



## CAPITULO I

### INTRODUCCION

El artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que: *"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo"*. A lo largo del desarrollo de la historia de la construcción en México se ha procurado cumplir cabalmente con lo mencionado en este artículo de nuestra constitución, ya que es bien sabido que los países que logran implementar programas de vivienda viables y adecuados, alcanzan con mayor facilidad un crecimiento económico general que se refleja en un desarrollo productivo, ágil y sostenido, situación entendible para empezar, porque si el pueblo trabajador tiene donde descansar cómodamente, más le rinde a quienes compran su fuerza de trabajo.

La República Mexicana presenta una creciente demanda de vivienda que seguirá creciendo durante los siguientes años; por ello, el Programa de Vivienda 2001-2006 ha sido formulado con arreglo a las prioridades, objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo.



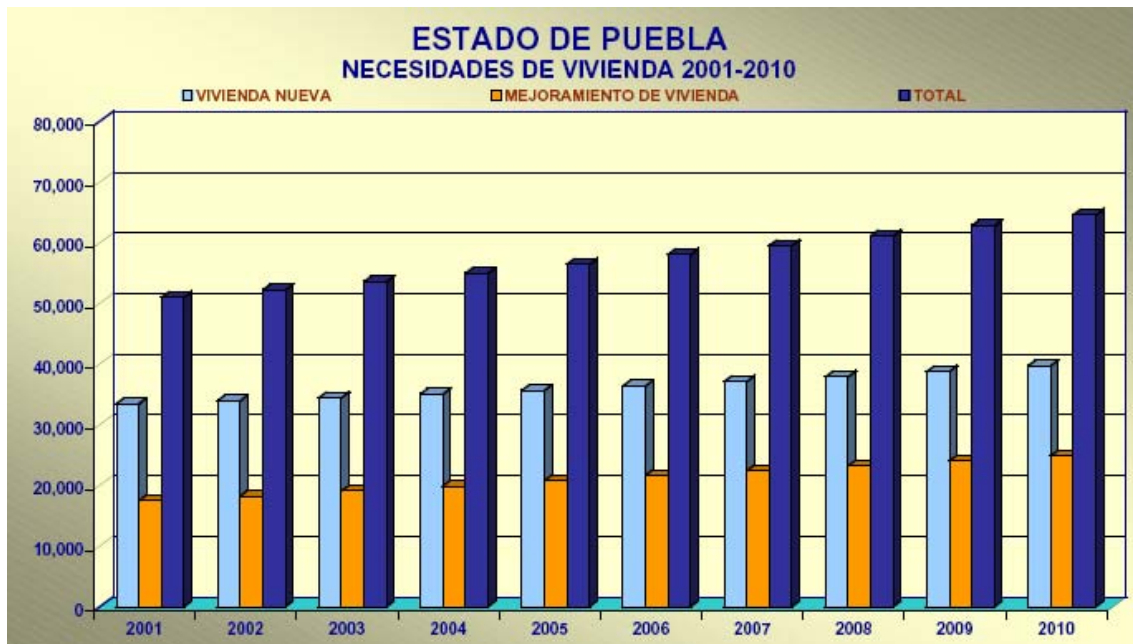


Figura 1.3 Gráfica de demanda de vivienda en la ciudad de Puebla.

Por lo anterior, es necesario e impostergable reorientar los programas de vivienda en Puebla, para convertirlos en verdaderas herramientas de desarrollo que cumplan con el objetivo de ser accesibles a la población de cualquier nivel económico; para lograrlo, deben elevarse a rango de Ley, ordenamientos que señalen la obligación de la Banca pública y privada a destinar un porcentaje de sus financiamientos a la construcción y mejoramiento de vivienda en todos los niveles sociales, así como etiquetar partidas del gasto social de los tres órdenes de gobierno para el mismo fin. El gobierno mexicano ha tratado de cumplir con lo anteriormente mencionado mediante apoyos para la construcción de viviendas. Aunque existen varios problemas, resaltamos el que padece aquel sector de la sociedad que por derecho puede adquirir una casa de interés social, pero cuyos ingresos son un poco mayores y mediante el apoyo de una SOFOL (las cuales son las llamadas sociedades financieras de objeto limitado, estas sociedades surgen a partir de la crisis de 1994 y se dedican principalmente al crédito hipotecario,



siendo su ventaja el hecho de otorgar créditos hasta con un 10% de enganche), INFONAVIT, FOVISSTE o cualquier otro tipo de crédito, pudiera adquirir un bien inmueble de mayor calidad y tamaño, pero no cuenta actualmente con tal opción. Dicho de otra manera, ese grupo creciente de trabajadores que merece y alcanza una vivienda mayor que las que generalmente se ofrecen en el mercado mediante los créditos mencionados, no han sido tomados en cuenta por parte de la iniciativa privada y por lo mismo no cuentan con opciones de vivienda de acuerdo a sus necesidades y posibilidades.

Una posible solución a este problema sería ubicar a los miembros de este grupo de personas en conjuntos habitacionales existentes. Conjuntos de interés social que privarían a estas familias del confort que merecen, o en conjuntos residenciales medios cuyos precios sobrepasan el límite de sus posibilidades aún contando con el apoyo de una SOFOL o INFONAVIT, esta situación está privando a muchas personas de disfrutar de los derechos que les corresponden como trabajadores renunciando a este tipo de créditos.

Las soluciones anteriores no son del todo viables y son las únicas que se han venido dando a este problema a lo largo de los años la inconformidad por parte de los derechohabientes nos llevan a proponer la construcción de fraccionamientos de vivienda media cuyos precios aún están dentro del rango de los apoyos mencionados anteriormente y con características que satisfacen y cubren ampliamente las necesidades del trabajador, ofreciendo así una alternativa mas al derechohabiente mexicano.



***Comparativa técnica y comercial para la construcción de viviendas de interés medio en Puebla.***

La alternativa que proponemos son casas de nivel medio pero con características que satisfacen del todo al cliente, acabados de muy buena calidad y lo mas importante, el proceso constructivo es llevado a cabo con la supervisión necesaria para garantizar la seguridad y durabilidad de las mismas, es por esto que ofrecemos el servicio post-venta como una garantía de lo que se esta vendiendo. Estas casas se encuentran en fraccionamientos ubicados en zonas importantes de la ciudad y con acabados de primera, cuentan con caseta de vigilancia, calles de adoquín, alumbrado y todas las instalaciones necesarias para vivir cómodamente.