda en Arrendamiento en la ciudad de Mexicali.</i>	62
4.1 <i>La renta: relación entre las características de la vivienda, su ubicación y el pago de la renta</i>	

<i>4.1.1 Características Generales del Alquiler según periodo</i>	64
	69
Capítulo 5. La Vivienda No Propia en la Ciudad de Mexicali, Baja California:	
1992-1994.	73
<i>5.1 Crecimiento Poblacional en Mexicali (1950-1990)</i>	74
<i>5.2 La Demanda de Vivienda en Mexicali</i>	79
	hoja
<i>5.3 Condiciones Generales de las Viviendas</i>	82
<i>5.3.1 La Vivienda Propia</i>	83
<i>5.3.2 La Vivienda No Propia</i>	85
<i>5.3.3 Ubicación</i>	87
<i>5.3.4 La Diferencia entre Vivienda Propia y No Propia</i>	89
<i>5.4 Perfil de las familias que habitan viviendas no propias</i>	90
6. Conclusiones	94
7. Bibliografía	10
	3
8. Anexos.	11
	0

Índice de Cuadros, Figuras y Gráficas

	<i>hoja</i>
<u><i>Cuadros</i></u>	
1. <i>Acciones Gubernamentales sobre Vivienda</i>	19
2. <i>Propuestas e Iniciativas de Ley sobre Vivienda en el Periodo 1917-1921</i>	44
3. <i>Distribución de las Rentas en el D.F. según su Grupo 1940-1950 (porcentajes)</i>	47
4. <i>Formas de Producción de Vivienda en Tijuana y Mexicali.</i>	56
5. <i>Recámaras en la Vivienda según Sector (porcentajes)</i>	66
6. <i>Clasificación de la Vivienda Alquilada según Sector (porcentajes)</i>	67
7. <i>Población de Baja California 1940-1990</i>	78
8. <i>Tasas de Crecimiento de la Ciudad de Mexicali 1940-1990</i>	79

9. Mexicali según Número Total de Cuartos por Tipo de Tenencia	83
--	----

Figuras

Figura 1 Marco Jurídico Relacionado con la Vivienda (Descripción Esquemática)	29
Figura 2. Esquema de la Metodología de Estudio	39
Figura 3. Estados con Leyes Inquilinarias (1921-1926)	45
Figura 4. . Estados que en la Década de los Cuarenta Expedieron Contratos de Congelamiento de Renta	49
Figura 5. Sectorización de la Ciudad de Mexicali, Baja California	88

Gráficas

Gráfica 1. Contrato de Arrendamiento y Especificaciones. Mexicali, 1990	60
Gráfica 2. Tiempo y Periodo del Contrato de Arrendamiento. Mexicali, 1990	60
Gráfica 3. Baja California: Población y Vivienda, 1950-1990	80
Gráfica 4. Mexicali: Población y Vivienda, 1950-1990	81

Introducción

En México, las investigaciones realizadas sobre aspectos urbanos se han multiplicado considerablemente en los últimos años, aportando información que nos permiten conocer el funcionamiento de las ciudades. Este esfuerzo, ha derivado en el desarrollo de temáticas cada vez más específicas entre las cuales destacan las referidas a la problemática de la vivienda, políticas estatales, hacinamiento, servicios públicos, material predominante en la construcción, entre otras. En la década de los ochenta, a nivel nacional, con la consolidación de programas docentes y de algunos grupos y centros de investigación (COPEVI, CENVI, Colegio de México, entre otros); surgieron líneas de investigación a las que se les puso mayor énfasis, como los movimientos sociales urbanos, la gestión local, la problemática relativa al suelo urbano, los servicios urbanos, el medio ambiente, la autoconstrucción, la tenencia y el arrendamiento. (Schteingart.1989).

Dentro de este marco, cabe destacar que el tema del arrendamiento despertó interés a nivel nacional, enfatizándose en los movimientos inquilinarios de los que ya se tenía información como los de la década de los veinte y los treinta en Guadalajara, Veracruz y Tampico, y el movimiento surgido a raíz de los sismos de 1985 en la Ciudad de México; otra de las líneas seguidas es la referente a la problemática del alquiler en los sectores populares, debe señalarse aquí la investigación que a nivel nacional desarrolló el Instituto Nacional del Consumidor (INCO), en 1990.

En Baja California la investigación sobre vivienda ha representado una de las áreas de mayor interés para los estudiosos de lo urbano, a través de la cual se han analizado aspectos tales como: características generales, donde podemos incluir los servicios que se tienen, el hacinamiento y la tenencia, así como las características de los habitantes de las viviendas.

Muchos de los trabajos son realizados a través de instituciones educativas, es el caso de los Institutos y Centros de Investigaciones de la Universidad Autónoma de Baja California. Otros forman parte de trabajos que engloban diferentes temáticas con la intención de ofrecer estudios que contengan de forma integral la situación regional. En el primer caso, se encuentran una serie de estudios en los que se analizan tanto las características de las viviendas a nivel estatal y municipal como las relaciones entre éstas y los niveles de ingreso, muestra de ello son los trabajos “Niveles Mínimos de Bienestar Social” y

“Características de la Vivienda en Baja California (1960-1983)” elaborados por el Instituto de Investigaciones Sociales (IIS) de la Universidad Autónoma de Baja California. Otro ejemplo es el análisis de las viviendas de acuerdo a las modalidades en que están adscritas, de aquí surgieron estudios sobre asentamientos humanos irregulares (AHI) para Tijuana y Mexicali, fraccionamientos populares y la relación existente entre suelo y vivienda (o mercado del suelo y vivienda), además de revisiones a los programas de vivienda del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en Mexicali. En el segundo caso se ubican los diagnósticos que se elaboran para los planes de desarrollo donde la vivienda ocupa parte del documento.

Lo anterior, da como resultado la definición de modalidades de vivienda entre las que se encuentran los asentamientos humanos irregulares, fraccionamientos populares y la vivienda de interés social, en ellas se revisan las condiciones materiales de la vivienda, la dotación de servicios, el hacinamiento y la tenencia.

En el caso particular de Mexicali, los resultados arrojados por estos trabajos configuraron a la vivienda en la década de los 90, con las siguientes características: a) en cuanto a servicios públicos la cobertura para energía eléctrica y agua potable era casi total, mientras que para el drenaje se alcanzaba tan solo 69.8%; en todos los casos la zona periférica manifestó insuficiencia de servicios; b) en lo relativo a materiales en la construcción, predominaron block y ladrillo, c) el número de dormitorios en la vivienda regularmente es de 1 a 2 (72.15%); d) en cuanto a la tenencia, el XI Censo General de Población y Vivienda (1990) indica que 23.1 % de las viviendas se ubican como no propias (el término engloba viviendas rentadas, prestadas y en otra situación), en particular el 16.5% del total de las viviendas eran rentadas.

Es precisamente esta transformación la que ha generado el presente trabajo, pues a pesar de que la vivienda no propia es un grupo minoritario, se requiere conocer aspectos particulares de ella como son: distribución (concentrada o dispersa), monto de la renta, dimensión y características de sus habitantes. Por otra parte, el alquiler representa la mayor proporción de este régimen de tenencia, por ello se hace necesario caracterizarlo, considerando los aspectos ya indicados para la vivienda no propia.

La investigación se centra en la oferta de vivienda en alquiler, identificada exclusivamente a través de los anuncios en el periódico, por lo que las viviendas que no utilizan este medio quedan fuera del estudio. La razón de esta selección se debe a la cobertura que tiene este medio, por lo que los propietarios de vivienda lo utilizan con la confianza de que su vivienda será considerada.

Este trabajo inicia definiendo los elementos que determinan las acciones a seguir en relación a la vivienda en el contexto de la gestión urbana, entendida ésta (según Brañes) como las actividades que tienen por objeto el ordenamiento, en este caso del medio físico, por otra parte, la CEPAL indica como parte de su propuesta de gestión cambios en la forma de actuar por parte de la autoridad local, al considerarse que debe ir más allá de su papel de proveedor de servicios e infraestructura, sus componentes principales son: la política, la administración y lo jurídico. Además existen diferentes niveles en los que se desarrollan los tres elementos, tenemos así que considerar las acciones a nivel federal, estatal y municipal, y así definir como se han aplicado a la vivienda no propia.

El segundo capítulo explica la metodología utilizada para el desarrollo del documento.

El siguiente capítulo, reseña tres diferentes propuestas para el análisis de la vivienda en alquiler, con ellos se conforma el marco referencial.

La parte final del documento está dirigida a la comparación de las características de los regímenes de tenencia propia y no propia, en cuanto a tamaño de la vivienda, número de cuartos y recámaras así como del número de habitantes en ella.

Por otra parte, el régimen de tenencia no propia esta integrado por diversos tipos de vivienda, de ellos sobresale la vivienda alquilada, que es objeto de una revisión especial para poder ubicar el comportamiento de la oferta en el mercado inmobiliario, para ello se dividió la ciudad en sectores, que permitieron configurar el patrón de comportamiento del arrendamiento durante el periodo 1992-1994, momento en el cual tanto lo propuesto en el Plan Nacional de Desarrollo (1989-1994), como el Programa Nacional de Vivienda (1990-1994), debían generar resultados de una política más estructurada en relación a la vivienda, y en donde las instituciones vinculadas a estos tenían el compromiso de hacer de la gestión pública un instrumento eficiente. En particular, el tema del

arrendamiento era considerado como uno de los once aspectos eje y aparentemente se buscaba proporcionar un marco jurídico acorde al momento, además de mayor información sobre precios de arrendamiento, procedimientos administrativos y judiciales tanto al propietario como al inquilino. Aunque en la siguiente administración nuevamente se incluye el tema en el Plan Nacional de Desarrollo (1994-2000), en la práctica las acciones se encaminaron hacia la producción de vivienda a través de los organismos oficiales y de la iniciativa privada. Dicha situación es la razón para elegir el periodo de estudio de esta investigación.

A partir de los elementos ubicados se propone la siguiente hipótesis:

Las características, situación y variabilidad en el uso de la “vivienda no propia” en la ciudad de Mexicali, obedece en gran medida a un esquema de disparidades vivienda-monto del alquiler generadas por una política dirigida hacia la propiedad (de nivel medio y bajo), a través de la construcción.

El objetivo del estudio es evaluar la situación de “la vivienda no propia” como régimen de tenencia en la ciudad de Mexicali, Baja California, para el periodo 1992-1994.

Finalmente, el alcance es presentar un estudio que permita caracterizar a la vivienda no propia como un fenómeno cíclico determinado por la política de vivienda ya que en el momento que ésta se contrae genera un incremento en el alquiler.

Capítulo 1.
Gestión Urbana en Relación a la
Vivienda No Propia

1.1.- Administración y Políticas sobre Vivienda dentro de la Gestión Urbana.

La gestión urbana en relación a la vivienda se integra por tres componentes, el primero de ellos es la política, la que define las líneas a seguir; el segundo es la administración, órgano ejecutor y promotor de las políticas a través diversas instancias (bancos, instituciones públicas dedicadas a la producción de la vivienda, etc.); y el último, la normatividad o marco jurídico.

El primero (la política) representa aquello que está relacionado con el orden y el gobierno de la ciudad, así, el Estado viene a realizar estas tareas fundamentales, con la intención de que ambas se conviertan en factores constantes para la transformación del espacio, en este sentido,

“... las dos principales tareas políticas del Estado son: la de describir una situación ideal y la de determinar las formas posibles en relación a las circunstancias históricas prevalecientes...”
(Ortega B. J. Arturo. 1982)

En México, la línea metodológica seguida por los investigadores del urbanismo (Pradilla, Scheitgarth, Garza, Connolly, Perló y Dubau, entre otros) a partir de la década de los ochenta ha permitido conocer acerca de la política urbana así como sus aspectos relevantes, sin embargo, hay que hacer notar que existen diferentes tendencias que no responden al análisis general de ésta, sino que tienden a concentrar su visión en el estudio de la vivienda, causando con ello una interpretación parcial de los hechos, por ello, autores como Manuel Perló (Coulomb, René y Dubau, Emilio, 1988) insisten en la frecuencia con que esta tendencia se presenta dentro del ámbito de la investigación, además, existen aspectos de tipo económico (por ejemplo: el capital inmobiliario), que llevan con ello a una simplificación de la realidad. De aquí, que Perló se incline por la perspectiva del análisis que involucre al conjunto de las políticas urbanas y la acción pública, ya que el no seguir la visión de conjunto lleva a efectos tales como: la sobrevaloración ó la subestimación de los fenómenos.

La mención de esta crítica, que va dirigida al análisis de las políticas urbanas se encamina a explicar el contexto desde el cual parten las políticas de vivienda, sobre todo las específicas a la vivienda no propia.

En este capítulo se analizan los diferentes componentes, iniciando por el de la administración, inmediatamente después se hará hincapié en la política sobre vivienda no propia y por último el marco jurídico.

1.1.1 Nivel Federal.

La problemática de la vivienda ha sido para el Estado mexicano objeto de preocupación desde las primeras décadas del presente siglo, lo cual se manifiesta en los diferentes programas que han sido implementados a través del tiempo. Esta preocupación se ve reflejada especialmente a partir de 1925 cuando aparecen en el escenario nacional instituciones y/o programas encaminados a otorgar créditos, como la Dirección de Permisos Civiles, a la que le sigue el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BANHUOP). Para 1934 Lázaro Cárdenas en su calidad de Presidente de la República toma medidas necesarias para la venta de casas populares edificadas por el Departamento del Distrito Federal (INEGI, 1990, Tomo 1), con el progresivo crecimiento de la población, y por ende, de las necesidades de vivienda, se estructuran nuevos planes y programas en los cuales el Estado mexicano interviene; las formas que se han seleccionado para participar han sido variadas y van desde la edificación hasta las acciones políticas relacionadas con la tenencia, valorización y uso de la tierra, etc. (Ibid.). Desde entonces se han creado diferentes instituciones encaminadas a cubrir las necesidades habitacionales, entre las más importantes y que aún están activas deben mencionarse el Fondo Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO), fundado en 1954, convirtiéndose en esa época en el instrumento encargado del financiamiento y producción de vivienda, manejando subsidios federales e ingresos propios. Las acciones de FONHAPO hacia mediados de los sesenta se dirigían principalmente a cubrir la demanda de vivienda en el área urbana, pero su importancia radica en la participación que el Estado tendrá a partir de ese momento. A fines de 1954 se funda el Instituto Nacional de Vivienda (INV), dedicado a atender a los grupos de menores ingresos. Otra opción, fue el Reglamento de los Servicios de Habitación, Previsión Social y Previsión de Invalidez del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), que inicia un proyecto de construcción de vivienda (de 1956 a 1962) y como parte del mismo se rentan departamentos edificados; sin embargo, no es posible sostener dicho proyecto debido a los altos costos de mantenimiento de los condominios (que corrían por parte del IMSS), por lo que años más tarde se da a sus beneficiarios la oportunidad de ser propietarios de los inmuebles por medio de crédito hipotecario. Estas

actividades son absorbidas por otras dependencias como el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los trabajadores del Estado (ISSSTE), quien entre sus funciones tiene la de apoyar la construcción de vivienda para trabajadores del Estado, a través de financiamiento y arrendamiento económico.

Revisando la acción habitacional que se llevó a cabo durante el periodo 1947-1964, resulta interesante el hecho de que

"... el mayor peso de ella recayó en las instituciones de seguridad social, ya que de las 121,200 viviendas construidas por el conjunto del sector público... los organismos asistenciales aportaron... (el) 47%..." (González, Rafael. 1984b).

Durante 1964, la necesidad de dar impulso y reorientar la política habitacional generó el Programa Financiero de Vivienda (PFV), cuya misión consistiría en

"... generar y movilizar, con la intermediación de la banca privada, enormes volúmenes de ahorro interno para la construcción masiva de viviendas populares (...). Los propósitos iniciales más importantes del PFV fueron facilitar la compra de viviendas de interés social (e) incrementar significativamente su construcción..." (Ibid.).

Tal programa requirió de modificaciones a la Ley General de Instituciones Crediticias, además de apoyarse en dos fideicomisos que surgen en 1963, el Fondo de Operación y Desarrollo Bancario a la Vivienda (FOVI), y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), quienes por sus características se convierten en una interesante opción para inversiones privadas de interés social. Sin embargo, a pesar de todo este conjunto de acciones quedaba aún por cubrir la demanda de vivienda para un amplio sector de la población.

En la década de los setentas se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO), en sustitución del INV. Las funciones de este nuevo organismo amparaban además de la producción de vivienda a bajo costo, la creación de reservas territoriales para la elaboración y diseño de proyectos habitacionales y de desarrollo urbano, entre otros, lo cual se dio a través de aportaciones como: a) al Fondo Nacional de Vivienda; con esto el trabajador tiene derecho a financiamiento y créditos adecuados a su nivel de ingresos para comprar al Fondo de la Vivienda de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), que se integra al ISSSTE debido a la experiencia del último en materia de construcción de vivienda, y, b) al Fondo de Vivienda para los Militares (FOVIMI), instituciones encargadas de atender a sectores particulares como son: 1) trabajadores de diversas empresas; 2) empleados públicos y; 3) militares. En la actualidad siguen atendiendo la demanda de los sectores que les fueron encomendados. Otra institución surgida en este periodo es el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el que como los anteriores tiene por objeto

"... otorgar créditos a los trabajadores para que puedan adquirir en propiedad una vivienda, mejorar y ampliar la propia o bien saldar deudas de ésta contraídas con anterioridad ..."
(Garza, Gustavo, 1978).

Desde una perspectiva institucional, estas opciones son las más cercanas para solucionar el problema de la vivienda, por ejemplo, INFONAVIT entre 1971 y 1979

"... construyó 213,785 viviendas (41.8% del total) y fue, por un amplio margen, la principal institución productora de vivienda; por su parte, el FOVISSSTE aportó 60,811 viviendas (11.9%), y el FOVIMI apenas 1965 -0.4%- (González, Rafael. 1984b);

sin embargo, una parte de la población, especialmente aquella que no puede acceder a las opciones institucionales ha buscado satisfacer sus necesidades en forma diferente, es así como se dan las invasiones de terrenos (situación nada reciente), en las que construyen sus casas para luego demandar servicios públicos y la tramitación de títulos.

En la década de los ochentas, el año de 1985 merece ser comentado de manera especial debido a que el sismo producido en septiembre de ese año en la Ciudad de México provocó una situación que vino a poner a prueba las políticas de vivienda (así como las actitudes de la población), que hasta entonces regían, representó pues, un partearguas en cuanto a la política de vivienda ya que hubo necesidad de modificar legislaciones y/o reglamentos, y, sobre todo pensar en la posibilidad de ser aplicadas a todo el territorio.

Un caso concreto fue el Programa Nacional de Vivienda el que específicamente el 18 de septiembre de 1985 fue evaluado de manera optimista (Llorenz, Carmen.1985), en ese entonces, hablaba de la canalización de recursos financieros para la vivienda rural así como impulsar la construcción de vivienda para alquiler debido a la carencia de ésta.

Diferentes instituciones (SEDUE, INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y la Banca Nacional), participaron en esta reunión y los discursos giraban sobre el aumento en los recursos manejados y por ende, del número de viviendas construidas así como de las familias beneficiadas, todo llevaba a mejorar los resultados del sexenio anterior. Sin embargo, apenas un día después, el mito se derrumbaba junto con muchas de las construcciones de la ciudad de México, un sismo puso en evidencia una serie de problemas que aparentemente estaban controlados como: hacinamiento, condiciones insalubres en las viviendas y desalojos injustificados; pero también el desempleo, el desabasto y la incomunicación (Ibidem).

A partir del sismo hubo necesidad de tomar medidas que debieron contribuir a solucionar los problemas generados en el área y que se hicieron notar con mayor fuerza en el Centro Histórico de la ciudad de México; aunque las reacciones no fueron las esperadas, ya que intereses diversos se vieron afectados, un caso muy sonado fue el de los habitantes de la colonia Guerrero que formaron la Unión de Damnificados, que se negaba a aceptar el decreto presidencial de expropiación que fue pegado en las vecindades expropiadas y que decía

"... Este inmueble es propiedad del Distrito Federal y será destinado al Programa de Vivienda ordenado por el residente de la República..." (Idem).

Como se mencionó líneas arriba solo se presenta el caso de un programa que en condiciones extraordinarias no pudo mantenerse intacto y afectó a las políticas de vivienda de todo el país.

También deben incluirse otro tipo de acciones para esta década, en especial aquellas realizadas después del ochenta y cinco, así se crea el Sistema Nacional de Vivienda (SNV), el cual es retomado por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1989-1994 -PND-, en su apartado dedicado a la vivienda. Esto es importante ya que existe la intención de dar continuidad a una serie de medidas determinadas por el PND, además, se buscaba consolidar el Sistema Nacional de Vivienda.

Los aspectos sobresalientes en el PND van desde la coordinación institucional de dependencias federales, estatales y municipales, hasta el apoyo a la investigación y la capacitación; pasando por la regulación del suelo, la construcción de vivienda para arrendamiento, y la reducción al costo de la construcción, entre otros.

La importancia de esta política radicó en la atención que se le dio a la demanda de vivienda para el sector de ingresos medios, el reconocimiento de que la vivienda de interés social no pudo beneficiar a los grupos de más bajos recursos y si a los de ingresos medios, y la necesidad de contar con una ley que regule el arrendamiento.

Sin embargo, a pesar de las buenas intenciones manifestadas en el PND, no se logró cubrir esa demanda ya que las necesidades habitacionales en el país crecen constantemente. La fórmula para satisfacerla sigue buscándose; prueba de ello es una propuesta de modificación a la Ley Inquilinaria (1993), que generó una gran polémica por las características que ésta mostraba. Algunos de los aspectos que más se comentaron fueron, el de que se permitiera que la renta estuviese determinada por la ley de la oferta y la demanda, así como la libertad para hacer contratos por periodos menores a un año. Sus detractores giraron la discusión en torno a la posibilidad de establecer contratos mensuales, dando así pie al aumento de la renta cada treinta días.

De manera resumida se presentan en el cuadro 1 acciones gubernamentales sobresalientes, hasta mediados de los ochentas.

1.1.2.- Nivel Estatal.

Si bien, las instituciones ya mencionadas pertenecientes al gobierno federal tienen injerencia a nivel nacional, a lo largo de la República Mexicana se han creado instituciones y diseñado programas que responden a las necesidades particulares de los habitantes de cada uno de los estados, buscando abatir los problemas relacionados con la vivienda. Baja California no es la excepción, muestra de ello es la preocupación por solucionar la demanda de vivienda que data de la década de los cincuenta al convertirse el Territorio de Baja California en el estado 29 de la federación, prueba de ello es que el entonces gobernador del Estado,

"... expidió la Ley de Exención para Habitaciones Populares y se instaló una 'Oficina de Colonias Proletarias', con el objetivo de que se estudiaran y buscaran soluciones a los problemas que afectarían a los asentamientos espontáneos..."
 (Moreno Mena, José A., 1990)

Cuadro 1

Acciones Gubernamentales sobre Vivienda

Año(s)	Política	Características y/o acciones
1906 (1° de diciembre)	Ley Sobre Casas y Empleados Públicos (XXV Congreso Constitucional del Estado de Chihuahua)	Los obreros y empleados públicos residentes en la ciudad de Chihuahua y en las cabeceras de los Distritos que edificasen casos con uso exclusivo para habitación, disfrutarían de diversas inmunidades y excepciones.
1906	Programa del Partido Liberal Mexicano	Se proponían que los patrones dieran alojamiento higiénico a los trabajadores
	Pacto de la Empacadora (Pascual Orozco)	Los propietarios de fábricas deberían alojar a los obreros en condiciones de higiene que garantizaran su salud y enalteceran su condición

1914	Ley de Obreros del Estado de Chiapas	Obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas a sus trabajadores
1915 (Febrero)	<u>Reglamento del General Cándido Aguilar</u>
1915 (10 de Marzo)	Decreto del 10 de Marzo en el Estado de México (Gustavo Baz)	Consideraba procurar la elevación moral de los trabajadores proporcionándoseles a sus habitantes condiciones de higiene y comodidad que garantizaran el mejoramiento y prolongación de sus vidas, designándoseles una colonia para familias de clase obrera a quienes se les adjudicarían de manera gratuita los terrenos.
1915 (12 de abril)	Proyecto de Ley sobre Contrato de Trabajo (Fracción V, Artículo 19), Rafael Zubarán	Se obligaba al patrón a proporcionar habitación cómoda e higiénica al obrero
1917 (28 de enero)	<u>Artículo 123-Fracción II (Constituyente de Querétaro)</u>	Determinación del derecho de los trabajadores a la vivienda en condiciones higiénicas (en renta).
1925 (28 de enero)	<u>Dirección de Pensiones Civiles</u>	Se otorgaba crédito a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda
1932	Ley General de Instituciones de Crédito	Constitución del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas
1943	Creación del Banco de Fomento de la Habitación	...

Año(s)	Política	Características y/o acciones
	<u>Reglamentos de Construcciones y Servicios Urbanos y de</u>	Impactó en la dinámica de la inversión inmobiliaria privada por contener

1943	Fraccionamientos de Terrenos del Distrito Federal	<i>requerimientos mínimos que si bien buscaban proteger al usuario frenaron su ritmo de crecimiento</i>
1946-1952	Actualización de la Legislación relacionada con Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares	...
1949	Ley Orgánica para crear el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BANHOUP)	<i>Orientada hacia las actividades de ahorro y préstamo para la adquisición de viviendas otorgándoles un papel central en cuanto a la vivienda.</i>
1950-1970	Construcción de Condominios en el Distrito Federal	...
1954	Fondo de Habitaciones Populares	Órgano encargado de la vivienda
1954	<i>Instituto Nacional de la Vivienda</i>	<i>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</i>
1955	<i>Dirección de Pensiones Militares</i>	...
1958-1964	Construcción de Vivienda por PEMEX	<i>Programa dedicado a trabajadores de la institución</i>
1962-1963	Programa Financiero de Vivienda (PFV)	<i>Para aprovechar los recursos provenientes de la Alianza para el Progreso y aplicar nuevas fuentes de financiamiento que estimularan la industria de la construcción.</i>
1963	Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) Fondo de Garantía y Apoyo a Crédito para la Vivienda (FOGA)	<i>Fideicomiso en el Banco de México.</i> <i>Fideicomiso de Apoyo al FOVI por el Banco de México.</i>

1970	<i>Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS). Dirección de Habitación Popular del DDF</i>	<i>Realización de estudios urbanos y atención a la regulación de la tenencia de la tierra</i>
1972	<i>Creación del Marco Jurídico Modificación al Artículo 123 Constitucional</i>	<i>Derogación de la obligación del patrón de dotar de vivienda a los trabajadores</i>
1973	<i>Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI) Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (FIDEURBE)</i>	<i>Programa de vivienda para militares Instrumento para articular de forma coherente e integral acciones en relación a tenencia de la tierra y promoción</i>
<i>Año(s)</i>	<i>Política</i>	<i>Características y/o acciones</i>
1974	CORETT	<i>A nivel nacional, comisión encargada de la regularización de la tenencia de la tierra</i>
1977-1982	<i>Programa Nacional de Vivienda</i>	<i>Elaborado con base en la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 y derivado del Plan Nacional de Desarrollo Urbano</i>
1981	<i>Fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares</i>	...
1985	<i>Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO)</i>	<i>Modificación al Contrato Constitutivo del Fondo de Habitaciones Populares. Atención a trabajadores no asalariados</i>

Fuente: Elaborado con base en: Catalán Valdés, Rafael. "Las Nuevas Políticas de Vivienda", Fondo de Cultura Económica, México, 1993, pp. 15-37.

es la excepción, muestra de ello es la preocupación por solucionar la demanda de vivienda que data de la década de los cincuenta al convertirse el Territorio de Baja California en el estado 29 de la federación, prueba de ello es que el entonces gobernador del Estado,

"... expidió la Ley de Exención para Habitaciones Populares y se instaló una 'Oficina de Colonias Proletarias', con el objetivo de que se estudiaran y buscaran soluciones a los problemas que afectarían a los asentamientos espontáneos..."
(Moreno Mena, José A., 1990)

También se menciona la legislación en torno a la vivienda alquilada (1954), que en la actualidad no se aplica debido a la modificación de condiciones para las cuales fue creada.

Durante el siguiente periodo (1959-1964) se intentó solucionar los problemas de irregularidad en algunos asentamientos, por ejemplo, dar precios accesibles a los predios y desde luego facilidades en el pago de éstos, pero no era la única opción dada por el gobernador en turno, sino que hubo otras propuestas como fueron la creación de

"... una dependencia con el carácter de dirección general y con atribuciones (...) de promover la construcción y el mejoramiento de la vivienda popular: la Dirección de Vivienda Popular y de Tipo Medio..." (Ídem.) ,

además el gobierno federal apoyó para la realización de un programa donde se llevara a cabo la construcción de Casas denominadas de 'ayuda mutua'.

En el periodo de gobierno 1965-1971, el gobernador en turno indica en su informe de 1969 el incremento presentado en lo que respecta a

"...créditos Hipotecarios otorgados por la Banca Oficial y Privada para el financiamiento de la vivienda de tipo popular" (Gobierno del Estado de Baja California, 1969).

Posteriormente, a partir de la década de los setenta, las diferentes administraciones a nivel Baja California han impulsado diferentes aspectos relacionados con la vivienda.

El primero de los periodos ubicados en esta década, dirigió su atención a la regularización de predios y a la creación de otras colonias. En el periodo de gobierno 1977-1983, el apoyo se dirigió hacia los grupos privados, que se abocaron a construir fraccionamientos urbanizados. Esta política favoreció a quienes tenían ingresos medios y altos, sin embargo, para el resto de la población hubo necesidad de presentar opciones diferentes, por ejemplo: creando un organismo como Inmobiliaria del Estado, la que tiene por objeto atender las necesidades de aquellos sectores de la población que no están en posibilidad de acceder a la oferta de vivienda por parte de grupos privados o de las instituciones oficiales dedicadas a este objetivo (INFONAVIT y FOVISSSTE), Inmobiliaria desempeñó una ardua actividad ya que entre las acciones de ésta en el sexenio mencionado, se contó con la entrega de lotes a grupos de ingresos bajos.

En la siguiente administración del gobierno estatal (1983-1989), la política para la vivienda contempló además de las acciones del gobierno, las de los sectores público y privado, las que

"... a través de un programa especial (contemplaría a) la vivienda como un instrumento de desarrollo y reactivador de la actividad económica estatal pero a la vez como un derecho social de la más alta jerarquía para la familia bajacaliforniana..." (Gobierno del Estado de Baja California, 1989).

se incluyó como parte de esa política el que la vivienda fuese factor determinante en áreas tan

diversas como la organización y participación de la población, estructuración urbana, etc. ó

que debía traducirse en

"...condiciones mínimas de seguridad física y tenencia, de servicios básicos..." (Ídem.).

de aquí, se generaron una serie de objetivos específicos que, de acuerdo a los aspectos antes mencionados llevarían a acabar o reducir de manera significativa los problemas de hacinamiento, utilización adecuada y racional de materiales y, acceso a la población de bajos ingresos a programas de vivienda; también deben resaltarse las acciones que para la vivienda en arrendamiento se proponen, y son:

"... instaurar un programa permanente de vivienda en arrendamiento, sobre nuevas bases de acción para incrementar rápida y sustancialmente la oferta de vivienda en renta. Regular los precios del mercado inmobiliario..." (Ídem.).

Siguiendo las propuestas anteriores así como las de campaña se trabajó con el Programa de Fraccionamientos Populares, buscando dar respuesta positiva a las demandas que a principios de la década realizaba la población de escasos recursos. Estos grupos recurrieron a la invasión de predios como medida de presión para que se les solucionara su problema habitacional. Los resultados obtenidos de estas acciones indican que en 1989,

"... (se) habían entregado 26,669 lotes distribuidos fundamentalmente en los centros urbanos"

(Ortega, Guadalupe y Álvarez Guillermo. 1991).

Lo anterior, fue consecuencia de la constante presión por parte de los grupos que demandaban un espacio y que conformaban parte del denominado Movimiento Urbano Popular (MUP) por ello, durante este periodo en Mexicali se habían entregado 14,434 lotes mientras que en Tijuana fueron 8,753, posteriormente, Inmobiliaria del Estado amplió sus acciones

apoyando a los vecinos de las colonias populares apoyo en la regularización, lotificación y promoción de autoconstrucción, así como el de vivienda progresiva (Idem.), ésta última hace referencia a la construcción conocida también como pie de casa (43 m²), la que poco a poco se irá ampliando de acuerdo a las posibilidades del propietario.

En el periodo 1990-1995, la actividad del ejecutivo en materia de vivienda se basó en el Plan Estatal de Desarrollo, en el que se describe la situación de la vivienda de la siguiente forma

"... la generalidad de las nuevas viviendas que se ofertan en el Estado, corresponden a las llamadas casas de interés social y tipo medio, reguladas por la normatividad federal y siguiendo modelos de habitación de otros estados de la República" (Gobierno del Estado de Baja California-COPLADE, 1990).

Así, la propuesta de esa administración (1990), contemplaba no la solución definitiva a la problemática de la vivienda en el estado, sino que establece la reducción progresiva a esta situación hasta lograr niveles adecuados. Por otra parte, la política determinada para ese fin incluía el fomento de acciones por parte de las tres instancias de gobierno y del sector privado para abatir el déficit de vivienda y suelo; además de la búsqueda de condiciones mínimas para el desarrollo de las familias; y mejorar las condiciones de vivienda de los grupos de bajos ingresos. Estos objetivos están apoyados por una serie de estrategias y acciones a partir de las cuales se esperaba obtener resultados favorables.

Lo anterior, refleja como a través del tiempo la cuestión de la vivienda ha sido una de las preocupaciones de mayor importancia para las administraciones bajacalifornianas, ésta ha girado en torno a la búsqueda de soluciones a problemas tales como el déficit de vivienda, el hacinamiento, la autoconstrucción, la oferta del suelo, el apoyo a grupos de ingresos bajos (aquellos con menos de 2.5 salarios mínimos), y la reducción del rezago en vivienda rentada, que era vista como una opción temporal de residentes temporales que no podían pagar una vivienda adecuada a sus necesidades, se calculaba entonces que las familias que habitaban viviendas rentadas en el estado eran casi 100,000.

No obstante, los efectos de ambas políticas en Baja California han sido determinantes en la evolución del tratamiento de la problemática de la vivienda.

De los programas de vivienda a nivel federal instrumentados en la entidad, destaca la acción de INFONAVIT; sin embargo, durante 1989 solo cubrió la quinta parte de la demanda existente en el Estado (Noticias de Baja California. Agosto 14, 1989), pues en ese año aceptó 15,000 solicitudes, de las cuales únicamente 2,000 -13%- resultaron seleccionadas. Del total de éstas, el 26% correspondieron a Mexicali (Ibid.).

Una evaluación del problema de la vivienda realizada en 1990 por la Cámara de la Industria de la Construcción, planteaba un panorama poco halagüeño al resultar un déficit de 675,000 viviendas por lo que

"... del déficit y la demanda que tendrá lugar (...) en la entidad en los próximos seis años un 68

por ciento corresponderá para aquellas familias que perciban 3 salarios mínimos para abajo...

(Sic)" (La Voz de la Frontera, Marzo 26, 1990).

1.1.3.- Nivel Municipal

En cuanto a la actuación del Ayuntamiento, la vivienda no formaba parte de sus actividades debido a condiciones de tipo jurídico, situación que al menos en el papel se modifica en 1986, lo que lleva a que la administración del XIII Ayuntamiento en su Plan Municipal de Desarrollo elaborara un diagnóstico de la situación prevaleciente en el municipio de Mexicali, de ahí se generaron las siguientes estrategias: a) definir el origen de la demanda y; b) determinar

"... los aspectos que condicionan la capacidad de respuesta de la población y de los organismos
viviendistas..." (XIII Ayuntamiento de Mexicali, 1988).

Las propuestas elaboradas estaban dirigidas a grupos con ingresos de hasta 2.5 salarios mínimos; la disponibilidad de suelo y de los créditos y, por último, la promoción de vivienda en renta, apoyándose en la difusión de los beneficios que traería la inversión en esta área gracias a los estímulos fiscales.

Durante 1991, el XIII Ayuntamiento cataloga como crítico el problema de la vivienda pues solo se contaba con un programa de tipo social (INFONAVIT), a la vez, el poder adquisitivo de amplios sectores de la población que requería de vivienda era bajo. Otro factor que incrementaba los costos era el financiamiento vía escrituración, impuestos, gastos notariales y, derechos de conexión a servicios públicos. Esto generó las siguientes líneas de acción: 1) gestión y fomento a través de INDEUR la producción de vivienda ante las instituciones de crédito; 2) impulso a programas permanentes de autoconstrucción y de dotación de servicios; 3) apoyo a la creación de sociedades cooperativas y organismos similares que se encarguen de la producción de insumos para la construcción de vivienda; 4) Reducir el tiempo para la expedición de permisos que correspondan al Ayuntamiento y; 5) Promover la creación de parques de materiales que se ofrecieran a la población de bajos recursos (ver COPLADEMM, 1991).

En 1993, la administración municipal en Mexicali -correspondiente al XIV Ayuntamiento-, a pesar de su reciente incorporación en esta área con el otorgamiento por parte del Estado, de funciones más amplias en materia de vivienda se apoyó en los lineamientos establecidos en los niveles anteriores, los cuales toma como referencia de la comunidad. Esta administración se dio a la tarea de emprender acciones entre las que se encuentran

"... concertación de créditos con FONHAPO, para personas no asalariadas de ingresos mínimos." (Pérez Tejada, Francisco, 1993).

También otros organismos que atienden necesidades de vivienda como son construcción, aislamiento térmico y remodelación -INFONAVIT, FOVISSSTE, PROMOTORA CORETT, FIPATERM y PROMOTORAS PRIVADAS-, se encontraban contemplados dentro de los planes de esta administración. Al igual que las instancias anteriores, la meta a obtener era el abatimiento del rezago en materia de vivienda, lo cual se pretendía mejorar a través de paquetes de materiales, ampliación, vivienda progresiva, impulso a programas de autoconstrucción y apoyo a la coordinación entre instituciones relacionadas con el tema que revisamos.

1.1.4.- Las Políticas de Vivienda: Aplicación a la Vivienda No Propia.

En las primeras páginas de este capítulo se mencionó la pretensión de hablar sobre las políticas relacionadas con el régimen de tenencia no propia, pues bien, el intento resultó sumamente interesante, ya que nos permitió esclarecer su panorama. La forma en que se llevó a cabo la descripción mostró que las políticas en materia de vivienda (a cualquier nivel), se dirigen hacia uno de los problemas a que se enfrenta nuestro país, y que es el dotar a la población –especialmente a la de escasos recursos de vivienda, sin embargo, también se aclaró que el menor porcentaje de los proyectos y/o acciones se encamina a este grupo.

Todo indica que la mayor preocupación del gobierno mexicano está en construir vivienda para grupos con escasos recursos pero que sus proyectos son en realidad paliativos para los grupos de ingresos medios ya que ellos son capaces de cubrir los requisitos mínimos para que les sea otorgada la vivienda.

Por otra parte, propuestas para la vivienda alquilada no han faltado pero, se han diseñado en muchos casos para cubrir intereses muy particulares (de los propietarios por ejemplo) y debido a lo complicado del problema no ha sido posible generar una propuesta que pueda ser utilizada por mucho tiempo. Entre las situaciones que se manejan de manera constante están los desajustes, el alza indiscriminada al monto de la renta, la generación para los inquilinos de gastos cada vez mayores, también los propietarios han sido objeto de abusos por parte de los arrendatarios, es importante hacer mención del Decreto de Rentas Congeladas (1942), que contribuyó

para que en la Ciudad de México durante más de cuarenta años se pagaran las mismas rentas, lo que condujo a la falta de atención del arrendador en lo referente a mantenimiento.

1.2.- Marco Jurídico de la Vivienda en Arrendamiento

Al tratar de definir cómo se ha llegado a las condiciones actuales en lo referente a la vivienda, se considera necesario abondar sobre las legislaciones que han regido y la que rigen en el contexto actual, para así entender como se desenvuelven las acciones en este rubro. Sobre este aspecto, aparecen dos líneas diferentes, la primera (generada por el Estado), da origen a todo tipo de organismos (algunos de ellos descritos en apartado 1.1) encargados de atender y/o proponer alternativas en relación a la vivienda, (véase figura 1), mientras que la segunda engloba lo correspondiente a la legislación, particularmente lo relativo a los contratos, área que compete y que afecta al régimen de tenencia no propia, en general, dicha legislación está realizada de tal manera que el objeto de estudio no se circunscribe a un objeto en particular, por lo que deben hacerse interpretaciones de acuerdo a las necesidades del caso revisado. En el caso específico del régimen de tenencia no propia, regularmente se piensa en la vivienda arrendada, sin embargo, existen otras formas de tenencia no propia que han sido consideradas, es el caso de clasificaciones como la de INEGI, que menciona la existencia de viviendas propias, rentadas, no especificadas y en otra situación, para los que debemos remitirnos a la legislación en materia de contratos ya que nos permite definir diferentes situaciones a través de las cuales se establecen bases concretas por las que los arrendadores pueden manejar sus viviendas.

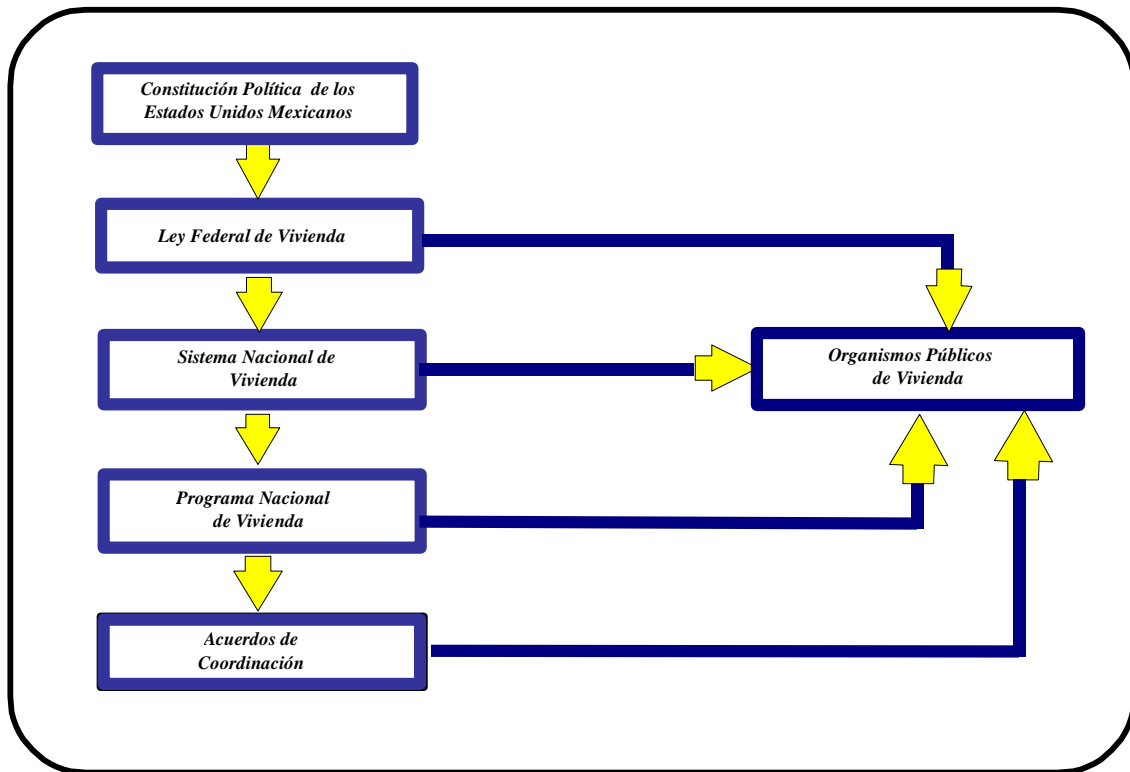
De manera específica nos referimos a algunos contratos traslativos de dominio como son: a) la permuta o contrato en el que

“...cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra ...” (Rojina V., Rafael. 1993).

en el es suficiente el acuerdo de los permutantes, también genera obligaciones y derechos; b) el mutuo, es otro contrato donde

"... el mutuante se obliga a transferir la propiedad por una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad..."
(Ibid.).

Figura 1
Marco Jurídico Relacionado con la Vivienda
(Descripción Esquemática)



Fuente: Catalán Valdés, Rafael. "Las Nuevas Políticas de Vivienda", Fondo de Cultura Económica, México, 1993, p. 190.

c) el comodato, o contrato donde

"... una persona llamada comodante, se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa fungible, a otra persona llamada comodatario, quien se obliga a restituirla en su propia individualidad..." (Ibid.).

y, d) el arrendamiento que representa el tipo de contrato más común y se le define

"... como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un cierto precio" (Ibid.)

en general puede considerarse que los préstamos y otras situaciones específicas referentes a las viviendas no propias pueden ser analizadas y manejadas a través de los contratos arriba mencionados. En lo relativo al arrendamiento, el Código Civil para el estado de Baja California es quien tiene la capacidad jurídica para hacerse cargo de este contrato.

1.2.1 El Código Civil para el estado de Baja California en materia de arrendamiento.

En el estado como en el resto del país, el alquiler en general es regulado a través del Código Civil, documento elaborado por la VIII Legislatura Constitucional del Estado de Baja California. Este se encarga de los denominados asuntos de interés común, por ello, se ha incluido en el título sexto al arrendamiento, que a su vez se divide en nueve capítulos donde se legisla sobre las características del alquiler como son el precio, el contrato, las condiciones del contrato, el cambio de propietario, y las condiciones a considerar si la renta es para una finca urbana o una rústica; los derechos y obligaciones de las partes interesadas (arrendadores y arrendatarios) y la rescisión del contrato, así como el subarriendo.

El hecho de incluir en el Código Civil (a nivel nacional) la cuestión del arrendamiento ha sido consecuencia de un largo camino, en él, muchos grupos tuvieron que expresar su inconformidad y luego exponer sus propuestas, las que fueron rechazadas, por ello, el ejecutivo federal debió darse a la tarea de determinar donde era adecuado incluir esta temática para así controlar y regular los problemas generados por los involucrados. Una vez aprobada la propuesta del poder ejecutivo, los gobiernos estatales retomaron la idea.

En cuanto al contenido concreto del Código Civil en materia de arrendamiento, se tiene que en el primer capítulo del título sexto denominado Disposiciones Generales se inicia con el artículo 2272 que define

*"...hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación"
(Código Civil, 1992),*

a partir de éste las disposiciones especifican la forma del pago de la renta, ya sea en dinero siempre en moneda nacional, o en otra forma que sea equivalente según acuerdo previo, además se considera que dichas disposiciones son irrenunciables (según

Decreto no. 167 del 30 de septiembre de 1986). También se considera que pueden arrendarse todos los bienes que puedan ser usados, salvo los perecederos con excepción de lo que la Ley Prohíbe, es importante que se elabore un contrato por escrito (Decreto no. 167 del 30 de septiembre de 1986), los contratos no concluyen por la muerte de arrendador o arrendatario con excepción de haber previo convenio, en caso de que haya cambio de propietario, la renta se mantiene según contrato anterior. En el capítulo segundo (de los derechos y obligaciones del arrendador), el propietario debe entregar y mantener en buen estado lo rentado y está obligado a realizar las reparaciones necesarias para tal efecto, además de

“... responder a los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa...” (Idem.).

El capítulo tercero corresponde a los derechos y obligaciones del arrendatario, entre las que se encuentran la obligación del pago de la renta en la forma y monto que se haya convenido y a responder por los daños de la cosa arrendada siempre y cuando hayan sido realizados por él o sus familiares y solo dar la cosa alquilada el uso convenido, la renta debe pagarse hasta después de recibir la cosa arrendada si existiere algún motivo extraordinario para que al arrendatario no se le permita usar lo arrendado, no se pagará la renta mientras siga el impedimento, si la privación del uso fuera parcial se hará una reducción al monto de la renta, en caso de incendio el inquilino es responsable de cubrir los daños a menos que se demuestre que provenga de un caso fortuito, también se contemplan los casos en que el arrendatario modifique lo arrendado deberá dejar ésta en las condiciones en que la recibió, si por reparaciones pierde total o parcialmente lo alquilado tiene derecho a no pagar la renta, pedir su reducción o rescisión del contrato.

El capítulo cuarto se refiere al arrendamiento de fincas urbanas, en éstas, no podrá arrendarse una localidad que no cuente con las condiciones de higiene y salubridad que marca el Código Sanitario, el arrendador que no lleve a cabo las modificaciones indicadas por el Departamento de Salubridad Pública es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran (Ibid.).

El capítulo sexto o de los bienes inmuebles indica que las rentas deben pagarse en el plazo fijado, define la forma de actuar respecto al pago de la renta cuando devuelva la cosa antes de concluido en contrato, en caso de que el arrendamiento incluya muebles se pagará por ellos como parte de lo arrendado a menos que se especifique lo contrario en el contrato o convenio, también se

legisla cuando existe pérdida o deterioro de lo alquilado; el capítulo séptimo se denomina "disposiciones especiales" respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado aquí, se especifica sobre la conclusión de los contratos sin fecha definida, da la posibilidad a que cualquiera de las partes dé previo aviso a la otra parte en forma anticipada.

El capítulo octavo (del subarriendo), especifica las posibilidades para llevar a cabo el subarriendo, este puede presentarse sólo con el consentimiento del propietario en cuyo caso es responsable de lo que suceda en el inmueble y, por último, el capítulo noveno, dirigido a las formas de acabar con el contrato de arrendamiento.

Estos artículos constituyen la forma legal de conducir el arrendamiento, sin embargo, existe aún quien no cumple con estas condiciones y que, por circunstancias diversas se encuentra excluido del registro para sus convenios, dejando a los arrendatarios sin protección alguna.

También están los casos en que la vivienda se renta y el convenio se lleva a cabo de manera verbal lo que significa acuerdo común sin embargo, en caso de que llegara a darse algún problema en perjuicio de cualquiera de las partes sería complicado poder dilucidar a quien compete la razón.

1.2.2 Modificaciones al artículo 115 respecto a las funciones del municipio en materia de vivienda.

En cuanto a la legislación y participación de la Administración Municipal, debemos recalcar (como ya se mencionó líneas arriba) que ésta es muy reciente, pues el proceso inicia durante 1983 al darse las bases legales para la participación del municipio en la problemática de la vivienda (entre otras), y concluye en 1986 (al menos en el papel), a raíz de las modificaciones hechas al artículo 115 de la Constitución por el Lic. Miguel de la Madrid H., entonces presidente de México.

El objeto central de estos cambios se dirigía a continuar con el programa de descentralización en que el municipio recupera sus funciones de atención a la comunidad así como la autonomía en los niveles político, administrativo y

financiero. Ello supone la libertad para expedir reglamentos necesarios para llevar a cabo su labor. Sin embargo, se encontró que estas reformas dejaban cabos sueltos y en este caso se referían a la subordinación del Gobierno Estatal.

A partir de lo anterior, es que el municipio tiene injerencia en la problemática de la vivienda y es la administración del XIII Ayuntamiento la que inicia con una serie de propuestas (evaluación, programas, estrategias y líneas de acción viables), correspondiendo a sus sucesores entrar de lleno a buscar el mejoramiento de las necesidades y/o condiciones de la vivienda que a su juicio sean las más indicadas.

Capítulo 2. Metodología de Estudio.

El desarrollo de esta investigación, aborda en particular lo relacionado con el régimen de tenencia no propia considerando dos situaciones a) el régimen en general y, b) la oferta del alquiler; para ello se proponen los siguientes objetivos:

General

Analizar y caracterizar “la vivienda no propia” como régimen de tenencia y elemento importante de ordenación del medio físico y social de la ciudad de Mexicali, Baja California

Específicos

- 1. Examinar las disposiciones o leyes en materia de vivienda*
- 2. Conocer la evolución de la tenencia de la vivienda en la ciudad de Mexicali*
- 3. Describir la problemática de la vivienda no propia en la ciudad de Mexicali, Baja California*
- 4. Determinar los tipos de vivienda en alquiler en la ciudad de Mexicali*
- 5. Describir las características de la vivienda en renta a partir de la utilización de la estadística*
- 6. Analizar las características principales que contribuyen a definir la situación de la oferta de la vivienda en alquiler*

Estos elementos se ligan al diseño de la siguiente hipótesis:

Las características, situación, incremento y decremento en el uso de la “vivienda no propia” en la ciudad de Mexicali, obedece a un esquema de disparidades vivienda-monto del alquiler y de una carencia en lo relativo a regulaciones

En un primer nivel de trabajo fue necesario hacer una revisión de los proyectos y/o programas (a nivel federal, estatal y municipal), que han tenido mayor impacto en la producción de la vivienda, y así estar en posibilidad de determinar el nivel de avance en relación al régimen de tenencia no propia (en especial con la arrendada).

Un segundo nivel de trabajo generó la selección de documentos que tuvieran relación directa con la temática a revisar, de esta forma se consideraron tres diferentes perspectivas que explican la situación del mercado de la vivienda en renta, los niveles de cada documento son también diferentes, así, el primero en ser comentado está dirigido al arrendamiento en el Distrito Federal, para ello se describen las políticas de vivienda a partir del porfiriato, además se realiza un análisis de los cambios en la renta hasta 1986, los diferentes movimientos inquilinarios a nivel nacional y las propuestas generadas a partir de estos.

El segundo trabajo ubica la demanda de vivienda en renta en las ciudades de Mexicali y Tijuana, para ello aplica un modelo utilizado por el Banco Mundial, a través del cual se miden diferentes propensiones.

El tercero es un estudio sobre el arrendamiento en la ciudad de Mexicali, en él se mide el espacio habitable, las condiciones materiales de la vivienda el tipo de contrato (si lo hay), así como la relación con el arrendador (propietario de la vivienda), el reporte hace además una descripción de la metodología utilizada, aclarando que los resultados se consideran válidos exclusivamente para la muestra.

Otra estrategia de trabajo consistió en la revisión y análisis de información sobre vivienda a través de la Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991, estudio elaborado por el Instituto de Investigaciones Sociales -IIS- de la UABC. La otra fuente es el “aviso clasificado” del periódico La Voz de la Frontera por considerarse el de mayor tiraje en la ciudad, es decir el que más personas en Mexicali leen a diario. En el aviso clasificado se puede identificar la oferta de vivienda en renta ya que es un medio conocido por un amplio sector de la población que la requiere. El periodo a revisar en el diario local fue de 1992 a 1994; el criterio utilizado fue tomar como referencia el mismo mes en que se había aplicado el XI Censo General de Población y Vivienda -marzo de 1990-, y ver el comportamiento de la oferta de vivienda en renta en forma anual, posteriormente, se creyó necesario ampliar los meses revisados de esta forma se incluyen abril y mayo, lo anterior con la intención de conocer si existieron cambios significativos en el periodo mencionado. Los indicadores seleccionados en esta etapa son: “sector”, “zona”, “tipo de vivienda”, “mobiliario al momento de rentar la vivienda”, “número total de cuartos” (incluyendo baños), “número de recámaras”, “tipo de servicios”, “monto de la renta”, “moneda en que se cobra la renta” y “mes en que se publica el anuncio”.

Por otra parte, se diseñó un formato para hacer el vaciado de los anuncios encontrados, éste contiene la siguiente información: zona y sector de la ciudad donde se ubica la vivienda a rentar (aquí se utilizó la clasificación por Áreas Geoestadísticas Básicas -AGEBS-, que elaboró el Instituto Nacional de

Estadística Geografía e Informática -INEGI- para el Censo de 1990 (ver anexo 1), así como la sectorización empleada en el Esquema de Desarrollo Urbano de Mexicali); el “tipo de vivienda” (cuarto, departamento o casa), si se alquilan amuebladas, el “tipo de servicios” que se ofrecen, ya sean básicos (agua, luz y drenaje) o de lujo (servicios como refrigeración, parabólica, y otros que van más allá de los básicos), el “número de cuartos” (incluyendo el o los baños), el “número de recámaras” y el “monto de la renta” de la cual se deriva otro indicador al que se denominó moneda, pues las rentas se presentan tanto en pesos o nuevos pesos (desde 1993) y dólares.

La forma de elegir los anuncios fue la siguiente: en el primer periódico utilizado se anotaron todos los anuncios y durante las siguientes revisiones se eliminaron los anuncios ya anotados, cada anuncio aparece como mínimo tres días seguidos por lo que no fue necesario revisar el contenido de los anuncios del clasificado diariamente sino cada tercer día.

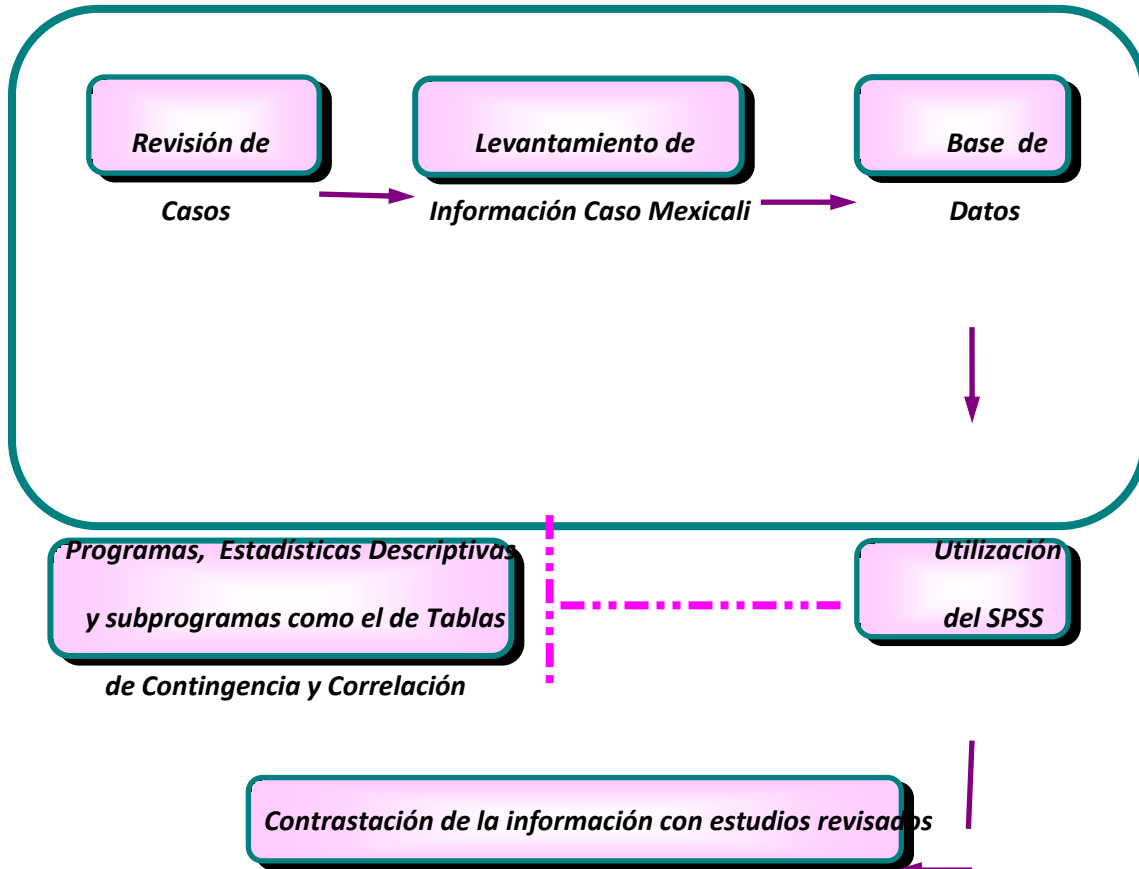
Una vez terminada la base se elaboraron algunas corridas estadísticas de prueba obteniendo cruces de variables y la significación de ellos. Como primer paso del proceso de elaboración de la base de datos se seleccionó el Paquete Estadístico para las Ciencias Sociales (SPSS) versión 4.1. A continuación, se diseñó el programa para el vaciado de la información que aparecía en el aviso clasificado, ello permitió definir las variables, el espacio que se conceda a los códigos, si éstas son numéricas, o alfanuméricas (la utilización de letras en los códigos) -ver formato en anexo 2A y 2B-, en ese momento se lleva a cabo la captura de los datos; al terminar este proceso es posible obtener resultados a través de las selecciones pertinentes para cada variable.

Lo descrito anteriormente se muestra de manera gráfica en la figura 2, donde se indica cada uno de los pasos seguidos.

La última parte de la revisión consiste en comparar la información producida por el IIS, para establecer las características de las familias que habitan viviendas no propias; sumando a esto la información recabada del periódico podemos generar tipologías en cuanto a las características de los habitantes de viviendas alquiladas, por tanto, ambas fuentes han contribuido a establecer la relación entre renta, ingreso y tipo de vivienda.

Figura 2

Esquema de la Metodología del Estudio



El siguiente paso es la definición de la aplicación de la estadística (a nivel más amplio), por lo que en esta etapa se consideró pertinente utilizar “tablas de contingencia” -representación de la distribución de frecuencias de dos o más variables-; las medidas que se calculan a través de este subprograma son de asociación o de independencia (Quiroz 1987). A partir de estas tablas se calculan coeficientes para conocer el grado de significación de los resultados obtenidos, en el caso particular del presente trabajo se utilizaron:

- *chi cuadrada (χ^2)- modelo que permite calcular la confiabilidad de las diferencias entre frecuencias observadas y esperadas, requiere que la información se encuentre al menos a nivel nominal, que los sucesos medidos sean mutuamente excluyentes, permite además conocer si existe relación o independencia entre las variables;*

- *coeficiente de contingencia (C)*- se basa en χ^2 , se utiliza en matrices de cualquier tamaño, su valor mínimo es 0 y el mayor varía de acuerdo al tamaño de la matriz, lo que no permite comparar los resultados obtenidos a menos que sean de matrices del mismo tamaño;
- *coeficiente de correlación r de pearson (r)*- indica con precisión cuando la variación de una "variable" corresponde a una variación en la otra, sus valores fluctúan entre -1 y 1, es necesario además considerar la significación del resultado.

Capítulo 3.

Revisión de Casos

Al realizar este trabajo, se consideró pertinente incluir información que ampliara el marco de referencia, así, los documentos que se comentarían en este capítulo están relacionados especialmente con el arrendamiento, ya que éste, representa el mayor porcentaje de las viviendas bajo el régimen de tenencia no propia, además, es difícil localizar documentos en los que se revise la vivienda en comodato o la apropiada.

Este grupo de trabajos representan distintas formas de abordar algunas de las líneas de investigación utilizadas al analizar el tema del inquilinato. De manera particular, se pretende comentar los aspectos sobresalientes de los documentos.

3.1. El Problema Habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: el Caso de la Vivienda en Arrendamiento

Este trabajo, Tesis de Maestría en Sociología elaborado por Alejandro Méndez, se inserta en la línea de análisis de la vivienda arrendada, la que Martha Scheuingart cataloga como de las más recientes pues se inicia a partir de los ochentas (Scheuingart, Martha: 1989).

En él, Méndez hace una revisión exhaustiva de algunos periodos de la vida de nuestro país que fueron relevantes en lo que a vivienda se refiere (la época porfirista, la década de los cuarenta, y la década de los ochentas), en particular la relativo al alquiler, y perfila la estructura de las rentas en la ciudad de México.

El autor enfatiza la falta de estudios urbanos en la etapa del porfirato, excepción hecha a trabajos sobre la creación de algunas colonias de la ciudad de México, describe la situación de la política y la economía, así como de la crisis por la que atravesaba el país, especialmente en su capital. Todos estos elementos definen la cuestión urbana de la época y sientan las bases para el proceso de urbanización en la ciudad de México, a la vez que se forma el sector inmobiliario con inversionistas nacionales y extranjeros, al mismo tiempo que el desordenado crecimiento en la capital intentaba solucionarse a través de diversas medidas, entre ellas la planeación de la zona urbana, basada en reglamentos como el Código Sanitario que incluía medidas específicas

"... para que no se edificaran y ocuparan inmuebles sin los servicios básicos como: agua, electricidad y drenaje..." (Ibid.),

tales condiciones permiten que en la primera década del siglo se funden nuevas colonias y aumente el número de viviendas construidas, sin embargo, éstas fueron insuficientes para cubrir las necesidades de la población, produciéndose el encarecimiento de las rentas. Esta situación creó fricciones entre propietarios e inquilinos, a tal grado que en 1917 se discute en la Cámara de Diputados la primera iniciativa de ley sobre el problema inquilinario (Méndez, Alejandro: 1989).

En el siguiente periodo analizado (1910-1921), se presentó una reducción de la actividad inmobiliaria debido a la inestabilidad producida por la Revolución; en la ciudad de México aumenta la población en 40.55%, aumento que afectó directamente la problemática de la vivienda, en particular a los grupos de ingresos más bajos al agudizarse la desproporción renta-ingreso (que fluctuaba entre el 37.5 y 50% del ingreso) (Idem.).

Tiempo después, las rentas se incrementan exageradamente por ejemplo: en Veracruz 500% y 400% en la ciudad de México. La lucha política en el país y sus efectos, generan protestas de grupos de inquilinos al no regularse las rentas, por lo que el gobierno de la ciudad de México expidió medidas de tipo jurídico para proteger a los arrendatarios, sin embargo, los empresarios se ampararon hasta lograr la congelación de la iniciativas por el Congreso. Aparecen así nuevas iniciativas y nuevas propuestas, que también son rechazadas (Méndez: 1986), y se muestran de forma resumida en el cuadro 2.

Cuadro 2
Propuestas e Iniciativas de Ley sobre Vivienda en el Periodo 1917 - 1921.

INSTANCIAS	<u>LEYES O PROPUESTAS</u>
Constitución de 1917, Fracción XII, Artículo 123	1) Patrones obligados a proporcionar habitaciones a los trabajadores, los que deberían cubrir rentas no mayores del 5% del valor catastral de la vivienda
Gobierno del Distrito Federal	1) Decreto en el que se prohibía el arrendamiento de fincas urbanas a un precio superior al fijado el 1o. de abril de 1916

**Proyecto de Iniciativa de Ley Inquilinaria
suscrito por la mayor parte de la
Diputación Sinaloense encabezados por
Filiberto Villarreal**

Presentada por los abusos cometidos por los propietarios con sus inquilinos y considerando 1) la situación económica por la que se vivía en el país; 2) el incumplimiento de la mayoría de los propietarios al decreto del 14 de diciembre de 1916, en cuanto al aumento de las rentas y lanzamientos de los inquilinos; 3) los propietarios han valorizado sus fincas en la mitad de su valor real; y 4) poner fin a los escandalosos contratos.

Se propuso: a) el registro de las propiedades con sus valores reales en catastro, participando en esta actividad peritos valuadores, el resultado de esto sería la base sobre la cual se determinaría el monto de las rentas; b) contratos forzosos por los propietarios y; c) multas por violaciones a los artículos anteriores.

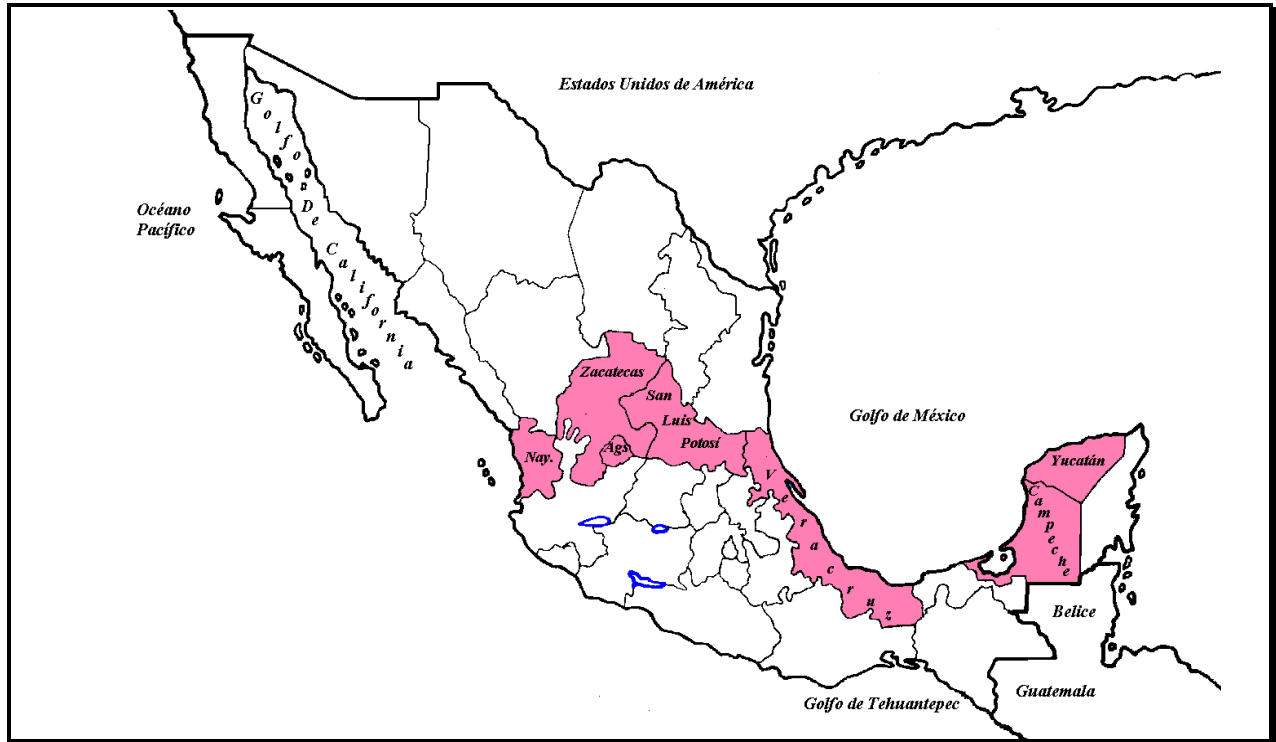
<p>Liga de Inquilinos del Distrito Federal (presentan demandas concretas)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Los propietarios debían publicar cuando tuvieran una vivienda desocupada 2) Que las viviendas de vecindad tuvieran suficientes excusados 3) Contar con sitio adecuado para depositar la basura 4) Los dueños de las viviendas pagaran salarios adecuados a sus porteros 5) Alambrado para zonas comunes 6) Que las casas tuvieran agua, lavaderos, tendedores, y un cuarto de baño 7) Suspensión de juicios de lanzamiento 8) Los artículos de la ley no fueran renunciables 9) No depósitos, anticipos ni fianzas
---	---

Fuente: Méndez Alejandra. "El Problema Habitacional en la Ciudad de México: el caso de la Vivienda en Arrendamiento". Facultad de Economía-UNAM, México, 1989, pp. 36-38.

Otro hecho de importancia fue la lucha en torno al movimiento inquilinario en diversas zonas del país; siendo clave el año de 1922 por la relevancia de las huelgas en el Distrito Federal, Veracruz, Guadalajara y Mérida. La huelga consistió en suspender el pago de la renta y proponer una nueva legislación inquilinaria, lo que fue aprovechado como estrategia política dirigida a la formación de sindicatos, ya que éstos jugaron un importante papel en diferentes estados del país siendo un medio para que los gobiernos estatales expidieran leyes inquilinarias entre 1921 y 1926, las que casi en su totalidad fueron derogadas, los estados que participaron se muestran en la figura 3.

Figura 3

Estados con Leyes Inquilinarias (1921-1926)



Fuente: Elaborado con base en Méndez Alejandro. "El Problema Habitacional en la Ciudad de México: el caso de la Vivienda en Arrendamiento". Facultad de Economía-UNAM, México, 1989 pp. 40.

Durante la época cardenista hubo algunas regiones del país que desarrollaron, condiciones para que en estados como: Nayarit, Sinaloa, Tamaulipas y Colima la problemática del arrendamiento se hiciera notar con gran fuerza en ese periodo.

La década de los cuarenta es el siguiente momento que muestra elementos favorables a la evolución de la vivienda rentada en la Ciudad de México, gracias a la política (en especial a las manifestaciones) y al modelo de expansión urbana (Ibid.).

Para 1940 la capital de nuestro país contaba con 1,727,000 habitantes siendo propietarios de algún inmueble 83,694 y, para 1941 la cuestión de la vivienda rentada incluía a casi 26,000 casas y 90,000 familias en la ciudad de México (Ibid.). Se enfatiza aquí, el papel de las invasiones de terrenos y la formación de colonias proletarias, así como la política adoptada por el gobierno en lo que respecta al congelamiento de las rentas (1942) y las iniciativas de ley de 1945 y 1947.

Entre las acciones relevantes en materia de vivienda del gobierno avilacamachista están: 1) la creación de instancias dirigidas a atender la formación de colonias, 2) la promoción y adquisición de casas populares adecuadas, 3) dirigir la inversión hacia la vivienda popular, 4) créditos para vivienda familiar y para que los arrendadores construyeran, 5) en 1942 decreto de promoción de vivienda por parte de las empresas para sus empleados (tres años después se liberan de ese decreto), 6) la creación de bancos con créditos para vivienda familiar y para que los arrendadores construyeran, 7) en 1946, expedición de la Ley del Servicio Público de Habitación Popular que concedía la construcción de casas baratas, de precio medio y multifamiliares al DDF y al Banco Urbano y de Obras Públicas (Ídem. p. 50) y, 8) decreto donde se considera el mantenimiento de las condiciones adecuadas para las viviendas de las clases pobres del Distrito Federal.

Dentro de este panorama, Méndez elabora una metodología de análisis de información que le permitió establecer algunas características del mercado inmobiliario para el arrendamiento.

A través de dicha metodología obtuvo resultados que muestran que la zona central tradicionalmente ha sido de vivienda en renta; a la vez elabora una clasificación de las rentas pagadas en términos de días salarios mínimos que van de renta baja a renta cara -véase cuadro 3-, la intención al hacer esto es definir las rentas máximas y mínimas en el Distrito Federal durante el periodo 1940-1965, y así determinar el incremento de las rentas, obteniendo como resultado que las rentas mínimas aumentan con mayor rapidez que las altas.

Cuadro No 3.

Distribución de las Rentas en el D. F. según su Grupo, 1940 - 1950.

(porcentajes)

CONCEPTO	1940	1945	1950
<i>Renta baja</i>	12.20	12.90	19.80
<i>Renta media</i>	31.70	41.20	44.70
<i>Renta media alta</i>	34.20	23.40	25.70
<i>Renta alta</i>	19.50	14.50	6.60
<i>Renta cara</i>	2.40	8.00	3.20
T O T A L	100.00	100.00	100.00

Nota: Se utilizaron precios constantes de 1950.

Fuente: Méndez Alejandro. "El Problema Habitacional en la Ciudad de México: el caso de la Vivienda en arrendamiento". Facultad de Economía-UNAM, México, 1989, pp. 50.

Bajo estas condiciones la participación de diversas organizaciones se encaminó a la elaboración y presentación de proyectos, que incluían 1) iniciativas que estructuraban acciones de manera conjunta con el gobierno federal; entre las cuales se incluían para los diversos órganos que coordinaran y estudiaran leyes sobre la habitación popular; 2) se ejerciera control sobre los patrones que cumplieran con dotar de vivienda a sus trabajadores; 3) evaluación de los efectos de la crisis en la industria de la construcción para definir la elevación de la demanda de vivienda y de las rentas.

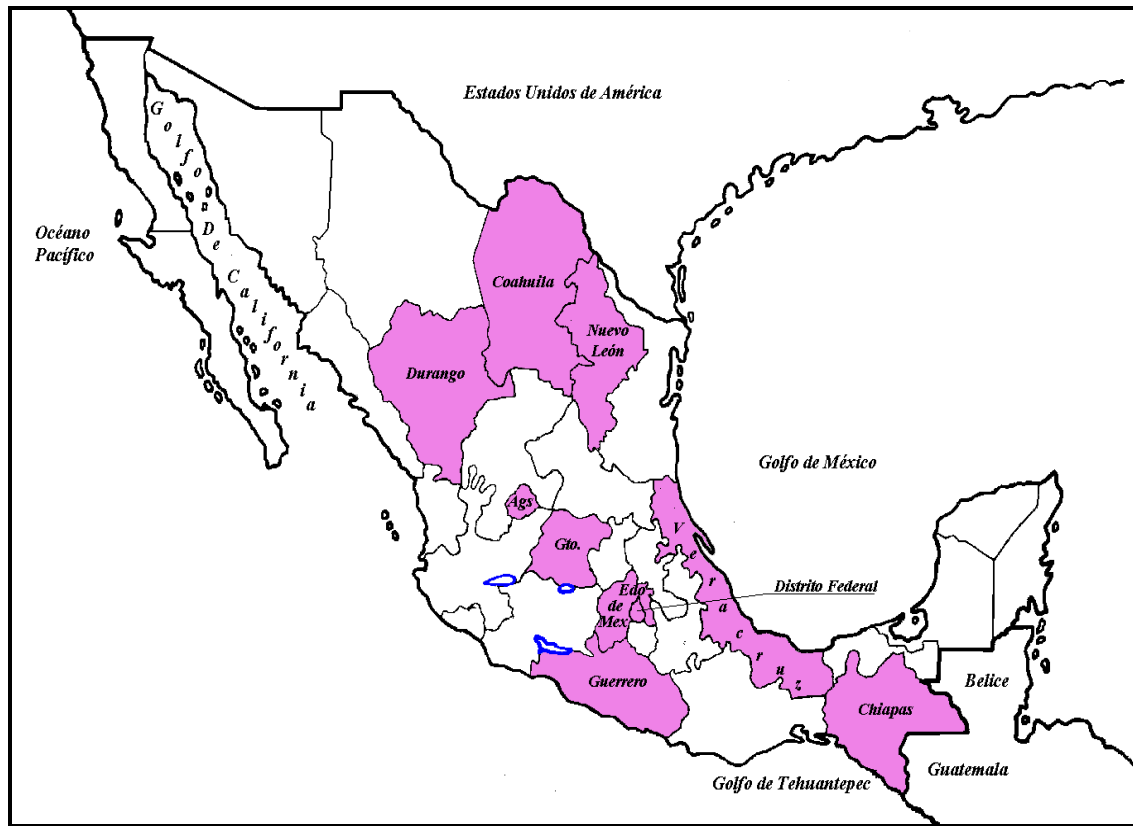
Debe incluirse en este recuento la participación de la Confederación Inquilinaria del Distrito Federal y la Confederación Inquilinaria Nacional que promovieron estrategias en apoyo a los arrendatarios.

Los movimientos urbanos desarrollados durante este periodo llevan a los gobiernos estatales y al federal a expedir decretos de congelamiento de rentas en diferentes estados de la república ubicados principalmente en el centro y sureste del país (1942-1944) -ver figura 4-. La causa de la movilización era la oposición al desalojo y al aumento de las rentas. En el caso del Distrito Federal, el decreto de congelamiento de rentas se expidió el 24 de julio de 1942, en general éste indica que cualquier vivienda (casa, departamento, o cuartos) u otro tipo de locales en alquiler en el Distrito Federal no podría aumentar; posteriormente (11 de noviembre de 1943), se elabora otro decreto que promueve los contratos de arrendamiento de casas habitación durante el estado de guerra (Ibid.). Las acciones fueron controvertidas apareciendo gran cantidad de propuestas, todas ellas avaladas por grupos diferentes, ejemplos claros son: el control de la renta según su ubicación y tomar la extensión de la vivienda como parte de los elementos de fijación del alquiler.

Casi al finalizar su periodo Ávila Camacho se encontró con el incremento de quejas por parte de los inquilinos, también se incrementaron las formas en que los propietarios desalojaban las casas; complementándose el problema con la irresponsabilidad de los funcionarios judiciales al atender los casos que se les remitían.

El sexenio 1940-1946 fue abundante en propuestas de iniciativa de ley en ambas Cámaras, todas atendiendo la situación de los inquilinos y los propietarios. Sin embargo, cada propuesta fue rechazada, algunas tras largos periodos de espera.

Figura 4
Estados que en la Década de los Cuarenta Expedieron
Contratos de Congelamiento de Renta



Fuente:

Elaborado con base en: Méndez Alejandro. "El Problema Habitacional en la Ciudad de México: el caso de la Vivienda en Arrendamiento". Facultad de Economía-UNAM, México, 1989 pp.65

Posteriormente (1970), la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), muestra una disminución de viviendas del régimen de alquiler, como reflejo de la agudización de las condiciones habitacionales de gran parte de la población, ya que la construcción de viviendas en renta prácticamente dejó de funcionar afectando el comportamiento del mercado.

A pesar de que en esta década se presenta disminución en el número de ocupantes por vivienda; en los municipios conurbados se registró un aumento significativo, lo que se explica en términos globales como redistribución de la población convirtiéndose en propietarios un elevado número de inquilinos. En contraste, en 1980,

"... el 41% de la población citadina en el Distrito Federal habita una vivienda que no era de

su propiedad, y en el Estado de México era el 22% de inquilinos. Las viviendas que estaban rentadas eran 46% en el Distrito Federal y el 25.9% en los municipios del Estado de México..."
(Ídem.).

Para esta etapa, Méndez llevó a cabo un muestreo relacionado con la renta de departamentos en los avisos clasificados publicados en periódicos locales dirigidos a los sectores medios y bajos de la zona. La muestra cubrió de 1970 a 1989, procesándose casi 10,000 datos.

En cuanto a la renta, en 1980 se obtuvo un promedio de 6,529.00 pesos y en 1984 37,423 pesos, siendo este un periodo de constantes aumentos debido al proceso inflacionario de la economía, y el libre juego de la oferta y la demanda de las viviendas en alquiler. Los datos anteriores corresponden en términos de días salario mínimo (d.s.m.) a 38.4 en 1980 y, en 1970 correspondía a 35.7 d.s.m.; entre 1980 y 1984 los d.s.m. iban de 38.4 a 55.1. Esto significaba mayor número de horas de trabajo para cubrir el importe de la renta.

Bajo estas condiciones, de 1984 a 1989 hubo un incremento en la renta de 22 veces, que convertido a días salarios mínimos representó -como se mencionó anteriormente- un aumento de 55.1 en 1984 a 98.6 a mediados de 1989 (Ídem.).

Producto de la muestra es la siguiente clasificación de los inmuebles: 1) Vivienda con renta congelada (según decretos de 1942, 1944 y 1948 -respecto a la renta congelada inferior a 300 pesos-), ubicadas generalmente en las vecindades de la zona central de la ciudad, deterioradas por ser viviendas antiguas, con habitantes de bajos ingresos 2) vivienda estatal bajo renta formal (realizadas por alguna institución pública como IMSS ó ISSSTE) utilizadas por trabajadores a partir de los años cincuenta; 3) vivienda estatal bajo renta informal, incluye inmuebles financiados por organismos públicos, arrendados a pesar de que la legislación lo prohíbe -INFONAVIT, entre otros-; 4) vivienda precarista, ubicada en colonias populares de la periferia de la ciudad, (entre 1970 y 1980 se produjeron 300,000 viviendas de este tipo), en este grupo los propietarios tienen relación de parentesco con los inquilinos; según las condiciones de las viviendas, las rentas que son consideradas como elevadas variaban entre 150 y 300,000 pesos en 1989; 5) vivienda de interés social; cuenta con todos los servicios públicos y se localiza en colonias antiguas y

deterioradas, la renta fluctuaba entre 300 y 600,000 pesos; 6) vivienda media, construcciones para arrendamiento realizadas en el primer tercio de este siglo, en su mayoría convertidas a condominios, el monto de la renta giraba en torno a 500 y 900,000 pesos; 7a) vivienda de lujo tipo "A", inmuebles adaptados y remodelados con acabados de lujo y rentas cuyo importe era de 800,000 a un millón y medio de pesos; 7b) vivienda de lujo tipo "B", localizada en la zona considerada de nivel alto, con rentas de 900,000 a tres millones de pesos.

En lo relativo a los aspectos jurídicos del arrendamiento, se determinó que el Código de Procedimientos Civiles encerraba una problemática que se resume a partir de

"... los artículos 2, 3, 4 y 5 del título especial de Paz, reformados en 1983 (...) sostenía que los Jueces de Paz conocerían de los juicios cuya cuantía no excediera de 182 veces el salario mínimo (...). Cabe señalar que días antes de entrar en vigor esta modificación (...) fue derogada, en el marco de una amplia presión social, encabezada por grupos inquilinarios..."
(Ibid.).

Precisamente en esta época se hacen notar con mayor fuerza los grupos de presión, y es en 1984 donde la participación de las organizaciones fue fundamental en el debate sobre el arrendamiento. Tan importante fue ese momento que la III Legislatura de la Cámara de Diputados, creó la Comisión Especial de Inmuebles en Arrendamiento (CEIA), inmediatamente se inició una etapa de discusiones con diferentes instancias (partidos políticos, colegios de profesionistas, organizaciones populares, entre otros).

A manera de resumen Méndez concentró las propuestas en tres grupos: 1) los inquilinos que pedían que el aumento de la renta fuese de acuerdo a los porcentajes de aumento de los salarios mínimos; 2) los propietarios que pedían se determinara el precio de la renta por la ley de la oferta y la demanda coincidiendo con los inquilinos en que los incrementos de la renta se dieran según el aumento del salario mínimo y; 3) los profesionistas interesados en la elaboración de estudios que

indicaran la capacidad económica de las familias que alquilaban casas habitación e incrementos anuales a la renta de acuerdo con los salarios mínimos, así como aumentos del 30 al 100% del promedio de la inflación (idem).

A fines de 1984 la CEIA presentó a la Cámara de Diputados su informe en donde no se incluían las medidas presentadas por los grupos de presión.

La comisión de la Cámara de Diputados solo aprobó algunas propuestas, que entraron en vigor en febrero de 1985.

En sus conclusiones, Méndez indica que el debate inquilinario no ha logrado mejorar las condiciones habitacionales de los arrendatarios, ni resolver el problema de propietarios e inquilinos.

En la Ciudad de México el problema habitacional se agudizó por la gran concentración de población y por no existir una ley inquilinaria, a pesar de la definición por parte del Estado de programas de construcción de vivienda popular.

Correspondió al ejecutivo la tarea de presentar las opciones que fueron aprobadas por las Cámaras, es el caso del Decreto de Congelamiento de la Renta y, las modificaciones al Código Civil.

En lo que corresponde a la producción habitacional se encontraron cambios de carácter significativo que se dio en forma especial según la etapa revisada, las características de cada una son las siguientes:

a) en las primeras décadas del siglo, surgió un proceso de conversión de las casas coloniales a viviendas rentadas, a la vez que se construían viviendas para alquilar a la clase media que se formaba en ese entonces:

b) la década de los cuarenta se distinguió por que la producción de habitaciones fue encaminada a la aparición de nuevas colonias populares, por medio de invasiones, y fraccionamientos ilegales

y:

c) a los ochenta concierne una nueva estructura del sector inmobiliario del alquiler.

Al realizar la investigación, el autor encontró una movilidad en la que los inquilinos pasan de un grupo a otro, esto no sugiere que siempre el cambio sea ascendente.

La situación del arrendamiento en la Ciudad de México ha sufrido transformaciones a través del tiempo, por ello, una ley en este sentido debe contemplar a la zona conurbada ya que la ZMCM tiene gran influencia en los segundos, la sugerencia presentada es que la ley inquilinaria deberá partir de una renta inicial, tomando en cuenta las características del inmueble y garantizar a los grupos de bajos ingresos el acceso a la vivienda.

Finalmente, Méndez hace notar que la concepción del arrendamiento como una situación social y jurídica en transición ha sido rebasada por la realidad, por lo que se deben reestructurar las políticas de vivienda.

3.2. La Demanda de Vivienda Propia en las Ciudades de Tijuana y Mexicali: un Análisis sobre los Arrendatarios y sus Posibilidades de Incorporación al Mercado.

Estos comentarios se desprenden de la investigación "El mercado de suelo urbano y vivienda en Tijuana y Mexicali" realizada por el Instituto de Investigaciones Sociales (IIS) de la Universidad Autónoma de Baja California (UABC), en 1991.

El autor, inicia explicando que, según los requerimientos en materia de vivienda el gobierno de Baja California ha enfocado la mayoría de sus acciones a las zonas urbanas, en especial a Tijuana y Mexicali, las que en conjunto cubrían en

"... 1986 el 82% de la población total... (y) el porcentaje de viviendas no propias más altos en las zonas urbanas..." (Álvarez, Guillermo. a).

Una de las consecuencias de esta concentración de población en las zonas urbanas más importantes del estado, según Álvarez son las limitaciones que el gobierno tiene ante la imposibilidad de satisfacer las necesidades en cuanto a servicios.

Por otra parte, indica que 74% de las viviendas no propias en Baja California, se ubican en las ciudades de Tijuana y Mexicali, creando esto confusión ya que a primera vista pareciera que quienes se encuentran dentro del grupo de no propietarios de vivienda forman la demanda de vivienda propia, sin embargo, la realidad es diferente debido a que tanto el sector público como el privado han llevado a cabo acciones que en su gran mayoría no están dirigidas al sector de población con ingresos bajos.

Álvarez mide 1) la propensión al gasto en vivienda (PGV) y, 2) la elasticidad-ingreso de la demanda de vivienda (EVDV). A partir de esto derivó objetivos que van de la identificación de las formas en que los propietarios adquirieron su vivienda, hasta el estudio de las semejanzas y diferencias entre arrendador y arrendatario, incluyendo las propensiones.

Una vez definidos los objetivos del ensayo, se explica como el estado es considerado uno de los más dinámicos en cuanto a la producción de vivienda incluso -afirma el autor-, con tasas superiores a las de población, a pesar de ello una parte de esas viviendas es considerada como no adecuada ya que un grupo de ellas carece de los aspectos mínimos en lo relacionado a la construcción y al hacinamiento. Desde 1970 el crecimiento de la población ha sido rebasado por el ritmo de crecimiento en el número de viviendas (Ibid.), la respuesta es la existencia de mayor oferta de vivienda o suelo aunque ésta sea inadecuada. De 1980 a 1990 el déficit de vivienda por deterioro y hacinamiento fue de 58%. Otros aspectos a considerar son: el costo del suelo urbano, los insumos para la construcción y para los servicios de infraestructura, tales características provocaron que la población de bajos recursos se buscara el financiamiento público que ha sido insuficiente para cubrir la demanda de créditos.

Al elaborar el análisis de la información se buscó probar dos hipótesis: la primera dirigida hacia los arrendatarios buscando ubicarlos como demandantes de vivienda y, la segunda en base a posibles similitudes entre los ingresos de arrendadores e inquilinos demostraría la capacidad de los segundos para obtener vivienda. Revisando la primera hipótesis, Álvarez encontró diferencias a nivel de las ciudades ya que en Mexicali los arrendatarios tenían ingresos menores que los propietarios, a diferencia de Tijuana donde los ingresos son semejantes. Lo anterior permitió concluir en esta etapa que:

"... en Mexicali se pudiera plantear un problema de incapacidad económica para adquirir

vivienda, mientras que en Tijuana las deficiencias pueden ser de oferta" (Ídem.).

Al explicar las modalidades de vivienda se hace un paréntesis para indicar la muestra con la que se trabajó, así, en Mexicali se aplicaron 301 encuestas y en Tijuana 493 a partir de las cuales se obtuvo información sobre la manera en que se obtuvo la vivienda, tipo de institución, y el origen de los recursos para construir la vivienda, a partir de lo anterior se elaboró la siguiente clasificación:

"a) Construcción con recursos propios... b) Construcción con recursos bancarios...
c) Inmobiliaria privada... d) Inmobiliaria pública... e) Compra a particular..." (Ídem.).

Nuevamente Álvarez presenta posibles respuestas a estos resultados por ejemplo: que la población que demanda vivienda no cuenta con los recursos necesarios para adquirir ese bien a la vez, un 65% de las familias compraron un lote y después construyeron la vivienda con sus recursos -véase cuadro 4-, para Tijuana se encontró una situación diferente ya que se sugieren dos probables situaciones en los resultados arrojados,

"... primero, la oferta de suelo y vivienda no cubre la demanda, ya que existe una capacidad económica en los arrendatarios similar a la de los propietarios... la segunda opción es que probablemente la población arrendataria no demande vivienda propia sino vivienda en alquiler..." (Ibíd.)

Cuadro No. 4
Formas de Producción de Vivienda en Tijuana y Mexicali.

Tipo de Producción	Mexicali	Tijuana
--------------------	----------	---------

Construcción con recursos propios	65%	50%
Construcción con recursos bancarios	6%	1%
Inmobiliaria privada	2%	7%
Inmobiliaria pública	13%	20%
Compra a particular	15%	22%
Total	100.00%	100.00%

Fuente: Proyecto de Investigación "Mercado de suelo urbano y vivienda en Tijuana y Mexicali", ISS-UABC, 1987, p. 10.

Para llevar a cabo este trabajo, se utilizaron dos modelos aplicados por el Banco Mundial a otro estudio, éstos miden las elasticidades en cuanto al consumo de vivienda (Malpezzi y Mayo, 1985 en Alvarez, op. cit.), para 16 países en desarrollo. De éste se obtuvieron las propensiones.

Después de aplicar los modelos se concluye que existen grandes diferencias en lo referente al mercado del suelo y vivienda en las dos ciudades, así como en los parámetros para determinar la renta, por lo que al hacer hincapié en la necesidad de considerar el contexto de cada ciudad, se obtuvo una demanda de vivienda inelástica, para arrendadores y arrendatarios; se consideró que futuras políticas de suelo y vivienda deberían tomar en cuenta las características del mercado, y así contar con mayores oportunidades para que la recuperación económica sea mayor.

3.3. El Instituto Nacional del Consumidor (INCO) y su estudio sobre el Arrendamiento

Esta investigación, calificada por el propio Instituto como un estudio de tipo regional, también se ubica como parte de las medidas que contribuyeron a la descentralización (a nivel interno), de las actividades de investigación de dicha institución; a la vez formó parte del apoyo que el INCO brindó a la

Comisión Nacional de Seguimiento y Evaluación del Pacto (PECE); el que entre sus funciones incluía, el reducir o controlar la inflación, objetivo no logrado en el grado esperado, ya que en algunos renglones (entre ellos la vivienda rentada), se presentaban tasas de crecimiento elevadas.

De ahí, surge la necesidad de crear en 1989, la Subcomisión de Vivienda donde participaría el INCO desarrollando

"... dos actividades básicas: investigar y conocer el fenómeno del incremento del precio de vivienda en arrendamiento y orientar a los arrendatarios en el conocimiento y ejercicio de sus derechos" (INCO, 1990.),

precisamente en ese año se realiza el estudio sobre la vivienda alquilada en el Distrito Federal. Los resultados obtenidos se convierten en la base para el estudio de carácter nacional.

La elección de las ciudades donde se aplicaría el estudio se estableció en base a los datos proporcionados por el Banco de México, quedando ésta de la siguiente forma: 5 ciudades que tuvieran los más altos índices de crecimiento en lo que a la renta se refiere y 6) 5 ciudades con los menores índices de crecimiento durante el periodo que llevaba de funcionar el pacto.

Otros indicadores relevantes para la selección de las ciudades fueron: el porcentaje de vivienda rentada, la población total y el marco jurídico sobre el alquiler de vivienda. Debe mencionarse que entre las ciudades que formaron parte de la muestra se encontraban Mexicali y Tijuana, pero no se indicó a que categoría pertenecían.

En cuanto a los objetivos planteados podemos resumirlos de la siguiente manera: a) los que se refieren a la problemática del alquiler, la caracterización de este mercado y las condiciones materiales de este tipo de vivienda; b) las características del arrendamiento irregular, así como la relación arrendador-arrendatario; c) identificación del impacto del pago de la renta en el ingreso familiar y; d) tipificar la vivienda en renta (vease informe INCO).

Para determinar la población objeto de estudio, se indica en el informe que eran viviendas de familias con ingresos de máximo 3.5 salarios mínimos según la zona económica correspondiente, lo que significó localizar familias de escasos recursos.

En la selección de la muestra se utilizó el muestreo por conglomerados que en este caso en particular implicó:

- 1) determinar las ciudades que formarían parte del estudio;
- 2) la ubicación en un mapa de las colonias donde se concentra la población a estudiar;
- 3) elaboración de un listado de las colonias localizadas que permitirían hacer una selección aleatoria;
- 4) nuevamente, selección aleatoria pero en este caso de algunas manzanas pertenecientes a las colonias elegidas en la etapa anterior y;
- 5) una etapa realizada directamente por los encuestadores en cada manzana seleccionada, aplicando cuestionarios en las viviendas que estuvieran rentadas.

El siguiente paso fue la determinación del tamaño de la muestra, aclarando en este punto, que los resultados que se obtuvieran serían válidos exclusivamente para la muestra. La

bases para asignar cuestionarios en las ciudades elegidas fue: 300 viviendas para el Distrito Federal decidiendo que a cada ciudad se le daría peso de acuerdo a la cantidad de población presentada en los resultados del XI Censo General de Población y Vivienda, correspondiendo a las dos ciudades bajacalifornianas 150 cuestionarios por estar ubicadas en el rango de población que va de 500,000 a 1,000,000 habitantes. A partir de ese momento se organizan actividades de gabinete durante un periodo que culmina en agosto de 1990, para dar paso al trabajo de campo y a la interpretación de resultados, actividades que concluyen en el mes de noviembre del mismo año.

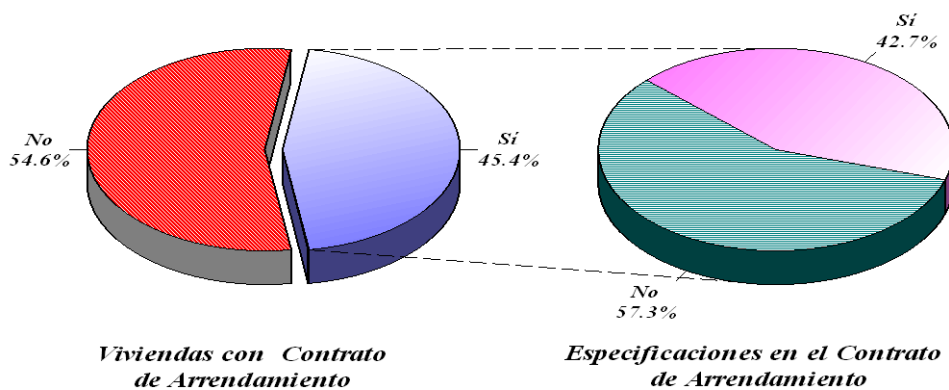
Algunos de los resultados obtenidos en esta investigación se muestran en las gráficas 1 y 2.

La primera de ellas presenta las viviendas con contrato de arrendamiento, que representan poco menos de la mitad de los casos, de éstas sólo 42.7% incluía algún tipo de especificación (tiempo por el que se realiza el contrato, el monto de la renta y descripción de mobiliario extra -si es que la vivienda lo tiene-, el nivel de formalidad entre arrendador y arrendatario).

La segunda se refiere al tiempo que dura el contrato, se observa aquí un propietario interesado en renovar el convenio o bien cambiar de inquilinos en menos de seis meses, situación que presenta evidentes ventajas, en cambio la renta se incrementa en más del 40% de los casos a partir de los seis meses, y 38% de los dueños prefieren hacerlo cada dos años.

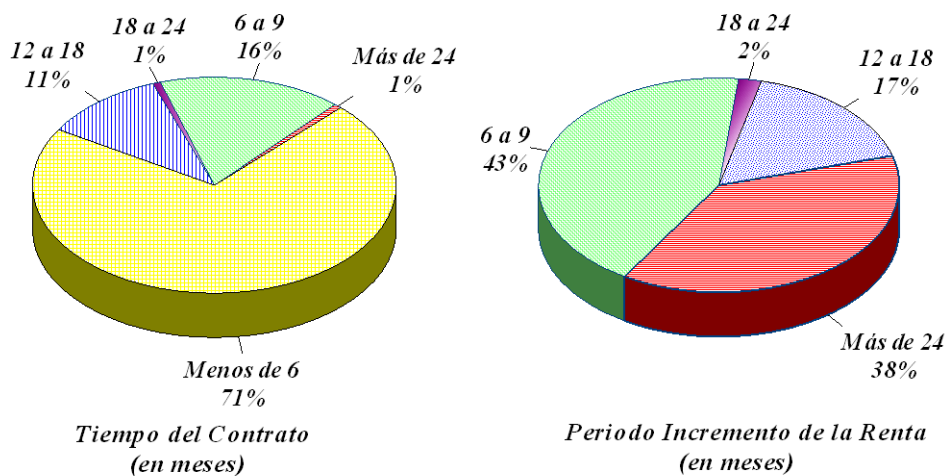
Ambas indican irregularidades ya que al alquilar debe establecerse un contrato que mencione el periodo por el cual se renta el inmueble, el monto de la renta y, la descripción de lo que se incluye en la vivienda.

Gráfica 1
Contrato de Arrendamiento y Especificaciones
Mexicali, 1990



Fuente: INCO, 1990.

Gráfica 2
Tiempo y Periodo del Contrato de Arrendamiento
Mexicali, 1990



Otros resultados sobresalientes en el estudio que se revisa son: a) en promedio el 25% no tiene baño integrado ni cuarto especial para cocina; b) el espacio habitable es de 53.81 m², con 4 habitantes y 3 cuartos, el 10% de las viviendas están habitadas por más de una familia, c) más de 30% considera que la vivienda está lejos del trabajo; d) más del 40% desea prorrogar el contrato de adquirir una vivienda propia, e) en más del 30% de los casos las viviendas fueron consideradas en malas condiciones, f) más de la mitad de los entrevistados no conocía la legislación sobre el alquiler, el ingreso promedio ascendía \$834,000.00 y el costo promedio de la renta era de \$183,070.00 -16.05%- del ingreso. (INCCO, 1990)

De manera resumida los trabajos considerados incluyen lo siguiente:

Alejandro Méndez R. **Historia y desarrollo urbano de la Ciudad de México así como lo sucedido con el alquiler y los movimientos inquilinarios, el monto de la renta, y tipología de la vivienda arrendada.**

Guillermo Alvarez D. **Diferencias entre arrendadores y arrendatarios (propietarios e inquilinos) en las ciudades de Tijuana y Mexicali, elasticidad del ingreso de la demanda de vivienda y propensión al gasto en vivienda, así como las formas de producción de vivienda en las ciudades mencionadas.**

Instituto Nacional del Consumidor **El arrendamiento para familias con ingresos de hasta 3.5 salarios mínimos, características de los inmuebles, el impacto del pago de la renta en el ingreso familiar y la relación con el arrendador (propietario).**

Capítulo 4.
La Oferta de Vivienda en Arrendamiento

en la Ciudad de Mexicali.

Si bien, el arrendamiento alcanza el mayor peso en lo que a vivienda no propia se refiere, el analizar las características del primero se hace necesario, en la medida de lo posible establecer las diferencias y/o similitudes con el segundo.

Se revisa el mercado del alquiler a través del anuncio clasificado, el cual presenta grandes diferencias con el alquiler que no recurre al periódico para anunciarse, muestra de estas viviendas se localiza por ejemplo en la colonia Baja California y en el Centro de la Ciudad, presentando en muchas ocasiones condiciones poco favorables para los inquilinos, encontramos en este grupo vecindades (aunque no en su totalidad), que cuentan con servicios sanitarios comunales, materiales muy deteriorados, además de afectar la imagen del entorno ya que son espacios que a pesar de las modificaciones realizadas en la ciudad siguen mostrando un aspecto poco agradable -cabe aquí considerar las implicaciones que tiene la actitud del propietario en cuanto a la imagen y el cuidado de sus propiedades-, sin embargo, no puede afirmarse que la totalidad de estas viviendas cubran tales

características, ya que dentro de este grupo existen también viviendas que cuentan con características similares a las publicadas en el clasificado, ejemplos de ello son casas habitación que se ofertan en la colonia Nueva que cuentan con todos los servicios y tienen una imagen agradable.

El marco muestral seleccionado (número de anuncios), arrojó información sobre las zonas de la ciudad donde hay concentración del mercado (ver anexo 3), así como de los elementos sobresalientes en cuanto a tamaño, servicios y el monto de la renta. Además, al considerar las variables mencionadas existe la posibilidad de inferir sobre el nivel de ingresos aproximado de los inquilinos, con lo cual se complementará la caracterización con relación al alquiler.

*4.1 La renta: relación entre las características de la vivienda, su ubicación y el pago de la renta.
Los elementos examinados para definir la relación vivienda-ubicación-pago de la renta son los siguientes:*

Tipo de Vivienda: Se retoman las tres variantes manejadas en el periódico, la primera son los cuartos que representan casi el 10% de los anuncios durante el periodo revisado (éstos tienden a disminuir en el periodo revisado); la segunda opción son los departamentos que representan el 43.7% del total de los anuncios y por último están las casas (46.45%).

Desagregando la información por año, en 1992 la oferta se inclina hacia los departamentos pues los anuncios para éstos ocuparon el 44.8% aumentando a 46% en 1994, por último, en 1993 los anuncios de casas tienen mayor espacio en el clasificado (50.36%) - ver anexo 4-.

La situación para los diferentes sectores de la ciudad es la siguiente: predominan los departamentos en los sectores Baja California (55.66%), Centro (58.06%) y, Reforma (65.1%), en lo referente a los cuartos ningún sector muestra porcentajes superiores al 14%, siendo los más sobresalientes Universidad (13.07%), Centro (12.26%) y Reforma (10.1%), el último grupo corresponde a casos donde los sectores Orizaba, Pro-hogar, Periférico Oriente, Xochimilco, Río, Universidad y Nuevo Mexicali presentan una clara "inclinación" hacia este tipo de vivienda pues en términos relativos se ubican entre 43% y 97%..

Mobiliario Disponible: La importancia que reviste el mobiliario radica en el incremento que éste puede producir en el monto de la renta, sin embargo, los resultados obtenidos indican claramente que la gran mayoría de los anuncios (71.63%) ofertan viviendas (casas y departamentos) sin algo más que la construcción.

Situación diferente ocurre con los cuartos, donde predomina el amueblamiento. Una revisión por años indica que entre 1992 y 1994 (ver anexos 5a-5d) hay un decremento de 4%, lo que significa que las otras opciones (amueblado y semiamueblado) se incrementan a razón de 2% cada uno. El semiamueblamiento (donde se incluyen diversos objetos que pueden ir desde cocina integral hasta salas y línea blanca entre otros), es poco favorecido en los anuncios pues en promedio sólo el 10% incluye este tipo de elementos en la vivienda, la tercera opción será entonces el amueblado, que contribuye con el 20% de los anuncios.

Cabe mencionar que en 1993 las modalidades "sin amueblar" y "amueblado" decrecen contrariamente a lo que sucede para el semiamueblado que representa en este año un

crecimiento de 6.16% para disminuir en casi el mismo porcentaje (5.56%) al año siguiente. En general, cada uno de los sectores mantiene la tendencia de rentar vivienda sin amueblar, la excepción se encuentra en los sectores Reforma (21.17%) y Universidad (20.15%), que con mayor frecuencia ofrecen viviendas amuebladas para alquilar.

Recámaras: Esta característica contribuye a definir los espacios ofertados. En general, el porcentaje de habitaciones destinadas como dormitorios se concentra entre 1 y 2 (25.76 y 26.7% respectivamente), amplia participación en este resultado lo tiene la cantidad de cuartos que aparecen en los anuncios (10% del total), pues 98% de ellos tienen una sola recámara. En cuanto a los departamentos resulta ilustrativa la concentración entre 1 y 2 recámaras 43.88 y 50.69% respectivamente (ver anexo 6a), en el extremo opuesto se encuentran las viviendas con 3 recámaras.

Por otra parte, en las casas predominan aquellas con 2 ó 3 recámaras (45.51% y 38.4%) -ver anexo 6b-. El comportamiento por sectores se muestra en el cuadro 5.

Total de Cuartos: Para definir el tamaño de las viviendas se recurrió a sumar cada una de las habitaciones descritas en los anuncios, de tal manera que se incluyen desde las recámaras hasta los baños, en función de esto encontramos que en el periodo analizado la oferta se inclina por construcciones entre 5 y 6 cuartos (35.25% del total de los anuncios), otro grupo de importancia lo constituye el de 1 y 2 cuartos con casi el 26%, resultado elevado pues como se indicó líneas arriba 10% de los anuncios corresponden a cuartos amueblados.

Cuadro 5
Recámaras en la Vivienda según Sector
(porcentajes)

Sector	Número de Recámaras			
	1	2	3	4
Orizaba	20.69	34.48	43.10	01.72
Baja California	37.14	37.67	20.95	4.24
Centro	51.69	39.33	07.87	01.12
Reforma	45.26	43.06	11.28	00.39

Oriente	Pro-Hogas	28.74	51.16	19.60	00.50
	Periférico	52.00	34.40	12.00	01.60
	Xochimilco	07.18	57.95	30.77	04.10
	Río	21.85	27.73	48.74	01.68
	Universidad	31.91	33.51	33.16	01.43
	Nuevo Mexicali	36.74	49.77	12.56	00.93

Fuente: Directa.

Por años, el comportamiento es el siguiente: a) en todo el periodo el tamaño que predomina en la vivienda está entre 5 y 6 cuartos; b) los grupos que ocupan la segunda posición en frecuencia son 1 y 2 cuartos (1992 y 1994), así como 7 y más cuartos (1993).

Considerando la situación por tipo de vivienda en los departamentos se mantiene la tendencia ya mencionada, el incremento en esta categoría es de 16.87% ya que en 1992 los departamentos con 5 ó 6 cuartos representaban el 45.09% del total, y en 1994 el 61.96% a diferencia de lo sucedido con las casas, que sufren una reducción 4.30% (49.06% en 1992 y 1994 44.75% en 1994) para las de mayores dimensiones (7 y más cuartos), en el mismo tipo de vivienda, las que ofrecen 5 o 6 cuartos en total aumentaron su participación en los anuncios pues en 1992 representaban el 41.87 y en 1993 el 47.58%, (ver anexos 7a y 7b).

Si a esta información se agrega lo relativo al tipo de vivienda predominante en cada sector, es posible establecer características de la oferta del alquiler, en función de ello se realizó la siguiente clasificación: a) pequeñas (1 y 2 cuartos), b) medianas (3 a 6 cuartos) y, c) grandes (7 y más cuartos). Aplicando este criterio a cada uno de los sectores de la ciudad se obtuvo la distribución del cuadro 6

Cuadro 6
Clasificación de la Vivienda Alquilada según Sector
(porcentaje)

Sector	Tamaño de la Vivienda (en porcentajes)		
	Pequeña (1-2 cuartos)	Mediana (3-6 cuartos)	Grande (7 y más cuartos)
Orizaba	06.12	55.10	38.78

<i>Baja California</i>	<i>09.02</i>	<i>61.06</i>	<i>29.92</i>
<i>Centro</i>	<i>20.69</i>	<i>65.52</i>	<i>13.79</i>
<i>Reforma</i>	<i>17.36</i>	<i>68.64</i>	<i>14.00</i>
<i>Pro-Hogar</i>	<i>12.99</i>	<i>66.95</i>	<i>20.06</i>
<i>Periférico Oriente</i>	<i>02.08</i>	<i>79.16</i>	<i>18.75</i>
<i>Xochimilco</i>	<i>03.48</i>	<i>57.39</i>	<i>39.13</i>
<i>Río</i>	<i>06.25</i>	<i>42.50</i>	<i>18.75</i>
<i>Universidad</i>	<i>23.61</i>	<i>46.66</i>	<i>29.72</i>
<i>Nuevo Mexicali</i>	<i>10.68</i>	<i>72.82</i>	<i>16.50</i>

Fuente: Directa.

Servicios: Otro elemento que influye en el monto de la renta es el tipo de servicios con que se cuenta en la vivienda, dado el tipo de alquiler revisado se asume como básicos: energía eléctrica, agua y drenaje, y como servicios de lujo refrigeración, calefacción, cable, etc., de acuerdo a la información generada por el anuncio clasificado sobresalen los primeros con un promedio de 69.2%, por su parte, el segundo tipo de servicios durante el periodo tiene un ligero incremento (1.6%), sin embargo, éste no modifica la tendencia a rentar viviendas que cuenten sólo con servicios básicos.

De acuerdo al tipo de vivienda, entre 1992 y 1994 los departamentos sufren una pequeña modificación en la proporción del servicio básico, al incrementar su participación en 2.8% durante 1993.

Los cuartos tienen un comportamiento estable durante el periodo ya que la diferencia entre años es mínima, fluctuando el servicio básico entre 82.3% al inicio del periodo y 83.2%. al finalizar éste. Para las casas el proceso es inverso, ya que hay un decremento en los servicios básicos al pasar de 59.9% a 57.3% (ver anexos 8a -8d).

Monto de la Renta: Elemento fundamental en esta revisión, la clasificación de éste se realizó en base a salarios mínimos mensuales, permitiendo con esto la comparación por años, los resultados indican que el monto de la renta pagada representa un gasto importante para las familias, ya que absorbió entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales - s.m.m.- para el 49.1, 48.1 y 48.5% entre 1992 y 1994 respectivamente, sin embargo, los rangos de menos de un s.m.m. y de 2.1 a 3 s.m.m. representan entre 12 y 25% por año (ver anexos 9a-9d). En el caso de los departamentos el promedio es muy semejante durante el periodo, salvo en lo relativo a los pagos más comunes donde se presenta un incremento pues casi se duplicó al pasar de \$350.00 en 1993 a 650 en el último año del periodo; para los cuartos hay incremento en el promedio entre 1992 y 1993 para posteriormente sufrir una reducción; en cuanto a las casas se mantiene el patrón de comportamiento donde el promedio de la renta está por encima de la moda y la mediana. Además de lo anterior, existen diversos criterios para definir cuanto debe cobrarse como renta, entre los más favorecidos están la ubicación, el tamaño de la vivienda y en algunos casos se consideran las mejoras realizadas al inmueble así como la demanda, también existe un criterio subjetivo basado en el valor que el propietario considera pertinente, esto provoca que casas, departamentos o cuartos con características similares tengan rentas diversas.

Moneda en que se cobra la renta: Uno de los requisitos del Código de Procedimientos Civiles es el de que la renta sea cobrada en moneda nacional, a pesar de ello en 1992 y 1993 entre 27 y 29% de las rentas eran anunciadas en dólares, a diferencia de 1994 donde

solamente el 17.2% de los anuncios indicaban la renta en moneda extranjera (ver anexo 10).

Mes del anuncio: A través de esta variable fue posible organizar la información, sus resultados muestran el comportamiento de los anuncios, donde el mes de abril tiene menos participación, a excepción del año de 1994 (ver anexo 11).

4.1.1. Características generales del alquiler según periodo.

La definición de la "oferta de vivienda" -específicamente el alquiler-, se realizó en función de las variables mencionadas arriba, además de aspectos tales como: el nivel de los servicios públicos, la renta y, el valor del suelo entre otros, en el caso de la ciudad de Mexicali se cuenta con áreas catalogadas como de "alto valor", ya sea por estar dotados de todos los servicios e infraestructura y equipamiento necesarios (agua, luz, drenaje, alumbrado público, instalaciones educativas, etc.), como porque a través del tiempo se han establecido en ellas grupos de ingresos altos, ejemplo de esto son los fraccionamientos Los Pinos, Jardines del Valle, Villafontana y la Colonia Nueva (una de las más antiguas en la ciudad); por otra parte, existen también áreas en las que si bien las condiciones en cuanto a servicios es adecuada, la ubicación reduce el valor del suelo y por lo tanto de la vivienda, por último, un tercer grupo es aquel en donde el valor del suelo es aún menor que el grupo anterior, casi siempre en la periferia y muy probablemente carecen de servicios o estos son insuficientes (colonias El Robledo, Hidalgo, Nacionalista, entre otras), obviamente es muy difícil que el alquiler en este grupo sea conocido por la gran mayoría de la población

(además de ser poco atractivo para ésta), pues generalmente se circunscribe a anuncios fuera de la vivienda o bien, por recomendación.

Tomando como marco de referencia la ubicación, el nivel de ingresos de los habitantes, la calidad y tamaño de las construcciones, etc., se dividió a la ciudad en doce sectores (Ver anexo 1), tal como aparece en el esquema de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mexicali (SAHOPE, Op. Cit.), esta clasificación al ser aplicada al 'alquiler' generó un "corredor" donde se concentra la oferta (66.4%), y que está integrado por los sectores Reforma, Pro-Hogar y Universidad, que además comparten una densidad media en población y vivienda (Ídem), así como un nivel de urbanización semejante.

Como característica del periodo está la concentración de anuncios de casas en renta -casi la mitad del espacio del clasificado-, correspondiendo un pequeño porcentaje a cuartos amueblados (7.7%), el resto son departamentos.

Los sectores ubicados en el "corredor" muestran mayor concentración de oferta así como un grado de "especialización" en cada uno de los tipos de vivienda, de tal manera que en el sector Reforma abundan los departamentos, en cambio en Pro-Hogar y Universidad hay una marcada inclinación por renta de casas -45% del total del clasificado- (ver anexos 12a-12d).

A nivel general las viviendas se arriendan sin amueblar, su tamaño tiende a ser medio o pequeño, por lo que el número de recámaras varía de 1 a 2.

La caracterización por año indica que el "corredor Reforma-Pro-Hogar-Universidad" se mantiene como la zona de mayor oferta, en él casi la totalidad de las viviendas son

departamentos y casas, que además se rentan sin amueblar, con servicios básicos que fluctúan entre 67 y 75% respectivamente. Las viviendas aquí descritas son en general de tamaño medio (5 y 6 cuartos); en Reforma y Universidad más de la mitad de los anuncios corresponde a viviendas pequeñas, mientras que para Pro-Hogar la vivienda mediana es la representativa (42.6%), por tanto, el promedio de 1 a 2 recámaras resulta lógico. A nivel de la ciudad, los sectores Xochimilco y Río presentan un comportamiento diferente ya que tienen entre 2 y 3 recámaras, además no forman parte de una zona con gran número de viviendas en renta.

La suma de estos factores determina en gran medida el monto de la renta, la que al valorarse en función del salario mínimo -s.m.m.- muestra que las familias que recurren al alquiler tienen un alto desembolso que equivale al menos a 1 ó 2 s.m.m.

Lo anterior, define el perfil de las viviendas como sigue:

1. Existen áreas de la ciudad donde se concentra el alquiler, en este caso tenemos a los sectores Reforma, Pro-Hogar, Universidad y Pueblo Nuevo, que cubren una gran extensión territorial equivalente a 3,676 hectáreas -15.77% - (Ídem);
2. el tipo de vivienda que más aparece en el clasificado son departamentos y casas que en su mayoría se rentan sin amueblar;
3. en promedio las viviendas tienen 1.87 recámaras y 4.74 cuartos en total (incluyendo baños), por tal motivo se definen como de tamaño medio;
4. sólo 31% de las viviendas indican la presencia de servicios extras (de lujo);

5. el alquiler requiere de ingresos mayores a 2 salarios mínimos en el 51% de los casos, mientras que otro grupo más pequeño (25.8%), requiere ingresos por encima de los 3 s.m.m.

Capítulo 5.
La Vivienda No Propia en la Ciudad de Mexicali, Baja
California: 1992-1994

La investigación sobre vivienda en Baja California, representa un área de gran interés para los estudiosos de lo urbano, a través de ella se han analizado aspectos tales como las características de sus habitantes, la dotación de servicios, el hacinamiento y la tenencia.

A nivel regional, las investigaciones que sobre el tema de la vivienda se han elaborado muestran serie de trabajos donde

describen y analizan situaciones tanto de carácter estatal como municipal. Sin embargo, a pesar de esta predilección, aún se está en posibilidad de revisar temáticas particulares que permitan complementar la información existente en cuestión de vivienda, así, el régimen de la tenencia resulta relevante como objeto de estudio en la medida en que regularmente, no se han establecido comparaciones entre la llamada vivienda propia y la no propia (que comprende a la vivienda arrendada, en comodato, y la apropiada, entre otras). Es por ello que la búsqueda de aspectos que caractericen el régimen de tenencia no propia permitirán ampliar el conocimiento en esta materia.

enda se han elaborado muestran serie de trabajos donde describen y analizan situaciones tanto de carácter estatal como municipal. Sin embargo, a pesar de esta predilección, aún se está en posibilidad de revisar temáticas particulares que permitan complementar la información existente en cuestión de vivienda, así, el régimen de la tenencia resulta relevante como objeto de estudio en la medida en que regularmente, no se han establecido comparaciones entre la llamada vivienda propia y la no propia (que comprende a la vivienda arrendada, en comodato, y la apropiada, entre otras). Es por ello que la búsqueda de aspectos que caractericen el régimen de tenencia no propia permitirán ampliar el conocimiento en esta materia.

enda se han elaborado muestran serie de trabajos donde describen y analizan situaciones tanto de carácter estatal como municipal. Sin embargo, a pesar de esta predilección, aún se está en posibilidad de revisar temáticas particulares que permitan complementar la información existente en cuestión de vivienda, así, el régimen de la tenencia resulta relevante como objeto de estudio en la medida en que regularmente, no se han establecido comparaciones entre la llamada vivienda propia y la no propia (que comprende a la vivienda arrendada, en comodato, y la apropiada, entre otras). Es por ello que la búsqueda de aspectos que caractericen el régimen de tenencia no propia permitirán ampliar el conocimiento en esta materia.

El abordar el tema implicó la selección de aquellos aspectos que permitieran la caracterización de la vivienda no propia: población, demanda de vivienda, condiciones de la vivienda (en ambos regímenes de tenencia), ubicación así como las diferencias según sea vivienda propia o no propia.

5.1.- El Crecimiento Poblacional en Mexicali (1950-1990)

Para explicar el crecimiento demográfico en Mexicali, es preciso ubicar a la capital de Baja California en el contexto de la región fronteriza del norte de México. Esta ubicación se ha caracterizado por una fuerte relación e interacción con el

sur de los Estados Unidos, debido a la lejanía de la frontera con el centro del país, esto generó primero la posibilidad de adquirir bienes de consumo del otro lado de la frontera (por ser éstos más accesibles), posteriormente se estableció una interacción que se ha reflejado además en la vida y actividades regionales. Lo anterior puede expresarse de la siguiente manera:

1. Ubicación geográfica
2. Flujos comerciales e industriales
3. Flujos de recursos humanos (mano de obra que se dirige hacia las áreas agrícolas del Valle de Imperial en particular y de California en general)
4. Los acontecimientos sucedidos a partir de 1940 hasta 1990.

En la medida en que se fueron implementando diversas actividades económicas, la frontera se vuelve atractiva no solo por su crecimiento sino por la posibilidad de cruzar a la Unión Americana para trabajar, o bien, residir en alguna de las ciudades fronterizas y trabajar en el vecino país, una opción más era trasladarse a esta región y trabajar en ella.

Como efecto de esta situación se genera un crecimiento poblacional diferente al resto del país, que se convierte en una de las características más importantes de la frontera norte de México y que como consecuencia ha presentado tasas de crecimiento poblacional superiores a las del promedio nacional, y que se explica de la siguiente manera:

“de 1900 a 1950 la población mexicana casi se duplicó, mientras que las entidades fronterizas, que ya indicaban un acelerado ritmo de crecimiento poblacional, en 1950 ya habían rebasado el doble de población que tenían a inicios de siglo, resaltando Baja California...” (Gonzalez Ramirez, Raúl. 1989)

Si bien, la actividad económica de la frontera se vio influida por acontecimientos que se dieron en Estados Unidos desde principios de siglo XX -por ejemplo, en la época de los veinte-, se considerará especialmente la etapa que inicia con el programa de braceros (dirigido a contratar fuerza de trabajo en México para cubrir los puestos vacantes sobre todo en los campos agrícolas norteamericanos). Éste es implementado en 1942 al realizarse contrataciones de trabajadores mexicanos para el área

agrícola en los Estados Unidos; quienes no lograban integrarse a estos grupos buscaron formas alternativas de emplearse, como fue ingresar al vecino país como indocumentados y trabajar de esta forma en la Unión Americana.

Así, el flujo migratorio hacia el norte de México crece, aumentando con ello la población fronteriza a la que se puede clasificar en diversos grupos, el primero se integra por la población que llega a radicar directamente en el lado mexicano, el segundo grupo se caracteriza por personas que están de paso, esperando la oportunidad de ingresar a los Estados Unidos y radicar de manera permanente, por último, está el grupo integrado por los deportados que se asientan en las ciudades norteamericanas, estos grupos tenían -y aún siguen manteniendo- la misma esperanza, intentar de nuevo el cruce.

En el caso de Baja California y de Mexicali en particular, al explicar el crecimiento demográfico, también deben considerarse como elementos importantes 1) la política agraria durante el gobierno del General Lázaro Cárdenas, específicamente en la formación de ejidos en el Valle de Mexicali; 2) la consolidación de la agricultura a través del auge en la producción algodonera y su demanda mundial durante la postguerra; y 3) la conclusión del Ferrocarril Sonora-Baja California.

En la década de los cincuenta el número de habitantes en Mexicali crece rápidamente, por lo que se incrementa también la población urbana, convirtiéndose ésta en mayoritaria. Debe hacerse hincapié en que este crecimiento está determinado en gran medida por los flujos migratorios que se asentaron en la ciudad. A su vez, el perímetro de la ciudad en esa época se vuelve insuficiente para albergar a la población urbana residente en esa época, con ello inicia también el problema de la vivienda y el de la dotación de servicios, dando así lugar a un proceso de crecimiento poblacional y de expansión de la ciudad.

La década de los sesentas tiene como base el impulso que la economía le inyecta al Estado desde los años veinte a través del surgimiento de actividades que satisfacían las necesidades tanto de la población local como las del país vecino; 1964 marca desde el punto de vista económico y demográfico una etapa de crisis laboral a raíz de la culminación del Programa de Braceros y la deportación de un alto

contingente, nuevamente hay un fuerte incremento de la población a lo largo de la frontera mexicana, asimismo la actividad agrícola se encontraba en un retroceso crítico al no lograr captar un mayor porcentaje de la oferta de mano de obra sobrante, debido fundamentalmente a la caída de los precios del algodón en el mercado internacional.

Estos acontecimientos afectaron directamente la actividad económica del estado de Baja California, especialmente al municipio de Mexicali, que repentinamente ve reducido su potencial ocupacional; lo que revela la existencia de una industria incapaz de absorber la demanda de empleo.

Dadas estas condiciones, el Gobierno Federal implementó nuevas estrategias políticas con el fin de dar solución rápida a ese problema, por tal motivo al requerirse acelerar el desarrollo de la industrialización y comercialización de la zona fronteriza se crea el Programa de Industrialización Fronteriza (PIF), que significó promover la instalación de maquiladoras en la región.

Durante este periodo la entidad presenta las siguientes características: de 1950 a 1990 (vease cuadro no. 7), la población se multiplicó 7 veces; de acuerdo con los censos su ritmo de crecimiento fue de 8.65% anual en el periodo 1950-1960, de 5.28% en 1960-1970 y disminuye durante el periodo 1970-1980 (3.7%), para aumentar ligeramente (3.50%) en 1980-1990 (cálculos basados en los censos de Generales de Población y Vivienda).

En este aspecto Mexicali se caracteriza por ser el municipio bajacaliforniano con el menor porcentaje de vivienda no propia hasta 1990 (23%), incluso inferior al estatal (29.7%). Sin embargo, no puede afirmarse que el problema de la vivienda haya sido resuelto; esta problemática va mucho más allá de solo cubrir la demanda de casas habitación, sino que la calidad de vida que se alcanza es una de las más importantes metas a lograr tanto para la población quien es la directamente beneficiada, como para el Estado (a través de las instancias adecuadas).

Cuadro No. 7
Población de Baja California 1940-1990

Año	1940		1950		1960		1970		1980		1990	
	Pob.	%	Pob.	%	Pob.	%	Pob.	%	Pob.	%	Pob.	%
<i>Mexicali</i>	44,399	56.27	124362	54.79	281333	54.09	396324	45.53	510664	43.35	601938	36.24
<i>Tijuana</i>	21,967	27.84	65364	31.85	165690	31.85	340583	39.13	461257	39.16	747381	45.00
<i>Tecate ^{a)}</i>	-----	-----	6162	2.72	8208	1.58	18091	2.08	30540	2.60	51557	3.10
<i>Ensenada</i>	12,531	15.88	31.77	13.69	64936	12.48	115423	13.26	175425	14.89	259979	15.65
Baja California	78,897	100.0	226965	100.0	520271	100.0	870421	100.0	1177886	100.0	1660855	100.0

**Para 1940, Tecate pertenecía al municipio de Tijuana*

a) Información proporcionada por el Instituto de Investigaciones Históricas

Fuentes: Secretaría de Industria y Comercio, VIII y IX Censos de Población; INEGI, X y XI Censos Generales de

Población y Vivienda y; Secretaría de Programación y Presupuesto, Manual de Estadísticas Básicas del Estado de Baja California Tomo 2

La distribución de la población, es otro elemento a considerar al revisar el comportamiento del crecimiento demográfico bajacaliforniano, de tal manera que existe una gran concentración de la población en los municipios de Mexicali y Tijuana situación que al paso de tiempo se ha ido reforzando, además, la población que reside en los centros urbanos pasó de 77.7% en 1980 a 81.9% en 1990, (véase, Gobierno del Estado de Baja California, 1990)

Por su parte, el municipio de Mexicali, ha registrado un comportamiento muy cercano al estatal entre 1940 y 1960, situación que ha variado de tal manera que para 1990 se ha presentado un crecimiento inferior al mostrado por la entidad con una tasa de crecimiento de 1.7; en cuanto a la ciudad de Mexicali, se tienen características muy similares a las del municipio ya que entre 1940 y 1950 tuvo

una tasa de 13.1 y en el periodo 1980-1990 se alcanzó el 2.3.-438,303 habitantes según datos censales. (SAHOPE,1991).

Los datos revisados permiten conocer las necesidades generadas en dotación de servicios, infraestructura y obviamente de vivienda, la que es analizada en el cuadro número 8.

Cuadro No. 8

Tasas de Crecimiento de la Ciudad de Mexicali 1940-1990

Periodo	Tasa
1940 - 1950	13.1
1950 - 1960	10.4
1960 - 1970	4.1
1970 - 1980	2.6
1980 - 1990	2.3

Fuente: SAHOPE. Esquema de Desarrollo Urbano Cd. de Mexicali, 1991, Cuadro A.1.1. p.119

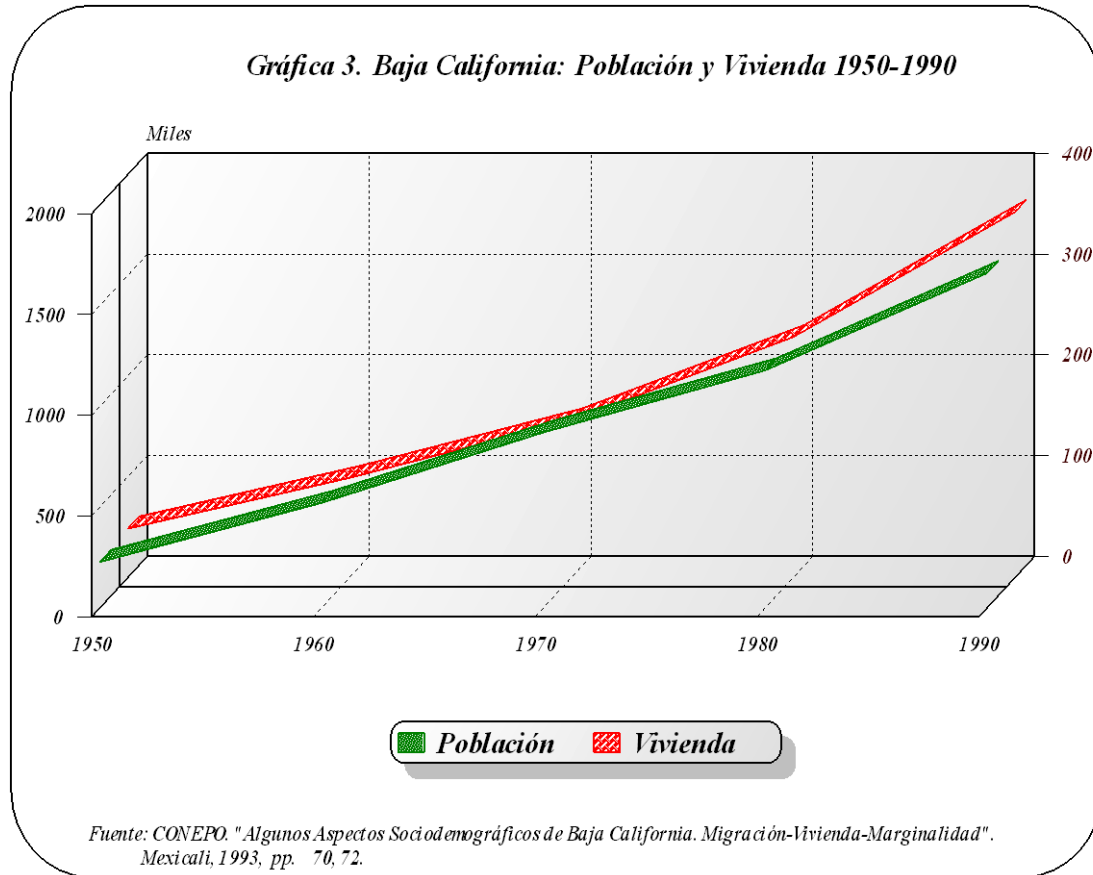
5.2.-La demanda de Vivienda en Mexicali.

Al hablar de vivienda y en particular de los regímenes de tenencia de la vivienda, es necesario puntualizar algunos conceptos, es el caso de la demanda que se entiende como el requerimiento de este bien por parte de la población, en otras palabras son las viviendas que se necesitan para cubrir las necesidades de la población, para el caso del arrendamiento la demanda será el número de viviendas en renta que son solicitadas.

Así, al darse una dinámica poblacional acelerada en la frontera, la vida de sus ciudades se ve transformada y por lo mismo, deben satisfacerse demandas básicas, entre las cuales destaca la vivienda.

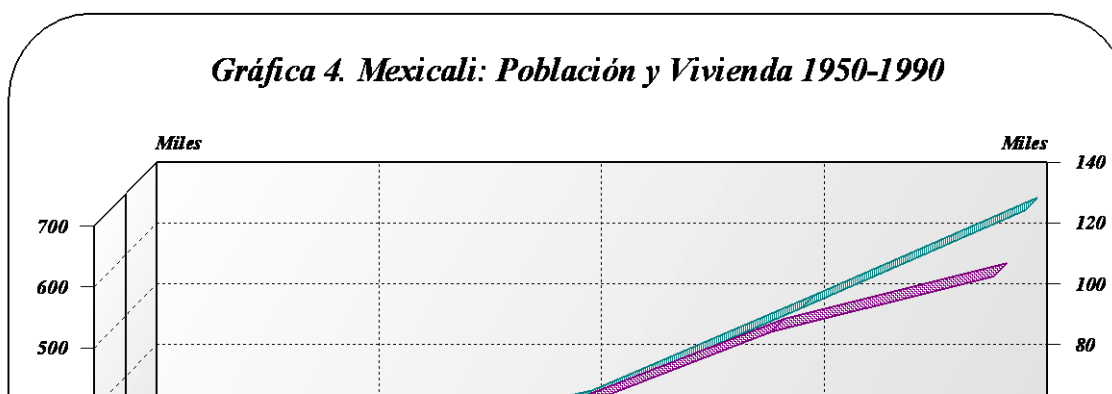
En Baja California, durante el periodo 1950-1990, la vivienda aumentó poco más de 7 veces al pasar de 48,472 a 362,727 viviendas; en tanto que en Mexicali el incremento fue de cinco veces; esta situación está fuertemente relacionada con el crecimiento poblacional (el cual al paso del tiempo ha

venido desacelerándose principalmente en la capital del Estado), el crecimiento urbano y las acciones gubernamentales que buscan satisfacer tales demandas (ver gráficas 3 y 4).



En suma, la diferencia entre demanda y oferta de vivienda se redujo, sin embargo, esto no es sólo por la creación de gran cantidad de fraccionamientos de interés social, que han sido un apoyo importante en esta tarea. Aparentemente los beneficiados han sido las familias a las cuales se les otorgó una casa de estas características, y que la pagará en plazos muy largos (hasta 20 años).

Considerando especialmente lo sucedido entre 1970 y 1990 la vivienda aumenta en 2.33 veces su número, por otra parte, al examinar el comportamiento entre décadas se tienen los siguientes resultados: a) 1960-1970 con una tasa de 2.7, b) 3.7 en 1970 -1980 y c) para 1989-1990 de 2.7.



Lo anterior, muestra como la vivienda ha ido en aumento constante, superando la tasa de crecimiento de la población a partir del periodo 1970-1980, cuando la diferencia entre Ambas es de 1.22 en favor de la vivienda, en 1990 se reduce ligeramente (1.13) la tendencia.

Dadas las características anteriores, el promedio de ocupantes aumentó de 5.42 que había en 1960 a 5.81 personas por vivienda que registra el censo de 1970 (Martínez Cabañas, Gustavo. 1971), número que ha venido reduciéndose a 5.13 en 1980 y a 4.58 en 1990.

5.3.- Condiciones Generales de las Viviendas

A lo largo de este documento se han mencionado en forma recurrente los conceptos de vivienda propia y no propia, éstos corresponden a dos regímenes de tenencia, el primero indica la pertenencia de la vivienda, el segundo se utiliza cuando quien habita la vivienda se encuentra en alguna de estas situaciones: la alquila (renta o arrenda), es prestada o bien utilizada en comodato.

A partir de los resultados de la "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991" (IIS-UABC), que se tomó como base para apoyar este trabajo, se presentan algunas de las características de las viviendas; en el caso de Mexicali, se revisaron las siguientes variables: 1) tamaño de la vivienda (debido a la posibilidad de

combinarla con otras), donde se toma en cuenta el número de cuartos y dormitorios, así como la relación de éstos últimos con el número de habitantes; de aquí surgieron las siguientes categorías A- Casas de 1 y 2 cuartos, B- Casas de 3 y 4 cuartos, C- Casas de 5 y 6 cuartos, D- Casas de 7 y 8 cuartos y, E- Casas de 9 y más cuartos; tales categorías se consideran para ambos tipos de tenencia; 2) bacinamiento; 3) usos; 4) servicios, 5) categorías se consideran para ambos tipos de tenencia; 2) bacinamiento; 3) usos; 4) servicios, materiales y, 6) personas por vivienda -ver cuadro 9-.

5.3.1.- La vivienda propia.

En este apartado se describe la vivienda bajo el régimen de tenencia propia del estudio antes mencionado, para después establecer las diferencias con la denominada como no propia. Para el caso de la ciudad de Mexicali, el comportamiento es el siguiente: predominan las viviendas tipo B (53.9%), siguiéndole en importancia las tipo A (26.8%), con un promedio de 3.4 cuartos por vivienda; el 44.3% tiene 2 recámaras, 28.6% tiene 3, alcanzando una media de 2.2. Sin embargo, al explicar las condiciones particulares de las viviendas deben considerarse elementos tales como la relación tamaño de la vivienda-cuartos usados como dormitorios-número de habitantes, lo cual contribuye a determinar con mayor precisión si existen problemas de espacio, sumando estas características tendremos el perfil para la tenencia propia.

Cuadro 9.
Mexicali: Vivienda según Número Total de Cuartos por Tipo de Tenencia

Número de Cuartos	Vivienda Propia		Vivienda No Propia	
	Abs.	%	Abs.	%
1-2	986	26.46	502	58.78
3-4	2018	54.14	327	38.29
5-6	635	17.04	19	2.22
7-8	77	2.06	6	0.70
9 y más	22	0.29	0	0.00
Total	3727	100.0	854	100.0

Fuente: Cálculos basados en: UABC- IIS. Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California 1990-1991.

De acuerdo al número de cuartos y habitantes se determinan los espacios que corresponden a los residentes de las viviendas, así para la categoría A con un dormitorio, sólo el 20.29% (ver anexo 13), se consideran sin problemas al ser habitadas por un máximo de 2 personas, para el resto de las viviendas existe carencia de espacios; de las que tienen 2 dormitorios, 44.26% tiene espacios suficientes para sus habitantes (3-4). En las viviendas de tipo B con un dormitorio el 43.35% es adecuada, sin embargo, a medida que aumentan los cuartos usados como dormitorios se reducen los problemas de espacio, tal situación se ve claramente en los siguientes casos: viviendas de dos dormitorios con 5 o más habitantes 44.71% muestran carencia de espacios, las de 3 dormitorios y 7 ó más habitantes 23.62% de los casos y para 4 dormitorios el 11.11% considerando 9 ó más habitantes (ver anexo 14). En lo que respecta a las viviendas de tipo C, la situación es semejante a la anterior ya que a medida que los dormitorios aumentan se va reduciendo el hacinamiento, fluctuando éste entre 40.92% con 1 dormitorio y 3 ó más habitantes y 14.29% para 4 dormitorios (ver anexo 15a), las viviendas de 5 y 6 dormitorios muestran una buena distribución; otra característica para este grupo es que sólo un mínimo porcentaje tiene 9 ó más residentes (ver anexo 15b). Las viviendas de mayor tamaño (tipo D), presentan un hacinamiento menor al 20%, y las de 9 y más cuartos cumplen con espacios suficientes para sus habitantes (ver anexos 16a y 16b), el último tipo de vivienda (E) es el menos común y no presenta complicaciones por espacio (ver anexo 17).

Otro de los requerimientos para considerar completa una vivienda es la de un espacio exclusivo para ser considerado como cocina, necesidad que es satisfecha para casi el 97% de los casos.

Los servicios cubren casi la totalidad de las viviendas, así, 97.9% tienen agua entubada, de éstas, 90.1% es dentro de la vivienda, 9.5% fuera de ella y menos de 0.5% obtienen el agua de llave pública; el servicio de drenaje cubre 86.1%, de tal manera que en casi todas las viviendas está conectado hacia la calle y; la energía eléctrica cubre el 99.3%.

Los materiales predominantes son: 1) en paredes block con 79.4%, 10% adobe y 9% madera; 2) en pisos 89% cemento y 8.3% tierra.

5.3.2.- La Vivienda No Propia.

En páginas anteriores se ha explicado el concepto de vivienda no propia, sin embargo, es conveniente puntualizar que 1) el término puede ser interpretado desde diferentes perspectivas, aquí se utiliza de acuerdo a lo jurídico, que enmarca lo relativo al arrendamiento pues la mayoría de la vivienda no propia se encuentra bajo este rubro, y 2) regularmente, al reseñar las características de la vivienda ésta se lleva a cabo de manera global, describiendo la situación para cada elemento seleccionado e indicando el tipo de tenencia, lo que nos ayuda a conocer las generalidades sobre el tema.

A nivel nacional, en 1990 según INEGI, el Distrito Federal se ubica como el estado con mayor porcentaje de viviendas bajo el régimen de tenencia no propia (34.18%), siguiéndole Baja California con 29.7% (107,634 de las viviendas en el Estado). Estas cifras involucran además a 433,625 habitantes lo cual muestra que para el segundo caso, quienes utilizan la vivienda no propia conformaban la cuarta parte población bajacaliforniana, debiendo atender las necesidades generadas por ésta tanto en el orden jurídico como en lo social. Para Mexicali, a la vivienda no propia correspondían 30,179 viviendas y una población de 119,986 habitantes. (INEGI: 1991).

Si bien, conocemos las condiciones de la vivienda en la entidad, al hablar del régimen de tenencia no propia, desconocemos las características particulares de estas viviendas. Se da respuesta a dicha situación tomando como base información generada por el Instituto

de Investigaciones Sociales de la UABC a través de la "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California 1990-1991".

En Mexicali, el tamaño de estas casas habitación es pequeño ya que el 59% de ella es de dos cuartos y 38% varía entre 3 y 4 cuartos (sin incluir baño y cocina), tenemos así, una vivienda con 2.4 cuartos promedio. Como consecuencia casi la mitad de ellas (49%), tiene un cuarto como dormitorio y 42% dos. La gran mayoría de estas viviendas (92.4%), tiene cocina.

Como en el caso de las viviendas propias, se contempla la relación tamaño de la vivienda-cuartos usados como dormitorios-número de habitantes, presentándose las siguientes características (ver anexos 13 a 16b): las viviendas del tipo A con un dormitorio muestran problemas por hacinamiento en el 76.15% de los casos, en ellas se concentra población de 3 y más habitantes por dormitorio, en cambio para las viviendas con 2 dormitorios la situación se reduce al 50.38%, en las viviendas tipo B con un dormitorio, casi la mitad de los casos corresponde a 1 y 2 habitantes, en el resto de las viviendas (56.65%), la población por cuartos va de 3 a más de 9 personas; las de 2 dormitorios ofrecen espacios adecuados al 53.19% de los casos, las de 3 dormitorios al 76.39% y en las de 4 dormitorios se consideran casos exclusivamente para 5-6 y de 9 ó más habitantes, siendo este último grupo (50%), al que se ubica con problemas de espacios; entre las viviendas del tipo C el número de dormitorios varía entre 2 y 5, en las primeras 67% tiene espacios adecuados, para las viviendas de 3 dormitorios sólo 3,52% se considera como inadecuada, entre las de 4 dormitorios el número de residentes va de 3 a más de 9, sólo el 25% de los

casos tiene problemas de hacinamiento, por último las viviendas de 5 dormitorios son escasas, siendo adecuada la relación dormitorios-habitantes. Las viviendas de mayor tamaño (tipo D), representan apenas 0.7% de las viviendas no propias, en lo referente a los dormitorios, donde existen 2 ó 3 el número de habitantes es de 3 a 4, si se tienen 4 dormitorios el número de habitantes varía entre 5 y 8.

En relación a la cocina, casi el 93% de las viviendas tienen un área exclusiva para este uso, lo que se considera como satisfactorio.

Respecto a la cobertura de los servicios, en términos generales puede decirse que casi se cubre la demanda al alcanzar niveles de más del 90%, específicamente la situación es la siguiente: a) 97.4% disponen de agua entubada, de éstas 84% de la vivienda cuenta con agua dentro de la vivienda y sólo un mínimo porcentaje (0.2) obtienen agua de llave pública; b) 88% de las viviendas cuentan con drenaje, y de éstas, 97.5% tiene drenaje conectado a la calle, y el 1.9% hacia una fosa séptica y; c) luz eléctrica, este servicio está instalado en el mayor número de viviendas, pues se ha logrado satisfacer al 99.4% de ellas.

En cuanto al material con que están construidas, en las paredes predominan el block y ladrillo (68.4%), otro material importante aunque en proporción menor, es el adobe (20.4%), el resto de los materiales utilizados son madera (9.3%), y en porcentaje menor lámina o cartón. En los pisos, el cemento es prácticamente el único material utilizado (97.3%).

Respecto al número de personas por vivienda 47.5% de ellas habitan de 4 a 6 personas, y en el 41.6% entre 1 y 3 personas. Atendiendo el tamaño de las viviendas

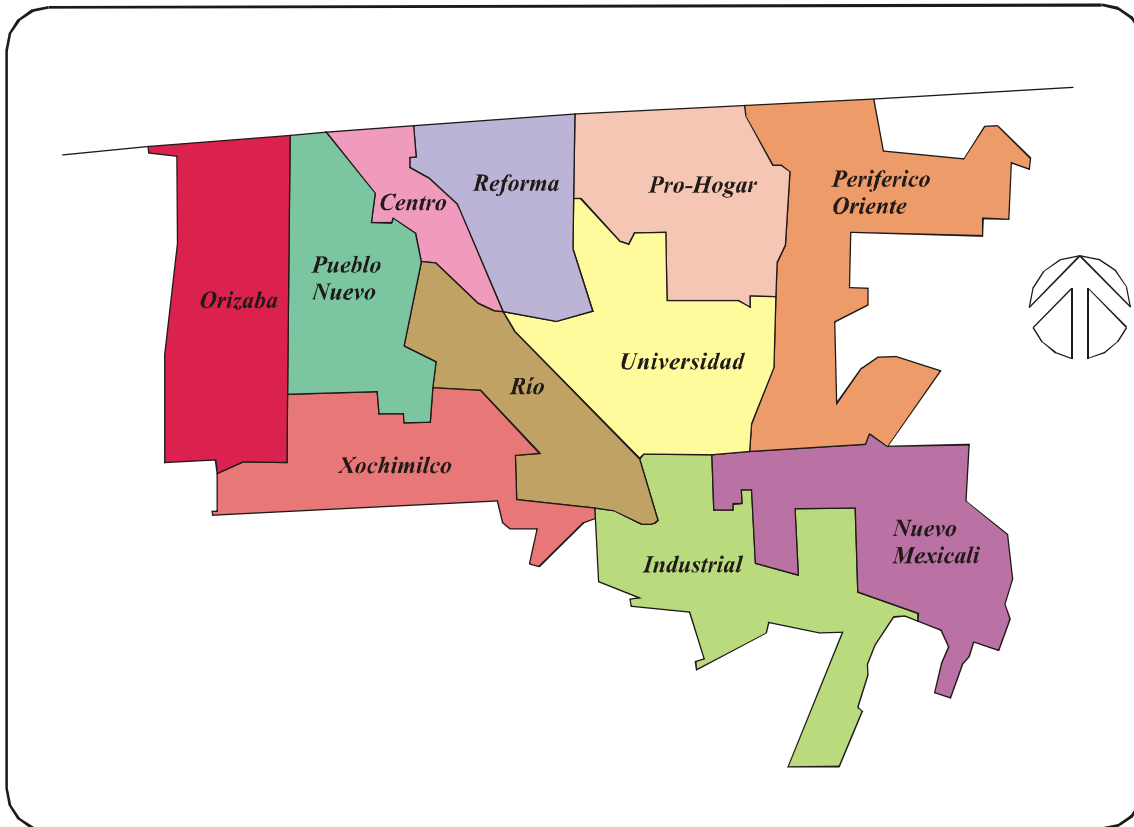
podemos decir que el espacio es insuficiente pues como ya se mencionó antes casi la mitad de las viviendas tiene entre 3 y 4 cuartos. Por otra parte, en el 95% de las viviendas habita una familia.

5.3.3. -Ubicación.

Al considerar la no propiedad de la vivienda, la ubicación contribuye a determinar, además del patrón espacial de concentración, otras características que van a configurar las diferentes áreas de la ciudad donde podemos localizarla. De tal manera que, sumando al tamaño de la vivienda el nivel de servicios, así como las características de los habitantes de estas viviendas estamos en posibilidad de explicar mejor lo que sucede en nuestro objeto de estudio.

Para manejar la información se requirió apoyarse en el Esquema de Desarrollo Urbano. Ciudad de Mexicali retomando la clasificación de la ciudad según sector (SAHOPE: 1991), en ella se dividió a Mexicali en 14 sectores, correspondiendo 11 a la zona urbana -ver figura 5 y anexo 1

Figura 5
Sectorización de la Ciudad de Mexicali Baja California



Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE "Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991

En el denominado "Centro" el 42% del total de las viviendas en el área no pertenecen a quienes las habitan; el sector Pueblo Nuevo es otra zona de la ciudad en la que la vivienda no propia aparece en un elevado porcentaje (38.5%), dicho sector incluye colonias como Jardines del Lago, San Marcos y Villafontana, conocidos por tener gran cantidad de departamentos y viviendas en renta. Otros sectores con una proporción importante de éstas viviendas son Pro-Hogar (19.8%), Reforma (19.7%) y, Periférico (17.2%), para el primero y el último estos resultados pueden considerarse sorprendentes ya que en ellos existen gran número de fraccionamientos de interés social (por ejemplo: Villa Colonial), algunos de ellos con muy pocos años de creados; en cambio, en el sector Reforma, a pesar

de incluir algunas de las colonias más antiguas de la ciudad, la renta aparece como una situación común, muestra de lo anterior es la colonia Nueva (que está sufriendo un proceso de cambio que puede ser calificado como de renovación debido a que los antiguos habitantes de la colonia buscan espacios adecuados a sus necesidades actuales, por ejemplo: viviendas de menor tamaño en otras zonas de la ciudad), con la renta o venta tanto de casas como de departamentos.

El sector Orizaba por su parte, alcanza 16.6%, en este caso, algunas de las colonias que se incluyen en el sector -Baja California, Santa Clara, entre otras.-, tradicionalmente han tenido vivienda en renta en una modalidad particular que es el de vecindades (cuyas condiciones físicas dejan mucho que desear). En otras áreas de la ciudad, el porcentaje de no propiedad fluctúa entre 7 y 14%, lo que la convierte en las de menor concentración

5.3.4.- Diferencias entre Vivienda Propia y No propia.

La vivienda no propia presentó diferencias sustantivas respecto a la propia, entre las más interesantes está el tamaño, siendo la primera más pequeña, por lo que se consideran la existencia de problemas de espacio generados por la relación número de habitantes/número de cuartos, y son las siguientes: en las viviendas más pequeñas (tipo A), existen variaciones mínimas por tipo de tenencia, siendo la vivienda no propia la que muestra menores problemas, sin embargo, esta situación se revierte a medida que se consideran viviendas de mayor tamaño, de tal manera que para las viviendas B y un dormitorio los problemas de espacio cubren el 56.9% y 52.1% para viviendas propias y no

propias respectivamente, a diferencia de lo que ocurre para aquellas viviendas con 2 y más dormitorios, ya que se hace más notable como en la vivienda no propia se requieren mayores espacios (46.7% de los casos con 2 dormitorios concentran 5 y más habitantes), si bien hay una reducción del problema para aquellas viviendas con 3 dormitorios, 29.34% de las propias, por 23.7% de las no propias, en el caso de las viviendas con 4 dormitorios para las viviendas no propias el 50% de los casos presentan hacinamiento ya que el número de habitantes es de 9 y más personas. Para las viviendas tipo C, las no propias tienen problemas de espacio en aquellas de 2 dormitorios y 5-6 habitantes, para las de 3 dormitorios en el 37.5% y en las viviendas propias solo 16.5% (con 7 y más residentes), para 4 dormitorios 25% de las no propias y 14.3% de las propias.

La cobertura de los servicios es en general satisfactoria ya que incluye porcentajes elevados, sin embargo, favorece por pequeños márgenes a la vivienda propia, salvo en lo relativo a drenaje donde el servicio para la vivienda no propia supera por 2.1% a la vivienda propia.

En lo referente a los materiales utilizados, es en paredes donde aparecen variantes aunque estos sólo sean en cuanto al porcentaje de uso por tipo de tenencia, ya que en ambos el block es el de mayor uso, habiéndose encontrado una diferencia de 11% que favorece a las viviendas propias, el segundo material considerado es el adobe que en el caso de la vivienda no propia fue utilizado en 20.4% de las viviendas

5.4 Perfil de las familias que habitan viviendas no propias

La información presentada en apartados anteriores es apenas parte de los elementos que conforman a la vivienda en el régimen de tenencia no propia, por ello, es importante considerar las características de sus habitantes, pues ambos elementos (viviendas y familias), se integran para configurar la caracterización del régimen de tenencia.

La menor concentración corresponde al sector Industrial (2.4%), ya que es un área destinada preferentemente a la actividad industrial; el sector Centro aglutina el 5.8% de la población que habita la vivienda no propia, situación que se explica en función del bajo uso habitacional del suelo, ya que aquí se concentran comercio y servicios. Algo semejante sucede en el sector Periférico Oriente (5%), pues en este periodo todavía estaban (y aún están) construyéndose fraccionamientos, precisamente estos últimos contribuyen al porcentaje tan pequeño de familias que alquilan viviendas pues las construcciones son de las denominadas como de interés social. Otro grupo incluye sectores donde predomina el uso habitacional del suelo y baja distribución de familias que habitan viviendas no propias, pertenecen a él los sectores Río, Nuevo Mexicali, Reforma y Universidad, los dos últimos presentan diferencias entre la variable que se revisa aquí y los anuncios de alquiler, sin embargo, esta variación puede atribuirse específicamente a la permanencia en las viviendas rentadas. En el último grupo, el nivel de concentración es mayor al 11%, pertenecen a él los sectores Orizaba (11.7%), Pro-Hogar (14%) y Pueblo Nuevo (21.7%), este se ubica entre los más importantes en relación al alquilar ya que aparece gran número de anuncios en los periódicos (ver anexo 18).

a) Número de personas en la familia

A nivel general, estas familias están integradas por gente joven, muestra de ellos es que un elevado porcentaje (47.9%) de esta población es menor de veinte años, en el extremo opuesto las

personas en edad avanzada -60 ó más años- constituyen sólo el 2.1% del total, esto genera un elevado número de dependientes (esposa, hijos y, otros parientes).

En particular, los jefes de familia representan la quinta parte de esta población

b) Sector de actividad del jefe de familia

El trabajo desempeñado por los jefes de familia es fiel reflejo de lo que sucede en el Municipio ya que el 69.3% de éstos realiza actividades ubicadas en el sector servicios, el primario se muestra como el sector donde menor participación tienen estas personas.

c) Escolaridad del jefe de familia

En lo relativo al nivel de escolaridad, entre los jefes de familia predomina el nivel primaria en la mayoría de los sectores (54.54%), mientras que el 36.36% corresponde a preparatoria-profesional y en el 9.09% se comparten ambas opciones (ver anexo 19). En general existe relación directa entre el sector donde viven y el nivel de estudios, por ejemplo: en los sectores Universidad, Reforma y Río el nivel de estudio predominante es preparatoria-profesional, mientras que en Centro e Industrial predomina el nivel primaria. Por otra parte, aunque los sectores tienen mezcla de colonias de niveles altos y bajos, la escolaridad básica es la recurrente, este es el caso de Orizaba y Pueblo Nuevo.

d) Nivel de ingresos

Con relación al ingreso, el rango que va de 2.1 a 3 salarios mínimos -s.m.- engloba al 27.3% de los casos, el siguiente grupo en importancia es el que fluctúa entre 1 y 2 s.m. (24%), lo que muestra un nivel de ingreso bajo, aunado a lo anterior quienes rentan viviendas se enfrentan a pagos semejantes a su ingreso, lo que hace suponer la participación de otras personas en el gasto para así satisfacer las diferentes necesidades de la familia (alimentación, vestido, etcétera).

Por sectores el nivel más representativo es el de 2.1 a 3 s.m. (para Pueblo Nuevo, Periférico Oriente, Río, Industrial y Nuevo Mexicali), en un nivel inferior (1 a 2 s.m.) están Reforma, Xochimilco y nuevamente Periférico Oriente; los mayores ingresos del jefe de familia (en términos relativos) se

presentaron en Orizaba y Universidad, sin embargo, el primero tiene casi en el mismo porcentaje los rangos arriba mencionados (ver anexo 20).

Conclusiones

El análisis de la vivienda ha girado en torno a una amplia gama de temáticas de las que se revisaron tres ejemplos relacionados con el alquiler, el primero de ellos de carácter nacional (estudio de arrendamiento realizado por el INCO), el segundo consideró al Distrito Federal como objeto de estudio y el último aplicó dos modelos utilizados por el Banco Mundial que permitieron medir la capacidad de los inquilinos para obtener vivienda en las ciudades de Mexicali y Tijuana. Cada uno aportó valiosos elementos para definir un marco referencial sobre el tema tratado abordándolo desde diferentes ángulos.

Pero ¿qué hace especial al régimen de tenencia no propia y al alquiler en específico para ser objeto de estudio? Responder a esto significa evaluar una forma particular de tenencia que en términos relativos ha ido disminuyendo tanto a nivel nacional como estatal, pero que ha sido la opción para un grupo de familias que no tienen acceso (o no interesadas), a los programas de compra de vivienda oficiales o privados que se promovieron y que tiene periodos con mayor impulso como parte de políticas para dotación de vivienda.

Estas familias deben satisfacer la necesidad de este bien a través del préstamo, la apropiación o la renta; las dos primeras opciones se presentan en menor proporción y se accede a ellas por relaciones de amigos y/o familiares, en teoría quienes hacen uso de la tercera opción buscan que el inmueble sea adecuado a los requerimientos familiares así como de sus posibilidades económicas, sin embargo, deben enfrentar complicados requisitos (según la particular perspectiva del propietario), que han ido modificándose con el tiempo, por ejemplo: en décadas anteriores era común que el dueño de la vivienda diera mantenimiento al inmueble (pintura, reparaciones generales), y hacía pagos de agua y prediales, en el periodo revisado (1992-1994), el inquilino se hacía cargo del pago de agua y reparaba la vivienda.

A lo anterior hay que sumar una serie de filtros para acceder a la vivienda y que el propietario define en función del tipo de inquilino que desea, entre los más comunes están: no aceptar familias con niños, el sexo o el estado civil (es común encontrar anuncios donde solo se aceptan hombres o mujeres solos o bien recién casados), En esta misma línea parte del material analizado indica las condiciones en cuanto al contrato, se encontró que menos de la mitad de los inquilinos cuentan con él, nivel muy bajo que muestra la irregularidad de la relación arrendador-arrendatario y por supuesto la posibilidad de alterar constantemente y a voluntad el monto de la renta o bien el solicitar la vivienda cuando el propietario lo decida, sin respetar un acuerdo verbal y en el peor de los casos por no existir este acuerdo, al presentarse una situación de conflicto entre ambas partes debe buscarse solución a través de lo establecido en el Código Civil, que es a nivel nacional el instrumento para resolver estos problemas siendo de carácter general, además no se cuenta con criterios base para definir la renta, cada propietario lo hace en función de la zona donde está el inmueble y el tamaño de éste, así como de los

servicios que se incluyen y por supuesto el mercado. Esta situación es producto de las políticas económicas y sociales sobre vivienda que en lo relativo al arrendamiento han sido limitadas y poco atendidas.

Para el periodo de estudio, los datos obtenidos revelan que las viviendas alquiladas cuentan con servicios básicos y poco menos de la tercera parte ofrece elementos adicionales (refrigeración, televisión, cable, teléfono, etc), otra opción es incluir mobiliario de forma total o parcial, situación que permite el incremento de la renta, no obstante, el común denominador es arrendar viviendas (departamentos y casas), sin amueblar.

La dinámica de cada tipo de vivienda está relacionada con elementos como el a) usuario, b) el propietario y c) el área de localización de la vivienda, juntos determinan el comportamiento de los diferentes tipos de vivienda, por ello en el caso de la renta de habitaciones aunque se presenta en toda la ciudad, se mostró una tendencia a formar un corredor que se integró con los sectores Reforma, Universidad e Industrial situación lógica pues en esa área se concentran diversas escuelas y facultades de la Universidad Autónoma de Baja California, además de la Escuela Normal Fronteriza generando una gran demanda de espacios por los estudiantes foráneos de dichas instituciones; el sector que alcanzó un porcentaje alto de anuncios fue Pro-Hogar (ubicado junto a 2 de los ya mencionados). Para los departamentos, la mayor oferta se encontró en el sector Reforma, mientras que en los restantes solo tres (Pueblo Nuevo, Pro-Hogar y Universidad), mostraron una oferta media; para las casas, los resultados muestran oferta media y baja correspondiendo a los sectores Reforma, Pro-Hogar, Universidad, Pueblo Nuevo, Xochimilco y Nuevo Mexicali. La suma de los anuncios mostró cuatro sectores con una fuerte vocación hacia el alquiler, ellos son: Pueblo Nuevo, Reforma, Pro-Hogar y Universidad, las razones varían pero puede decirse que principalmente se debe a: 1) que se ubican en ellas colonias muy antiguas que pasan por un proceso de transformación, sus habitantes originales no están y las familias se trasladaron a otras zonas de la ciudad dando pie a la venta o al alquiler y así utilizar las viviendas como un medio para generar ingresos mediante la renta y, 2) los propietarios de las colonias aprovecharon sus terrenos para construir espacios que luego alquilaron.

En cuanto a los sectores con un nivel bajo de anuncios, los fraccionamientos de interés social con poco tiempo de creación en el periodo revisado también ofertaban viviendas (es el caso del sector Periférico Oriente, que cuenta con vivienda de interés social construida y financiada por particulares), un caso especial son Infonavit (se incluyen aquí las unidades habitacionales funcionando hasta 1994), los fraccionamientos de pues este organismo formalmente no permite que los espacios que otorga se renten, sin embargo es una práctica común. Lo anterior permite a algunas familias tener más de una vivienda y aprovechar la situación para obtener ingresos que pueden ser utilizados para el pago de la casa extra que obtuvieron, a la vez se reducen las posibilidades para otras familias interesadas en participar de los programas de vivienda de interés social.

La situación planteada no es privativa de México (en otros países se dice que el arrendamiento da ventajas al inquilino), cabe entonces preguntar ¿quién es el beneficiado?, ¿el propietario que ofrece lo que tiene a mano (con o sin calidad)? o, ¿el usuario que no cumple con lo estipulado en el convenio hecho entre ambos?, el problema no es tan simple, hay que considerar las características de quien requiere este bien, por ejemplo: número de integrantes de la familia, nivel de ingresos, acceso a programas de vivienda de interés social y por supuesto la oferta.

En cuanto a la vivienda no propia, se puede decir que a principios de la década de los noventa involucraba a casi la quinta parte de la población y al 29% de las viviendas de Mexicali.

Este régimen de tenencia además se caracteriza por contar con viviendas con un promedio de 2.4 cuartos lo que las define como pequeñas, a diferencia de las propias cuyo tamaño promedio es de 3.4 cuartos, siendo el resultado del primer grupo consecuencia de la cantidad de cuartos que se ofertan para renta y la poca cantidad de viviendas grandes. Es esta situación la que influye en la distribución de los espacios, generándose problemas al revisar la relación entre el número de dormitorios por vivienda y la cantidad de personas que los utilizan, los resultados mostraron que más de las tres cuartas partes de las casas del tipo A presentan problemas de hacinamiento al tener al menos 3 personas por dormitorio, situación que va disminuyendo en la medida que aumentan las habitaciones con este uso. Por otra parte, las viviendas del tipo D (las de mayor tamaño), no presentaron problemas de hacinamiento. Al comparar

estos resultados con los de la vivienda propia puede decirse que para el tipo A, el régimen de tenencia no propia tiene mejores condiciones en la relación dormitorios-habitantes ya que los porcentajes favorecen a esta última (la diferencia para un dormitorio es 3.56% y en 2 es 5.36%), situación que cambia a medida que las casas son más grandes, para el tipo D se localizaron 6 casos de vivienda no propia y en el tipo E ninguno.

La cobertura de servicios se ubicó en niveles elevados siendo el más alto energía eléctrica y el menor agua entubada, a pesar de ello estos resultados son inferiores a los de las casas del régimen de tenencia propia.

Las diferencias entre los dos regímenes están determinadas por diversos factores: el primero es quien las habita, ya que los no propietarios están sujetos a la zona de la ciudad donde se localice la vivienda; que el dueño de la vivienda decida introducir servicios como por ejemplo agua entubada; un tercer factor se define a través de la relación espacio-cantidad de habitantes, que como ya se mencionó líneas arriba puede generar hacinamiento y también modificación de las relaciones intrafamiliares, sin embargo, no siempre puede hacerse una selección sino aceptar la oferta (no importa si es alquiler, apropiación o préstamo).

En relación a los habitantes de estos inmuebles el ingreso más común del jefe de familia fue 2.1 a 3 salarios mínimos, lo que significa ingresos semejantes al promedio de renta, esto muestra una debilidad en lo económico, lo que seguramente obligaba a que otros miembros de la familia contribuyeran con los gastos. Por sectores, en el oriente de la ciudad (Periférico Oriente, Nuevo Mexicali e Industrial) se concentra el mayor porcentaje en este nivel de ingresos junto con Pueblo Nuevo y Río; el siguiente nivel en importancia es más bajo que el anterior (1 a 2 salarios mínimos), y de manera un tanto sorpresiva se encuentra en el sector Reforma (que es considerado como un área donde habitan personas con un nivel económico entre medio y alto. Por último los mayores ingresos se encontraron en los sectores Universidad y Orizaba, sin embargo, este último no tiene una marcada diferencia entre los rangos aquí señalados.

Es posible establecer una relación entre el nivel de ingresos del jefe de familia y su grado de escolaridad pues poco más de la mitad de ellos alcanzó el nivel primaria, mientras que la tercera parte estudió preparatoria o profesional. Existe correspondencia entre estos resultados y el lugar de residencia, ya que en los sectores donde se tiene mayor nivel económico la preparación académica de los jefes de familia fue más elevada.

El conjunto de elementos aquí presentados llevan a identificar la existencia de una estructura encaminada al diseño de políticas y estrategias con la finalidad de solucionar la problemática de la vivienda, ésta se sustenta en la Constitución, la Ley Federal de Vivienda y el Sistema Nacional de Vivienda hasta llegar al nivel operativo que son los organismos públicos de vivienda. Sin embargo, la dinámica de la sociedad supera continuamente el esquema estatal, por ello las propuestas han sido muchas y muy variadas, desde la entrega de vivienda a grupos específicos (militares por ejemplo), hasta la creación de organismos oficiales encargados de programas de vivienda de interés social (INFONAVIT, FOVISSSTE, etc.), por supuesto estas acciones han sido útiles gracias al sustento de los programas en la legislación y en la política; el mayor esfuerzo se presentó en la dotación de casas habitación, pero hay otras opciones que se han contemplado en el papel y en la práctica no se han impulsado debidamente, es el caso de las líneas y acciones dirigidas a la promoción de la vivienda rentada así como estímulos a los propietarios de éstas para que continuaran invirtiendo en el ramo, por ejemplo a través de créditos para construir viviendas de este tipo, sin embargo, no recibieron el impulso indicado en los planes de desarrollo ya que el proyecto de dotación de vivienda ha sido el modelo que ha recibido el apoyo.

No debe olvidarse la participación de otros actores (inmobiliarias privadas que trabajan con créditos bancarios), que han contribuido a reforzar el incremento de la propiedad de la vivienda. Los tres órdenes de gobierno comparten esta elección con variantes mínimas en función de características locales.

En el caso de Baja California, los proyectos que se promovieron durante el periodo revisado son autoconstrucción y vivienda progresiva.

La situación descrita en torno a la gestión urbana permite generar el siguiente cuadro:

<u>Gestión Urbana</u>	<i>Resultados de Estudio</i>	Propuesta
Política	<ul style="list-style-type: none"> • Dirigida fundamentalmente a la dotación de vivienda, de niveles de ingreso medio y bajo • Consideración de apoyo al arrendamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliar esta perspectiva incluyendo: <ul style="list-style-type: none"> - Determinación del mínimo de construcción de la vivienda - Definición de calidad de la vivienda. • Reconocer la existencia del régimen de tenencia no propia y definir las líneas a seguir para su control y regulación.
Administración	<p>Estructura organizada en los tres órdenes de gobierno que incluye programas relacionados con la vivienda, apoyado por los organismos creados para la dotación de ésta (Infonavit, Fovissste, etc) o bien de apoyo a la construcción</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Creación de una Comisión Reguladora responsable de supervisar la vivienda y que apoye en lo relativo a actualizar listado de viviendas por propietarios, tipo de tenencia, ubicación, entre otras.
Marco Jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • Limitado en lo relativo a la vivienda no propia. Para este régimen se tiene como base el Código Civil, que en su capítulo sobre arrendamiento hace mención del tema. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reforma al Código Civil, en relación al arrendamiento. • Generación de reglamento que considere las características específicas del régimen de tenencia no propia, para definir la relación entre el propietario y el usuario, considerando elementos clave tales como: ubicación, tipo, tamaño según las características de la región.

Las propuestas se basan en la situación de las políticas y programas que emergieron hasta la década de los noventa, una constante en la literatura fue indicar a quien va dirigido el programa así

como la instancia que debía realizar el proyecto, pero se carece de información sobre aspectos vitales como son el tamaño de la construcción y la calidad de ésta, por tal motivo se propone incluir formalmente tales aspectos. En relación al arrendamiento, si bien es cierto que en los planes de desarrollo (al menos hasta el periodo del Dr. Ernesto Zedillo), se incluyen líneas para apoyar esta opción finalmente no se pusieron en práctica esto implica generar las estrategias y líneas de acción para su regulación del régimen de tenencia no propia. En lo relativo a administración la propuesta se hace en el sentido de no contarse con un área responsable del conocimiento e identificación de las características de la vivienda, lo que permitiría mayor control en relación a la tenencia e incluso la cantidad de propiedades por persona; en lo jurídico, se enfatiza la necesidad de generar los instrumentos adecuados para la regulación de la tenencia no propia, particularmente del arrendamiento ya que el Código Civil aún no es el apropiado.

Para concluir, debe hacerse hincapié en que el alquiler es un fenómeno cíclico que está determinado por la política de apoyo a la compra de vivienda, así en el momento que ésta pierda fuerza, emergerá la demanda de espacios para rentar, entrando en juego la oferta y la demanda que determinan los precios y condiciones de los propietarios y si no existen mecanismos de control se repetirá la historia.

Bibliografía

Aguirre Bernal, Celso. "Compendio Histórico-Biográfico de Mexicali" **SE, 7ª, México, 1989.**

Aguirre Bernal, Celso. "Compendio Histórico-Biográfico de Mexicali.", **Volumen II, SE, México, 1990.**

Aldrete Hass, Guillermo. "Plan Municipal de Desarrollo 1987-1989", **Mexicali, 1988.**

Álvarez De la Torre, Guillermo. "La Demanda de Vivienda Propia en las ciudades de Tijuana y Mexicali: un Análisis sobre los arrendatarios y sus posibilidades de incorporación al mercado" (**borrador**).

Álvarez De la Torre, Guillermo. "Los Programas de Vivienda de INFONAVIT en Mexicali: Condiciones y Características de Adecuación de los Usuarios", **Cuadernos de Ciencias Sociales, serie 3, No. 6, IIS-UABC, Mexicali, 1987.**

Arámbaro Vizcarra, Guillermo. "Características de la Vivienda en Baja California, (1960-1983)", **Cuadernos de Ciencias Sociales, serie 2, No. 1, IIS-UABC, Mexicali, 1984.**

Brañes, Raúl. "Manual de Derecho Ambiental Mexicano", **Fondo de Cultura Económica, México, 2000.**

Briones, Guillermo. "Métodos y Técnicas de Investigación para las Ciencias Sociales", **Trillas, México, 2ª. ed., 1990.**

Cabrera Núñez, Gonzalo. "Diagnóstico del Sector Informal Urbano en Baja California", **Cuadernos de Economía, serie 3, No. 3, 1987, Tijuana, Baja California.**

Catalán Valdés, Rafael. "**Las Nuevas Políticas de Vivienda. Una visión de la Modernización de México**", **Fondo de Cultura Económica, México, 1993.**

CEPAL. "**Proyecto de Gestión Urbana en Ciudades Intermedias de América Latina y el Caribe**", <http://www.eclac.cl/dmaah/gucif/defcon,htm>

"Código Civil para el estado de Baja California", Editora Cortéz, sl, 1992.

COPLADEMM. "**Plan Municipal de Desarrollo (1991-1992)**", **Mexicali, 1991.**

Connolly, Patricia. "**El Inquilinato Antes y Después del Sismo**" en *El Cotidiano*, año 2, núm. 8, **UAM, 1985, pp.**

Consejo Estatal de Población. "Presentación de Resultados de la Encuesta Especial de Vivienda 1990", **Mexicali, 1990.**

Consejo Nacional de Población "**Baja California Demográfico. Breviario 1985**", **México.**

Coulomb, René. "Política de Vivienda y Necesidades Habitacionales", en **Revista Ciudades, #4, Red Nacional de Investigación Urbana, octubre-diciembre de 1989, México, pp.33-38.**

Coulomb, René, Emilio Duhau, (Coordinadores). "La Ciudad y sus Actores. Conflictos y Estrategias Socio Espaciales Frente a las Transformaciones de los Centros Urbanos". **UAM, México, 1988.**

De la Madrid Romandía, Roberto. "Estado de Baja California 1977-1983 Seis Años de Esfuerzo Comunitario", **Mexicali, se, sf.**

Estrella Gabriel. "Los Niveles Mínimos de Bienestar en el Estado de Baja California (1983)", **IIS-UABC-COPLADE, Mexicali, 1984.**

Fuentes Romero, David Fernando. "Migración y Absorción de Mano de Obra en los Asentamientos Humanos Irregulares en la Ciudad de Mexicali B.C. (1940-1982)", **IIS-UABC, Mexicali, 1984.**

Fuentes Romero, David Fernando y Arturo Casillas. "Estadísticas Básicas Sociodemográficas de Asentamientos Irregulares en la Ciudad de Mexicali", **Serie Estadísticas, IIS-UABC, Mexicali, 1984.**

Garza, Gustavo. "Cincuenta Años de Investigación Urbana y Regional en México, 1940-1991", **El Colegio de México, México, 1996.**

Garza, Gustavo y Martha Schteingart. "La Acción Habitacional del Estado en México", **El Colegio de México, México, 1978.**

Gobierno del Estado de Baja California-CONAPO. "Algunos Aspectos Sociodemográficos de Baja California. Migración-Vivienda-Marginalidad", **Mexicali, 1993.**

Gobierno del Estado de Baja California-COPLADE. "Plan Estatal de desarrollo 1990-1995, Baja California", **Mexicali, 1990.**

González Ramírez, Raúl S. "El Crecimiento Demográfico Natural en la frontera Norte", Ponencia Presentada en la 2^{da}. Reunión Nacional sobre Asuntos Fronterizos, 'La Apertura Comercial y la Frontera Norte', organizada por la Asociación de Universidades e Institutos de Enseñanza Superior (ANUIES), la Universidad Autónoma de Coahuila (AUC) y la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), Saltillo, Coah., Noviembre 23-24 de 1989.

González Rubí, Rafael. a "La Vivienda: Un Desafío Atroz "(primera parte), en **Banco Nacional de Comercio Exterior "Revista Comercio Exterior", Vol. 34, Num. 5, México, Mayo de 1984, pp.390-396.**

González Rubí, Rafael. b "La Vivienda: Un Desafío Atroz "(segunda parte), en **Banco Nacional de Comercio Exterior "Revista Comercio Exterior", Vol. 34, Num. 7, México, Julio de 1984. pp.592-598.**

González Rubí, Rafael. c "La Vivienda: Un Desafío Atroz "(tercera y última parte), en **Banco Nacional de Comercio Exterior "Revista Comercio Exterior", Vol. 34, Num. 8, México, Agosto de 1984. pp.728-733.**

Hernández Gómez, Emilio. "Desigualdad Socioeconómica en Asentamientos Humanos Irregulares en la Ciudad de Tijuana", **Cuadernos de Economía, Serie V, Cuaderno No. 2, Facultad de Economía-UABC, Tijuana, 1990.**

Hiernaux, Daniel. "Urbanización y Autoconstrucción de Vivienda en Tijuana", **Centro de Ecodesarrollo, México1986.**

Instituto Nacional del Consumidor. "Estudio sobre Arrendamiento de Vivienda", **Documento Interno, México, 1990.**

Instituto Nacional del Consumidor. "Resultados del Estudio sobre Arrendamiento", **Documento Interno, México, 1990.**

Instituto Nacional del Consumidor "Revista del Consumidor", **México, 1990, Num.157, pp. I-XVI.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática."Baja California. Perfil Sociodemográfico. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990", **Aguascalientes, 1991.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "Baja California. Resultados Definitivos. Tabulados Básicos. XI Censo General de Población y Vivienda 1990", **Aguascalientes, 1991.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "Baja California. Resultados Definitivos, Datos por AGEB Urbana, XI Censo General de Población y Vivienda 1990", **Aguascalientes, 1992.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "Estadísticas Históricas de México", **Tomo I, 2da. ed., Aguascalientes, 1990.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "Estados Unidos Mexicanos. Perfil Sociodemográfico. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990". **Aguascalientes, 1992.**

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. "X Censo general de Población y Vivienda, 1980. Integración territorial Estado de Baja California", **México, 1985.**

La Voz de la Frontera, Marzo, abril y mayo de 1992,1993 y 1994.

Leyva Mortera, Xicotencatl."Plan Estatal de Desarrollo 1984-1989. Baja California", **Mexicali, 1984.**

LLorens F., Carmen. "El Programa Nacional de Vivienda un balance optimista... antes del sismo", en *El Cotidiano, UAM, México, 1985, Año 2, Num.8.*

Martínez Cabañas, Gustavo. "El Municipio de Mexicali. Diagnóstico Económico y Social, Planes para su Desarrollo", **Mexicali, 1971.**

Méndez Rodríguez, Alejandro."El Problema Habitacional en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: El Caso de la Vivienda en Arrendamiento", **Tesis de Maestría IIE-UNAM., 1986.**

Montemayor Hernández, María Velia, et. al. "Guía para la Investigación Documental", **Trillas, México, 2000**

Moreno Mena, José A. "El Movimiento Urbano Popular en Mexicali". **Ponencia Presentada en el Evento COLEF 1, Tijuana, 1990, (copia).**

Nidesticher Mitrari, Abraham. "Estadística Computarizada para las Ciencias Sociales", **Instituto Nacional de las Ciencias Penales México, 1985.**

Ortega Blake, Arturo. "Diccionario de Planificación Económica", **Trillas, México, 1989**

Ortega Villa, Guadalupe y Guillermo Álvarez de la Torre. "Políticas de Vivienda para la Población de Escasos Recursos. EL caso de Mexicali y Tijuana, B.C." (**Ponencia**), en **Travesía No. 23, UABC, Mexicali, 1991.**

Padilla Corona, Antonio. "El Desarrollo Urbano de la Frontera", **Centro de Investigaciones Históricas UNAM-UABC., Tijuana, 1988.**

Padua, Jorge. "Técnicas de Investigación Aplicadas a las Ciencias Sociales", **Colegio de México-Fondo de Cultura Económica, México, 1987.**

Pérez Tejada Aguilera, José Francisco. "Plan Municipal de Desarrollo 1993-1995", **Mexicali, 1993. ***

Pérez Tejada Aguilera, José Francisco. "Segundo Informe de Labores, XVI Ayuntamiento", **Mexicali, 1994.**

Portillo, Álvaro J. "Las Alternativas del Alquiler de Vivienda" en **Revista Habitación. ISSSTE, año I, no. 1, Enero-Marzo, México, 1981.**

Quiroz Vieyra, Gerardo y María de Lourdes Fournier García. "SPSS Enfoque Aplicado", **Mc. Graw Hill, México, 1987.**

Ranfla González Arturo y Guillermo Álvarez de la Torre. "La Acción Habitacional del Estado", **Cuadernos de Ciencias Sociales, Serie 4, Núm. 8, IIS-UABC, Mexicali, 1991.**

Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil: Contratos", **22ª ed., Porrúa, México, 1993.**

Ruffo Appel, Ernesto. "Plan Estatal de Desarrollo 1990-1995. Baja California", **Mexicali, 1990.**

SAHOPE. "Esquema de Desarrollo Urbano. Ciudad de Mexicali", **Mexicali, 1991**

Salinas de Gortari, Carlos. "Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994", **México, 1989.**

Sánchez Díaz, Raúl. "III Informe de Gobierno.", **Mexicali, 1968.**

Sánchez Díaz, Raúl. "IV Informe de Gobierno.", **Mexicali, 1969.**

Schteingart, Martha. "La Investigación sobre Vivienda en México (1950-1987)", en **Revista Ciudades #3, Red Nacional de Investigación Urbana, julio-septiembre de 1989, México, pp.61-72 .**

Schteingart, Martha. "La Investigación Urbana en América Latina", en **Revista Papeles de Población #23, enero-marzo del 2000, <http://papelesdepoblacion.uaemex.mx/rev23/pdf/marta23.pdf>**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. "Programa Nacional de Vivienda 1990-1994", **México, 1990**

Secretaría de Industria y Comercio. "VIII Censo General de Población 1960: Baja California.", **México, 1966.**

Secretaría de Industria y Comercio. "IX Censo General de Población 1970: Baja California.", **México, 1971.**

Secretaría de Programación y Presupuesto. "Manual de Estadísticas Básicas del Estado de Baja California", **Tomos I y II, México, 1981.**

Soberanes, José Luis. "La Reforma Urbana", **Fondo de Cultura Económica, México, 1993.**

Tena Suck, Antonio y Rodolfo Rivas-Torres. "Manual de Investigación Documental. Elaboración de Tesinas", **UIA-Plaza y Valdés, México, 1997**

UABC-IIS. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California 1990-1991", **1991.**

Anexos

Anexo 1

Colonias por AGEB agrupadas por Zona y Sector

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
		040-9	Fracc. Martha Welch, Fracc. 27 de Septiembre
		225-0	Baja California, Lucerna Norte, Lucerna Sur, Fronteriza 41
		230-1	Fracc. Nacionalista
		231-6	Conjunto Urbano Orizaba, Anastacio Simental
	Orizaba	235-4	Fracc. Las Palomas, Virreyes, Fracc. Pápago, Televisora
	(1)	235-5	Conj. Urbano Universitario, Infonavit
		238-8	Fracc. Granjas Virreyes
		299-4	Oscar Garzón
Orizaba		300-9	Carlos Salinas de Gortari, Ladrillera Norte
(1)		384-6	Ejidatarios, Gasca
		385-0	Gasca, Municipio Libre
		004-2	Santa Clara
	Baja	015-0	Baja California, Revolución, Santa Clara
	California	016-5	Baja California, Orizaba
	(2)	017-A	Baja California
		018-4	Baja California
		028-8	Zona Urbana Ejido Orizaba, San Luis
		041-3	Parcela 36, Esperanza, Guajardo, Militar
	Pueblo	047-0	Villafontana, Militar
	Nuevo	278-2	Fracc. San Marcos
	(3)	279-7	Fracc. San Marcos
		280-A	Fracc. Jardines del Lago, Fracc. Jardines del Lago

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
		005-7	Pueblo Nuevo
Pueblo		006-1	Pueblo Nuevo
Nuevo		019-9	Pueblo Nuevo, Esperanza
(2)		020-1	Pueblo Nuevo, Loma Linda
		021-6	Pueblo Nuevo, Esperanza
	Villafontana	029-2	Parcela 36, Esperanza
	(4)	030-5	Esperanza
		042-8	Nueva Esperanza, Guajardo, Nueva Esperanza
		043-2	Nueva Esperanza
		274-4	Loma Linda
		281-4	Fracc. Jardines del Lago, Fracc. Adolfo López, Jardines del Lago (Ampliación)
	Primera Sección (5)	007-6	Primera Sección, Fracc. Río Nuevo I y II, Villas California
Centro		031-A	Bellavista, Fracc. Corella, Barrio Alamo, Centro Cívico
(3)	Bellavista	272-5	Loma Linda, San Isidro, Bellavista
	(6)	273-3	Pasadina, Eguía, Bellavista, Villa Dorada

——— Límite de AGEB

- - - - Límite de Zona

——— Límite de Sector

Anexo I
Colonias por AGEB agrupadas por Zona y Sector

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
		008-0	Fracc. Conj. Urbano Caliss
		009-5	Nueva

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
		023-5	Industrial
Reforma	Nueva	024-A	Nueva, Industrial, Burócrata
(4)	(7)	032-4	Industrial, Libertad
		033-9	Libertad
		045-1	Fracc. Ferrocarril
		046-6	Héroes de Nacozari
		276-3	Fracc. Fovissste, Insurgentes Oeste
	Pro-Hogar	025-4	Aviación, Fracc. Las Fuentes, Pro-Hogar, Unidad Patria, Periodistas
	(8)	026-9	Pro-Hogar
		027-3	Santa María, Roma, Mártires de 1906
		037-7	Pro-Hogar, Santa Rosalía, Benito Juárez
		038-1	Mártires de 1906, Benito Juárez
Pro-Hogar		039-6	Benito Juárez, Constitución, Miraflores
(5)		228-4	Santa María, Fracc. Vista Hermosa, Fracc. Vista Hermosa Oriente
	Cuauhtémoc	229-9	República Mexicana, Fracc. El Lienzo I, II y III, San Fernando, La Rivera I, II y III, De Anza, Villa Cachanilla
	(9)	010-0	Fracc. Hípico, 1a. Sección, Cuauhtémoc Norte y Sur
		011-2	Cuauhtémoc Norte y Sur, Compuertas, Fracc. Sonora.
		012-7	Hípico II sección, Compuertas, Estatuto Jurídico, San Gabriel
		013-1	Alamitos, Hípico Oriente, Estatuto Jurídico, San Gabriel
	Hípico	014-6	Hípico, Parque Industrial, Las Hadas, J. Ortiz de Domínguez, Corregidora, Flores Magón, La Alameda, Andalucía

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
	(10)	224-6	Alianza para la Producción, El Porvenir
		226-5	Flores Magón, El Porvenir, Corregidora (ampl.)
Periférico		227-A	A. Gutiérrez, Valle del Alamo, Corregidora (ampl.), Imperial
Oriente	CETyS	387-A	
(6)	(11)	388-4	CETyS
	S/N (12)	389-9	
	San Jerónimo	234-A	Bodega, Villa del Palmar, Villa Bonita, Villa Colonial, Real del Castillo, Bugambilias, Villa Delicias, Los Reyes, La Jolla
	(13)	390-1	San Jerónimo, Bodega, Valle del Palmar
		391-6	
	Vicente Guerrero	213-6	<i>Vicente Guerrero, Fracc. General Esteban Cantú</i>
	(14)	396-9	Mártires de 1906, Benito Juárez
	Cucapah	236-9	Parcela 62, División del Norte, Parcela 64, Televisora, Villas del Real

Anexo 1
Colonias por AGEB agrupadas por Zona y Sector

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
	(15)	408-3	Fracc. Villanova, Televisora
		282-9	Fracc. Tierra del Sol, Montealbán, Las Flores, Infonavit Cucapah
	División del	284-8	Morelos, Fracc. Santa Mónica
	Norte	285-2	Santa Mónica

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
Xochimilco	(16)	286-7	<i>Jardines del Lago (sección Islas del Sur)</i>
(7)		287-7	<i>Infonavit Cuapah</i>
	Urbano Esperanza	064-4	<i>Conjunto Urbano Esperanza (Oeste), Gómez Farías, Conjunto Urbano Esperanza, Santa Cecilia</i>
	(17)	283-3	<i>Infonavit Cuapah, Fracc .Las Flores, Fracc. Aurora</i>
		288-6	<i>Conjunto Urbano Esperanza, Fracc. Aurora</i>
	Televisora	395-4	
	(18)	406-4	<i>Televisora</i>
		044-7	<i>Barrio Alamo, José Molina, Constituyentes de Baja California.</i>
	Anáhuac		<i>Anahuac, Fracc. Anahuac Indeco, Residencial Los Arcos, Fracc. Balbuena, Fracc. Zacatecas, Fracc. Jardines del Lago y Ampliación Las Flores</i>
	(19)	049-7	
	Ex-Ej. Zacatecas		<i>Zona Urbana Ex-Ejido Zacatecas, Del Rastro</i>
	(20)	051-7	
Río		289-0	<i>Hidalgo</i>
(8)	Hidalgo	290-3	<i>Hidalgo</i>
	(21)	291-8	<i>Fracc. Justo Sierra, Fracc. Xochimilco</i>
		298-A	<i>Hidalgo</i>
	Villa del Sol		<i>Conjunto Urbano Esperanza, Fracc. Villas del Sol</i>
	(22)	065-9	
	Profesores Federales		<i>Ex-Ejido Coahuila, Las Palmas, Sánchez Taboada, Profesores Federales</i>
	(23)	061-0	
		050-2	<i>Calafia Indeco, Fracc. Residencias</i>
	Residencias		<i>Insurgentes Oeste, Maestros Estatales, Reforma, Fracc. Residencias</i>
		052-1	

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
	(24)		
		035-6	Pro-Hogar, Ampliación las Fuentes, 1o. de Diciembre
	Jardines	036-2	Santa Teresa
Universidad	del Valle	053-6	Vallarta
(9)	(25)	275-9	Justo Sierra, Fracc. Los Pinos, Cantú
		277-8	Cantú, Los Pinos, Fracc. Jardines del Valle, Insurgentes Este
		054-0	Independencia
		055-5	Independencia
	Independencia	056-A	Independencia
	(26)	057-4	Independencia
		062-5	Lázaro Cárdenas, Nueva 18 de Marzo

Anexo I
Colonias por AGEB agrupadas por Zona y Sector

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
		063-A	Carbajal
		238-0	Fracc. Misión de Loreto, Misión de Guadalupe, Ampliación Solidaridad Social
			Fracc. Campestre Rivera Campestre, Solidaridad Social, Ampliación Solidaridad Social
Campestre			Leandro Valle, Reacomodo, Ladrilleros, Francisco I. Madero, Fracc. Granjas.
(10)			Cecilia, Fracc. Valle Verde

Sector	Zona	AGEB	C o l o n i a s
	Xochimilco	416-8	Rústico
	(27)	246-2	Xochimilco
	S/N (28)	239-2	
	Unidad Lázaro	247-6	La Raza
	Cárdenas (29)	248-1	Gonzalez Ortega (Poniente), Fracc. El Vigía, El Roble, E. Zapata, Plaza del Mariachi
Industrial		254-7	Desarrollo Urbano Sarélite, Unión Lázaro Cárdenas
(11)	Fco. I. Madero (30)	393-5	Francisco I. Madero
		314-0	Robledo
	Robledo	315-5	Robledo
	(31)	316-A	El Ciprés
		317-4	Los Encinos
		318-9	Los Encinos
		066-3	Granjas Nuevas, Nueva 18 de Marzo
	Valle Dorado	240-5	Venustiano Carranza
	(32)	241-A	Valle Dorado
		242-4	Paseos del Sol, Gonzalez Ortega (Poniente)
	Gonzalez Ortega "A"	243-9	Gonzalez Ortega (Poniente), Eucaliptos, 1o. de Mayo, Gonzalez Ortega
	(33)	244-9	Nuevo Mexicali, (Amp. Poniente), Desarrollo Urbano Nuevo Mexicali, Orquídeas, Gonzalez Ortega
Nuevo Mexicali		245-8	Nuevo Mexicali, Mirasol, Fracc. Villaverde, Ampliación Villaverde, Mexicali I

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Anexo 2b
Código para Formato de Captura

Tipo de vivienda:

1.- Departamento

2.- Cuarto o habitación

3.- Casa

La vivienda está:

1.- Sin amueblar

2.- Amueblado

3.- Semiamueblado

4.- No especificado

Sector de la ciudad donde está ubicada la vivienda

1 a 12 (ver anexo 7)

Número de recámaras en la vivienda

1.- Una

2.- Dos

3.- Tres

4.- Cuatro o más

5.- No especificado

Número total de cuartos en la vivienda

1.- Uno a dos

2.- Tres a cuatro

3.- Cinco a seis

4.- Siete o más

5.- No especificado

Servicios disponibles en la vivienda

1.- Básicos (agua, luz, gas)

2.- De lujo (alfombras,

teléfono,

refrigeración,

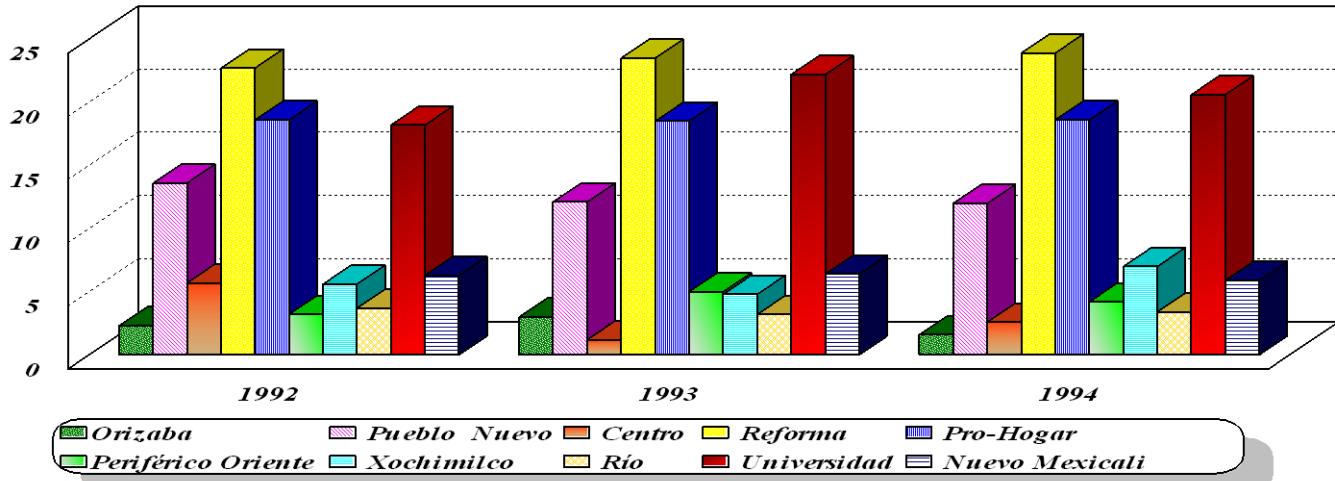
cochera)

Renta mensual en pesos _____

(se anota cantidad que aparezca en el anuncio)

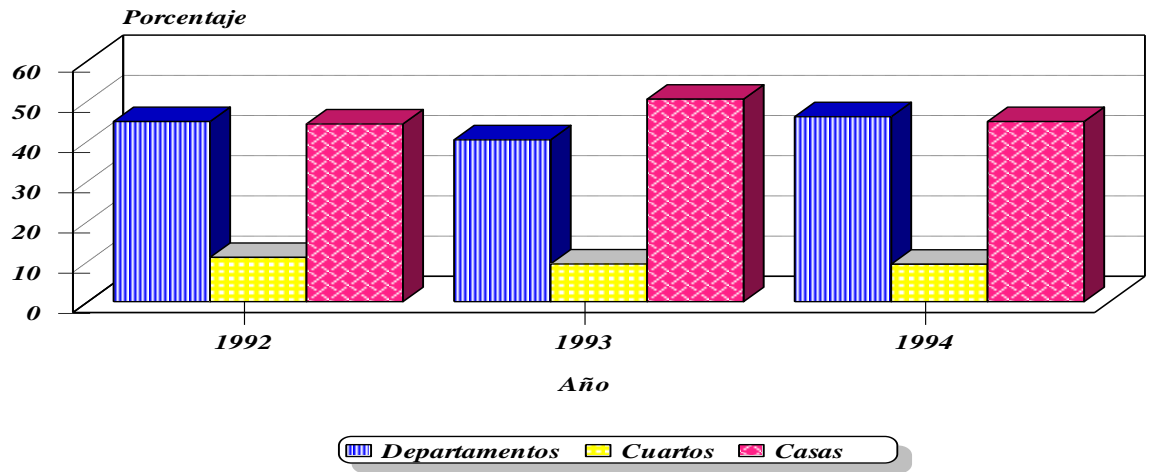
Anexo 3

Anuncios de Alquiler por Año según Sector



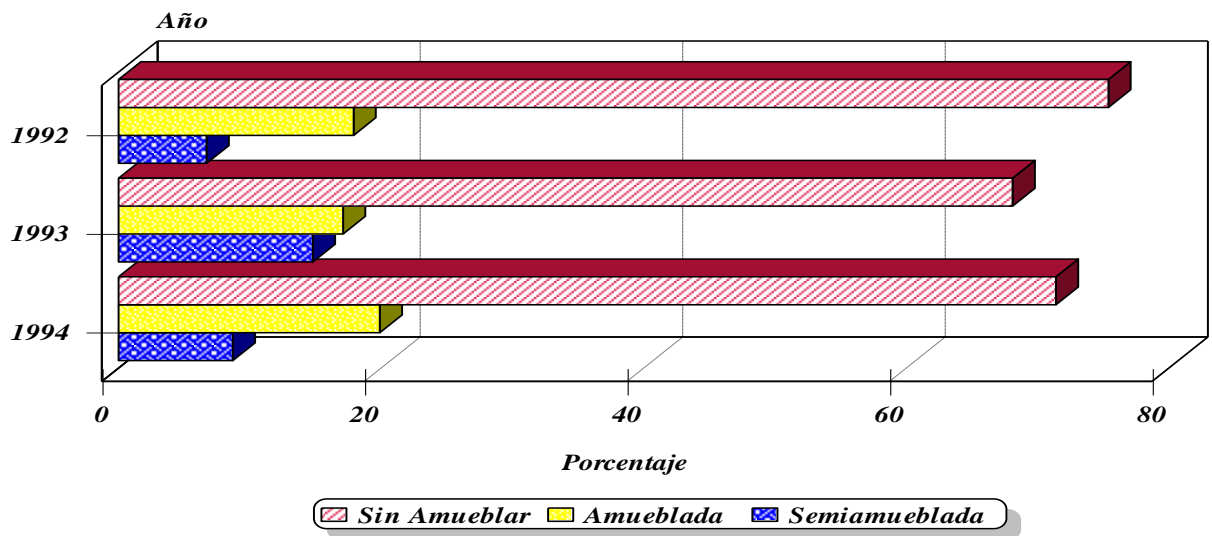
Fuente: Directa

Anexo 4
Tipos de Vivienda Alquilada



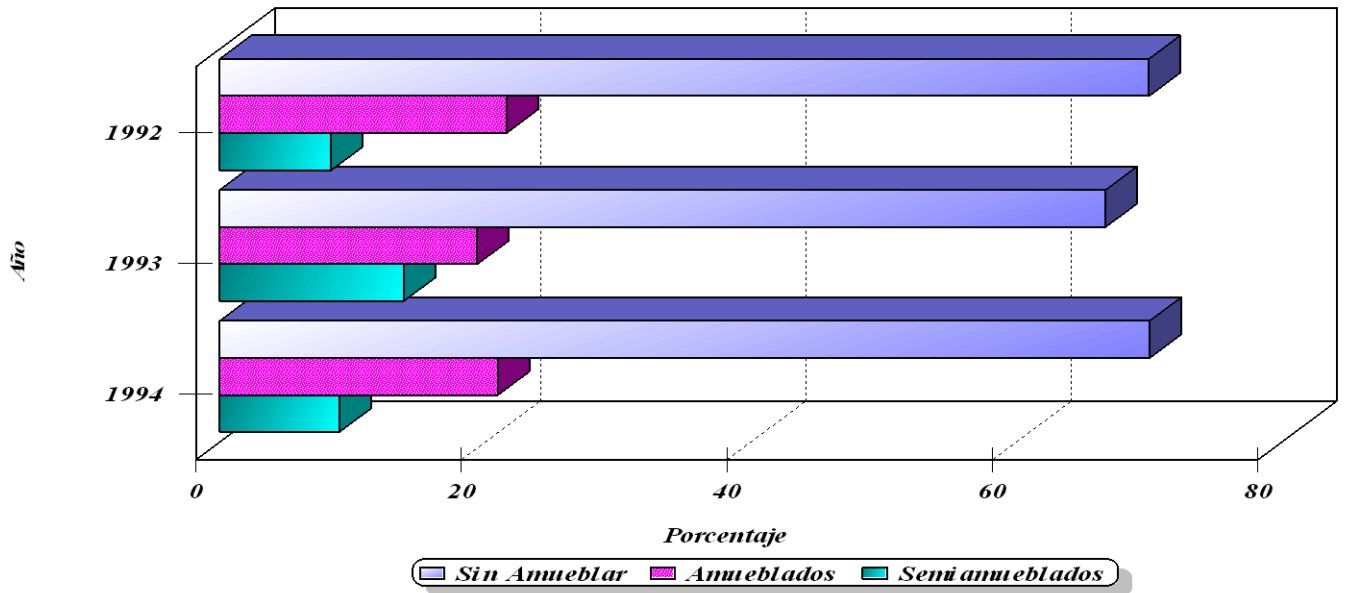
Fuente: Directa

Anexo 5A
Mobiliario disponible en Viviendas Alquiladas



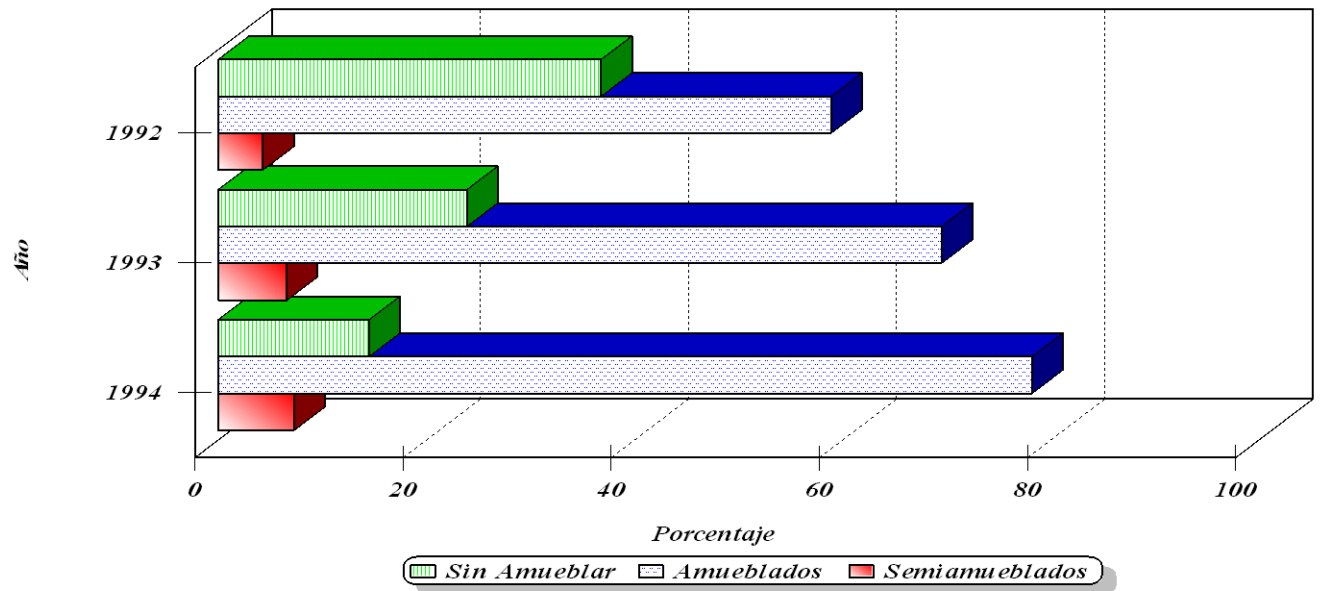
Fuente: Directa

Anexo 5 B
Mobiliario Disponible en Departamentos Alquilados



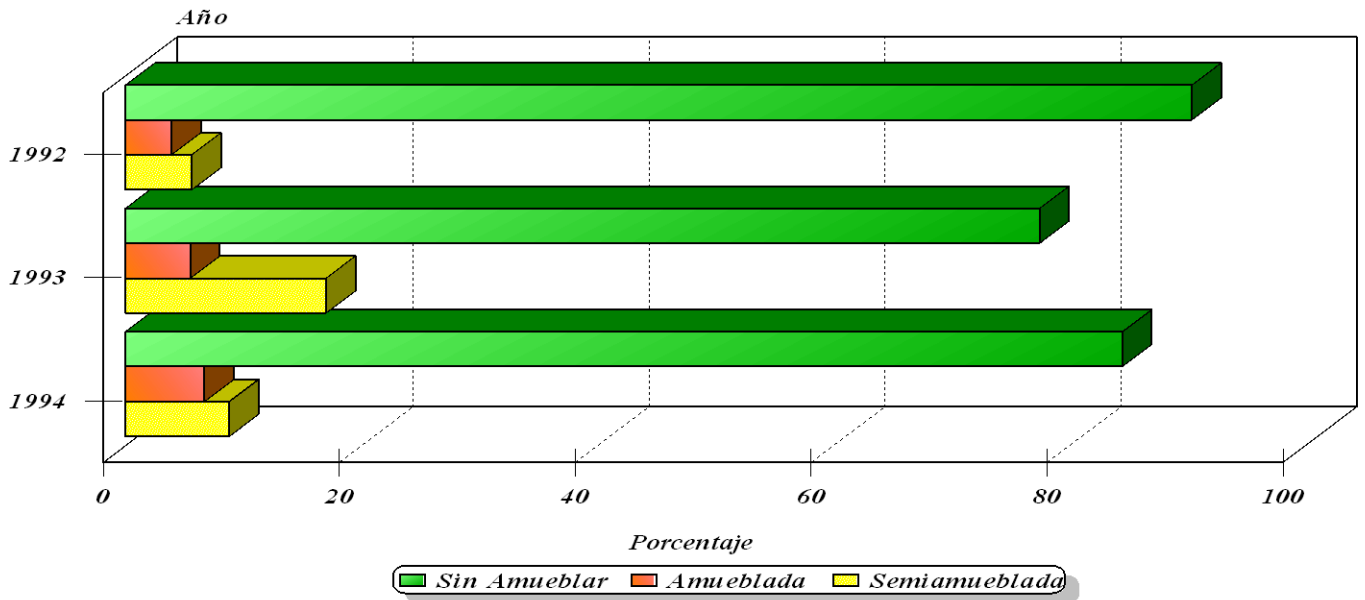
Fuente: Directaa

Anexo 5 C
Mobiliario Disponible al Rentar Cuartos



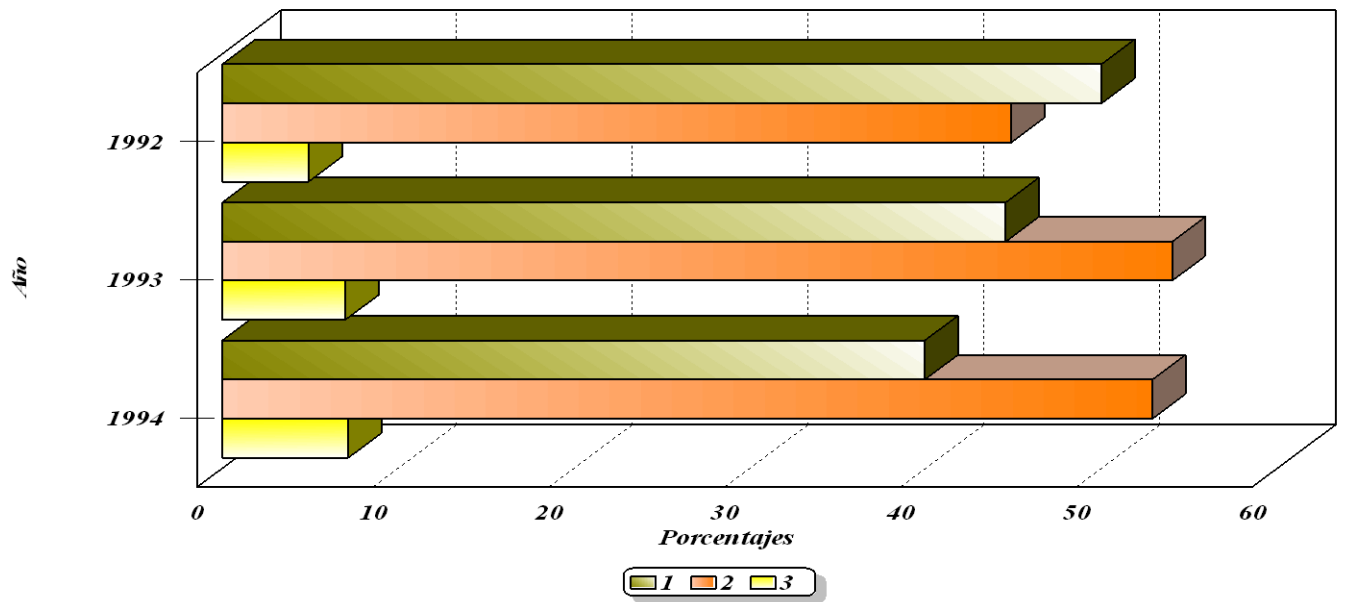
Fuente: Directa:

Anexo 5 D
Mobiliario Disponible al Rentar Casas



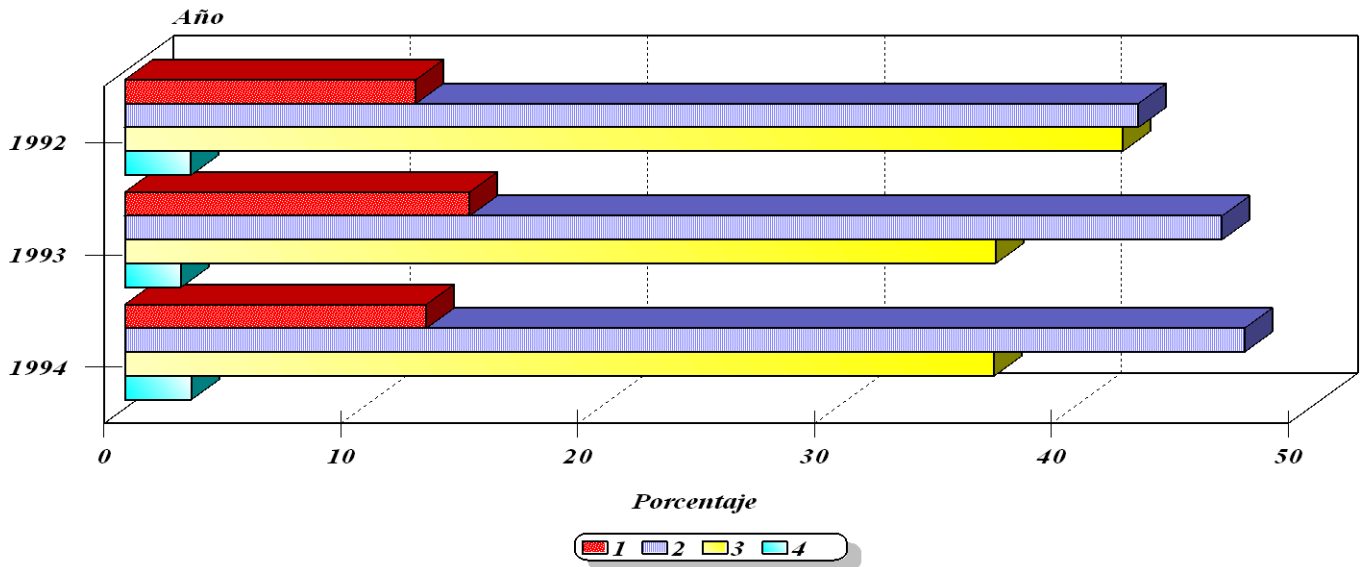
Fuente: Directa

Anexo 6 A
Recámaras en Departamentos Alquilados



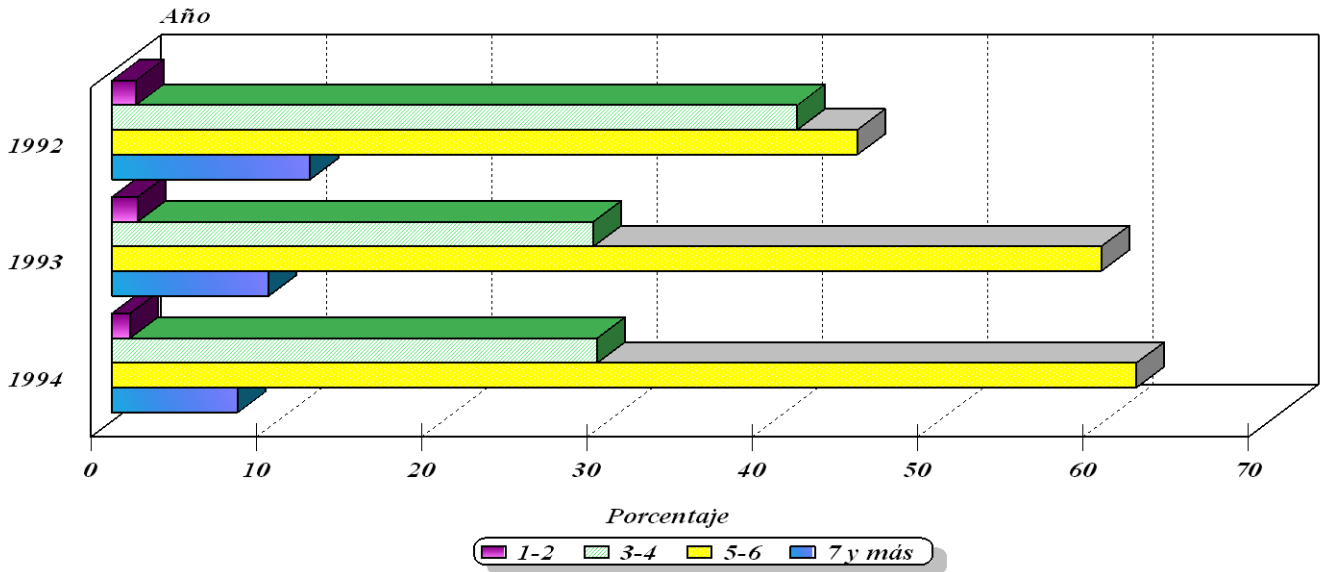
Fuente: Directa:

Anexo 6 B
Número de Recámaras en Casas Alquiladas



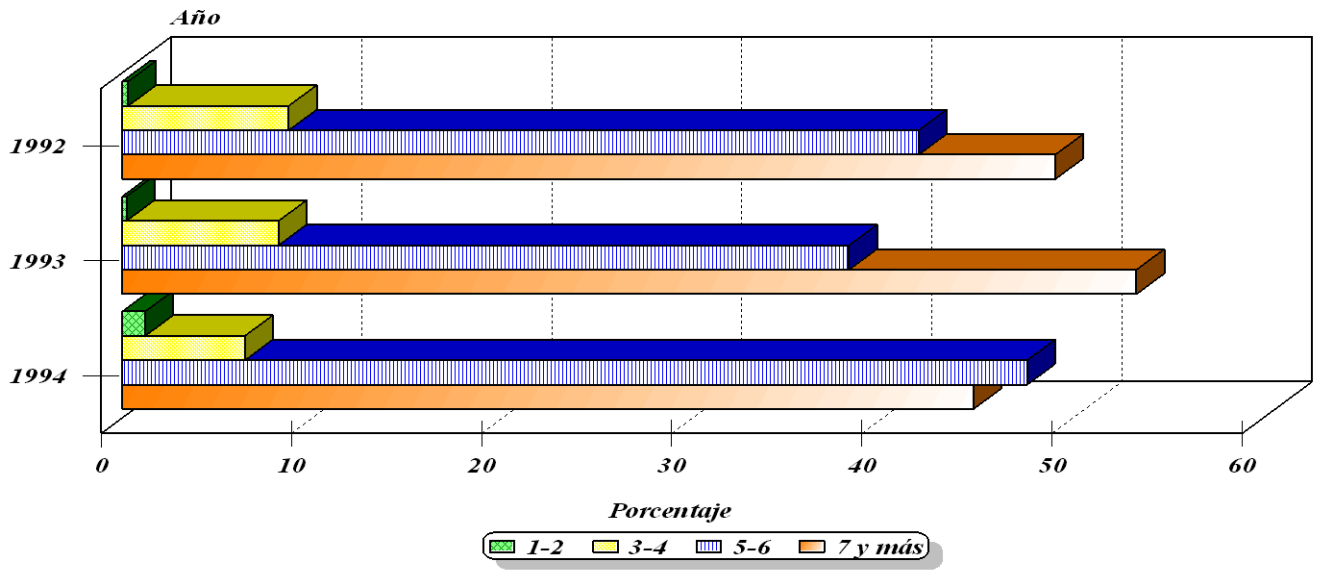
Fuente: Directa:

Anexo 7 A
Total de Cuartos en Departamentos Alquilados



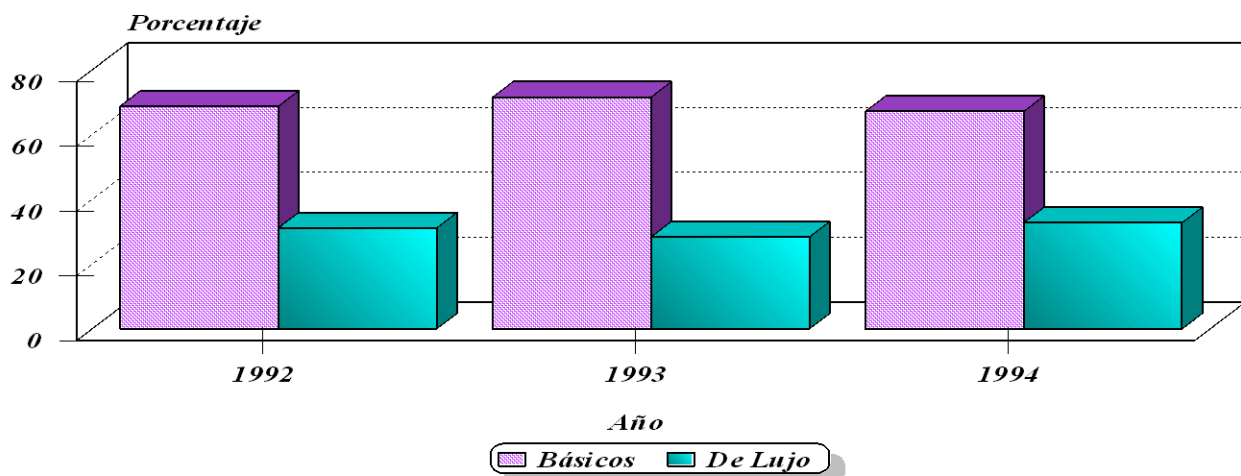
Fuente: Directa:

Anexo 7 B
Total de Cuartos en Casas Alquiladas



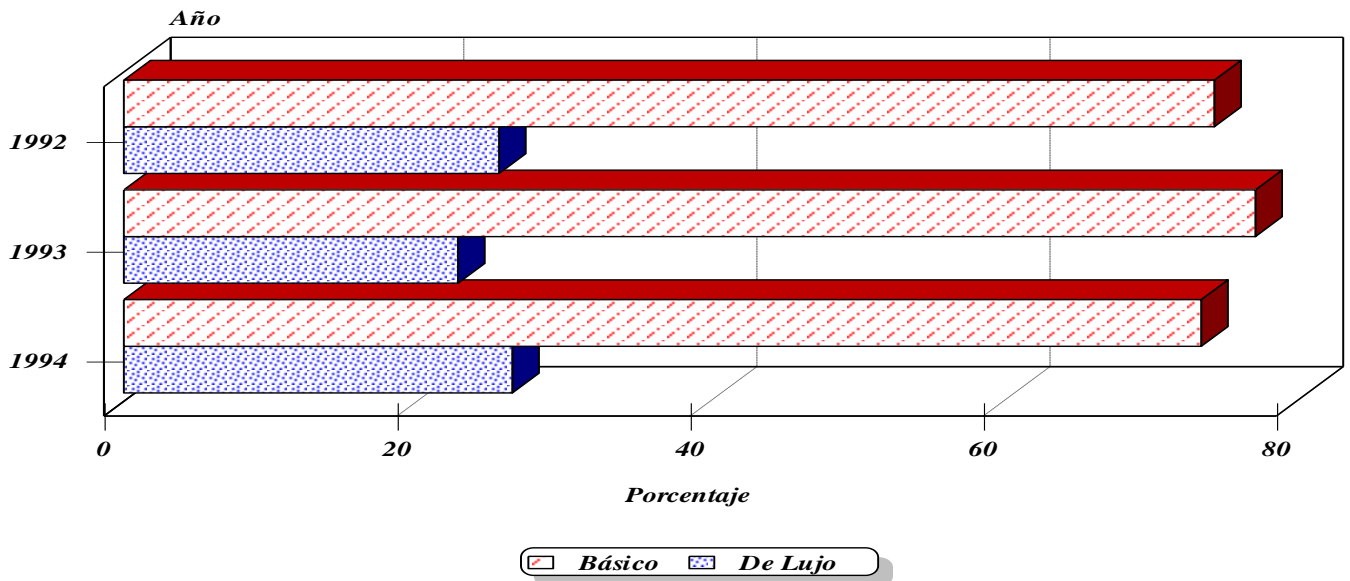
Fuente: Directa:

Anexo 8 A
Tipo de Servicios en la Vivienda Alquilada



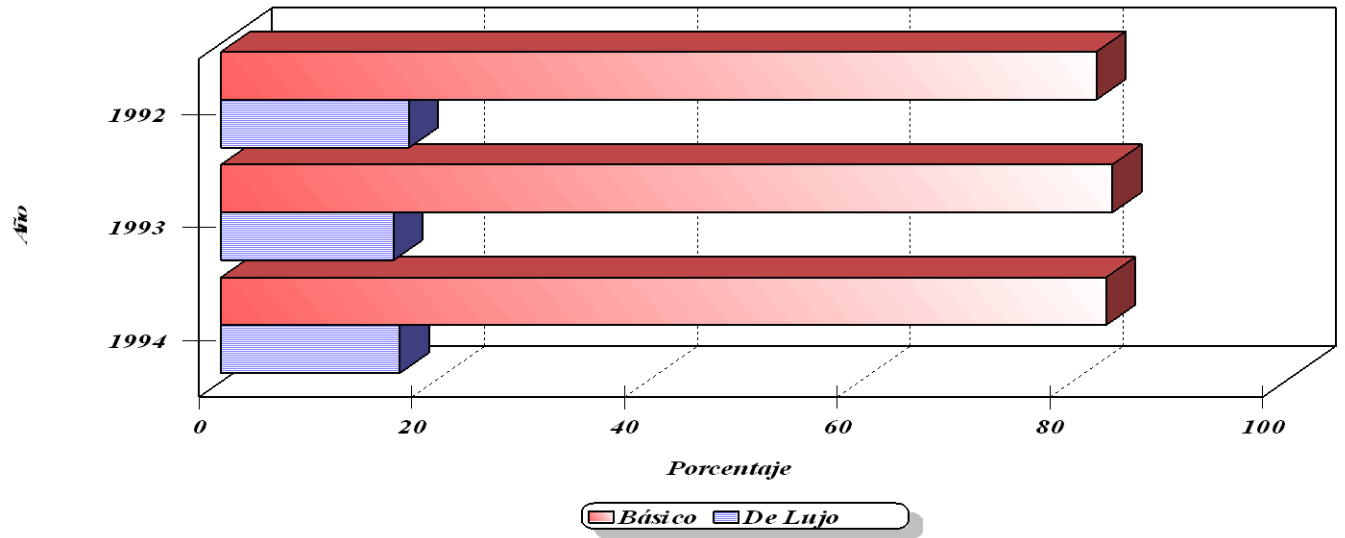
Fuente: Directa

Anexo 8 B
Tipo de Servicio en Departamentos Alquilados



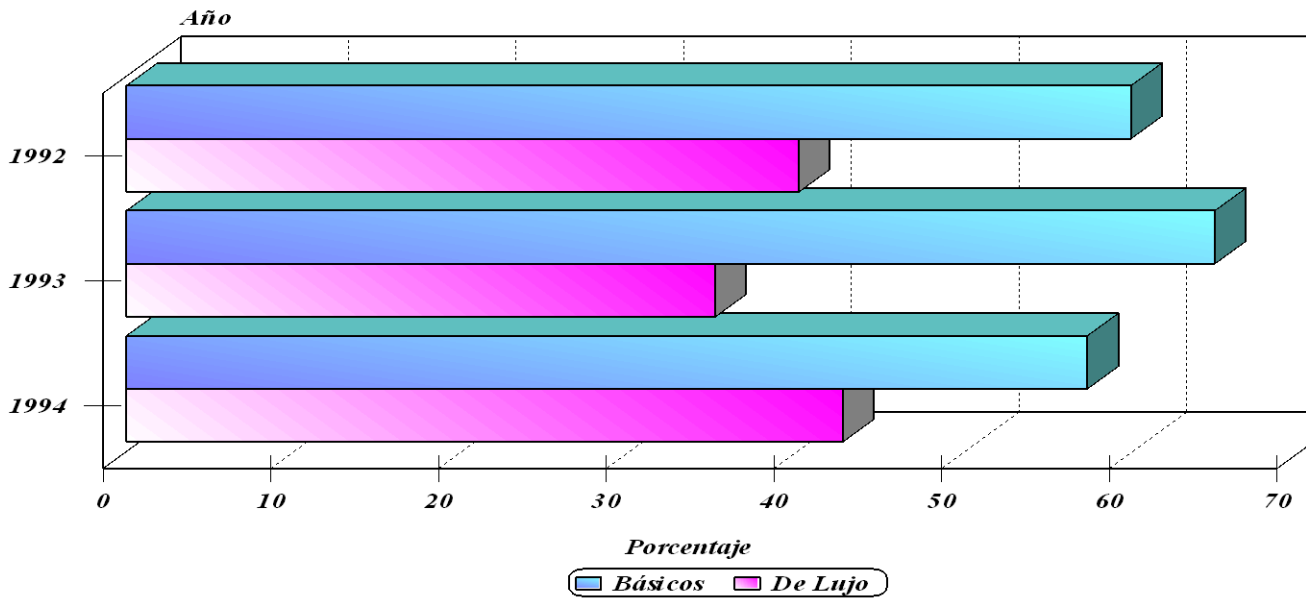
Fuente: Directa:

Anexo 8 C
Tipo de Servicios Disponibles en Cuartos Alquilados



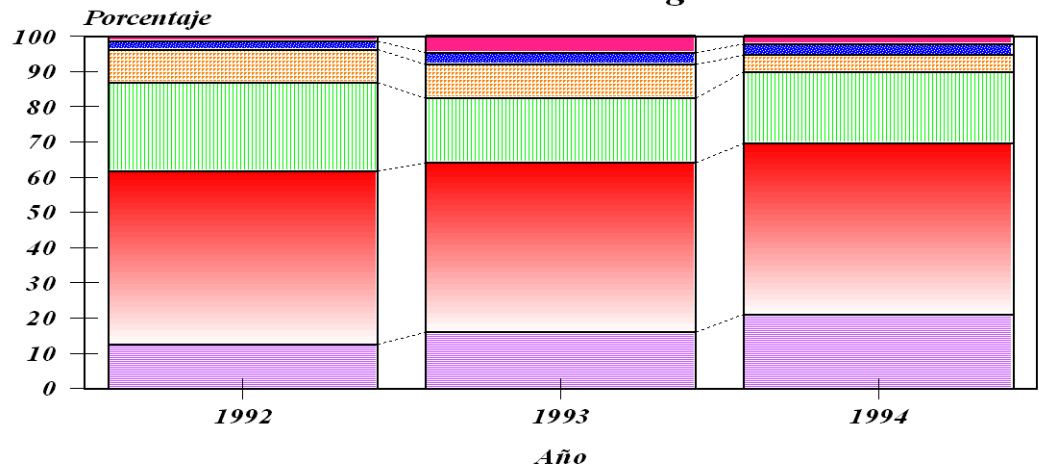
Fuente: Directa:

Anexo 8 D
Tipo de Servicios en Casas Alquiladas



Fuente: Directa:

Anexo 9 A Monto de la Renta Según Año

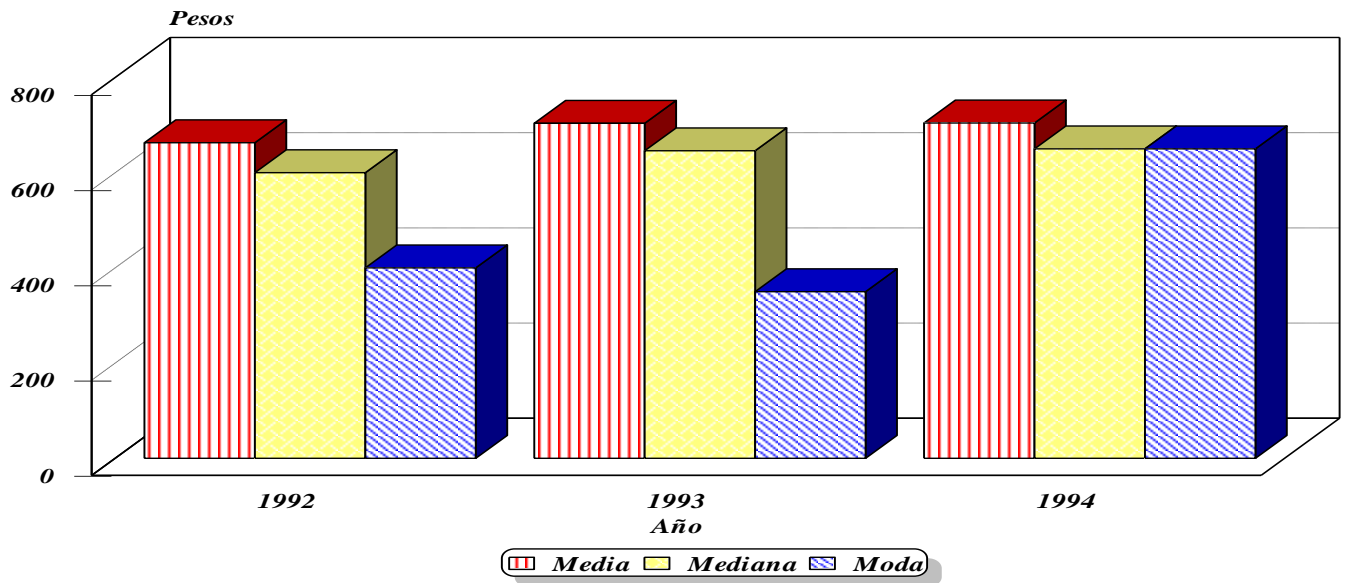


Salarios Mínimos

Menor a 1
 1 a 2
 2.1 a 3
 3.1 a 4
 4.1 a 5
 5.1 y más

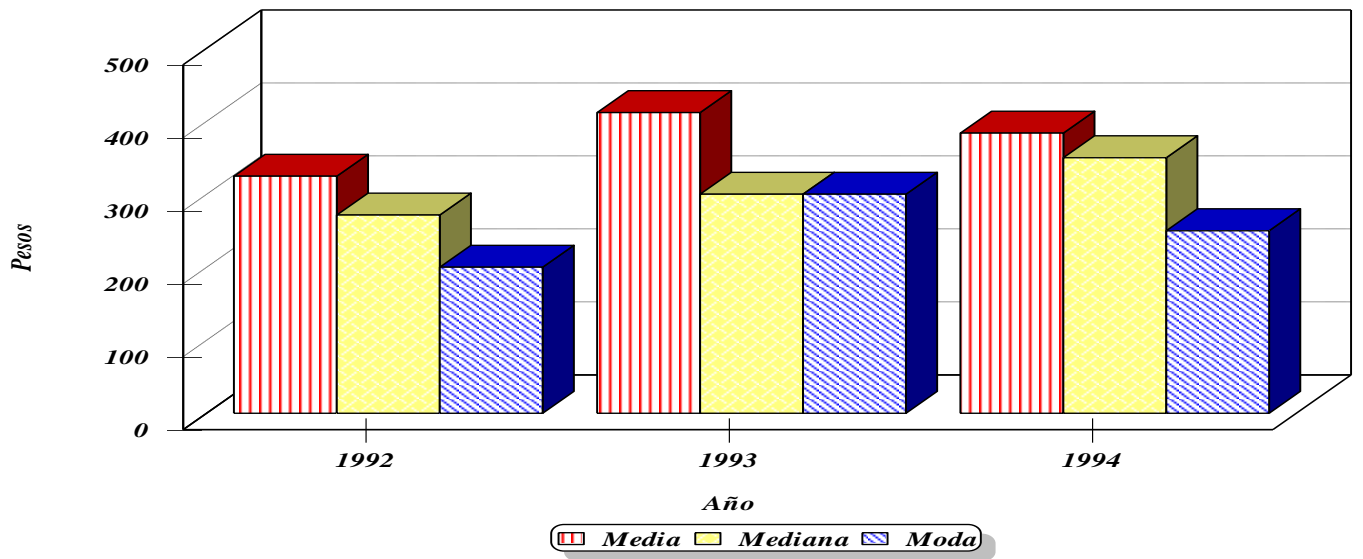
Fuente: Directa

Anexo 9 B
Renta Promedio para Departamentos según Año



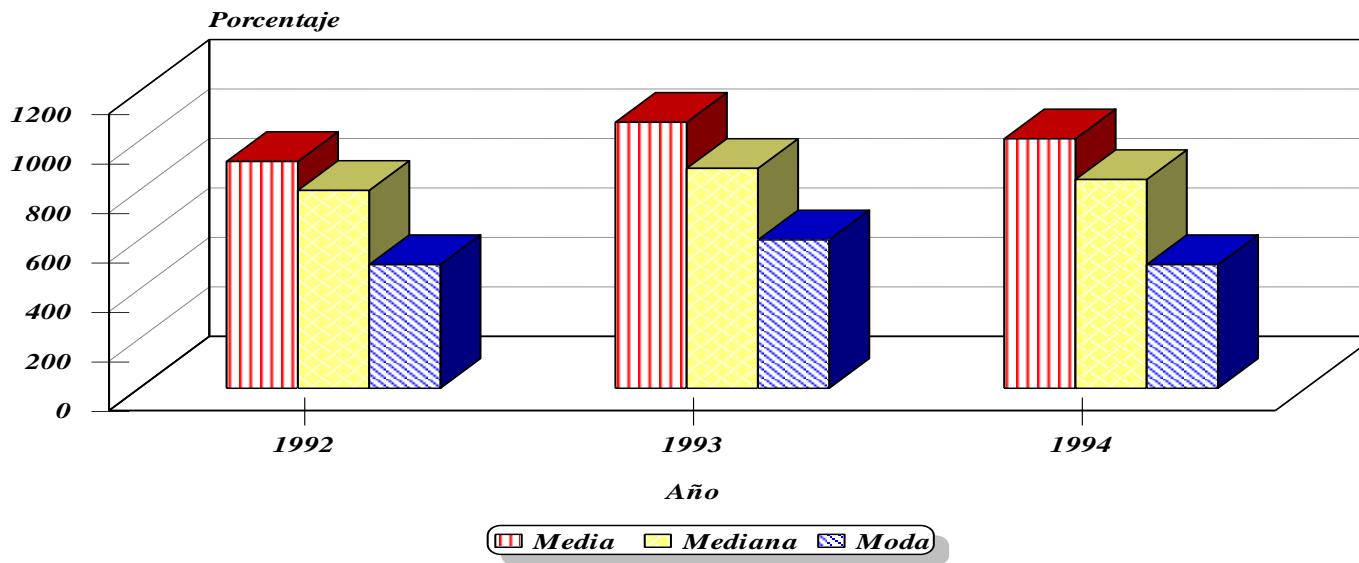
Fuente: Directa:

Anexo 9 C
Renta Promedio para Cuartos según año



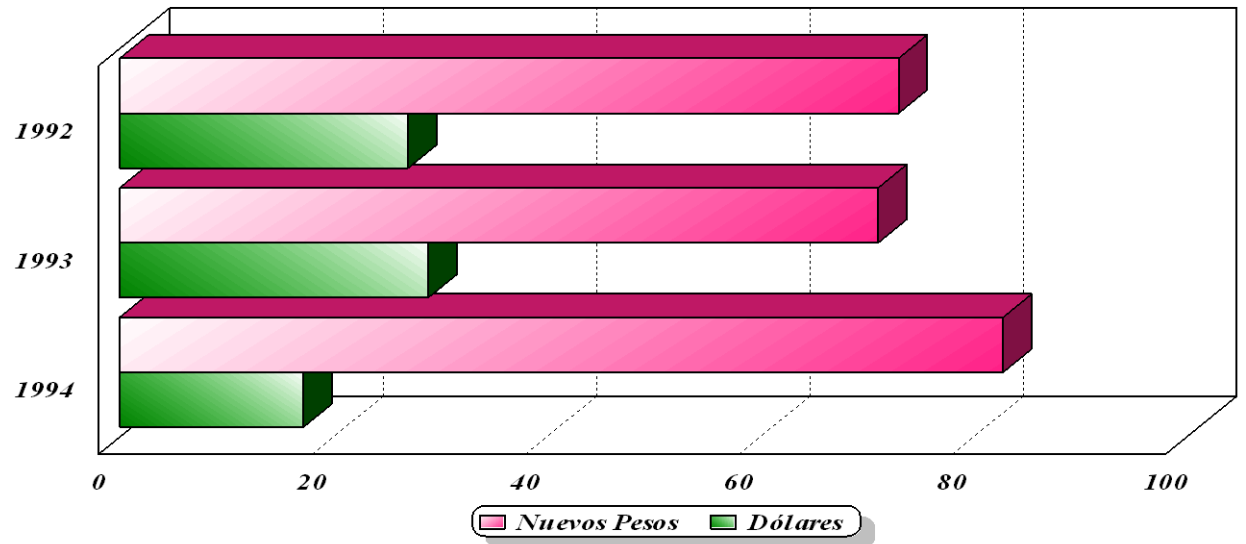
Fuente: Directa

Anexo 9 D
Renta Promedio para Casas según Año



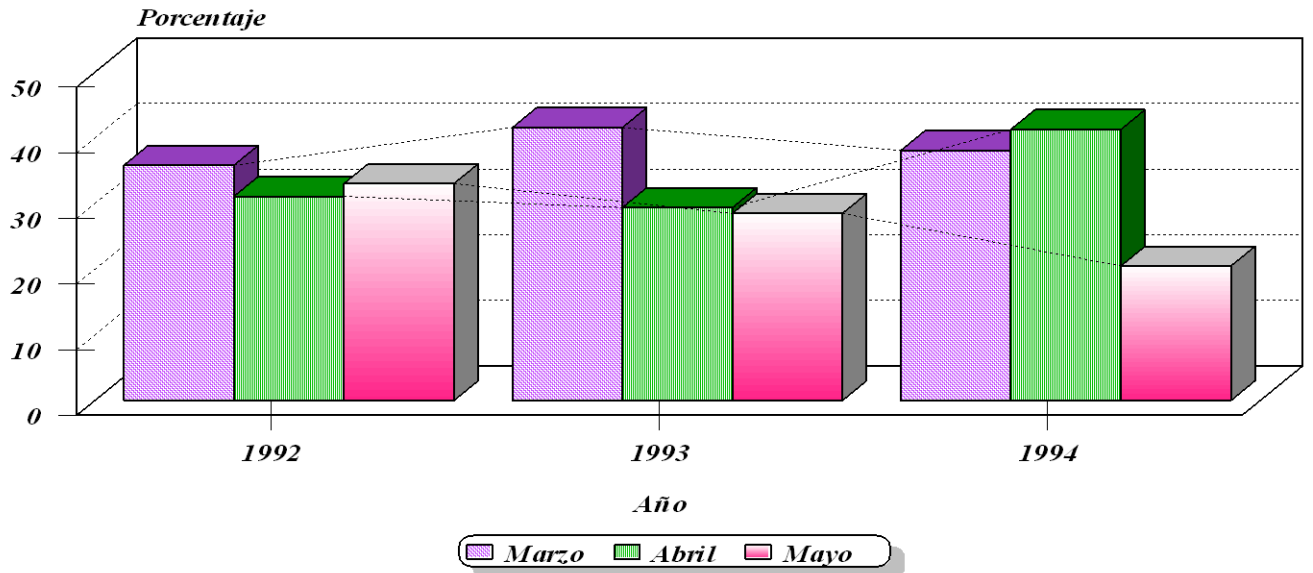
Fuente: Directa:

Anexo 10
Moneda en que se cobra la Renta



Fuente: Directa

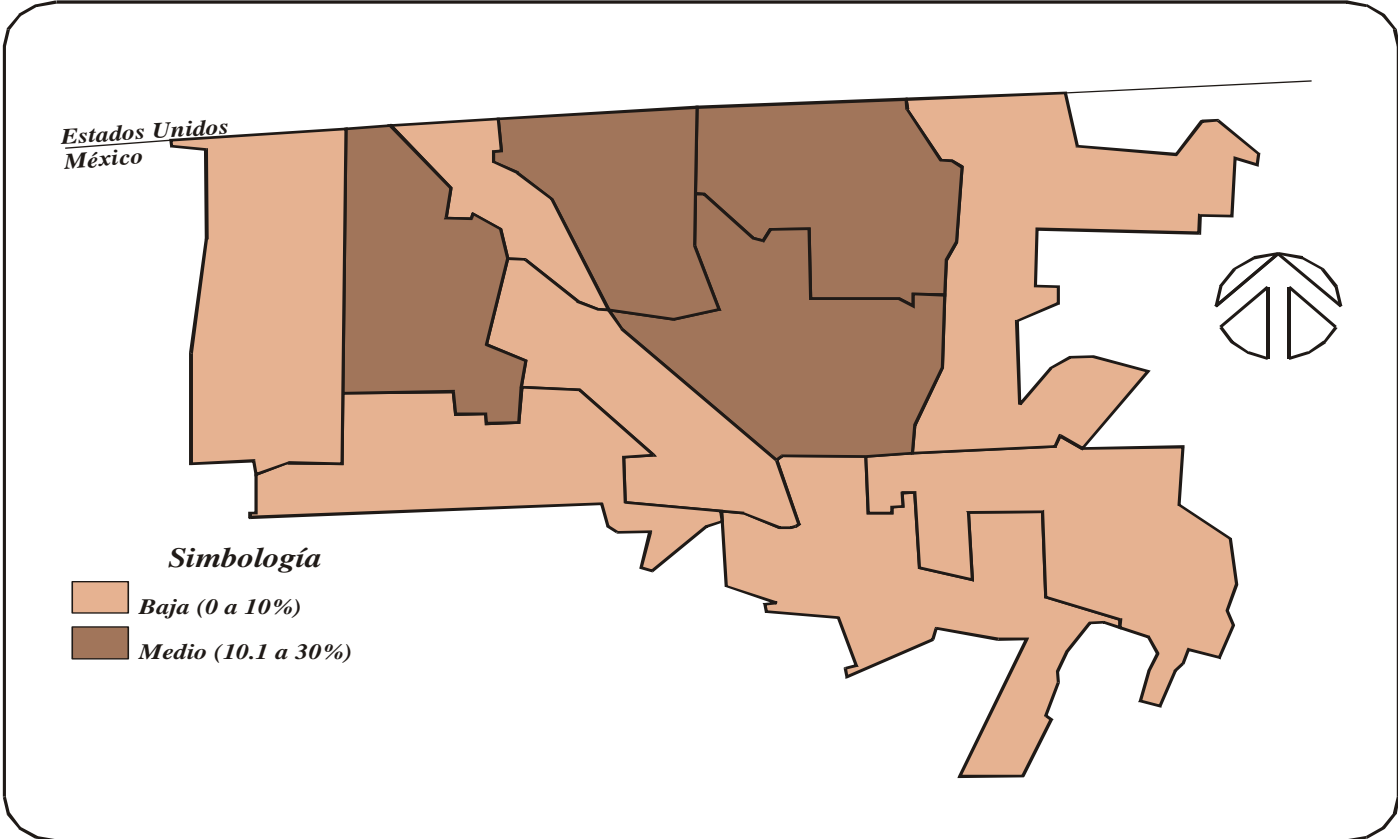
Anexo 11
Mes en que Aparece el Anuncio



Fuente: Directa

Anexo 12 A

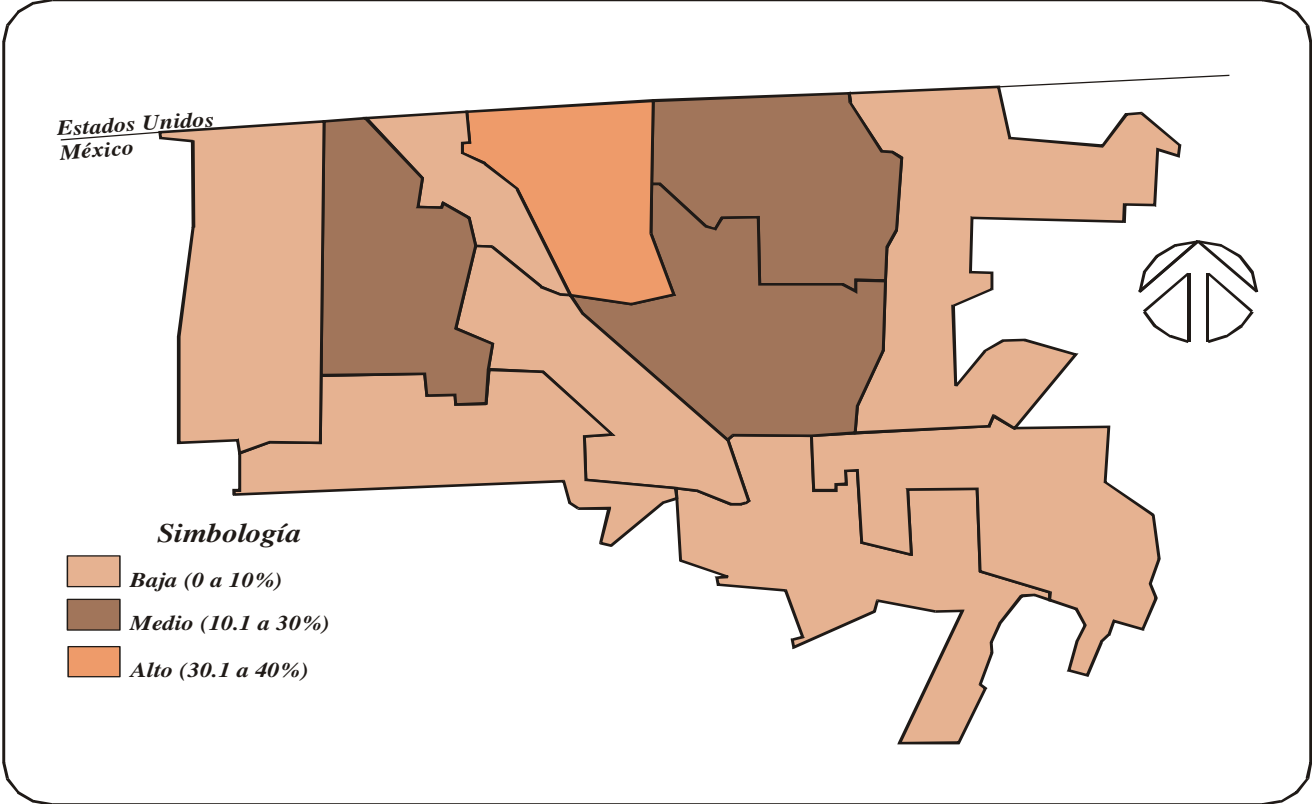
Distribución Porcentual de los Anuncios para el periodo 1992-1994



*Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación*

Anexo 12 B

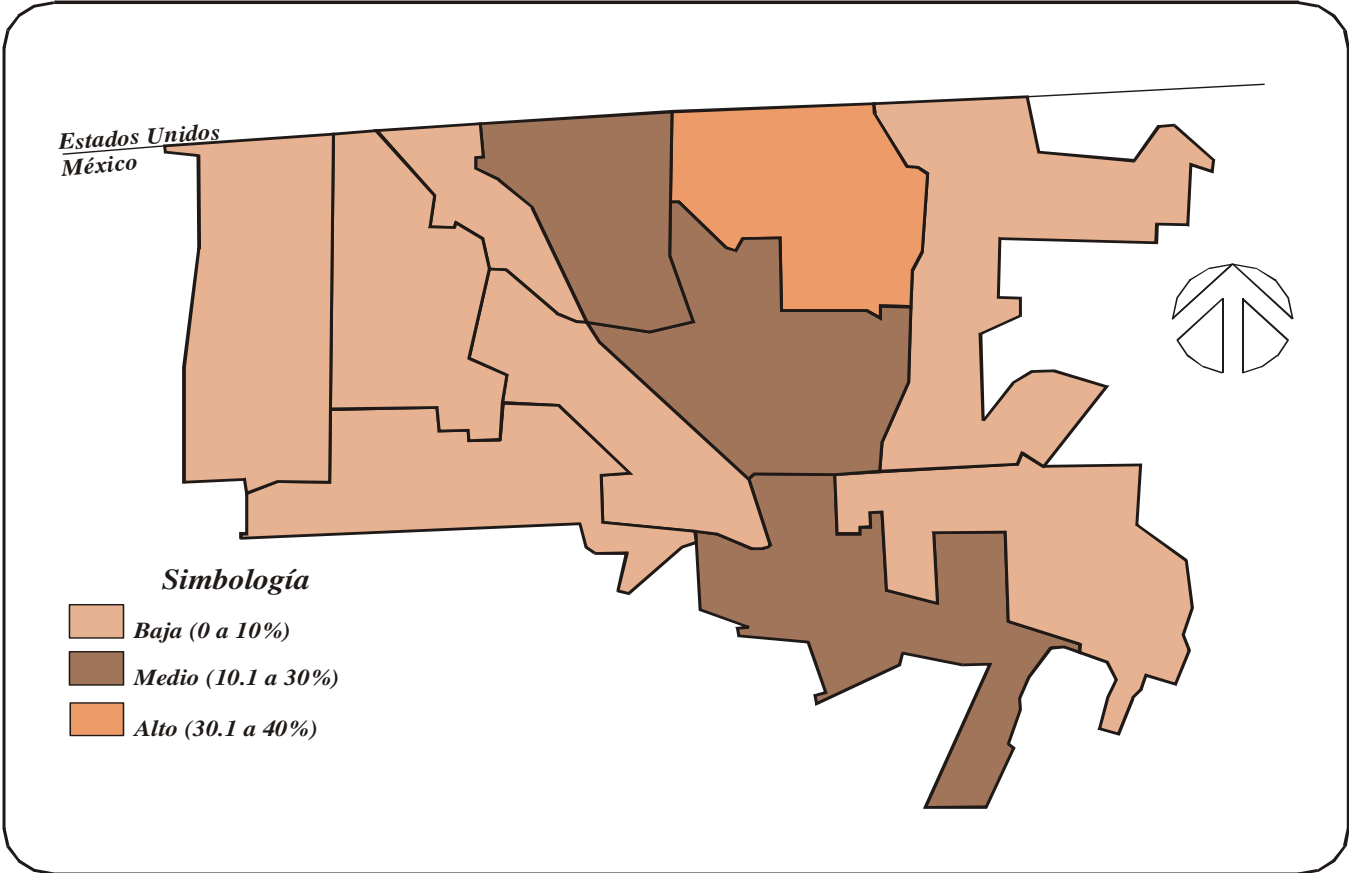
Distribución Porcentual de Anuncios para Departamentos



*Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación*

Anexo 12 C

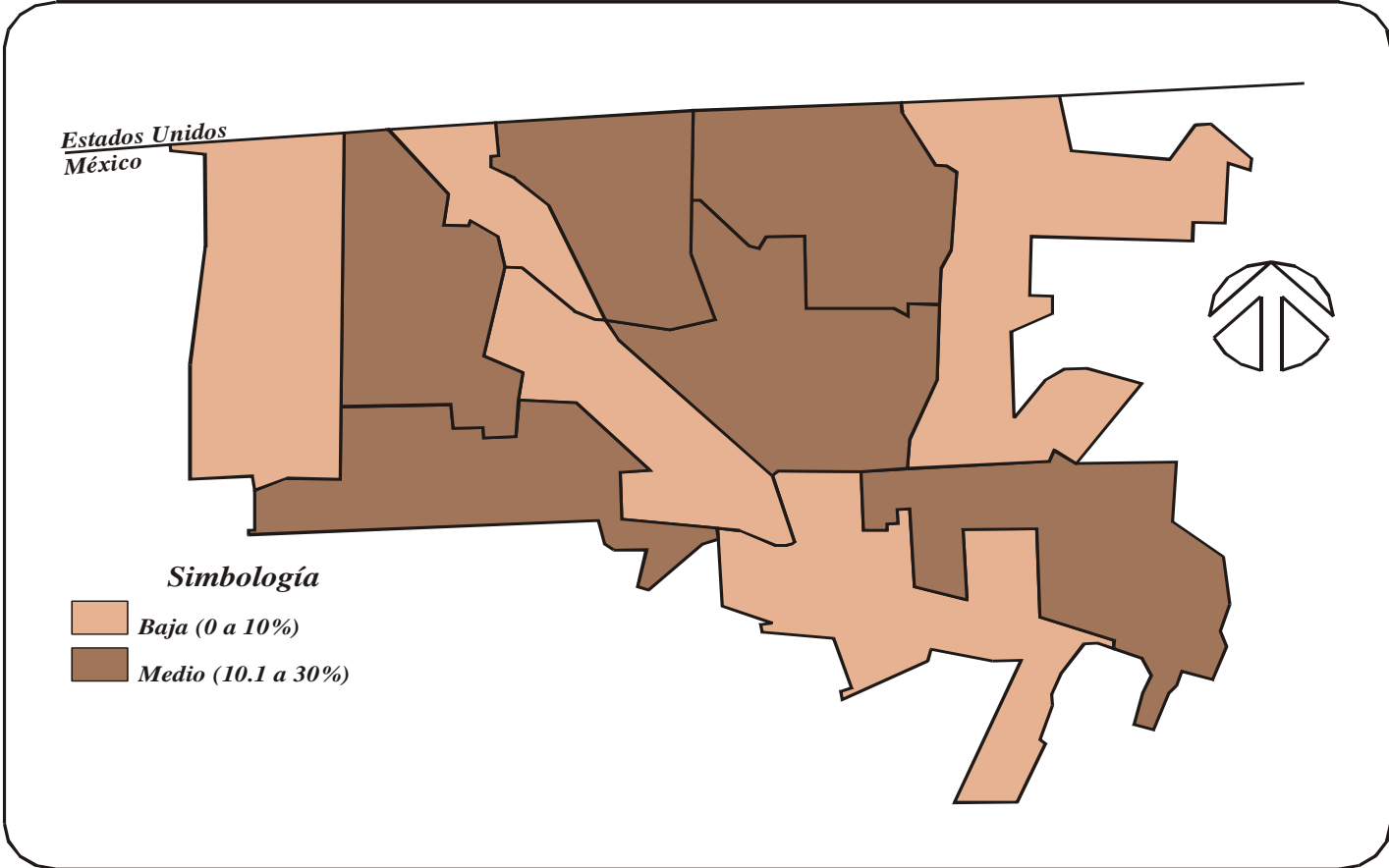
Distribución Porcentual de Anuncios para Cuartos, 1992-1994



*Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación*

Anexo 12 D

Distribución Porcentual de Anuncios para Casas, 1992-1994



*Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación*

Anexo 13.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "A" (1 y 2 Cuartos)

Habitantes	1 Dormitorio				2 Dormitorios			
	Vivienda Propia		Vivienda No Propia		<i><u>Vivienda Propia</u></i>		Vivienda No Propia	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	124	20.29	88	23.85	29	7.73	12	9.0
3-4	288	47.14	185	50.13	137	36.53	54	40.0
5-6	150	24.55	79	21.41	145	38.67	48	36.0
7-8	40	6.55	12	3.25	44	11.73	14	10.0
9 y más	9	1.47	5	1.36	20	5.33	5	3.7
Total	611	100	369	100	375	100	133	100

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja

California, 1990-1991

Anexo 14.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "B" (3 y 4 Cuartos)

Habitantes	1 Dormitorio		2 Dormitorios				3 Dormitorios				4 Dormitorios					
	Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	75	43.35	23	47.92	133	11.71	24	10.86	34	4.98	1	1.85	1	3.70	0	
3-4	68	39.31	18	37.50	495	43.57	94	42.33	196	29.74	14	25.93	2	7.41	0	
5-6	24	13.87	5	10.42	395	34.77	73	33.03	291	42.74	23	42.59	15	55.55	2	
7-8	5	2.89	0	0.00	89	7.83	23	10.41	123	18.05	11	20.37	6	22.22	0	
9 y más	1	0.58	2	4.17	24	2.11	7	3.17	38	5.57	5	9.26	3	11.11	2	
Total	173	100	48	100	1136	100	221	100	682	100	54	100	27	100	4	

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991"

Anexo 15 A.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "C" (5 y 6 Cuartos)

Habitantes	1 Dormitorio				2 Dormitorios				3 Dormitorios				4 Dormitorios			
	Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	13	8.02	0.00	0.00	19	13.97	2	33.33	16	4.69	1	12.50	6	5.36	0	
3-4	65	40.12	0.00	0.00	77	56.62	2	33.33	107	31.14	2	25.00	23	20.54	1	
5-6	23	14.20	0.00	0.00	30	22.06	2	33.33	162	47.51	2	25.00	41	36.61	2	
7-8	51	31.48	0.00	0.00	9	6.62	0	0.00	44	12.95	2	20.00	26	23.21	0	
9 y	10	6.17	0.00	0.00	1	0.74	0	0.00	12	3.52	1	12.50	16	14.29	1	

más	162	100	0.00	0.00	136	100	6	100	341	100	8	100	112	100	4
Total															

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeacion Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991"

Anexo 15 B.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "C" (5 y 6 Cuartos)

Habitantes	5 Dormitorios				6 Dormitorios			
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	0	0.00	0	0.00	1	20.00	0.00	0.00
3-4	3	15.79	0	0.00	1	20.00	0.00	0.00
5-6	6	31.58	1	100.0	1	20.00	0.00	0.00
7-8	3	15.79	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
9 y más	7	36.84	0	0.00	2	40.00	0.00	0.00
Total	19	100	1	100	5	100	0.00	0.00

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja

California,

1990-1991

Anexo 16 A.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "D" (7 y 8 Cuartos)

Habitantes	1 Dormitorio		2 Dormitorios				3 Dormitorios				4 Dormi			
	Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia		Vivienda No Propia		Vivienda Propia	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	2	100.0	0.00	0.00	2	22.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	4.76
3-4	0	0.00	0.00	0.00	5	55.55	2	100.4	13	38.24	1	100.0	6	28.57
5-6	0	0.00	0.00	0.00	1	11.11	0	0.00	15	44.12	0	0.00	8	38.09
7-8	0	0.00	0.00	0.00	1	11.11	0	0.00	5	14.71	0	0.00	2	9.52
9 y más	0	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0	0.00	1	2.94	0	0.00	4	19.05
Total	2	100	0.00	0.00	9	100	2	100	34	100	1	100	21	100

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeacion Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991"

Anexo 16 B.

Mexicali:Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

Categoría "D" (7 y 8 Cuartos)

	5 Dormitorios		6 Dormitorios	
	Vivienda Propia			
Habitantes	Abs.	%	Abs.	%
1-2	0	0.00	0	0.00
3-4	1	10.00	0	0.00
5-6	5	50.00	0	0.00
7-8	3	30.00	0	0.00
9 y más	1	10.00	1	100.0
Total	10	100	1	100

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-

1991

Anexo 17.

Mexicali: Relación Habitantes/Dormitorios/Número

Total de Cuartos Según Tenencia en la Vivienda

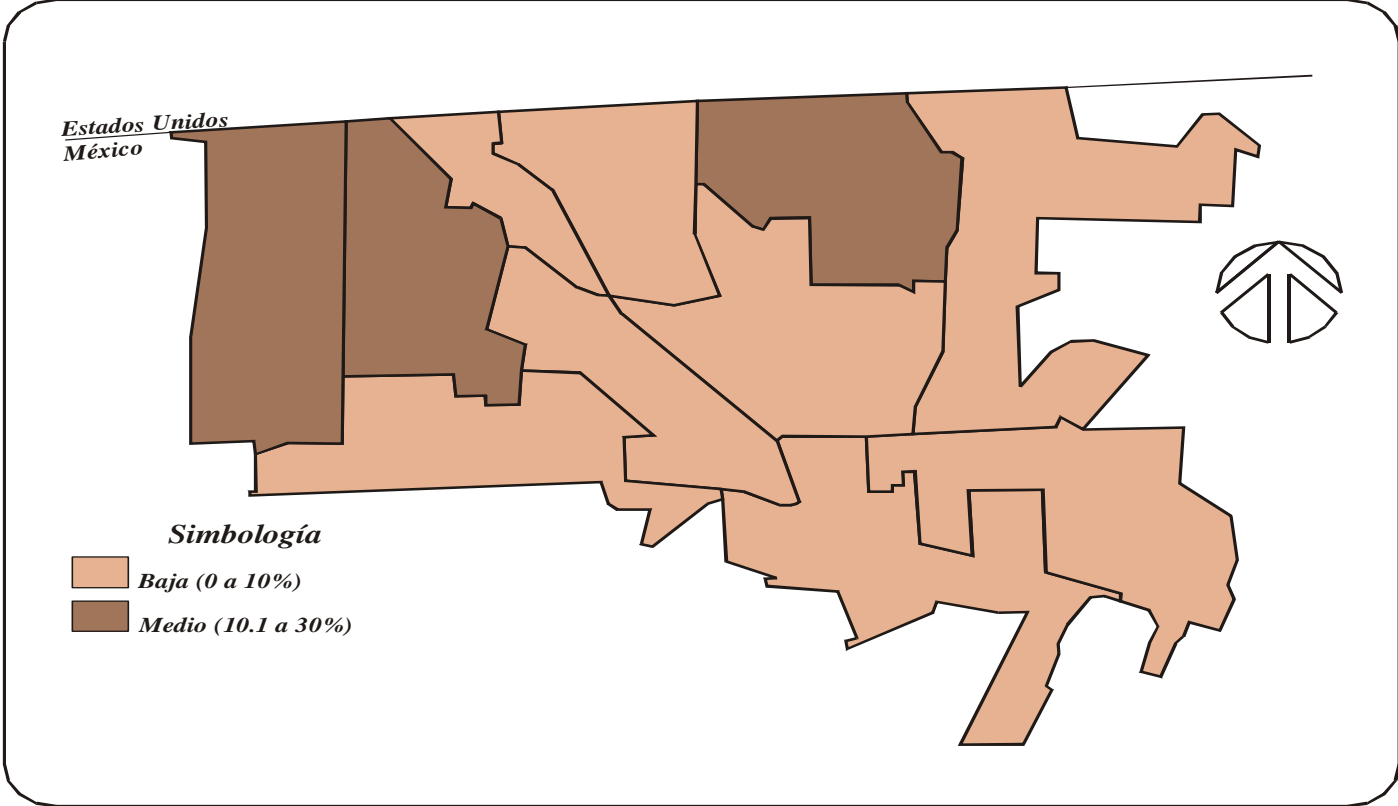
Categoría "E" (9 y más Cuartos)

	3 Dormitorios		4 Dormitorios		5 Dormitorios		6 Dormitorios		7 Dormitorios	
	Vivienda Propia									
Habitantes	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1-2	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
3-4	4	80.00	0	0.00	2	100.0	0	0.00	0	0.00
5-6	1	20.00	1	50.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
7-8	0	0.00	1	50.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
9 y más	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	100.0	1	100.0
Total	5	100	2	100	2	100	1	100	1	100

Fuente: IIS-UABC. "Encuesta para la Planeación Urbana y del Transporte de los Centros Urbanos de Baja California, 1990-1991"

Anexo 18

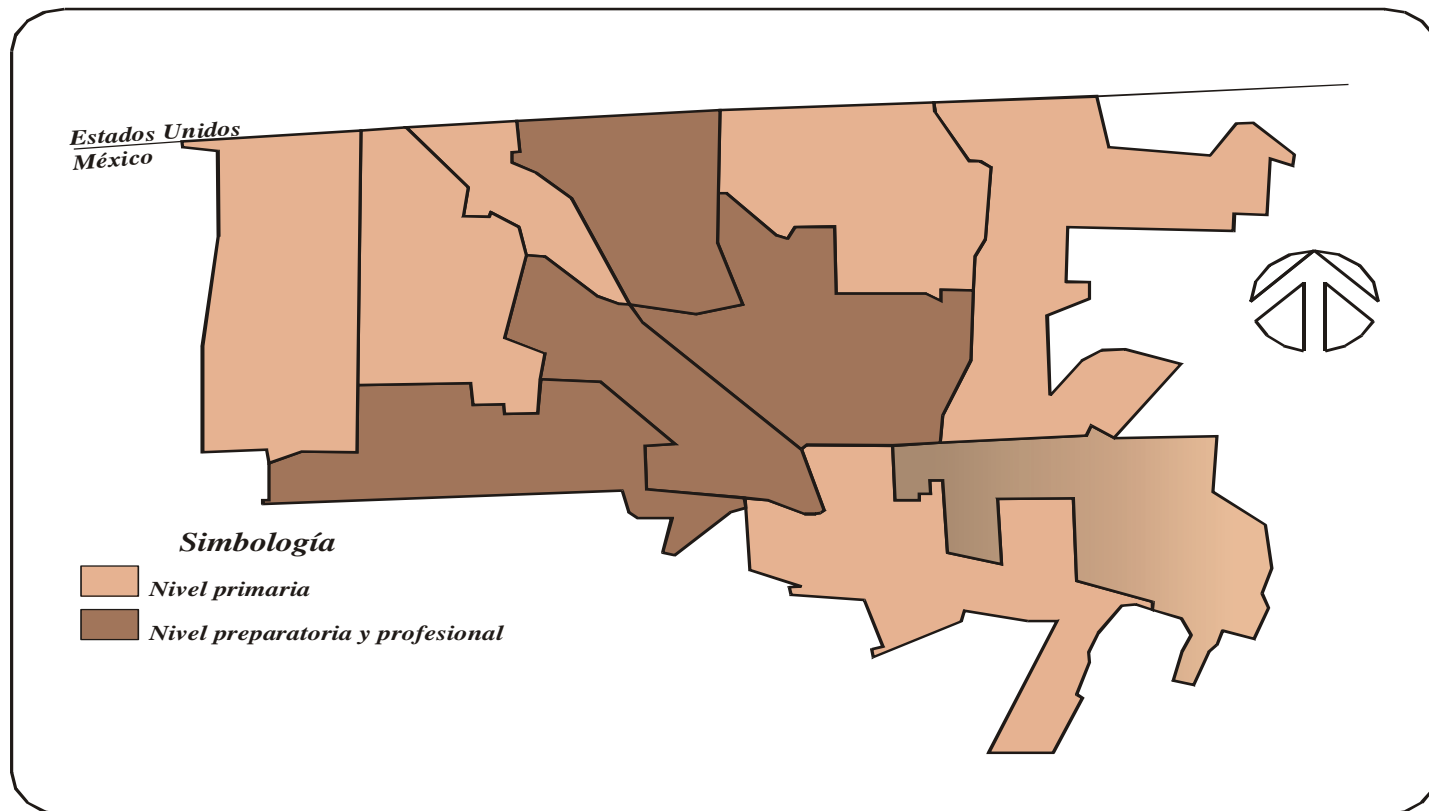
Distribución Porcentual de Familias que Habitan Viviendas No Propias según Sector



*Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación*

Anexo 19

Nivel de Escolaridad Predominante en el Jefe de Familia

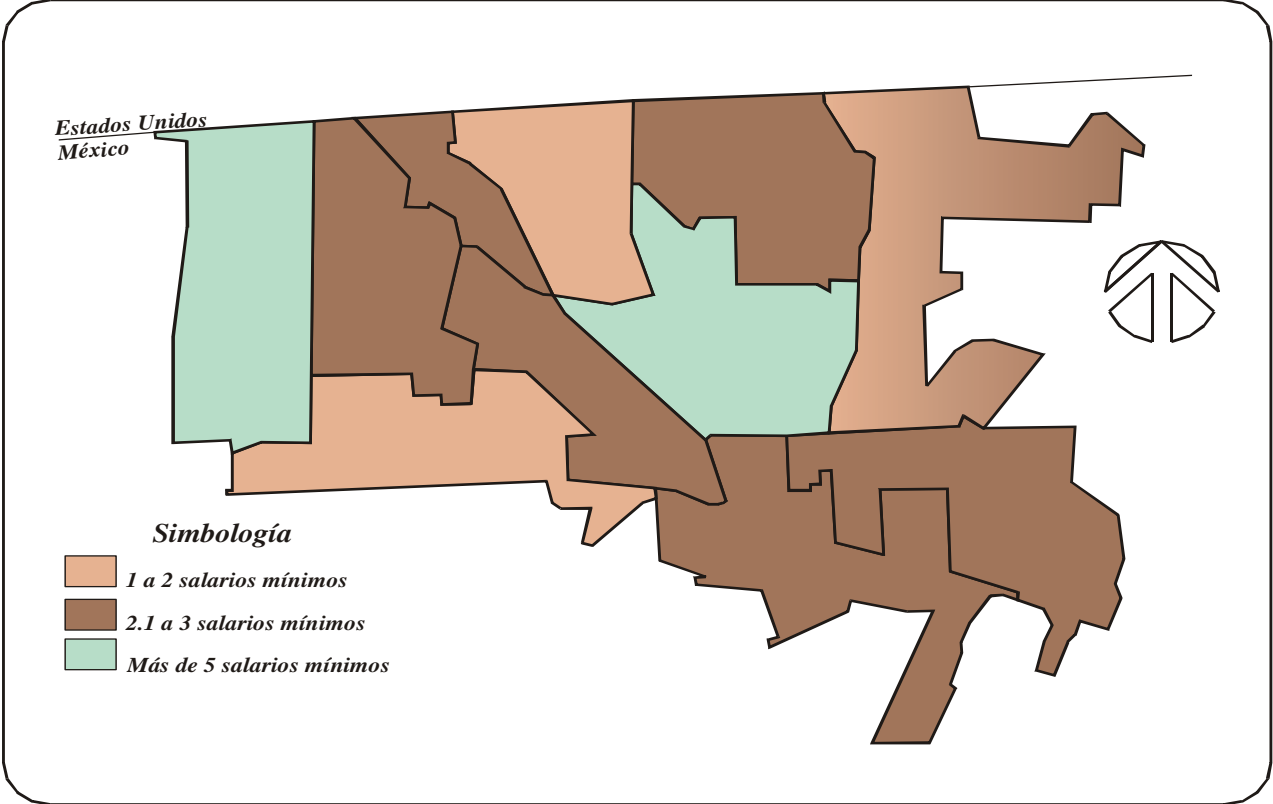


Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE

"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación

Anexo 20

Ingreso predominante del Jefe de Familia por Sector



Fuente: Procesamiento con información básica de SAHOPE
"Esquema de Desarrollo de la Ciudad de Mexicali" 1991 y Resultados de la Investigación