

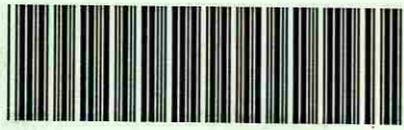
**LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL  
DE LOS GRUPOS DE BAJOS INGRESOS  
DE MONTERREY**

00

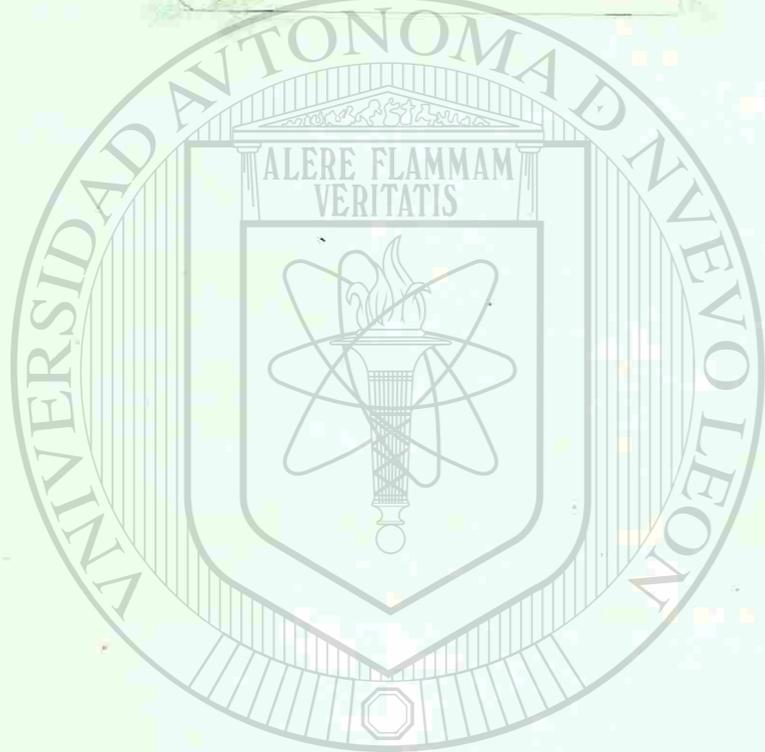
HD7287

.922

M6



1020081207



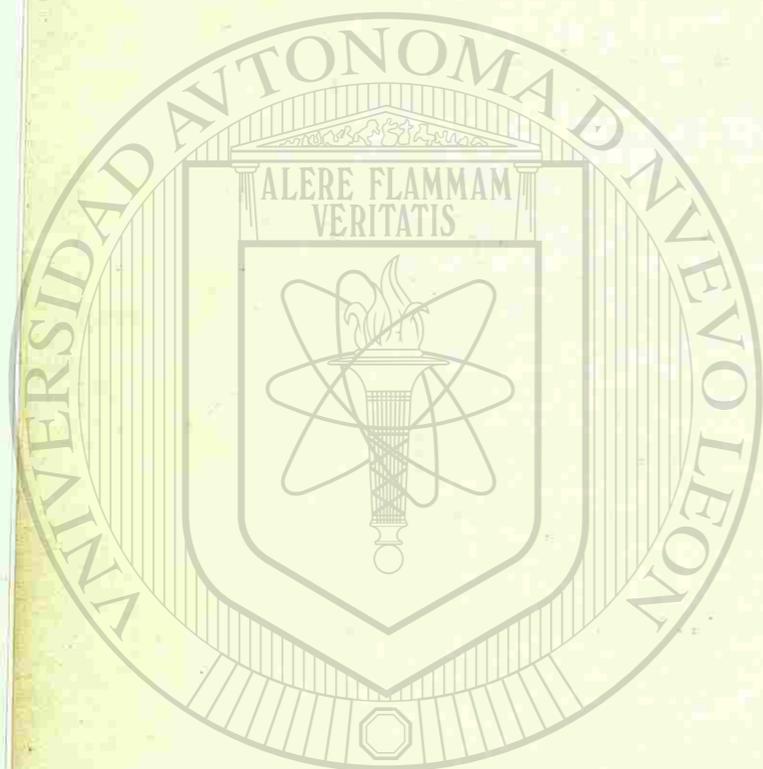
UANL

---

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE LOS GRUPOS DE BAJOS  
INGRESOS DE MONTERREY- UNA PROPUESTA DE ACCIÓN.

Este trabajo es el resultado de la investigación aplicada que como parte del plan de estudios de la "Maestría en Ciencias para la Planificación de Asentamientos Humanos", realizaron los estudiantes de la generación 1980-1981.

PROFESOR COORDINADOR DEL EQUIPO DE TRABAJO:

Arq. Samuel Valenzuela Arellano

INVESTIGADORES INTEGRANTES DE LA GENERACION 1980-1981.

Arq. Eduardo Alarcón Cantú

Arq. Fernando Ambríz Cruz

Lic. Jesús Calzada Herrera

Arq. Francisco Javier García Flores

Arq. Ricardo Santos García Martínez

Lic. José Carlos López Álvarez

Lic. Víctor Manuel Martínez Treviño

Arq. María Silvia Montalvo Tello

Lic. Juan Manuel Rodríguez Sánchez

Arq. Darlene Sedas Gersey



Monterrey, Nuevo León.

Diciembre de 1981

HD 7287  
.922  
H6



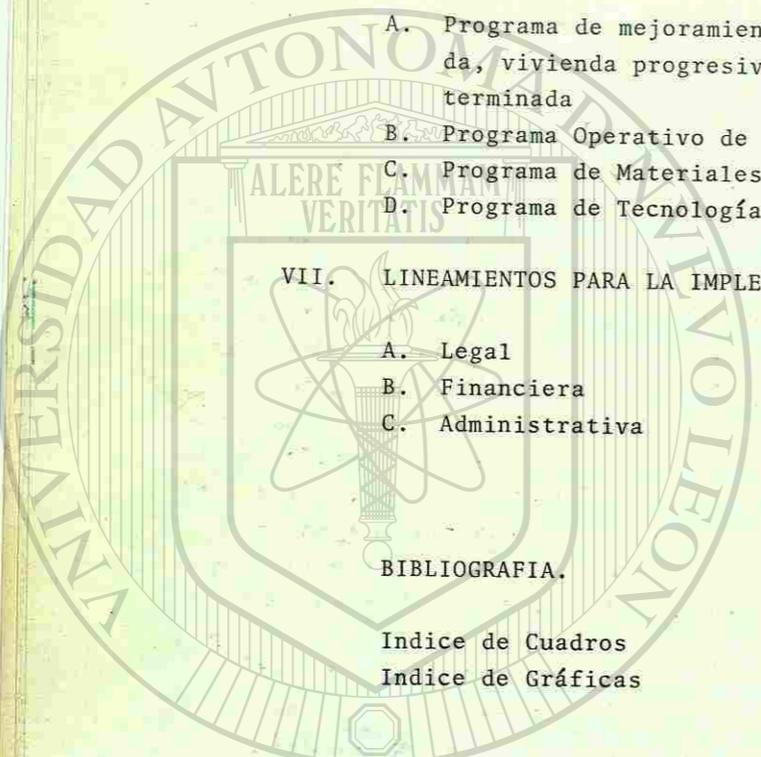
FONDO UNIVERSITARIO  
120615

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION	3
I. MARCO DE REFERENCIA	7
II. ANTECEDENTES	15
A. Aspectos Históricos	15
B. Dinámica Poblacional	21
C. La situación actual.	28
III. PROBLEMATICA HABITACIONAL	37
A. Perfil de la Población de las zonas de bajos ingresos	37
B. Evolución del costo de la vivienda y poder adquisitivo del salario	46
C. Financiamiento	57
D. Empleo e Ingreso familiar	62
E. La Acción del Estado	66
F. Condiciones Físico-Espaciales de la Vivienda.	77
IV. PRONOSTICO	93
V. POLITICA Y OBJETIVOS	103
VI. ESTRATEGIA GENERAL	113



	Pág.
A. Programa de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada	114
B. Programa Operativo de suelo urbano	117
C. Programa de Materiales	123
D. Programa de Tecnología	128
VII. LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACION	137
A. Legal	139
B. Financiera	140
C. Administrativa	143
BIBLIOGRAFIA.	
Indice de Cuadros	147
Indice de Gráficas	151

## I N T R O D U C C I O N .

Esta investigación forma parte de los cursos que se imparten en la Maestría en Ciencias para la Planificación de Asentamientos Humanos y se lleva a cabo durante los últimos dos semestres de la maestría; se pretende hacer de la investigación aplicada un proceso que sintetice los conocimientos adquiridos en el resto de las materias aplicándolos a una situación concreta con un enfoque global que contemple las interacciones entre los aspectos económicos, sociales, políticos y su consiguiente manifestación espacial. En esta ocasión, se eligió en forma consensual entre los maestros de la institución y los alumnos de la generación -80-81 realizar la investigación aplicada sobre la problemática de la vivienda de los grupos de bajos ingresos de Monterrey.

En este trabajo nos proponemos identificar los aspectos más relevantes de la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos de Monterrey como base para hacer una propuesta de acción concreta tendiente a mejorar las condiciones habitacionales de este grupo de población. El trabajo lo hemos dividido en dos partes, en la primera se presenta una identificación de la situación actual que determina la magnitud de la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos y expone las causas que han determinado esta situación y los posibles obstáculos que se tendrían que superar para aprovechar adecuadamente el potencial de que se dispone. En la segunda parte de la investigación se efectúa el planteamiento concreto de la propuesta, que incluye la determinación de la política y objetivos que a nuestro juicio deberían guiar un programa de vivienda, también se proponen una serie de programas operativos y algunos linea-

mientos para implementarlos que contienen los puntos de ataque concretos a la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos de Monterrey.

Agradecemos cumplidamente el apoyo financiero otorgado por el CONACYT a través de su Programa Nacional Indicativo de Investigación Demográfica para la realización de la presente investigación; el respaldo administrativo proporcionado por la coordinadora de la Maestría: Mtra. Lucila B. Martínez de Pámanes y los acertados comentarios del cuerpo académico de la Maestría; especialmente valiosas y oportunas fueron las observaciones y sugerencias del Lic. José Ma. Infante, del Dr. Luis Alberto -- Padilla y del Dr. Marco Antonio Pérez Valtier. De la misma forma queremos expresar nuestro agradecimiento al Ing. Raúl Cadena Reyes por transmitirnos sus valiosas experiencias en materia de vivienda de interés social, al Lic. Gerardo Montemayor por el apoyo logístico proporcionado; al Arq. Guillermo García por su colaboración en la representación gráfica, a la Srita. Elda García como responsable del Centro de Documentación de la Institución a la Sra. Josefina Villarreal y a las Sritas. Elia -- Julieta Gómez y Ana María Cantú por la paciente y eficaz labor mecanográfica desarrollada en el transcurso de la investigación

Este trabajo, aunque está enfocado a un problema real, es de naturaleza esencialmente académica, forma parte de la formación de un grupo de estudiantes de planificación que con su investigación sobre la problemática habitacional pretenden dar su aportación en la búsqueda de soluciones a uno de los objetivos prioritarios del desarrollo social: La Vivienda.

I. MARCO  
DE  
REFERENCIA®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

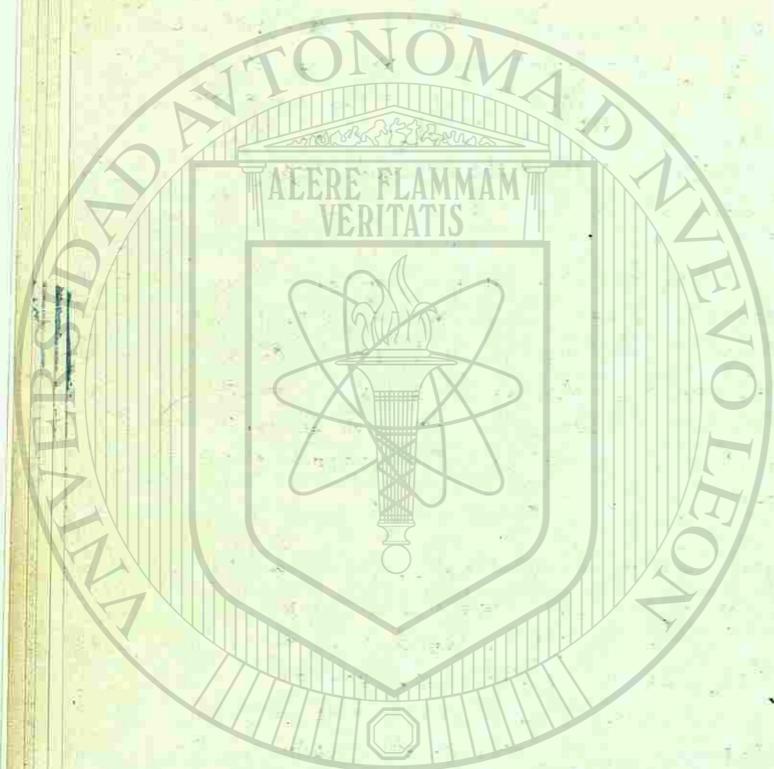
mientos para implementarlos que contienen los puntos de ataque concretos a la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos de Monterrey.

Agradecemos cumplidamente el apoyo financiero otorgado por el CONACYT a través de su Programa Nacional Indicativo de Investigación Demográfica para la realización de la presente investigación; el respaldo administrativo proporcionado por la coordinadora de la Maestría: Mtra. Lucila B. Martínez de Pámanes y los acertados comentarios del cuerpo académico de la Maestría; especialmente valiosas y oportunas fueron las observaciones y sugerencias del Lic. José Ma. Infante, del Dr. Luis Alberto -- Padilla y del Dr. Marco Antonio Pérez Valtier. De la misma forma queremos expresar nuestro agradecimiento al Ing. Raúl Cadena Reyes por transmitirnos sus valiosas experiencias en materia de vivienda de interés social, al Lic. Gerardo Montemayor por el apoyo logístico proporcionado; al Arq. Guillermo García por su colaboración en la representación gráfica, a la Srita. Elda García como responsable del Centro de Documentación de la Institución a la Sra. Josefina Villarreal y a las Sritas. Elia -- Julieta Gómez y Ana María Cantú por la paciente y eficaz labor mecanográfica desarrollada en el transcurso de la investigación

Este trabajo, aunque está enfocado a un problema real, es de naturaleza esencialmente académica, forma parte de la formación de un grupo de estudiantes de planificación que con su investigación sobre la problemática habitacional pretenden dar su aportación en la búsqueda de soluciones a uno de los objetivos prioritarios del desarrollo social: La Vivienda.

I. MARCO  
DE  
REFERENCIA®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



## I. MARCO DE REFERENCIA.

Las necesidades de vivienda de la población se han constituido tradicionalmente en una de las preocupaciones centrales de nuestra sociedad, ya que es ahí precisamente donde se lleva a cabo en un sentido amplio la reproducción de la fuerza de trabajo, considerándose que la falta de una vivienda adecuada impide en gran medida garantizar niveles apropiados de bienestar.

Sin embargo, el problema de la vivienda no debe considerarse en forma parcial o sectorial, el estudio se deberá enfocar integralmente, enmarcando la vivienda dentro de la perspectiva del desarrollo socioeconómico, contexto dentro del cual la vivienda es "la resultante de una compleja combinación de factores estructurales e institucionales ubicados básicamente fuera del campo de la vivienda". <sup>1/</sup>

Tradicionalmente, se ha concebido el problema en forma muy limitada partiendo de la idea de que los problemas de la vivienda obedecen básicamente a la escasez de vivienda en el mercado. En respuesta a esta problemática las acciones más generalizadas han consistido en construir más y más vivienda para disminuir el déficit existente. Los resultados observados en la realidad demuestran la ineficacia de esta política para resolver las necesidades habitacionales de la población.

Nosotros consideramos que el problema de la vivienda es de carácter estructural y para poder entenderlo es imprescindible partir del estudio de la estructura socioeconómica y política en la que está inmerso, identificando objetivamente las causas y efectos de la problemática.

<sup>1/</sup> Rubén Utría, "Los factores estructurales del desarrollo y el problema de la vivienda en América Latina" en *Desarrollo Urbano y Regional en América Latina*. Selección de Luis Unikel y Andrés Necochea. México: FCE, 1975, pp. 418.

Dentro de este enfoque, surgen inmediatamente algunos elementos estructurales que ubican al problema en la base misma del desarrollo y lo convierten en un reflejo de las condiciones socioeconómicas del país. Analizaremos a continuación algunos de estos factores.

a) Distribución del ingreso y costo de vivienda. Una de las características de nuestra estructura socioeconómica es la concentración del ingreso y la consecuente reducción de los niveles de ingreso de la mayor parte de la población, ocasionando con esta situación que sólo una pequeña parte de la población tenga acceso al mercado privado de vivienda y al crédito de las instituciones financieras.

De acuerdo con las cifras del Programa Nacional de Vivienda, para 1978 únicamente el 18% de la población del país tenía acceso al mercado privado de vivienda y se tiene la expectativa de que dicho porcentaje aumente al 21% en 1982.

Dado el bajo nivel de ingresos de la mayor parte de la población, el gasto familiar está dedicado en su mayor parte a cubrir sus necesidades básicas (principalmente alimentación) reduciendo considerablemente su capacidad de pago en vivienda.

Resulta paradójico que siendo estos grupos los que tienen mayores necesidades de vivienda sean los que tienen menores oportunidades de adquirirla.

Esta incompatibilidad entre el ingreso y el precio de la vivienda se puede enfocar desde dos puntos de vista diferentes pero complementarios entre sí. Por una parte, se trata del alto costo de la vivienda originado entre otras cosas por las siguientes:

- Alto costo del suelo urbano, ocasionado principalmente por la especulación, que en ocasiones llega a representar hasta el 30% del costo total de la vivienda.
- Alto precio de los materiales.
- Exceso de intermediarismo.
- Bajo nivel de utilización de factores.
- Endurecimiento y rigidez del financiamiento.
- Tecnología inadecuada.
- Falta de normalización y coordinación modular.
- Falta de coordinación y acción limitada de los organismos del Estado que inciden en la problemática habitacional; principalmente con respecto a los grupos de bajos ingresos.

Por otra parte, la incompatibilidad entre el ingreso y el precio de la vivienda se puede visualizar como una insuficiencia del salario para adquirir vivienda. Esta insuficiencia en el ingreso para adquirir una vivienda completa al costo que las puede producir el mercado formal, orilla a este grupo de población a la auto construcción, originando un proceso de construcción y reconstrucción permanente de sus viviendas como un mecanismo de adaptación a las condiciones impuestas por el mercado.

En nuestro trabajo, usaremos el término de auto construcción para referirnos a aquél proceso en que el dueño de la vivienda actúa como administrador y contratista general, empleando en diversas formas los albañiles y contratistas

locales, sin que necesariamente contribuya mucho con su mano de obra. De acuerdo con esta definición de autoconstrucción, se estima que el 70% de la vivienda en México se construye con este sistema. 1/

Esta concepción difiere totalmente de aquélla que identifica a la autoconstrucción solo con aquél proceso en donde la construcción de la vivienda se realiza utilizando en forma mayoritaria la mano de obra del dueño y de su familia. Obviamente, este proceso existe pero ocurre con mucha menor frecuencia que el definido para nuestro trabajo. 2/

- b) El proceso de urbanización y sus implicaciones en la problemática de la vivienda.

La paulatina descomposición del sector rural, ha traído como consecuencia la expulsión de una parte considerable de su población, provocando grandes flujos migratorios que se dirigen hacia la ciudad de México, la cual continúa ejerciendo su tradicional hegemonía en todos los aspectos: demográfico, económico, político y social; Guadalajara y Monterrey son los otros dos grandes imanes de la migración. De esta forma, estas grandes ciudades son caracterizadas por la sobre posición a la población urbana de una gran masa de gente que ha sufrido las consecuencias de la descomposición de la estructura rural y no reúne los requisitos de capacitación que impone laborar en el medio urbano, lo que unido a la incapacidad de la industria para incorporar los a la estructura económica productiva, ocasiona que al llegar a las ciudades se encuentren desempleados o subempleados y sin una función específica creando presiones con

1/ Tomasz Sudra. "Aspectos Socioeconómicos del Proceso de Autoconstrucción" en Investigaciones en Autoconstrucción. México: CONACYT, 1981.

2/ Ibid.

siderables sobre los servicios básicos entre los cuales se encuentra la vivienda.

La situación anterior ha ocasionado una ampliación constante en el déficit habitacional y anula cuantitativamente los esfuerzos realizados en la producción masiva de vivienda. Por lo tanto, cualquier estudio relacionado con la vivienda no se debe considerar en forma aislada sino íntimamente ligado a un conjunto de fenómenos estructurales que componen la amplia problemática del desarrollo, o sea que, mientras que la economía no pueda proveer al conjunto de la población, tanto urbana como rural, de un ingreso estable y suficiente, no se podrán sentar las bases para un auténtico desarrollo.

- c) Acción del Estado.

Hasta ahora, la acción habitacional del Estado se ha inscrito dentro de la lógica del sector inmobiliario privado sin modificarlo sustancialmente y sin intervenir directamente en el campo de la construcción.

Su acción se ha limitado a reemplazar al mercado privado de vivienda atendiendo las necesidades habitacionales de los estratos medios, pero realizando sólo acciones aisladas para hacer frente a la problemática habitacional de la mayor parte de la población más necesitada. Además, su acción se ha caracterizado por un burocratismo excesivo que disminuye su efectividad operacional.

El Programa Nacional de Vivienda propone un cambio en el enfoque y estima que para 1978, la participación del Estado fue de un 28% del total de acciones de vivienda, planeando incrementar este porcentaje hasta llegar al 45% en 1982, reduciendo al mismo tiempo el porcentaje de acciones de vivienda terminada e incrementando el porcentaje de acciones

de vivienda progresiva y de mejoramiento de vivienda. Sería conveniente que programas de este tipo fueran dotados de las herramientas necesarias para implementar sus acciones, incidiendo directamente en factores claves de la problemática de la vivienda tales como el financiamiento, la regulación del suelo urbano los materiales de construcción, etc.

En resumen, nosotros consideramos que el problema habitacional debe ser planteado en forma integral enmarcado dentro de una estructura económica y analizando objetivamente los factores claves que inciden en esta problemática. A los factores claves que analizamos en este marco de referencia se pueden agregar otros tales como las limitaciones del aparato productivo para construir el volumen de viviendas necesarias y la escala de valores socioculturales de nuestra sociedad; sin embargo, no quisimos hacer un listado exhaustivo, sino simplemente mostrar que el problema habitacional no puede ser reducido simplemente a un problema de "escasez de viviendas" sino que se trata mas bien de una "escasez de desarrollo".

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

II. ANTECEDENTES



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

de vivienda progresiva y de mejoramiento de vivienda. Sería conveniente que programas de este tipo fueran dotados de las herramientas necesarias para implementar sus acciones, incidiendo directamente en factores claves de la problemática de la vivienda tales como el financiamiento, la regulación del suelo urbano los materiales de construcción, etc.

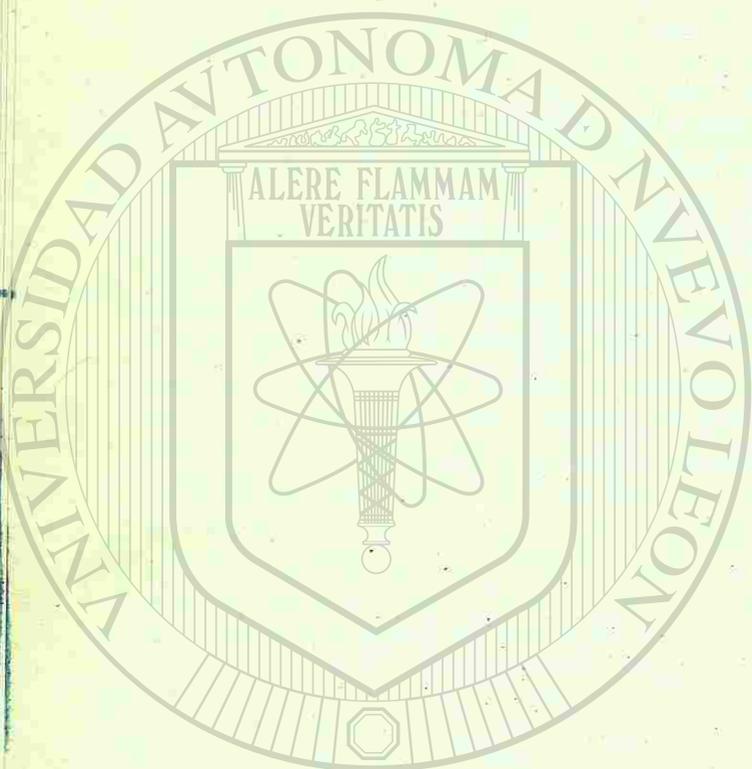
En resumen, nosotros consideramos que el problema habitacional debe ser planteado en forma integral enmarcado dentro de una estructura económica y analizando objetivamente los factores claves que inciden en esta problemática. A los factores claves que analizamos en este marco de referencia se pueden agregar otros tales como las limitaciones del aparato productivo para construir el volumen de viviendas necesarias y la escala de valores socioculturales de nuestra sociedad; sin embargo, no quisimos hacer un listado exhaustivo, sino simplemente mostrar que el problema habitacional no puede ser reducido simplemente a un problema de "escasez de viviendas" sino que se trata mas bien de una "escasez de desarrollo".

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

II. ANTECEDENTES



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE

## II. ANTECEDENTES.

En el capítulo de antecedentes haremos referencia a una serie de hechos que nos servirán de base para ubicar y comprender la problemática habitacional dentro del comportamiento histórico concreto de la ciudad de Monterrey <sup>1/</sup>. Hemos dividido este capítulo en tres puntos: aspectos históricos, dinámica poblacional y situación actual.

En el primer punto trataremos de dar una panorámica general de los aspectos históricos más relevantes de la ciudad; en el segundo punto se analizará su dinámica poblacional, para que finalmente, en el tercer punto, examinaremos la situación actual que caracteriza y ubica en forma específica la problemática habitacional.

### A. Aspectos Históricos.

A diferencia de la región Centro y Suroriental de México, donde existían a la llegada de los españoles culturas con alto grado de desarrollo, la región Noreste del país tenía recursos naturales limitados, su suelo era estéril, su clima extremo, sus ríos y arroyos eran de caudal limitado y estaba habitada por pequeños grupos de población nómada, que no dejaron grandes muestras culturales <sup>2/</sup>. En sus características generales se asemejaban a los pobladores originales del territorio que hoy ocupan los Estados Unidos.

<sup>1/</sup> En este trabajo llamaremos indistintamente Monterrey o Área Metropolitana de Monterrey (AMM) a la conurbación que forman los municipios de Monterrey, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Garza García. Por motivos puramente operacionales no incluimos dentro de la conurbación a los municipios de Apodaca y Escobedo, considerados comúnmente como integrantes del Área Metropolitana de Monterrey.

<sup>2/</sup> La parte central del Estado de Nuevo León estaba ocupada por los "borrados" la región Sur por los "pames", "Jenambres" y "pasitas"; existían además otros grupos como los "tobosos" que procedían del Estado de Coahuila y habitaban la zona norte del Estado.

La colonización de la región que actualmente ocupa el Estado de Nuevo León fue llevada a cabo por Luis Carvajal y de la Cueva reconocido por las autoridades gubernamentales como el fundador de la Ciudad de Monterrey en el año de 1582, esto es, sesenta años después de que Cortés conquistó Tenochtitlán.

Durante la colonia, esta parte del país constituía el llamado Nuevo Reyno de León, integrado por los actuales Estados de Nuevo León, Coahuila, Tejas y Santander (hoy Tamaulipas).

Esta época se caracterizó por los vanos intentos de los españoles en convertir a los grupos nómadas de la región, "rebeldes e insumisos", en mano de obra dócil y manejable; esta situación provocó la necesidad de hacer inmigrar a población Tlaxcalteca para que trabajara en la zona y apoyara las actividades de tipo militar contra los pobladores de la región, exterminándolos en algunos casos y en otros reduciéndolos a la esclavitud por medio del famoso mecanismo de la "encomienda".

El aislamiento del Nuevo Reyno de León con las principales ciudades del país, provocado por su lejanía y la ausencia de buenas comunicaciones explican en gran medida la poca participación de esta región en la lucha por la independencia del país iniciada en el bajío en 1810. Los primeros años de la vida independiente del país se van a significar por una inestabilidad socioeconómica de la cual no puede sustraerse la región Noreste, durante esta época se suscitaban serios conflictos con el extranjero, siendo sin duda el más importante; la guerra con los Estados Unidos de Norteamérica (1846-1848) en la cual México perdió una gran parte de su territorio. Paradójicamente, esta situación generó las condiciones para convertir a Monterrey en el centro del desarrollo del Noreste. Así pues, el origen del auge de Mon-

terrey se debe principalmente a dos factores externos:

- 1°. La secesión de Texas y la pérdida de los demás territorios causaron la reubicación de los límites de México con los Estados Unidos, a 225 Kms. de Monterrey; aunque esto no constituyó una gran ventaja hasta que el comercio fronterizo aumentó y se mejoraron las comunicaciones.
- 2°. La guerra civil americana llevó a un bloqueo de las costas en poder de la confederación impidiendo la exportación de algodón de esta zona. Durante la guerra, parte de este algodón, tuvo que ser enviado a través del norte de México. Monterrey se convirtió en el centro exportador y receptor de importaciones destinadas al sur de los Estados Unidos dando lugar a negocios altamente lucrativos. <sup>1/</sup>

De esta forma, se inicia el despegue económico de la ciudad de Monterrey, basado en principio en el auge que tenía el comercio del algodón en esta zona. Esto explica porqué la primera industria que se estableció fue la de textiles; utilizando pequeñas inversiones de capital y empleando grandes cantidades de mano de obra. Así pues, el incipiente desarrollo industrial estuvo sustentado en principio en el capital logrado en la actividad comercial. En 1865 se estableció en Santa Catarina la primera industria textil: "La Fama" y en 1872 se instala en el municipio de Santiago la fábrica de hilados y tejidos "El Porvenir". Fué en esta fábrica en donde se instaló por primera vez en el Estado el alumbrado eléctrico; dos años después se estableció la tercer fábrica de textiles, "La Leona", situada cerca de Santa Catarina. <sup>2/</sup>

<sup>1/</sup> F. López Cámara. La Estructura Económica y Social de México en la Época de la Reforma. México: Siglo XXI, 1969, p.119. citado por Jorge Montaña en Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontáneos. México: Siglo XXI, 1979, p.12.

<sup>2/</sup> Santiago Roel. Nuevo León. Apuntes Históricos. Monterrey, N. L. Ediciones Castillo, 1980, p.221.

A finales del siglo pasado se presentó la convergencia de una serie de factores políticos, económicos y administrativos que propiciaron el inicio de la marcha incontenible del desarrollo industrial regiomontano, convirtiendo en definitiva el desarrollo comercial en desarrollo industrial que en lo sucesivo determinará la fisonomía y el comportamiento de la ciudad. Algunos de los factores más importantes que contribuyeron a acelerar el crecimiento industrial fueron los siguientes:

- Las barreras aduanales que vía altos aranceles impuso Estados Unidos a nuestros productos.
- El establecimiento del ferrocarril. En 1882 se establece comunicación férrea entre Laredo y Monterrey, para conectarse cinco años más tarde con la ciudad de México.
- Entre los años de 1891 a 1900 se fundaron en Monterrey varias empresas, pero dos de estas fueron las que impulsaron la gran industria en Monterrey: la "Cervecería Cuauhtémoc" que se fundó en 1891 y que pocos años después, en 1899 comenzó a expandirse estableciendo fábricas de vidrio, papel y cartón; la otra empresa pionera de la industrialización regiomontana fue la "Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey", fundada en 1900 por un grupo de empresarios locales en asociación con algunos inmigrantes extranjeros y que en la actualidad opera con capital mayoritario por parte del Estado Mexicano, formando parte del grupo SIDERMEX, empresa paraestatal de gran envergadura en el país.
- Las leyes de protección a la industria y la estabilidad política introducida por el gobierno local de Bernardo Reyes.
- La existencia de capitales locales recientemente ociosos con la decadencia comercial.
- La disponibilidad de mano de obra artesanal experimentada.

Este desarrollo industrial que se inicia antes que en el resto de América Latina <sup>1/</sup>, impulsa la ampliación de la red

<sup>1/</sup> Las siderúrgicas de Volta Redonda en Brasil y de Zapia en Argentina, se instalarían 50 años después.

de ferrocarriles y la construcción de otras obras de infraestructura para el apoyo de la producción industrial. Aún y cuando existió en la zona inversión extranjera, principalmente estadounidense, se puede afirmar que a diferencia de otras ciudades de América Latina, el proceso de industrialización de Monterrey se genera autónomamente, sustentado por algunos grupos familiares como el de Isaac Garza, Francisco Sada y José Muguerra, miembros del directorio de la Cervecería Cuauhtémoc; este grupo extendió sus operaciones progresivamente hacia una integración vertical estableciendo fábricas de vidrio, papel, cartón y corcholatas; en 1942 invierte en el sector metalúrgico al fundar Hojalata y Lámina y poco después invierte en la industria química en Celulosa y Derivados.

Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey, la otra empresa precursora del proceso de industrialización incluía en su Consejo de Administración a algunos inmigrantes extranjeros y a los mexicanos: Isaac Garza, Ernesto Madero (hermano de Francisco I. Madero) y el representante de la industria textil, Adolfo Zambrano. <sup>1/</sup>

Sin lugar a dudas, estos grupos empresariales regiomontanos poseen características "sui-generis" tales que:

"... ya no es un minúsculo grupo de empresarios aislados, que se desenvuelven de manera individual en la mayoría de sus intentos. La cuantía de sus inversiones que requieren nuevas empresas, la necesidad de ampliar permanentemente la capacidad de producción debido al mismo desarrollo del capitalismo, los ingentes capitales que demandan ahora los transportes y la tecnología a emplear, harán que de la gestión familiar se pase a la sociedad anónima. La captación de capitales por vía de acciones será una fór-

<sup>1/</sup> Menno Vellinga. Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. México: Siglo XXI, 1979. p.82.

mula común. Las escrituras revisadas entre 1890 y 1910 señalan numerosas asociaciones en las que cuatro, seis y ocho de las familias nombradas (por medio de algunos de sus miembros) participan". 1/

Salvo algunas interrupciones (provocadas por la revolución, conflictos laborales y la recesión mundial), la producción industrial continúa creciendo, siendo reforzada esta tendencia por la segunda guerra mundial y la necesidad de sustituir importaciones. Con el transcurso del tiempo, Fundidora pasa al control del Estado, formando parte del grupo SIDERMEX y el grupo HYLSA y Cervecería promueven la creación de los dos grupos más importantes de Monterrey en la actualidad, ALFA y VISA. Además de estos dos grandes grupos, se establecen otros conglomerados industriales como son: el grupo Santos, con intereses en el sector alimenticio, en bienes raíces y en el sector bancario y crediticio; el grupo Ramírez, con intereses en el sector automotriz y financiero y otros.

Por otra parte, en el aspecto financiero, es importante destacar que:

"En un principio los bancos eran propiedad de los intereses comerciales, sin embargo, pasaron a manos de la industria. Además de estos bancos, los empresarios organizaron compañías financieras, organizaciones financieras y de crédito, que son muy activas en el país para atraer el capital de los inversores privados (Mauro 1960:64). Estas compañías han desempeñado un papel de importancia cada vez mayor en la provisión de capitales para el crecimiento económico continuo. En forma diferente al caso del desarrollo del capitalista tradicional, en Monterrey las instituciones financieras fueron organizadas por la industria y son de su propiedad". 2/

1/ Mario Cerutti "Monterrey y el Desarrollo del Capitalismo en el Noreste de México", *Cathedra*, Revista de la Facultad de Filosofía y Letras de la UANL, Monterrey, N. L., No. 7, 1978. p.6 citado por el CEPES en la *Monografía Estatal del Estado de Nuevo León*. Monterrey, N. L., 1981.

2/ Menno Vellinga. op. cit. p.84.

Paralelamente al proceso de industrialización de Monterrey, los Estados vecinos de San Luis y Zacatecas, se deprimieron con el agotamiento de las minas y los problemas del sector rural ocasionando las primeras migraciones a gran escala. Esta situación contribuyó a acrecentar el proceso de concentración de actividades en la ciudad de Monterrey.

Sin ninguna duda, el comportamiento histórico que se ha descrito, ha determinado en gran medida el proceso general de desarrollo de Monterrey en su estado actual y este a su vez ha determinado las características particulares del desarrollo urbano y en forma específica de la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos que analizaremos en este trabajo.

#### B. Dinámica Poblacional.

En 1940, el Estado de Nuevo León contaba únicamente con el 22% de la población actual y representaba el 2.75% de la población nacional, este porcentaje ha aumentado en forma paulatina pero ininterrumpidamente durante los últimos cuarenta años, hasta llegar en 1980 a contar con 2;463,298 habitantes 1/ que representan el 3.66% del total de la población del país. Este incremento en su participación porcentual nos indica que el Estado de Nuevo León crece más aprisa que el promedio nacional, debido a que como veremos mas adelante es una entidad con un elevado grado de atracción para los migrantes.

Por lo que respecta a Monterrey el crecimiento de población ha sido mucho más acelerado, pasó de 62 mil habitantes en 1900 a 190,000 en 1940, esto significa un incremento de más del 300%. De 1940 a 1980 la población se incrementa en más de un millón y medio de personas, pasando de 190,000 a

1/ Datos preliminares del X Censo General de Población.

mula común. Las escrituras revisadas entre 1890 y 1910 señalan numerosas asociaciones en las que cuatro, seis y ocho de las familias nombradas (por medio de algunos de sus miembros) participan". 1/

Salvo algunas interrupciones (provocadas por la revolución, conflictos laborales y la recesión mundial), la producción industrial continúa creciendo, siendo reforzada esta tendencia por la segunda guerra mundial y la necesidad de sustituir importaciones. Con el transcurso del tiempo, Fundidora pasa al control del Estado, formando parte del grupo SIDERMEX y el grupo HYLSA y Cervecería promueven la creación de los dos grupos más importantes de Monterrey en la actualidad, ALFA y VISA. Además de estos dos grandes grupos, se establecen otros conglomerados industriales como son: el grupo Santos, con intereses en el sector alimenticio, en bienes raíces y en el sector bancario y crediticio; el grupo Ramírez, con intereses en el sector automotriz y financiero y otros.

Por otra parte, en el aspecto financiero, es importante destacar que:

"En un principio los bancos eran propiedad de los intereses comerciales, sin embargo, pasaron a manos de la industria. Además de estos bancos, los empresarios organizaron compañías financieras, organizaciones financieras y de crédito, que son muy activas en el país para atraer el capital de los inversores privados (Mauro 1960:64). Estas compañías han desempeñado un papel de importancia cada vez mayor en la provisión de capitales para el crecimiento económico continuo. En forma diferente al caso del desarrollo del capitalista tradicional, en Monterrey las instituciones financieras fueron organizadas por la industria y son de su propiedad". 2/

1/ Mario Cerutti "Monterrey y el Desarrollo del Capitalismo en el Noreste de México", *Cathedra*, Revista de la Facultad de Filosofía y Letras de la UANL, Monterrey, N. L., No. 7, 1978. p.6 citado por el CEPES en la *Monografía Estatal del Estado de Nuevo León*. Monterrey, N. L., 1981.

2/ Menno Vellinga. op. cit. p.84.

Paralelamente al proceso de industrialización de Monterrey, los Estados vecinos de San Luis y Zacatecas, se deprimieron con el agotamiento de las minas y los problemas del sector rural ocasionando las primeras migraciones a gran escala. Esta situación contribuyó a acrecentar el proceso de concentración de actividades en la ciudad de Monterrey.

Sin ninguna duda, el comportamiento histórico que se ha descrito, ha determinado en gran medida el proceso general de desarrollo de Monterrey en su estado actual y este a su vez ha determinado las características particulares del desarrollo urbano y en forma específica de la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos que analizaremos en este trabajo.

#### B. Dinámica Poblacional.

En 1940, el Estado de Nuevo León contaba únicamente con el 22% de la población actual y representaba el 2.75% de la población nacional, este porcentaje ha aumentado en forma paulatina pero ininterrumpidamente durante los últimos cuarenta años, hasta llegar en 1980 a contar con 2;463,298 habitantes 1/ que representan el 3.66% del total de la población del país. Este incremento en su participación porcentual nos indica que el Estado de Nuevo León crece más aprisa que el promedio nacional, debido a que como veremos mas adelante es una entidad con un elevado grado de atracción para los migrantes.

Por lo que respecta a Monterrey el crecimiento de población ha sido mucho más acelerado, pasó de 62 mil habitantes en 1900 a 190,000 en 1940, esto significa un incremento de más del 300%. De 1940 a 1980 la población se incrementa en más de un millón y medio de personas, pasando de 190,000 a

1/ Datos preliminares del X Censo General de Población.

1;876,300 personas; esto significa que la población aumentó casi diez veces en los últimos cuarenta años; dicho en otras palabras, en 1940 Monterrey tenía únicamente el 10% de la población actual.

El proceso de concentración de población en Monterrey presenta dos etapas claramente identificables; en la primera, de 1900 a 1940, este proceso es más bien lento, a principios de siglo el 19% de la población del Estado se localizaba en Monterrey, incrementándose este porcentaje al 35% en 1940. En el segundo período, de 1940 a 1980, la concentración de la población se acelera considerablemente a consecuencia del rápido crecimiento demográfico de Monterrey que llega a representar el 76% de los casi dos y medio millones de habitantes censados en el Estado de Nuevo León en 1980.

CUADRO II-1. POBLACION TOTAL. MEXICO, NUEVO LEON Y AREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1/. 1940-1980.

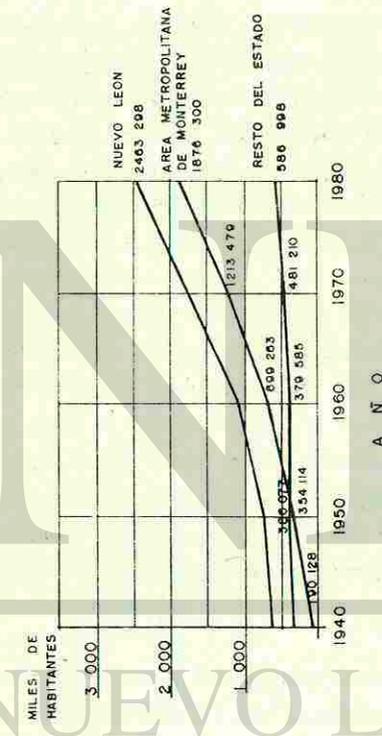
Año	México	NUEVO LEON Población	% con res- pecto al nacional.	AREA MET. DE MTY. Población	% con res- pecto al to- tal estado.	RESTO DEL EDO. Población	% con respec- to al total estatal.
1940 a/	19,649,162	541,147	2.75	190,128	35.13	351,019	64.87
1950 a/	25,779,254	740,191	2.87	354,114	47.84	386,077	52.16
1960 a/	34,923,129	1,078,848	3.09	699,263	64.82	379,585	35.18
1970 a/	48,381,547	1,694,689	3.50	1,213,479	71.60	481,210	28.40
1980 b/	67,382,581	2,463,298	3.66	1,876,300	76.17	586,998	23.83

Fuente: a/ Censos Generales de Población, DGE, SIC. en Luis Unikel et al. El Desarrollo Urbano de México. México: Siglo XXI, 1976. (Apéndice estadístico).

b/ Datos preliminares del X Censo General de Población y Vivienda, 1980.

1/ Llamamos Area Metropolitana de Monterrey o simplemente Monterrey a la conurbación que forman los municipios de Garza García, Guadalupe, Monterrey, San Nicolás y Santa Catarina.

GRAFICA II-1. POBLACION TOTAL DE NUEVO LEON, AREA METROPOLITANA DE MONTERREY Y RESTO DEL ESTADO. 1940 - 1980.



FUENTE: CUADRO I-1

Al igual que en el resto del país, el acelerado crecimiento de Nuevo León, a partir de 1940 no ha sido uniforme, así, en la década de 1940 a 1950 la población se incrementó en 199,044 habitantes, de los cuales 163,986 se ubicaron en el AMM (Area Metropolitana de Monterrey) y 35,058 habitantes en el resto del Estado, este incremento de población en el estado corresponde a una tasa media anual de crecimiento de 3.10%; la tasa para el AMM fué de 6.26%. En el período comprendido entre 1950 y 1960 la población del AMM se incrementa en 345,149 personas mientras que el resto del estado tiene un saldo negativo de 6,492 habitantes; la tasa correspondiente al AMM fue 7.03% siendo la más alta observada en el período analizado. En las últimas dos décadas se observa un descenso en la tasa de crecimiento, pasando de 5.89% en 1960-1970 a 4.3 en 1970-1980. (Ver Cuadro II-2).

Sin embargo, al referirse estas tasas de crecimiento a población cada vez mayores, las cifras absolutas de incremento de población aumentan, en esta forma podemos observar, según los datos del Cuadro II-2, que en la década de 1960 a 1970, creciendo a una tasa de 5.89%, la población del AMM se incrementó en 514,216 habitantes, mientras que en la década de 1970 a 1980, aún y cuando la tasa disminuyó a 4.30, el incremento de población fué de 662,821, cifra superior a la observada en la década anterior.

Ahora bien, el incremento poblacional es producido por el crecimiento natural de la población y por el crecimiento social. El crecimiento natural de la población está determinado por la natalidad y mortalidad, mientras que el crecimiento social lo ocasionan los movimientos migratorios de la población. Para darnos una idea de lo que sucede en el AMM y dado que los datos estatales son sumamente afectados por lo que acontece en Monterrey. En el Cuadro II-3 presentamos los incrementos poblacionales, naturales y so-

INCREMENTO ABSOLUTO Y RELATIVO DE LA POBLACION Y TASAS DE CRECIMIENTO.

	1940 - 1950		1950 - 1960		1960 - 1970		1970 - 1980	
	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo
(1) México	6,130,092	31.20	9,143,875	35.47	13,458,416	38.54	190,010,034	39.27
(2) Nuevo León	199,044	36.78	338,657	45.75	615,801	57.08	768,609	45.35
(3) A. N. N.	163,986	86.25	345,149	97.47	514,216	73.54	662,821	54.62
(4) Resto del Estado	35,058	9.09	6,492	1.68	101,625	26.77	105,788	21.98
Porcintajes:								
(1) / (2)	82.4	-	101.9	-	83.5	-	86.2	-
(1) / (3)	17.6	-	1.0	-	16.5	-	13.8	-

Fuente: Cálculos realizados en base al Cuadro I-1.

ciales, registrados en el Estado de Nuevo León en los períodos intercensales de 1950 a 1980. Como se puede observar, en la década de 1950 a 1960, el incremento total fué de 338,657 personas, correspondiendo el 80.9% al crecimiento natural y únicamente 19.1% al crecimiento social. De 1960 a 1970 se registra la más elevada inmigración, ya que el incremento de población fué de 615,841 personas, siendo el 73.6% de origen natural y 26.4% social.

Aún y cuando continúa siendo positivo, en la última década, de 1970 a 1980, el saldo migratorio se reduce drásticamente. En los 70's el saldo migratorio para el Estado de Nuevo León fue de solo 37,467 personas que representan únicamente el 5% del incremento total de población, el cual fué de 770,000 habitantes.

A manera de hipótesis se puede adelantar que esta reducción se debe a un mejoramiento relativo de las condiciones de vida de los estados que mayor porcentaje de población migrante aportaron a Nuevo León en el pasado: Coahuila, Tamaulipas y San Luis Potosí; además de un posible incremento en la emigración del Estado de Nuevo León.

Esta reducción en la inmigración ha ocasionado cambios en el proceso de desarrollo urbano, sobre todo en lo que respecta a los grupos marginados, que adquieren nuevas características y exigen la realización de nuevas investigaciones que traten de explicar las nuevas especificidades de este fenómeno.

CUADRO II-3. INCREMENTO NATURAL Y SOCIAL DE POBLACION  
NUEVO LEON. 1950-1980

PERIODO	ABSOLUTO			RELATIVO		
	Total	Natural	Social	Total	Natural	Social
1950-1960	338 657	273 980	64 671	100	80.9	19.1
1960-1970	615 841	453 506	162 335	100	73.6	26.4
1970-1980	769 609	732 142	37 467	100	95.1	4.9

FUENTE: 1950-1960 Madrigal, Romeo E. *Demografía en el Noreste de México*, Centro de Investigaciones Económicas, U.A.N.L., 1965.

1960-1970 Datos inéditos del mismo autor.

1970-1980 Cifras preliminares del X Censo General de Población.

413 506  
162 335  
615 841

( Las condiciones específicas del elevado crecimiento demográfico del AMM han ocasionado el surgimiento y la proliferación de una gran cantidad de asentamientos humanos de todo tipo que origina una multiplicación de la demanda de la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios -- públicos y en consecuencia un elevado crecimiento territorial urbano.)

Para darnos una idea del crecimiento espacial que ha tenido el AMM veamos los siguientes datos: para 1943 contaba con 241,257 habitantes y una superficie urbana de 3,022 Has.; en 1963 tenía 850,668 habitantes y una superficie de 7,630 Has. y para 1980 el AMM llegaba a 1,876,300 personas en una superficie de aproximadamente 18,000 Has. <sup>1/</sup>

<sup>1/</sup> Fuente: Gobierno del Estado de Nuevo León. *Plan Director de la Sub-Región Monterrey*. Dirección General de Planificación. Monterrey, N. L. 1967. Fig. 12.

Esto significa que en los últimos 20 años el crecimiento territorial urbano se ha incrementado en un 133%, lo que quiere decir que el área urbana ha crecido más del doble en los últimos 20 años.

En el segundo capítulo al definir nuestro objeto de estudio determinaremos qué porcentaje de esa superficie corresponde a los grupos de bajos ingresos y marginados, objeto de nuestra investigación.

### C. La Situación Actual.

#### 1. Estructura Ocupacional.

A partir de 1940, la política de sustitución de importaciones promovida por el Gobierno Federal da lugar a un segundo auge del proceso de industrialización regiomontano que empezó en las décadas anteriores, reafirmando, estabilizándolo y extendiéndolo. Este nuevo auge industrial es hecho por la ampliación de la industria existente y por la fundación de nuevas empresas.

Como se puede observar en el Cuadro II-4, la PEA (Población Económicamente Activa) del Estado se ha venido concentrando en el AMM durante los últimos 40 años; en 1940, únicamente el 33.7% se localizaba en el AMM, aumentando rápidamente este porcentaje hasta llegar en 1970 al 67.3% de la PEA total. La estructura ocupacional muestra una distribución por sector de actividad bastante estable con un claro predominio del sector terciario y secundario. <sup>1/</sup>

<sup>1/</sup> Es pues, una estructura ocupacional característica de los países del Tercer Mundo donde el proceso de industrialización es acompañado por una fuerte expansión del sector terciario que oculta mediante rubros como "servicios" y "comercio" a una gran cantidad de población que se encuentra en condiciones de subempleo.

Entre 1940 y 1980 el sector terciario absorbe un porcentaje que fluctúa entre el 50 y 52% y en el sector secundario el porcentaje varía entre el 45 y el 48%. El sector primario participa en forma mínima con menos del 3% de la población económicamente activa.

Si comparamos el Area Metropolitana de Monterrey con el resto del Estado comprobamos claramente que la actividad industrial se concentra casi en forma exclusiva en Monterrey, si bien es cierto que en el resto del Estado el sector secundario ha ido cobrando importancia relativa en el transcurso de los últimos cuarenta años, aumentando la población económicamente activa del sector secundario de 8.1% en 1940 a 27.5% en 1970; porcentaje similar al observado para el país en la misma fecha que fue de 24.7%. (Ver Cuadro II-4).

A pesar del gran crecimiento industrial, la economía local aún carece de la capacidad suficiente para producir sus propios bienes de capital y bajo diversas modalidades se sigue dependiendo del extranjero en materia de tecnología. Si bien hay que reconocer algunos avances tecnológicos logrados por los grandes grupos económicos como el "fierro esponja" que produce HYLSA (Hojalata y Lámina, S. A.) y que exporta a algunos países.

Durante los últimos años, el crecimiento económico continúa siendo fundamentalmente autónomo, lo cual le confiere rasgos excepcionales dentro de las economías del tercer mundo. Aún cuando existe una pequeña participación del capital extranjero mediante compañías subsidiarias como Anderson Clayton, Unión Carbide, General Electric, etc.

Esto significa que en los últimos 20 años el crecimiento territorial urbano se ha incrementado en un 133%, lo que quiere decir que el área urbana ha crecido más del doble en los últimos 20 años.

En el segundo capítulo al definir nuestro objeto de estudio determinaremos qué porcentaje de esa superficie corresponde a los grupos de bajos ingresos y marginados, objeto de nuestra investigación.

### C. La Situación Actual.

#### 1. Estructura Ocupacional.

A partir de 1940, la política de sustitución de importaciones promovida por el Gobierno Federal da lugar a un segundo auge del proceso de industrialización regiomontano que empezó en las décadas anteriores, reafirmando, estabilizándolo y extendiéndolo. Este nuevo auge industrial es hecho por la ampliación de la industria existente y por la fundación de nuevas empresas.

Como se puede observar en el Cuadro II-4, la PEA (Población Económicamente Activa) del Estado se ha venido concentrando en el AMM durante los últimos 40 años; en 1940, únicamente el 33.7% se localizaba en el AMM, aumentando rápidamente este porcentaje hasta llegar en 1970 al 67.3% de la PEA total. La estructura ocupacional muestra una distribución por sector de actividad bastante estable con un claro predominio del sector terciario y secundario. <sup>1/</sup>

<sup>1/</sup> Es pues, una estructura ocupacional característica de los países del Tercer Mundo donde el proceso de industrialización es acompañado por una fuerte expansión del sector terciario que oculta mediante rubros como "servicios" y "comercio" a una gran cantidad de población que se encuentra en condiciones de subempleo.

Entre 1940 y 1980 el sector terciario absorbe un porcentaje que fluctúa entre el 50 y 52% y en el sector secundario el porcentaje varía entre el 45 y el 48%. El sector primario participa en forma mínima con menos del 3% de la población económicamente activa.

Si comparamos el Area Metropolitana de Monterrey con el resto del Estado comprobamos claramente que la actividad industrial se concentra casi en forma exclusiva en Monterrey, si bien es cierto que en el resto del Estado el sector secundario ha ido cobrando importancia relativa en el transcurso de los últimos cuarenta años, aumentando la población económicamente activa del sector secundario de 8.1% en 1940 a 27.5% en 1970; porcentaje similar al observado para el país en la misma fecha que fue de 24.7%. (Ver Cuadro II-4).

A pesar del gran crecimiento industrial, la economía local aún carece de la capacidad suficiente para producir sus propios bienes de capital y bajo diversas modalidades se sigue dependiendo del extranjero en materia de tecnología. Si bien hay que reconocer algunos avances tecnológicos logrados por los grandes grupos económicos como el "fierro esponja" que produce HYLSA (Hojalata y Lámina, S. A.) y que exporta a algunos países.

Durante los últimos años, el crecimiento económico continúa siendo fundamentalmente autónomo, lo cual le confiere rasgos excepcionales dentro de las economías del tercer mundo. Aún cuando existe una pequeña participación del capital extranjero mediante compañías subsidiarias como Anderson Clayton, Unión Carbide, General Electric, etc.

Cuadro II.3. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONOMICA. MEXICO, NUEVO LEON Y A. M. M. 1940-1970.

	1940			1950			1960			1970						
	TOTAL	PRIMA RIA.	SEGUNDA RIA.	TOTAL	PRIMA RIA.	SEGUNDA RIA.	TOTAL	PRIMA RIA.	SEGUNDA RIA.	TOTAL	PRIMA RIA.	SEGUNDA RIA.				
México	5'858,477	65.4	14.1	20.5	8'345,240	58.3	17.9	23.8	11'253,207	54.1	19.3	26.6	12'955,057	41.1	24.7	34.2
Nuevo León	104,121	54.9	20.6	24.5	239,718	40.9	28.5	30.6	362,498	32.2	32.9	34.9	491,829	17.7	40.0	42.3
A.M.M.	55,321	3.0	45.2	51.8	115,708	1.5	48.0	50.5	220,264	0.3	48.0	51.1	330,891	2.5	46.1	51.4
Resto del Estado	108,800	81.3	8.1	10.6	124,010	77.7	10.3	12.0	142,234	80.7	9.5	9.8	160,958	49.0	27.5	23.5

Fuente: 1/ Censos Generales de Población, D.G.E., S.T.C. Citados en Luis Unikel Etal. op. cit.

"Sin embargo, la mayor parte de la industria del área de Monterrey parece ser genuinamente doméstica y el papel del capital extranjero, sea cual fuere el tipo de arreglo, parece relativamente secundario. De Rossi, en un estudio de las 42 industrias principales de Monterrey, encontró que el 91% eran propiedad mexicana, 7% representaba a empresas conjuntas y sólo el 2% eran enteramente de propiedad extranjera. La mayor parte de estas industrias, el 88% había sido establecida con capital nacional sin ninguna ayuda del exterior". 1/

## 2. Distribución del Ingreso.

Sin lugar a dudas Monterrey es una de las ciudades industriales más avanzadas y dinámicas del país lo cual ha contribuido a crear una falsa imagen de la ciudad, donde a primera vista todo es allí progreso. Sin embargo, las apariencias engañan, el más elemental análisis nos muestra la coexistencia contrastante de la opulencia y la miseria.

El estudio de Jesús Puente Leyva 2/, es una referencia obligada para analizar la distribución del ingreso en Monterrey, en dicho trabajo se muestra el cuadro que reproducimos a continuación, donde se observa cómo el 5% de población de ingresos superiores recibe el 24.69% del ingreso total, mientras que el 5% más bajo recibe únicamente el 1.18%.

"Si examinamos la distribución del ingreso en 1960 encontramos que las familias que representan el 68% de la población mas pobre de Monterrey recibían ingresos tales que sus miembros vivían por debajo del nivel mínimo de bienestar. En 1965 el panorama era prácticamente el mismo, 67% de la población estaba por debajo de tal nivel". 3/.

1/ Menno Vellinga. Op. cit. p.92.

2/ Jesús Puente Leyva. Distribución del Ingreso en un Area Urbana: el caso de Monterrey. 3a. Ed. México: Siglo XXI, 1976.

3/ Ibid. p. 20-21.

CUADRO II-5. DISTRIBUCION PROPORCIONAL DEL INGRESO EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. ABRIL DE 1965.

Población (porcentaje acumulado), antes de impuestos	Ingresos (Porcentaje acumulado), después de Im.	Distribución de 1/ "Ingreso Final".
5	0.80	0.87
10	2.28	2.54
15	3.96	4.14
20	5.75	6.09
30	9.66	9.72
40	13.98	14.81
50	19.00	20.61
60	25.50	26.77
70	33.12	34.62
80	44.16	45.34
85	50.80	51.32
90	57.52	61.76
95	68.77	74.07
100	100.00	100.00

1/ Corresponde a la distribución del ingreso una vez descontados los impuestos e imputado el valor de los bienes y servicios obtenidos a través del mecanismo redistributivo.

FUENTE: Jesús Puente Leyva, Op. Cit. P. 17

Esta situación descrita para 1960 y 1965 presenta características similares en 1977. Refiriéndose a ingresos familiares se observa que el 15% de las familias reciben menos del salario mínimo, el 32% reciben entre 1 y 1.5 veces el S.M.; el 19% reciben de 1.5 a 2.0 veces el S.M.; el 20% reciben de 2 a 4 veces el salario mínimo y únicamente el 14% de las familias reciben más de 4 veces el S.M. 1/. Esta distribución del ingreso ocasiona que el 66% de las familias del área, las que reciben ingresos familiares totales, inferiores a dos veces el salario mínimo, sufren el 85% del déficit cuantitativo y cualitativo de las viviendas del área. 2/.

1/ Gobierno del Estado de Nuevo León. Plan Subregional de Desarrollo de la Zona Conurbación de Monterrey Metropolitano. la parte Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación.

2/ Ibid. p. 28.

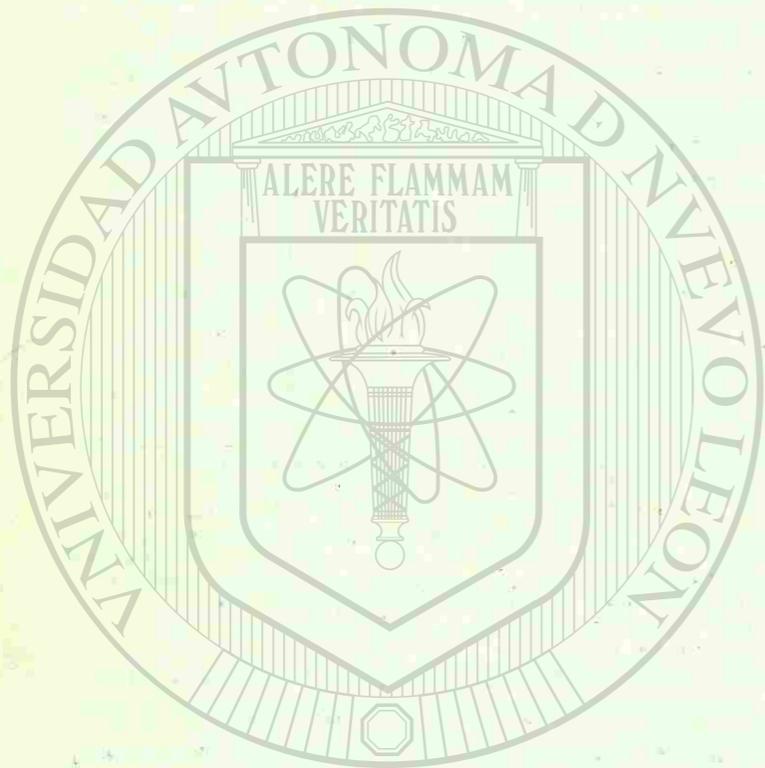
Aunque los estudios no son estrictamente comparables en términos metodológicos, sin embargo, ambos nos muestran sin lugar a dudas la existencia de una injusta distribución del ingreso provocada por un sistema económico que propicia la concentración del ingreso en pequeños sectores de población en detrimento de las mayorías.

En Monterrey existen dos realidades que chocan, una,

"...está dominada por una burguesía local de larga tradición, fuertemente organizada y articulada a los intereses del gran capital estadounidense. Burguesía modernizante, políticamente ultrareaccionaria y socialmente paternalista, rechazó siempre la intervención del Estado, se opuso con frecuencia al PRI y conquistó la integración y la sumisión ideológica de su clase obrera a cambio de una serie de medidas sociales y de una política de altos salarios. Hasta el punto que la CTM aparece desplazada en Monterrey por los "Sindicatos Blancos", independientes, muy ligados a la patronal": 1/

En el otro extremo y ante una reducida clase media flanqueada por el sector minoritario de altos ingresos y por el numeroso proletariado, está la otra cara de Monterrey, la más numerosa, la que está integrada por la población de bajos ingresos compuesta principalmente por la población migrante que ha sufrido la descomposición del sector rural y emigra a las ciudades en la búsqueda de una oportunidad de subsistencia, de la tasa de crecimiento de la oferta de mano de obra no calificada es mayor que su demanda y se va creando una brecha que se agranda con el tiempo ocasionando considerables presiones en el sistema social.

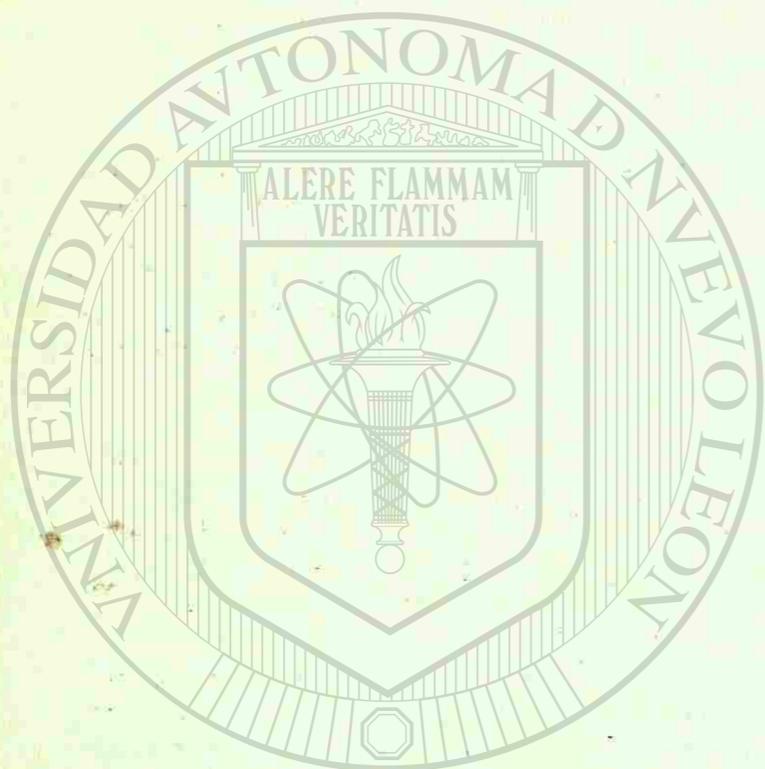
1/ Manuel Castells. Movimientos Sociales Urbanos en América Latina: Tendencias Históricas y Problemas Teóricos. Documento fotocopiado. Dic. 1976.



U A N L

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN III. PROBLEMATICA HABITACIONAL

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



### III. PROBLEMATICA HABITACIONAL.

#### A. Perfil de la Población de las Zonas de Bajos Ingresos.

##### 1. Objeto de Estudio.

En el capítulo anterior, hemos señalado algunas de las características más importantes que presenta la ciudad de Monterrey, donde coexiste la opulencia de los grandes grupos empresariales, la "aristocracia obrera" creada por ellos y la pobreza de la población que ha quedado al margen de la distribución de la riqueza generada por su crecimiento económico.

Esta investigación, realizada por la generación 80-81 de la maestría en Ciencias para la Planificación de Asentamientos Humanos de la UANL, está referida a esta última cara de Monterrey, la de la población de bajos ingresos y múltiples necesidades.

El procedimiento para determinar el objeto de estudio de la investigación fue el siguiente: basándonos en un plano del Area Metropolitana de Monterrey, actualizado a febrero de 1980, proporcionado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación y en los datos de estratificación social obtenidos de la Dirección General de Estadística se ubicaron espacialmente los diferentes grupos de población para estimar en base a la densidad demográfica la población de cada grupo social. En el Cuadro III-1 se muestran los resultados obtenidos para nuestro objeto de estudio, o sea, los grupos de bajos ingresos y marginales, los cuales constituían el 53.2% del total de población; esto significa que casi un millón de personas vivían en zonas consideradas de bajos ingresos y marginales. Esta situación confirma lo que habíamos dicho antes acerca de la inequitativa

distribución del ingreso que priva en el Area Metropolitana de Monterrey.

El millón de personas consideradas de bajos ingresos <sup>1/</sup> se encuentra distribuido en los municipios que integran el Area Metropolitana de Monterrey de la siguiente manera: en Monterrey 743,776 habitantes (74.5%); en Guadalupe 167,235 habitantes (16.8%); en San Nicolás de los Garza 42,080 habitantes (4.2%); en Garza García 5,211 habitantes (0.5%) y en Santa Catarina 39,851 habitantes (4.0%).

Con relación a la participación de la población objeto de la investigación dentro de sus municipios, observamos que el 67.7% de la población de Monterrey, el 49.5% de Santa Catarina; el 46.6% de Guadalupe y el 15.22% de San Nicolás está considerada como población de bajos ingresos; obviamente, el municipio con menor porcentaje de este tipo de población es Garza García con únicamente el 6.7% de su población total. (Ver Cuadro III-1).

## 2. Características Generales.

La descomposición de la estructura agraria mexicana derivada en gran medida por la política de industrialización que ha seguido el país en las últimas décadas, provocando una concentración del crecimiento económico en el sector industrial desatendiendo el campo mexicano; se ha constituido en el factor central que condiciona y explica la migración hacia el Area Metropolitana de Monterrey.

<sup>1/</sup> En adelante consideraremos que la población de bajos ingresos está constituida por las personas que habitan en las zonas marginales mas las que viven en las zonas de bajos ingresos.

Cuadro III-1. POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1980.

MUNICIPIO	TOTAL DEL MUNICIPIO		ZONAS DE BAJOS INGRESOS			ZONAS MARGINALES			ZONA TOTAL DE BAJOS INGRESOS (BAJOS INGRESOS + MARGINALES)	
	POBLACION 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km <sup>2</sup> )	POBLACION 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km <sup>2</sup> )	DENSIDAD (Habs/Km <sup>2</sup> )	POBLACION 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km <sup>2</sup> )	DENSIDAD (Habs/Km <sup>2</sup> )	POBLACION 1980 (Habitantes)	% RESPECTO TOTAL
Monterrey	1'082,200	54.78	504,993	28.00	19,755	178,783	9.05	19,755	743,776	67.7 %
Guadalupe	359,100	29.89	148,733	12.38	12,014	18,502	1.51	12,014	167,235	46.6 %
San Nicolás de los Garza.	276,400	24.50	38,019	3.37	11,281.6	4,061	0.36	11,281.6	42,080	15.22%
Garza García	78,100	22.78	3,737	1.02	3,428.5	1,474	0.43	3,428.5	5,211	6.7 %
Santa Catarina	80,500	5.05	24,389	1.53	15,940.6	15,462	0.97	15,940.6	39,851	49.5 %
Area Metropolitana de Monterrey.	1'876,300	137.00	779,871	46.97	27,603.6	218,282	12.35	17,074.7	998,153	53.2 %

<sup>1/</sup> "Reunión de Evaluación de Programas Prioritarios", Montemorelos, N. L., 1981.

Dentro de la población estudiada, encontramos un gran porcentaje de población que no es originaria de Monterrey. El 73.9% de los jefes de familia provienen de zonas rurales de Estados cercanos y del mismo Estado de Nuevo León. <sup>1/</sup>; su ocupación antes de migrar era de asalariados del campo, pequeños propietarios de tierra, agricultores y ganaderos. Entre las razones de migración de mayor peso que dió la población estudiada se encuentran: la falta de oportunidades en su último lugar de residencia (56.7%) y la búsqueda de mejores condiciones de vida (33.8%). Es importante hacer notar que la búsqueda de vivienda no es causa o motivo de migración. Así pues, se observa que lo que buscan los inmigrantes son mejores condiciones de vida, siendo la vivienda una necesidad complementaria a los intentos de esta gente para ganarse la vida en la ciudad.

La procedencia por Estado del jefe de familia es la siguiente: San Luis Potosí (30.4%), Coahuila (20.1%), Resto del Estado de Nuevo León (20.1%), Zacatecas (9.2%), Tamaulipas (6.2%) y otros Estados (12%).

Hasta hace unos pocos años, la pirámide de edades del país era la característica de una población joven con una pirámide casi perfecta, producto de elevadas tasas de mortalidad y de natalidad, sin embargo, en años recientes esta situación ha cambiado, notándose claramente una disminución del grupo de edad de 0 a 4 años, lo que significa sin lugar a dudas que se ha iniciado un descenso en la fecundidad de la población. Esta disminución del primer escalón también se observa para el

<sup>1/</sup> Con el objeto de obtener un perfil de la población estudiada, se realizó entre la población una encuesta de carácter probabilístico diseñada en congruencia con los objetivos de la investigación. Los datos que se mencionan son el resultado de dicha encuesta, salvo que se indique otra cosa.

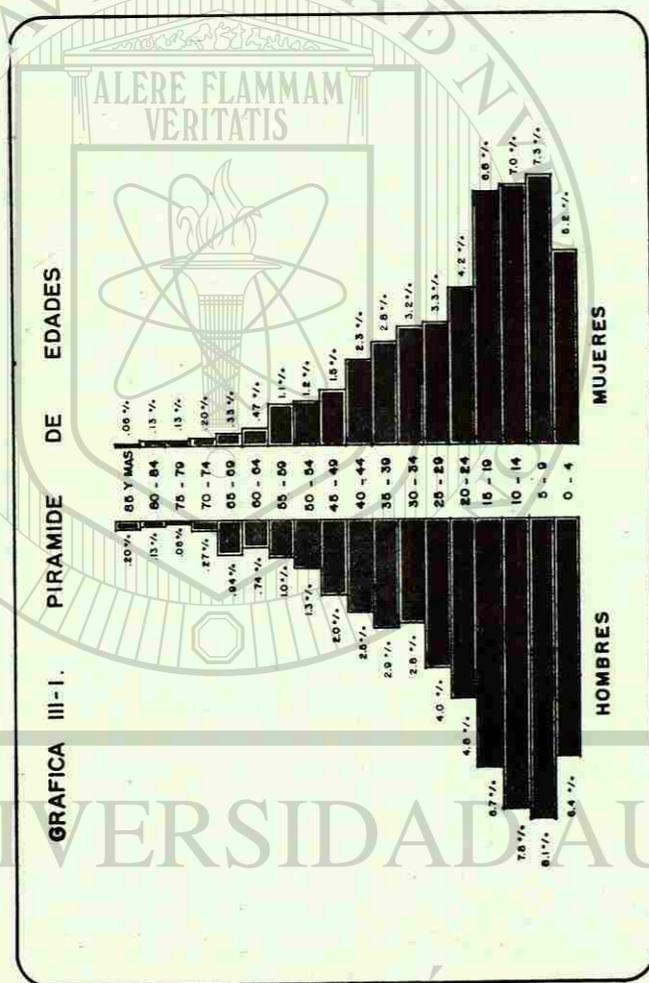
Estado de Nuevo León. Los resultados de nuestra encuesta muestran cómo la disminución de la fecundidad también se ha presentado en la población de bajos ingresos, la cual presenta una estructura de edades similar a la observada para el país y para el Estado de Nuevo León. También es importante mencionar que el 41.8% de la población está compuesto por personas menores de 15 años.

CUADRO III-2. PIRAMIDE DE EDADES. MEXICO, NUEVO LEON Y POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1980 (PORCIENTOS)

Grupo de Edad	México <sup>1/</sup>	Nuevo León <sup>1/</sup>	Población de Bajos Ingresos. <sup>2/</sup>
0-4	13.8	13.4	11.6
5-9	15.2	14.6	15.4
10-14	13.8	13.9	14.8
15-19	11.4	11.7	13.5
20-24	9.2	9.5	9.0
25-29	7.0	7.1	7.3
30-34	5.7	5.9	6.0
35-39	5.0	5.3	5.7 <sup>1/2</sup>
40-44	4.2	4.5	4.8
45-49	3.5	3.4	3.5
50-54	2.8	2.8	2.5
55-59	2.2	2.2	2.1
60-64	1.7	1.6	1.2
65 y más	4.2	3.9	2.6
No especificada	0.3	0.2	

Fuente: <sup>1/</sup> Datos preliminares del X Censo General de Población y Vivienda, 1980. SPP.

<sup>2/</sup> Resultados de la Encuesta de la Investigación.



Otros rasgos esenciales que caracterizan a la población encuestada son:

a) Educación.

Referente a educación, nuestra población está caracterizada por un nivel bajo de escolaridad.

- El 52.1% de la población no terminó la escuela primaria o nunca asistió a ella.
- El 18.5% asistió alguna vez a la escuela secundaria, terminando de ese porcentaje el 61.9% y no terminando el restante 38.1%.
- El 19.1% asistió a escuelas técnicas y de enseñanza media superior; de este porcentaje el 78.9% terminaron y el 21.1% no terminó.
- El 2.3% asistió a escuelas de enseñanza superior terminando de ese porcentaje el 65.2%.
- Actualmente el 31.1% del total de la población se encuentra estudiando.

b) Alimentación.

En cuanto a la alimentación observamos que la mayoría de la población (85.5%) tiene como dieta regular <sup>®</sup> frijoles, leche, huevos, tortillas y bebidas embotelladas. No es frecuente el consumo de verduras, frutas y carnes en su dieta normal, por lo cual, consideramos que esta población no tiene una alimentación completamente balanceada.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
U. A. N. L.

## c) Organización.

Dado que la mayor parte de nuestra población son inmigrantes, los nexos que establecieron en la etapa de su llegada a la ciudad con parientes, paisanos, amigos o algún contacto previo, fueron factores particularmente importantes para su establecimiento posterior en el Area Metropolitana de Monterrey (AMM). Este tipo de relaciones son muy importantes para nuestra población; el 60% de los encuestados tienen familiares cerca de su casa y el 50% tienen vecinos del mismo lugar de origen viviendo también cerca de su casa. Así pues, nuestra población muestra una marcada tendencia a localizar su vivienda en lugares cercanos a sus parientes, paisanos o amigos.

Las relaciones sociales resultan cruciales para la población, la obtención de trabajos, vivienda, ayuda económica y auxilio de todo tipo depende del desarrollo de una red de relaciones sociales eficaz.

Hemos notado que la población estudiada presenta un alto grado de heterogeneidad, al lado de personas de ingresos precarios viven personas con trabajos estables y relativamente bien pagados; lo cual se refleja en las diferencias observadas en las condiciones de vida de esta población, existiendo entre ella una diferencia marcada en diversos aspectos tales como la vivienda, el ingreso, la estabilidad en el empleo, etc.

A través de los años, nuestra población estudiada ha sido capaz de iniciar la construcción de sus viviendas por medio de la autoconstrucción y apoyados en las redes de relaciones sociales que les permitieron

la oportunidad de adquirir un terreno (sea por vía legal o no) y entrar en contacto con proveedores de materiales y servicios relativamente baratos.

Muchas de las viviendas actuales de los grupos de bajos ingresos empezaron siendo cuartos redondos y con el transcurso del tiempo y de acuerdo con sus posibilidades han seguido mejorándola convirtiéndose esta situación en un proceso permanente de construcción de vivienda en la búsqueda de mejores condiciones de vida.

En general, no existen organizaciones formales entre la población estudiada y cuando las hay son deficientes e ineficaces.

El 47% de los encuestados declaró conocer la existencia de una agrupación de vecinos; el resto no sabía de ninguna, de ese porcentaje, solo el 52% de la población que conocía alguna organización declaró participar en ellas.

El 53% de los entrevistados dijeron acudir directamente a oficinas del gobierno para solicitar la atención y/o resolución de sus problemas. El 35% acude a sus vecinos para resolver sus problemas y el 8% acude ante el líder de la comunidad.

Las cifras anteriores muestran la fragilidad de las organizaciones formales. Una gran parte de la población no reconoce algún líder y no se reúnen con frecuencia en forma comunitaria. Así pues, las relaciones informales de la población es el mecanismo de organización más eficaz.

La organización permanente encaminada a la integración de la comunidad es obstaculizada entre otras cosas por la misma heterogeneidad de los habitantes de las colonias estudiadas. Por otra parte, salvo el frente "Tierra y Libertad" del cual hablaremos más adelante, las actitudes políticas de grupos constituyen una base frágil para una organización política permanente y con fuerza suficiente para la negociación.

#### B. Evolución del Costo de la Vivienda y Poder Adquisitivo del Salario.

A pesar de que todas las personas tienen "un lugar donde vivir", las condiciones habitacionales de un elevado porcentaje de población son inaceptables. En los últimos años se ha agudizado el problema de la vivienda, situación que se ve reflejada en una deteriorización crónica de la demanda efectiva.

Esta situación es más conflictiva en los sectores de bajos ingresos debido a que los aumentos de salario no compensan los incrementos del costo de la construcción y de los terrenos urbanizados. De acuerdo con cifras del Banco de México, de Enero a Agosto de 1981, el índice de construcción llegó a 23.8%, con lo que superó en más de 3% el ritmo del índice de precios al consumidor durante el mismo período <sup>1/</sup>. El alto precio de los terrenos ha contribuido a aumentar su especulación, a la vez que ha propiciado su ocupación ilegal, al no contar con los recursos suficientes la población para adquirirlos legalmente.

Indudablemente que las variables principales que determi-

<sup>1/</sup> Alberto Aquilar. Uno más Uno. 20 de Septiembre de 1981. p. 1.

nan la demanda efectiva de vivienda son: el ingreso familiar y el precio de la vivienda, en este punto, trataremos de mostrar en términos generales cómo el precio de la vivienda se ha incrementado mucho más rápidamente que los ingresos, reduciéndose cada vez más las posibilidades de la población de bajos ingresos de adquirir una vivienda, así se trate de "viviendas de interés social".

Los datos que se presentan en el cuadro III-3 y en la gráfica III-2 ilustran categóricamente la situación anterior. En 1970 el precio de una vivienda era de \$ 44,987.00 que equivalía a 1428 veces el salario mínimo que en aquél año fue de \$ 31.50 diarios, es decir, una vivienda costaba -- 3.9 años de salario mínimo dedicándolo íntegramente a pagar su vivienda. Esta situación se mantiene mas o menos constante hasta 1973; de 1974 a 1979 la disminución del poder adquisitivo del salario se acelera constantemente y el valor de una vivienda pasa de 4.5 en 1974 a 5.8 años de salario mínimo en 1979.

Esta situación se vuelve todavía mas dramática en los últimos dos años en que el valor de la vivienda medida en años de salario mínimo se eleva a 7.4 en 1980 y a 8.1 en 1981.

CUADRO III-3. PRECIO NOMINAL Y EN AÑOS DE SALARIO MÍNIMO 1970 - 1981

AÑO	Salario	Precio Nominal <sup>1/</sup>			En Años de Salario Mínimo.		
		1. Urbanizado	Construc.	Vivienda.	L. Urb.	Construc.	Vivienda
1970	31.50	9,000.00	33,987.00	44,987.00	0.8	3.1	3.9
1971	31.50	10,520.00	37,974.00	48,294.00	0.9	3.3	4.2
1972	37.20	11,880.00	42,213.00	54,093.00	0.9	3.1	4.0
1973	38.80	12,600.00	44,357.00	56,957.00	0.9	3.1	4.0
1974	50.90	19,200.00	65,346.00	84,546.00	1.0	3.5	4.5
1975	62.10	34,800.00	76,945.00	111,745.00	1.5	3.4	4.9
1976	80.00	43,200.00	107,483.00	150,683.00	1.5	3.7	5.2
1977	100.40	52,800.00	151,436.00	205,256.00	1.4	4.2	5.6
1978	113.00	57,600.00	159,436.00	217,036.00	1.4	3.9	5.3
1979	130.00	78,000.00	198,000.00	276,000.00	1.6	4.2	5.8
1980	150.00	104,400.00	298,704.00	403,104.00	1.9	5.5	7.4
1981	190.00	156,000.00	403,000.00	559,600.00	2.3	5.8	8.1

FUENTE: <sup>1/</sup> Raúl Cadena Reyes. "Apuntes sobre Vivienda de Interés Social" Monterrey, N.L. 1981. fotocopiado.

La organización permanente encaminada a la integración de la comunidad es obstaculizada entre otras cosas por la misma heterogeneidad de los habitantes de las colonias estudiadas. Por otra parte, salvo el frente "Tierra y Libertad" del cual hablaremos más adelante, las actitudes políticas de grupos constituyen una base frágil para una organización política permanente y con fuerza suficiente para la negociación.

#### B. Evolución del Costo de la Vivienda y Poder Adquisitivo del Salario.

A pesar de que todas las personas tienen "un lugar donde vivir", las condiciones habitacionales de un elevado porcentaje de población son inaceptables. En los últimos años se ha agudizado el problema de la vivienda, situación que se ve reflejada en una deteriorización crónica de la demanda efectiva.

Esta situación es más conflictiva en los sectores de bajos ingresos debido a que los aumentos de salario no compensan los incrementos del costo de la construcción y de los terrenos urbanizados. De acuerdo con cifras del Banco de México, de Enero a Agosto de 1981, el índice de construcción llegó a 23.8%, con lo que superó en más de 3% el ritmo del índice de precios al consumidor durante el mismo período <sup>1/</sup>. El alto precio de los terrenos ha contribuido a aumentar su especulación, a la vez que ha propiciado su ocupación ilegal, al no contar con los recursos suficientes la población para adquirirlos legalmente.

Indudablemente que las variables principales que determi-

<sup>1/</sup> Alberto Aquilar. Uno más Uno. 20 de Septiembre de 1981. p. 1.

nan la demanda efectiva de vivienda son: el ingreso familiar y el precio de la vivienda, en este punto, trataremos de mostrar en términos generales cómo el precio de la vivienda se ha incrementado mucho más rápidamente que los ingresos, reduciéndose cada vez más las posibilidades de la población de bajos ingresos de adquirir una vivienda, así se trate de "viviendas de interés social".

Los datos que se presentan en el cuadro III-3 y en la gráfica III-2 ilustran categóricamente la situación anterior. En 1970 el precio de una vivienda era de \$ 44,987.00 que equivalía a 1428 veces el salario mínimo que en aquél año fue de \$ 31.50 diarios, es decir, una vivienda costaba -- 3.9 años de salario mínimo dedicándolo íntegramente a pagar su vivienda. Esta situación se mantiene mas o menos constante hasta 1973; de 1974 a 1979 la disminución del poder adquisitivo del salario se acelera constantemente y el valor de una vivienda pasa de 4.5 en 1974 a 5.8 años de salario mínimo en 1979.

Esta situación se vuelve todavía mas dramática en los últimos dos años en que el valor de la vivienda medida en años de salario mínimo se eleva a 7.4 en 1980 y a 8.1 en 1981.

CUADRO III-3. PRECIO NOMINAL Y EN AÑOS DE SALARIO MÍNIMO 1970 - 1981

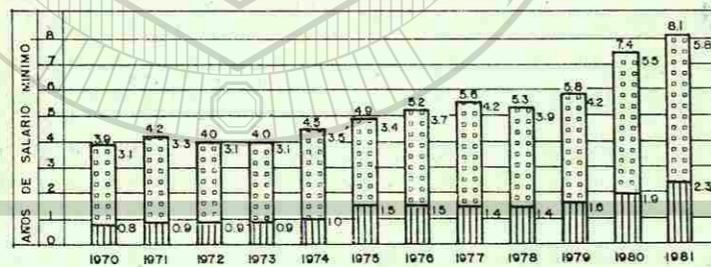
AÑO	Salario	Precio Nominal <sup>1/</sup>			En Años de Salario Mínimo.		
		1. Urbanizado	Construc.	Vivienda.	1. Urb.	Construc.	Vivienda
1970	31.50	9,000.00	33,987.00	44,987.00	0.8	3.1	3.9
1971	31.50	10,520.00	37,974.00	48,294.00	0.9	3.3	4.2
1972	37.20	11,880.00	42,213.00	54,093.00	0.9	3.1	4.0
1973	38.80	12,600.00	44,357.00	56,957.00	0.9	3.1	4.0
1974	50.90	19,200.00	65,346.00	84,546.00	1.0	3.5	4.5
1975	62.10	34,800.00	76,945.00	111,745.00	1.5	3.4	4.9
1976	80.00	43,200.00	107,483.00	150,683.00	1.5	3.7	5.2
1977	100.40	52,800.00	151,436.00	205,256.00	1.4	4.2	5.6
1978	113.00	57,600.00	159,436.00	217,036.00	1.4	3.9	5.3
1979	130.00	78,000.00	198,000.00	276,000.00	1.6	4.2	5.8
1980	150.00	104,400.00	298,704.00	403,104.00	1.9	5.5	7.4
1981	190.00	156,000.00	403,000.00	559,600.00	2.3	5.8	8.1

FUENTE: <sup>1/</sup> Raúl Cadena Reyes. "Apuntes sobre Vivienda de Interés Social" Monterrey, N.L. 1981. fotocopiado.

De lo anterior se puede concluir que en los últimos 8 años el poder adquisitivo real del salario mínimo con relación al precio de la vivienda ha disminuido en un 100%.

Es importante hacer notar que dentro de este incremento en el precio de la vivienda, el costo del terreno es en el -- que se ha producido el más alto incremento de precio. En 1973 se necesitaba destinar 323.9 veces el salario mínimo diario o sea 0.89 años de salario mínimo para adquirir un terreno, en 1981 se requieren 821 veces el salario mínimo, lo que equivale a 2.3 años de salario mínimo. De lo cual se concluye que en los últimos ocho años el poder adquisitivo del salario real con relación a los terrenos urbanizados ha disminuido en un 152%.

GRAFICA III-2. PRECIO DE LA VIVIENDA EN AÑOS DE SALARIO MINIMO. 1970 - 1981.



FUENTE: CUADRO III-3

**SIMBOLOGIA**  
 VIVIENDA  
 CONSTRUCCION  
 TERRENO URBANIZADO

Lo anterior ha traído como consecuencia un aumento en la participación porcentual del suelo en relación al precio total de la vivienda, en 1970 el terreno representaba el

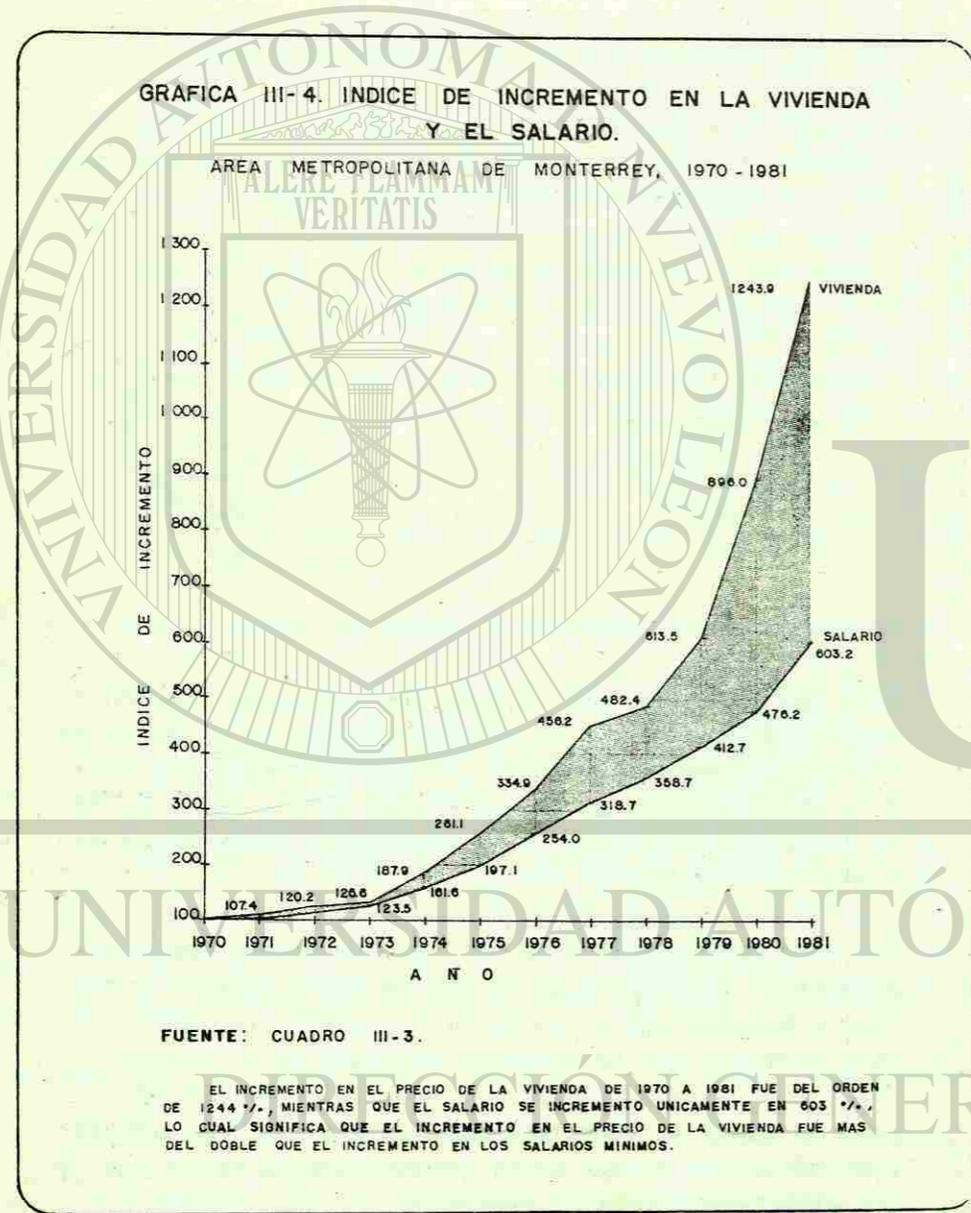
20% del valor total de la vivienda incrementándose este porcentaje al 28% en 1981.

GRAFICA III-3. PRECIO DE LA VIVIENDA



Otra manera de analizar el problema de la vivienda, sería utilizando los índices de incremento tanto en el precio de la vivienda como del salario. Tomando como año base 1970-100, se observa que el incremento del precio de la vivienda fue más del doble que el incremento en los salarios mínimos. (Ver Gráfica III-4).

Por otra parte, de acuerdo con los indicadores del Banco de México y comparando el índice del nivel general de precios y del costo de edificación de vivienda de interés social en Monterrey, observamos claramente en el cuadro -- III-4 y en la gráfica III-5, tomando como año base 1974=100 como el índice de construcción durante el período comprendido entre 1974 y 1981 se ha incrementado en un 29% más -- que el índice general de precios.

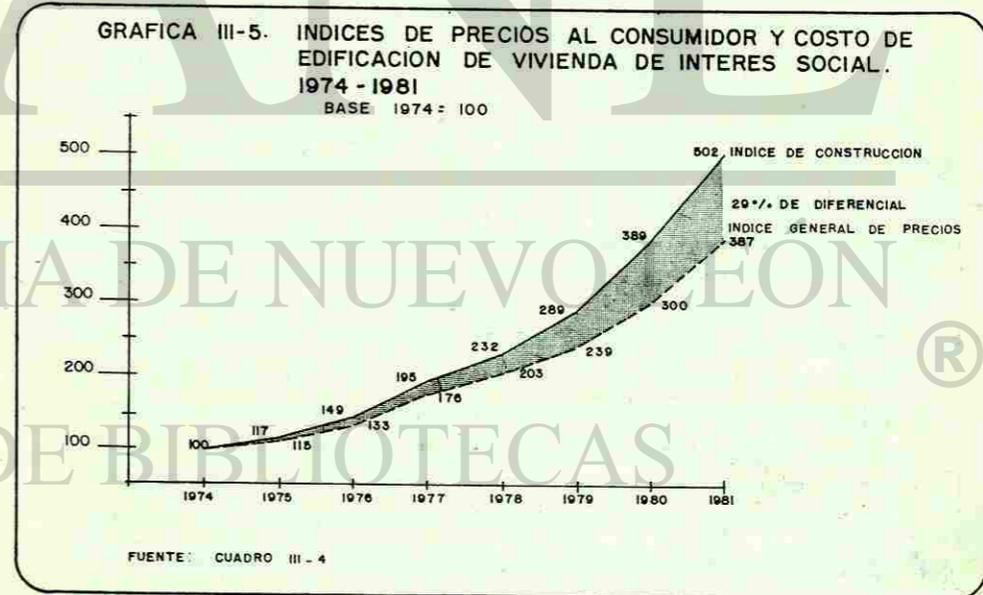


0081207

**CUADRO III-4. INDICES DE SALARIO, PRECIOS AL CONSUMIDOR Y CONSTRUCCION PARA LA CIUDAD DE MONTERREY.**

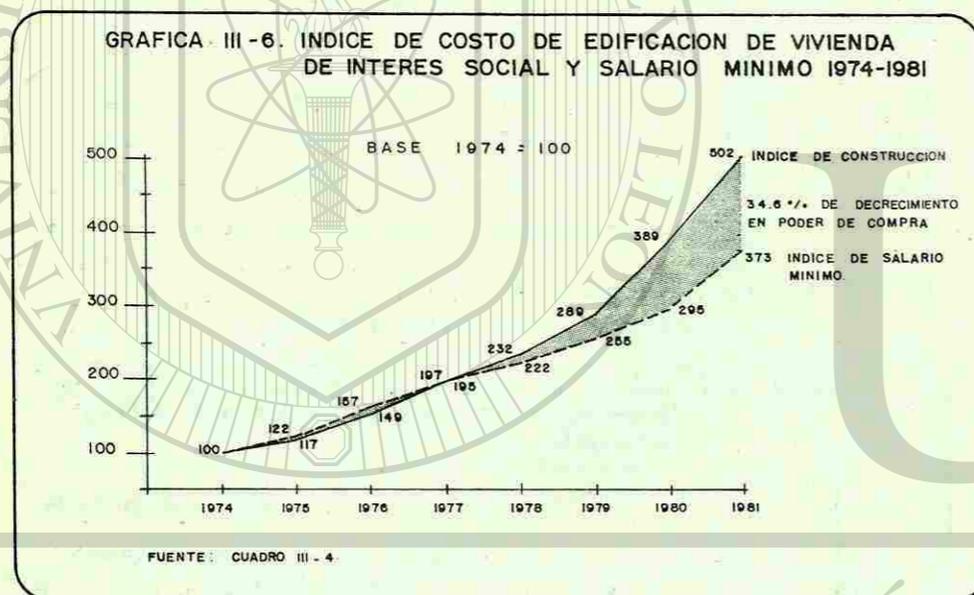
Año	I N D I C E		
	Salario Mínimo	Precios Construcción	
1974	100	100	100
1975	122	115	117
1976	157	133	149
1977	197	176	195
1978	222	203	232
1979	255	239	289
1980	295	300	389
1981	373	387	502

Fuente: Banco de México, S. A.  
 Comisión Nacional de Salarios Mínimos.



0081207

Además, si comparamos de acuerdo a los mismos indicadores el índice de costo de edificación de vivienda de interés social y el índice de incremento en los salarios mínimos, nos damos cuenta que el poder de compra del salario con relación a la construcción de vivienda se ha reducido en un 35% entre 1974 y 1981.



Finalmente, para confirmar el desmedido incremento que ha sufrido el precio de la vivienda en los últimos años, recurrimos nuevamente a los indicadores del Banco de México para comparar la evolución que en términos reales ha tenido el precio de la vivienda (construcción y terreno) y el salario mínimo. Para hacer más comprensibles los resultados hemos realizado los cálculos en pesos de 1981.

Con los datos presentados en el Cuadro III-5 comprobamos que la problemática habitacional presenta dos extremos - que tienden a separarse cuando una brecha que se ha ido ensanchando en los últimos años entre el salario y el precio de la vivienda.

Si observamos la evolución del salario mínimo en términos reales, inmediatamente nos damos cuenta que de 1973 a 1976 el salario se incrementa constantemente y pasa de 182.63 en 1973 a 232.56 en 1976, (medido en pesos de 1981), esto significa que en términos reales el poder adquisitivo del salario aumentó en un 27%.

A partir de 1976 es notoria y alarmante la disminución -- que en términos reales ha sufrido el salario mínimo, pasando de 232.56 en 1976, a 190.00 en 1981, esto representa una disminución del 22% en el poder adquisitivo del salario. En otras palabras, en 1981 se podían adquirir únicamente el 78% de los bienes y servicios que se podrían adquirir en 1976 con el salario mínimo, o sea, que hay una pérdida en el poder adquisitivo real del salario de 22% entre 1976 y 1981.

Aunque impactante y clave para nuestro estudio, esta situación solamente refleja una parte de la problemática económica de los últimos años en el país, requiriéndose de análisis más completos para poder extraer conclusiones valideras acerca del desenvolvimiento del conjunto de la economía.

En forma totalmente opuesta a la disminución del 22% en el poder adquisitivo real del salario mínimo en el período comprendido entre 1976 y 1981; el precio real de la vivienda se incrementó en un 10% durante el mismo período. Este incremento fue mucho mayor si ampliamos el período de tiempo.

CUADRO III-5

EVOLUCION EN TERMINOS NOMINALES Y REALES DEL SALARIO Y DEL PRECIO DE VIVIENDA, TERRENO Y CONSTRUCCION EN MONTERREY. 1973 - 1981.

AÑO	Indice <sup>1/</sup>	SALARIO		Indice <sup>2/</sup>	VIVIENDA		Indice <sup>3/</sup>	TERRENO		CONSTRUCCION	
		Nominal	Real		Nominal	Real		Nominal	Real	Nominal	Real
1973	21.3	38.90	182.63	15.6	56,957.00	565,108.97	12,600.00	80,769.23	44,357.00	281,339.74	
1974	25.9	50.90	196.53	19.9	84,546.00	424,854.27	19,200.00	96,482.41	65,346.00	328,571.86	
1975	29.7	62.10	204.09	23.5	111,745.00	479,502.27	34,800.00	149,356.22	76,045.00	330,756.05	
1976	34.4	80.40	232.56	29.6	150,683.00	509,004.19	43,200.00	145,945.95	107,483.00	363,118.24	
1977	45.5	100.40	220.66	38.9	205,256.00	527,650.39	52,800.00	155,732.65	152,456.00	391,917.71	
1978	52.4	113.00	215.65	46.2	217,036.00	469,774.89	57,600.00	151,675.32	139,436.00	345,099.57	
1979	61.8	130.00	210.36	57.5	276,000.00	480,000.00	78,000.00	135,652.17	198,400.00	344,347.83	
1980	77.5	150.00	193.55	77.5	403,104.00	520,134.19	104,400.00	134,709.68	298,704.00	385,424.52	
1981	100	190.00	190.00	100.00	559,600.00	559,600.00	156,000.00	156,000.00	403,600.00	403,600.00	

FUENTE: Banco de México, "Indicadores Económicos" Serie Información Económica, Mensual 102, Mayo de 1981.

<sup>1/</sup> Índice General de Precios al Consumidor para Monterrey, S.L.

<sup>2/</sup> Índice General de Costos de Edificación para Vivienda de Interés Social en Monterrey, S.L.

<sup>3/</sup> Raúl Gadea Reyes "Apuntes sobre Vivienda de Interés Social" Monterrey, S.L., 1981. Fotocopiado.

<sup>4/</sup> Las cifras reales están señaladas en pesos de 1981.

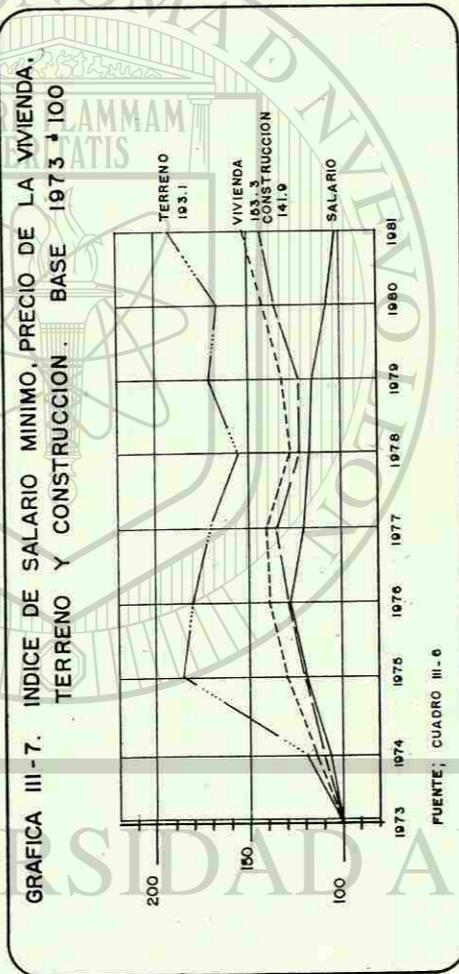
po de 1973 a 1981, en este lapso, el aumento en términos reales del precio de la vivienda fue del orden del 53%.

Desglosando el precio de la vivienda en terreno y construcción, observamos que el primero de ellos fue el que más rápidamente aumentó con un 93%, mientras que la construcción aumentó en un 42%; calculando ambos porcentajes para el período comprendido entre 1973 y 1981. Esto significa que en términos reales el valor de un terreno casi se duplicó en este lapso.

CUADRO III-6. INDICE DE SALARIO MINIMO, PRECIO DE LA VIVIENDA, TERRENO Y CONSTRUCCION. BASE 1973-100

Año	Salario Mínimo	Precio de la Vivienda	Terreno	Construcción
1973	100	100	100	100
1974	107.6	116.4	119.5	115.5
1975	114.5	131.4	184.9	116.1
1976	127.3	139.4	180.7	127.7
1977	120.8	144.5	168.0	137.8
1978	118.1	128.7	154.4	121.4
1979	115.2	131.5	168.0	121.9
1980	106.0	142.5	166.8	135.6
1981	104.0	153.3	193.1	141.9

Fuente: Cuadro III-5.



### C. Financiamiento.

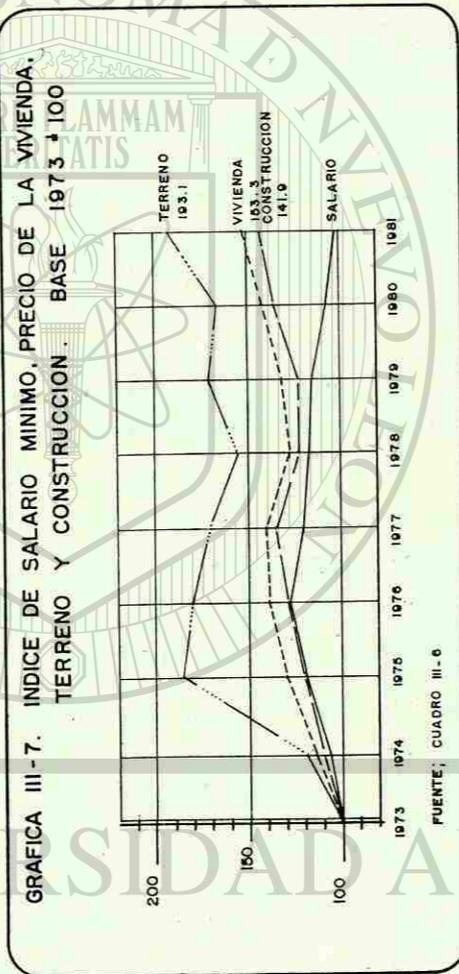
Otro de los aspectos fundamentales en el análisis de la -- problemática habitacional lo constituye sin duda el punto referido al financiamiento. A nivel nacional, el monto de los créditos otorgados por la Banca Nacional y por la Banca Privada y Mixta para la vivienda de interés social al - 31 de Diciembre de 1980 son los siguientes:

Cuadro III-7. CREDITOS OTORGADOS POR LA BANCA NACIONAL Y POR LA BANCA PRIVADA Y MIXTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ESTADO	POBLACION <u>1/</u>	%	MILLONES DE PESOS <u>2/</u>	%
Distrito Federal	9;373,353	13.9	20,955.7	58.5
México	7;545,692	11.2	423.3	1.2
Nuevo León	2;463,298	3.7	3,144.6	8.8
Jalisco	4;293,549	6.4	2,802.1	7.8
Resto de Estados	43;706,689	64.8	8,474.7	23.7
Total	67;382,581	100.0	35,800.4	100.0

Fuente: 1/ Datos preliminares del X Censo General de Población y Vivienda, 1980. SPP.

2/ Banco de México. "Indicadores Económicos" Serie Información Económica. Cuaderno Mensual 102. Mayo de 1981.



### C. Financiamiento.

Otro de los aspectos fundamentales en el análisis de la -- problemática habitacional lo constituye sin duda el punto referido al financiamiento. A nivel nacional, el monto de los créditos otorgados por la Banca Nacional y por la Banca Privada y Mixta para la vivienda de interés social al - 31 de Diciembre de 1980 son los siguientes:

Cuadro III-7. CREDITOS OTORGADOS POR LA BANCA NACIONAL Y POR LA BANCA PRIVADA Y MIXTA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ESTADO	POBLACION <u>1/</u>	%	MILLONES DE PESOS <u>2/</u>	%
Distrito Federal	9;373,353	13.9	20,955.7	58.5
México	7;545,692	11.2	423.3	1.2
Nuevo León	2;463,298	3.7	3,144.6	8.8
Jalisco	4;293,549	6.4	2,802.1	7.8
Resto de Estados	43;706,689	64.8	8,474.7	23.7
Total	67;382,581	100.0	35,800.4	100.0

Fuente: 1/ Datos preliminares del X Censo General de Población y Vivienda, 1980. SPP.

2/ Banco de México. "Indicadores Económicos" Serie Información Económica. Cuaderno Mensual 102. Mayo de 1981.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
U.A.N.L.

De la información presentada en el cuadro anterior, se deduce que contrario a las políticas expresadas por el Estado en diferentes planes; en lo que se refiere a la desconcentración de las tres grandes ciudades del país, México, Guadalajara y Monterrey; en la práctica, por lo menos en lo que a créditos otorgados para la construcción de vivienda de interés social, en realidad se está fomentando dicha concentración con los subsidios que se les conceden a esas enormes aglomeraciones de población, donde sin duda se localizan las más fuertes presiones sociales.

En el Estado de Nuevo León se localiza el 3.7% del total de la población del país, se otorgaron 3,145 millones de pesos en créditos para vivienda de interés social; esta cifra representa el 8.8% del total; o sea que en términos relativos, las inversiones realizadas en el Estado son más del doble del promedio nacional. Mas alarmante es aún el caso del D. F. que concentra el 13.9% de la población nacional, pero absorbe el 58.5% de los créditos concedidos para vivienda de interés social.

En 1981 el FOVI destinó a la vivienda 14 mil millones de pesos, cifra superior en 80% al canalizado en 1980. Con esto se pudieron otorgar alrededor de 36 mil créditos / vivienda. <sup>1/</sup>

Sin embargo, debido a las dificultades para la obtención de créditos de interés social, los grupos de bajos ingresos no tienen acceso a este tipo de créditos y por lo general la población que adquiere viviendas de interés social corresponde al sector de ingresos medios.

<sup>1/</sup> Uno más uno. 25 de Febrero de 1982. p. 11.

El Fondo de Apoyo de la Vivienda de Interés Social (FOVI) fue creado por el gobierno federal en 1963 con el objeto de atender en mayor proporción la demanda de vivienda. Este Fondo está controlado por el Banco de México y funciona utilizando parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito a través de sus departamentos de ahorro e hipotecarios, complementados con otros recursos gubernamentales.

De acuerdo con las disposiciones del Banco de México, las instituciones bancarias otorgan dos tipos de créditos: individuales y puente. Los que con mayor facilidad se otorgan son estos últimos beneficiando principalmente a los promotores y constructores de vivienda. Una vez construidas las viviendas, en una segunda etapa la banca otorga préstamos individuales a los adquirientes que se destinan a pagar el precio de las viviendas.

Estos créditos operan con tasas de interés preferenciales, inferiores a los del mercado financiero. Esto significa una reducción del precio de la vivienda en cuanto a las amortizaciones de los créditos, pero no en términos de costos de producción ya que el precio de la vivienda incluye la tasa de ganancia de los propietarios del suelo, los constructores y los promotores de vivienda.

Los requisitos del Banco de México que deben llenar las personas, para ser beneficiados con créditos, dentro del programa financiero de vivienda son los siguientes: <sup>®</sup>

- A. Que tengan capacidad legal para obligarse.
- B. Que no sea propietario de otra casa habitación.
- C. Que vayan a habitar permanentemente en la vivienda.
- D. Que sean jefes de familia.

- E. Que tengan capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales.
- F. Que su ingreso mensual no sea superior a los estipulados.

Obviamente, finalmente es el ingreso y la capacidad de pago los elementos que definen si se otorga o no el crédito, quedando la población de bajos ingresos prácticamente sin oportunidad de ser beneficiada con este servicio como lo demostraremos a continuación.

En el Cuadro III-8 presentamos una tabla conteniendo información obtenida en distintos fraccionamientos de interés social del Area Metropolitana de Monterrey; se observa que los requisitos que se piden están fuera del alcance de la población encuestada; el ingreso promedio familiar de la población es de \$ 12,118.94 y en los fraccionamientos analizados se pide en el mejor de los casos un ingreso mínimo de \$ 14,000.00, cifra que se eleva en algunos casos a más de \$ 40,000.00 pesos mensuales.

El ingreso mínimo requerido en el fraccionamiento más económico equivale a 2 veces el salario mínimo, en el segundo caso que mencionamos el ingreso mínimo requerido equivale a más de 7 veces el salario mínimo. Esto significa que las oportunidades de vivienda terminada de interés social benefician únicamente a aquellos sectores de población con ingresos superiores a dos veces el salario mínimo.

En base a la encuesta realizada se observó que el 67.1% declaró no tener posibilidades de obtener financiamiento para adquirir una vivienda; el 10.6% tenía posibilidades de obtenerlo del INFONAVIT; el 10.2% en su lugar de trabajo; el 3.8% directamente de un Banco y el restante 8.3% de otros medios.

Cuadro III-8. TABLA DE FRACCIONAMIENTOS QUE CONSTRUYEN VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL (Obtenidos del periódico local "El Norte" con fecha del 13 de Sept. de 1981).

FRACCIONAMIENTO.	COSTO DE COSTO DE CON-	ENGANCHE	SEPARACION	PAGO ENGANCHE	PAGO MENSUAL	NUMERO MESES	INTERES	INGRESO MINIMO	TERRENO M2.	VIVIENDA
Residencial Roble.	\$ 805,000.00	\$ 321,800.00	\$ 136,800.00	\$ 19,000.00 Mens. durante 18 meses	1° Año \$ 7,700.00 87 meses \$ 5,000.00 3 anual \$ 13,327.00	120 meses	13 %	\$ 23,000.00	8 X 15 mts.	3 Recámaras Sala-Comedor Cocina Baño
Jardines de Escobedo.	\$ 463,100.00	\$ 143,100.00	\$ 23,700.00	6 meses \$ 10,000.00 6 meses \$ 11,500.00	\$ 3,200.00 Variable Incremento 300 a 400 por año.	120 meses	13 % Variab.	\$ 14,000.00 a \$ 15,800.00	7.5 X 14.00	2 Recámaras Sala-Comedor Cocina Baño
Cedros.	\$ 1,150,000.00	\$ 374,000.00	\$ 25,000.00	\$ 149,000.00 a 120 días Resto a 6 meses.		120 meses	13 % Variab.	\$ 39,000.00 a \$ 41,000.00	8 X 18 mts.	3 Recámaras Sala-Comedor Cocina Baño

Además, el enganche que se pide termina por marginar total-  
mente a la población de este mercado de vivienda. (Ver Cua-  
dro III-8).

#### D. Empleo e Ingreso Familiar.

Del total de la población encuestada solamente el 25.8% --  
trabajan; esto quiere decir que de cada cuatro personas, --  
solamente trabaja una. Se observó un 12% de desempleo en-  
tre los jefes de familia, porcentaje muy superior al 5.9%  
observado para el Area Metropolitana de Monterrey en --  
1979 <sup>1/</sup>. De la población que trabaja, el 73.4% es asalaria-  
da y el 26.6% trabaja por cuenta propia.

La estructura ocupacional de la población encuestada es --  
similar a la observada en el Area Metropolitana de Monte-  
rrey en 1970. A continuación presentamos su distribución  
sectorial.

CUADRO III-9. ESTRUCTURA OCUPACIONAL POR SECTORES.

Sector	1979 A.M.M. (%) <sup>1/</sup>	Población Encuestada (%)
Primario	1.23	10.8
Secundario	47.4	47.5
Terciario	51.3	41.7
	100.0	100.0

Fuente: <sup>1/</sup> Encuesta continua de mano de obra. D.G.E. S.P.P.  
en ocupación y salarios en el Area Metropolitana  
de Monterrey 1979. UANL. 1980.

<sup>1/</sup> CIE. Ocupación y Salarios en el Area Metropolitana de Monterrey.  
UANL. 1980.

La población ocupada en el Area Metropolitana de Monterrey  
muestra un claro predominio del sector terciario (51.3%),  
característico de los países periféricos, observándose que  
entre el comercio (16.33) y otros servicios (16.24) agru-  
pan más de la mitad de la población ocupada en el sector --  
servicios. Es muy probable que sea en estas dos ramas de  
actividad donde se localice principalmente la población --  
"subempleada". En la población encuestada la población ocu-  
pada en el sector terciario representa el 41.7%, el porcen-  
taje de diferencia en este sector entre el Area Metro-  
politana de Monterrey y la población de bajos ingresos se ubi-  
ca en el sector primario, ya que mientras en el Area Metro-  
politana de Monterrey era solo de 1.23%, en la población --  
encuestada resultó ser del 10.8%.

En el sector secundario se observan porcentajes similares  
en ambas poblaciones. Como era de esperarse, la industria  
manufacturera agrupa al 38.45% de la población ocupada en  
el Area Metropolitana de Monterrey.

De la población encuestada se observó que el ingreso fami-  
liar promedio es de 12,118.94 pesos mensuales.

A continuación presentamos la distribución del ingreso fa-  
miliar ya que consideramos que las posibilidades de resolver  
el problema habitacional depende básicamente de un es-  
fuerzo colectivo de la familia más que del esfuerzo indi-  
vidual del jefe de la misma.

Además, el enganche que se pide termina por marginar total-  
mente a la población de este mercado de vivienda. (Ver Cua-  
dro III-8).

#### D. Empleo e Ingreso Familiar.

Del total de la población encuestada solamente el 25.8% --  
trabajan; esto quiere decir que de cada cuatro personas, --  
solamente trabaja una. Se observó un 12% de desempleo en-  
tre los jefes de familia, porcentaje muy superior al 5.9%  
observado para el Area Metropolitana de Monterrey en --  
1979 <sup>1/</sup>. De la población que trabaja, el 73.4% es asalaria-  
da y el 26.6% trabaja por cuenta propia.

La estructura ocupacional de la población encuestada es --  
similar a la observada en el Area Metropolitana de Monte-  
rrey en 1970. A continuación presentamos su distribución  
sectorial.

CUADRO III-9. ESTRUCTURA OCUPACIONAL POR SECTORES.

Sector	1979 A.M.M. (%) <sup>1/</sup>	Población Encuestada (%)
Primario	1.23	10.8
Secundario	47.4	47.5
Terciario	51.3	41.7
	100.0	100.0

Fuente: <sup>1/</sup> Encuesta continua de mano de obra. D.G.E. S.P.P.  
en ocupación y salarios en el Area Metropolitana  
de Monterrey 1979. UANL. 1980.

<sup>1/</sup> CIE. Ocupación y Salarios en el Area Metropolitana de Monterrey.  
UANL. 1980.

La población ocupada en el Area Metropolitana de Monterrey  
muestra un claro predominio del sector terciario (51.3%),  
característico de los países periféricos, observándose que  
entre el comercio (16.33) y otros servicios (16.24) agru-  
pan más de la mitad de la población ocupada en el sector --  
servicios. Es muy probable que sea en estas dos ramas de  
actividad donde se localice principalmente la población --  
"subempleada". En la población encuestada la población ocu-  
pada en el sector terciario representa el 41.7%, el porcen-  
taje de diferencia en este sector entre el Area Metropli-  
tana de Monterrey y la población de bajos ingresos se ubi-  
ca en el sector primario, ya que mientras en el Area Metro-  
politana de Monterrey era solo de 1.23%, en la población --  
encuestada resultó ser del 10.8%.

En el sector secundario se observan porcentajes similares  
en ambas poblaciones. Como era de esperarse, la industria  
manufacturera agrupa al 38.45% de la población ocupada en  
el Area Metropolitana de Monterrey.

De la población encuestada se observó que el ingreso fami-  
liar promedio es de 12,118.94 pesos mensuales.

A continuación presentamos la distribución del ingreso fa-  
miliar ya que consideramos que las posibilidades de resolver  
el problema habitacional depende básicamente de un es-  
fuerzo colectivo de la familia más que del esfuerzo indi-  
vidual del jefe de la misma.

CUADRO III-10. DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR.

VECES EL SALARIO MINIMO	POBLACION POR CIENTO	PORCENTAJE ACUMULADO
Menos 1	19	19
Entre 1 y 1.5	20.5	39.5
Entre 1.5 y 2.0	17.1	56.6
Entre 2.0 y 3.0	22.5	79.1
3.0 y más	20.9	100.0

De acuerdo con los datos obtenidos se observa que el 56.6% de las familias ganan menos de dos veces el salario mínimo, el 22.5% ganan entre 2 y 3 veces el salario y el restante 20.9% ganan más de tres veces el salario mínimo.

Del total de la población que trabaja el 66.7% tiene un ingreso constante mientras que un 33.3% tiene ingresos irregulares.

Si comparamos los ingresos de la población con el precio de las viviendas y las condiciones del financiamiento inmediatamente nos damos cuenta de las enormes dificultades de esta población para adquirir su vivienda. Las familias que ganan menos de 2 veces el salario mínimo, es decir, al menos el 56.6%, se encuentran totalmente imposibilitados para adquirir una vivienda. Obviamente, las dificultades disminuyen a medida que el salario aumenta.

La disminución del poder adquisitivo real del salario que analizamos antes, se manifiesta entre otras cosas en las malas condiciones de su vivienda, ocasionando un déficit habitacional que estimaremos más adelante.

La distribución del ingreso presentada también nos servirá de base para proyectar las necesidades de la población de acuerdo a sus necesidades y a la capacidad de pago de esta población, elemento básico para estructurar una política habitacional adecuada.

La marginación impuesta por el mercado de vivienda ocasionada por el alto costo de las mismas y la reducida capacidad de pago de la población ha obligado a la población a satisfacer por sí misma sus necesidades habitacionales mediante un proceso de construcción casi permanentemente de sus viviendas, es decir, mediante la autoconstrucción entendida ésta "como un proceso mayoritario y masivo propio de las ciudades latinoamericanas, llevado a cabo en forma creciente y paulatina por los albañiles y contratistas locales, con el dueño manteniendo el papel de administrador y actuando como su propio contratista general, pero no necesariamente contribuyendo mucho con su mano de obra" <sup>1/</sup>. Esta conceptualización es totalmente diferente de la concepción de la autoconstrucción "pura" y poco frecuente, en que la mayoría de la mano de obra es de la familia misma" <sup>2/</sup>.

Con esta definición de autoconstrucción se estima que un porcentaje que fluctúa alrededor del 70% trata de satisfacer sus necesidades habitacionales mediante este proceso.

Por otra parte, derivados de una concepción inadecuada <sup>®</sup>

<sup>1/</sup> Tomás Sudra. "Aspectos Socioeconómicos del Proceso de Autoconstrucción". En *Investigaciones en Autoconstrucción*. Memoria de la Primera Reunión Nacional sobre Investigaciones en Autoconstrucción. México, CONACYT, 1981.

<sup>2/</sup> Ibid.

del problema, los programas tradicionales de vivienda se han limitado a ofrecer dentro de sus programas solamente vivienda terminada, disminuyendo las posibilidades de resolver el problema habitacional de los grupos de bajos ingresos.

#### E. La Acción del Estado.

##### 1. Los Programas de Vivienda.

La acción del Estado se ha desarrollado por medio de dos mecanismos; a través de organismos o programas federales y a través de organismos o programas exclusivamente locales. Entre los organismos federales se cuentan: INFONAVIT e INDECO; los programas locales son FOMERREY y Tierra Propia.

##### a. INFONAVIT.

La Constitución General de la República promulgada en 1917 establece en su artículo 123, Fracción XII:

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

Fue hasta 1970 que la Ley Federal de Trabajo reglamentó esta obligación en el capítulo III, Artículo 136 al 153. En ese año se integró la Comisión Tripartita (Patrones, Obreros y Gobierno) y fue la

quinta subcomisión la que trató el tema de la vivienda, estableciendo las bases técnicas para la creación del INFONAVIT.

El 24 de Abril de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley que creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), iniciando su vigencia a partir del 1o. de Mayo de 1972.

El INFONAVIT es una institución tripartita cuyo objeto es administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, constituido por las aportaciones que hacen los patrones de una cantidad equivalente al 5% de los salarios que devengan quienes le prestan sus servicios.

Para coadyuvar a la desconcentración regional, en el Distrito Federal se invierte una cantidad menor al monto de sus aportaciones y el excedente se destina al desarrollo de programas en los demás Estados de la República, salvo por lo que corresponde a los Estados de Jalisco, Nuevo León y México, en los que la inversión es igual a la aportación.

El INFONAVIT cuenta con cinco líneas de crédito:

- a) Adquisición de vivienda promocionada por el INFONAVIT.
- b) Adquisición de vivienda a terceros.
- c) Construcción de vivienda a quienes poseen terreno.
- d) Reparación, ampliación y/o mejora de vivienda.
- e) Pago de pasivos o hipotecas por compra, mejoramiento o ampliación.

del problema, los programas tradicionales de vivienda se han limitado a ofrecer dentro de sus programas solamente vivienda terminada, disminuyendo las posibilidades de resolver el problema habitacional de los grupos de bajos ingresos.

#### E. La Acción del Estado.

##### 1. Los Programas de Vivienda.

La acción del Estado se ha desarrollado por medio de dos mecanismos; a través de organismos o programas federales y a través de organismos o programas exclusivamente locales. Entre los organismos federales se cuentan: INFONAVIT e INDECO; los programas locales son FOMERREY y Tierra Propia.

##### a. INFONAVIT.

La Constitución General de la República promulgada en 1917 establece en su artículo 123, Fracción XII:

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

Fue hasta 1970 que la Ley Federal de Trabajo reglamentó esta obligación en el capítulo III, Artículo 136 al 153. En ese año se integró la Comisión Tripartita (Patrones, Obreros y Gobierno) y fue la

quinta subcomisión la que trató el tema de la vivienda, estableciendo las bases técnicas para la creación del INFONAVIT.

El 24 de Abril de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley que creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), iniciando su vigencia a partir del 1o. de Mayo de 1972.

El INFONAVIT es una institución tripartita cuyo objeto es administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, constituido por las aportaciones que hacen los patrones de una cantidad equivalente al 5% de los salarios que devengan quienes le prestan sus servicios.

Para coadyuvar a la desconcentración regional, en el Distrito Federal se invierte una cantidad menor al monto de sus aportaciones y el excedente se destina al desarrollo de programas en los demás Estados de la República, salvo por lo que corresponde a los Estados de Jalisco, Nuevo León y México, en los que la inversión es igual a la aportación.

El INFONAVIT cuenta con cinco líneas de crédito:

- a) Adquisición de vivienda promocionada por el INFONAVIT.
- b) Adquisición de vivienda a terceros.
- c) Construcción de vivienda a quienes poseen terreno.
- d) Reparación, ampliación y/o mejora de vivienda.
- e) Pago de pasivos o hipotecas por compra, mejoramiento o ampliación.

En 1981 el monto de los créditos otorgados por el INFONAVIT variaban de \$ 275,000.00 hasta - - - - \$ 580,000.00 en cualquiera de los cinco casos anteriores.

El crédito mínimo es para trabajadores con un ingreso de 1.25 veces el salario mínimo y se le rebaja al trabajador el 14% mensual de su salario como abono y se carga un interés del 9% anual sobre saldos insolutos.

El crédito mayor es el otorgado a trabajadores con un salario de 1.26 hasta 3 veces el salario mínimo y el abono mensual será del 18% de su salario.

En cualquiera de los casos, la vivienda no deberá ser pagada antes de 10 años de otorgado el crédito, ni después de 20 años.

De acuerdo con declaraciones realizadas por funcionarios del INFONAVIT <sup>1/</sup>, se han concedido 400 mil créditos en el país, de los cuales 37,493 corresponden a Nuevo León; esto da un promedio nacional anual de 40 mil créditos y un promedio estatal de 3,750 créditos en Nuevo León.

A pesar de la importancia de estas cifras, los mismos funcionarios reconocen que el número de créditos concedidos no es suficiente para satisfacer su demanda y que alrededor de 50 mil solicitudes quedarán pendientes <sup>2/</sup>. En vista de este rezago y dadas las necesidades futuras por el incremento poblacional, es muy probable que este déficit continúe y -

<sup>1/</sup> Periódico "El Norte". Monterrey, N. L. 18 de Febrero de 1982.

<sup>2/</sup> Ibid.

aún se aumente si no se modifica estructuralmente la política habitacional del país en favor de programas de mayor cobertura social.

Por otra parte, es importante mencionar que la fuerza política de los sindicatos (principalmente la CTM) ha sido un factor esencial para lograr el otorgamiento de créditos a sus agremiados. Los funcionarios del INFONAVIT declararon que el 85% del total de los recursos es canalizado para el financiamiento de conjuntos habitacionales para trabajadores organizados.

#### b. INDECO.

En 1973 apareció en Monterrey el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO) como producto de la transformación del Instituto Nacional de la Vivienda (INV). Las acciones de este organismo están enfocadas principalmente a proporcionar alternativas de tierra y vivienda para trabajadores no asalariados de bajo ingreso.

A través del Centro de Apoyo de la Vivienda (CAVI), el INDECO promueve la creación de empresas dedicadas a la producción y comercialización de materiales. ®

En Nuevo León, al igual que en los otros programas de vivienda, la mayor parte de las acciones del INDECO se han concentrado en el Área Metropolitana de Monterrey, donde ha promovido la construcción desde su fundación en 1973 hasta 1979 de 1312 viviendas -

unifamiliares terminadas, esto significa que ha --  
construido anualmente 220 viviendas en promedio.

Así pues, la acción del INDECO fue muy pequeña y fu-  
gaz, ya que desaparece a fines de 1981 por disposi-  
ción de un decreto presidencial.

#### c. FOMERREY.

El 30 de Julio de 1973 se suscribió el contrato de  
fideicomiso celebrado por el Gobierno Federal, el -  
Gobierno del Estado de Nuevo León y Nacional Finan-  
ciera, S. A., mediante el cual se creó Fomento Me-  
tropolitano de Monterrey (FOMERREY) a iniciativa --  
del Gobierno Estatal para atender fundamentalmente  
los problemas de precarismo en la ciudad de Monte-  
rrey y su área de influencia.

✓ Este organismo desarrolla su objetivo de regulari-  
zar los asentamientos irregulares mediante la dota-  
ción de lotes (7x15Mts) con servicios cuyo precio  
varía de acuerdo a lo que haya costado su adquisi-  
ción más la introducción de los servicios de agua y  
electricidad. La venta de estos lotes se hace a un  
plazo de 7 años con un enganche de \$1,000.00 y so-  
bre saldos se cargan intereses del 9% anual.

FOMERREY también otorga créditos para paquetes de -  
materiales de construcción, consistentes en 500 --  
blocks, 5 mts.3 de arena mixta. El plazo de finan-  
ciamiento es a dos años, sin enganche y con el 12%  
de interés anual sobre saldos.

El pie de casa es otro crédito de este organismo --  
que consiste en dos cuartos sin acabados, con puer-

ta, ventana, vidrios, loza aligerada o techo de lá-  
mina o de asbesto. El financiamiento es similar al  
de los lotes con servicios.

FOMERREY ha venido trabajando con dos métodos de re-  
gularización:

- 1º Traslado de posesionarios a fraccionamientos po-  
pulares de nueva creación, y
- 2º Regularización en los mismos predios de asenta-  
miento.

En los fraccionamientos que realiza FOMERREY se eje-  
cutan las obras mínimas de urbanización primaria y  
de introducción de servicios elementales como es el  
agua a través de llaves colectivas y la electrici-  
dad domiciliaria. Estos trabajos se realizan con la  
participación de los colonos, los cuales utilizan -  
el sistema de autoconstrucción de viviendas.

Uno de los primeros trabajos de FOMERREY fué levan-  
tar un censo de las familias que ocupaban en forma  
irregular o ilegal terrenos particulares, federales,  
estatales, municipales y ejidales. Inicialmente el  
censo mencionado arrojó un total de 35,000 familias  
con una población aproximada de 200,000 personas --  
distribuidas en 180 asentamientos irregulares. En  
1981 se estima que existían en Monterrey aproxima-  
damente 50,000 familias localizadas en 225 asenta-  
mientos irregulares con una población de cerca de  
300,000 habitantes.

Del total de 50,000 familias, 17,000 ya están regu-  
larizadas en fraccionamientos de FOMERREY, 25,000

se localizan en asentamientos controlados y 8,000 habitan en asentamientos considerados "no controlados". Estos asentamientos corresponden al Frente de "Tierra y Libertad".

CUADRO III-11. FRACCIONAMIENTOS FOMERREY, ASENTAMIENTOS CONTROLADOS Y ASENTAMIENTOS NO CONTROLADOS EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY.

	FRACCIONAMIENTOS <sup>1/</sup> FOMERREY		ASENTAMIENTOS <sup>1/</sup> CONTROLADOS		ASENTAMIENTOS <sup>1/</sup> NO CONTROLADOS		TOTAL	
	Nº DE ASENTAMIENTOS	Nº DE FAMILIAS	ASENTAMIENTOS	FAMILIAS	ASENTAMIENTOS	FAMILIAS	ASENTAMIENTOS	FAMILIAS
ZONA 1 Monterrey, Topo Chico.	9	3,196	30	3,428	16	3,938	55	10,562
ZONA 2 Monterrey Poniente	-	-	10	2,300	3	738	13	3,038
ZONA 3 Sta. Catarina y Garza García.	4	2,410	16	2,498	-	-	20	4,908
ZONA 4 Monterrey La Loma	2	205	24	6,350	5	1,660	31	8,215
ZONA 5 Monterrey Sur	-	-	18	1,938	1	100	19	2,038
ZONA 6 Guadalupe	9	3,374	25	2,834	3	750	37	6,958
ZONA 7 San Nicolás, Escobedo y Apodaca.	11	7,597	14	3,444	1	42	26	11,083
ZONA 8 Monterrey Centro	-	-	21	2,718	3	1,260	24	3,978
TOTAL	35	16,782	158	25,510	32	8,488	225	50,780

Fuente: 1/ FOMERREY. Fomento Metropolitano de Monterrey.

2/ En base a datos de los primeros 24 Fraccionamientos de FOMERREY, se realizaron estimaciones de los restantes.

Aún y cuando no es el objetivo de esta investigación, es conveniente explicar, así sea en forma muy general, en qué consiste este movimiento social.

El proceso de urbanización en Monterrey, al igual que en otras ciudades de México y Latinoamérica ha traído aparejado como uno de sus efectos negativos

un proceso de invasión de tierras y de construcción de viviendas precarias. Sin embargo, a diferencia de otras ciudades, en Monterrey parte de este movimiento se articula y se integra en un grupo de población con capacidad de organización y conciencia política para defender los intereses de los poseedores.

"Para ello, inician un proceso de invasión de tierras y de nuevas colonias de forma independiente a los acuerdos previos con fraccionadores y autoridades: se llamarán "colonias de lucha". En 1971, se funda la primera de ellas, "Mártires de San Cosme", en la zona árida del Topo Chico. La policía procede a su cerco pero, tras un mes de duros enfrentamientos, se retira. Los colonos construyen entonces sus casas, instalan sus servicios y establecen una organización social y política extremadamente elaborada. El mismo proceso se repite en los años siguientes y su carácter masivo hace que la represión sea cada vez más incapaz de contenerlo". 1/

Este movimiento está en contra de la política de regularización de la tierra promovida por el gobierno estatal por medio de FOMERREY o "Tierra Propia".

"La razón es triple, económica, ideológica y política. Económicamente, la regularización implica un pago elevado durante largo tiempo que muchas familias no podrían soportar. Ideológicamente, el movimiento aparecería entonces como un grupo de presión para obtener la tierra del Estado en lugar de plantear la tierra como un derecho. Y, sobretodo, políticamente, la regularización de la tierra, su fraccionamiento, la relación jurídica individual con el Estado, implicarían, en la coyuntura señalada, el fraccionamiento del movimiento, la ruptura de la solidaridad interna y la integración progresiva en un aparato del Estado no democrático". 2/

1/ Manuel Castells. Movimientos Sociales Urbanos en América Latina: Tendencias Históricas y Problemas Teóricos. Diciembre de 1976. Fotocopiado.

2/ Ibid.

Con respecto a los servicios, la situación es semejante, negocian con el Estado pero autoconstruyen colectivamente sus redes de infraestructura: agua, drenaje y electricidad, conectándose ilegalmente -- con las redes de la ciudad. De la misma forma construyen sus escuelas, clínicas y centros sociales.

La fuerza de este movimiento radica en su conciencia política y en su capacidad de organizarse. En años recientes este último aspecto empieza a flaquear, notándose al interior del frente dificultades que le restan fuerza y capacidad política.

#### d. PROGRAMA "TIERRA PROPIA".

Durante 1979, al iniciarse la actual administración estatal, el Gobernador Constitucional del Estado, dispone la creación del Programa "Tierra Propia" dirigido a regular la situación de quienes ocupan terrenos careciendo de un documento o instrumento jurídico que lo justifique.

La labor de regularización se lleva a cabo mediante la conciliación entre los propietarios y los ocupantes de los terrenos, a través de las gestiones que se realizan por la Subsecretaría General de Gobierno, responsable de la realización de este programa.

Una vez que las partes llegan a un acuerdo respecto al precio (en la gran mayoría de los casos, este precio es muy inferior al valor comercial del terreno) y las condiciones de pago, el financiamiento lo hace directamente el propietario, aceptando pagos mensuales mínimos, en plazos hasta de 10 años y muchas veces sin intereses.

"Tierra Propia" es un programa del Estado que no cuenta con presupuesto para adquisición, no proporciona financiamiento para casa o terreno, su función es exclusivamente administrativa, es lo que se podría llamar un "gestor de buenos oficios".

Hasta julio de 1981 se tenían 16,767 escrituras entregadas que beneficiaban aproximadamente a 100,000 personas y 19,273 escrituras se encontraban en trámite.

Las condiciones habitacionales de los asentamientos irregulares atendidos por Tierra Propia son sumamente inadecuadas; ocupan un total de 267 Has., de las cuales el 5% cuenta con agua entubada y a domicilio y el 35% tiene agua en llaves colectivas. Únicamente el 20% tiene energía eléctrica, 10% drenaje, 5% calles pavimentadas y 1% gas.

Por otra parte, también se ha usado el programa "Tierra Propia" como un instrumento político para "incorporar a la legalidad" las colonias que conforman el frente "Tierra y Libertad".

## 2. Evaluación General.

En el proceso de producción de la vivienda promovida y/o financiada por el Estado en relación con los elementos que conforman la vivienda: tierra, materiales, construcción, financiamiento y tecnología se observa lo siguiente:

1º El suelo es el elemento básico para el diseño de cualquier programa de vivienda. Sin embargo, no existe entre los diferentes organismos analizados

una política que permita coordinar sus acciones entre sí para contar con terrenos adecuados y a bajo precio de acuerdo con las necesidades planteadas -- por los diferentes grupos de población. Solo se han dado en forma aislada algunas medidas claramente in suficientes, como las regularizaciones de Fomerrey y Tierra Propia, las expropiaciones ejidales del -- INDECO y los criterios fijados por el INFONAVIT para la adquisición de suelo. Es notoria la ausencia de organismos que no solo se dediquen a regularizar sino que promuevan la existencia de una política de reservas territoriales que evite la especulación -- con los terrenos dedicados a la vivienda.

2º Tampoco existe una política definida de materiales y construcción. En los programas estatales de vivienda, los costos por metro cuadrado de construcción son similares a los del mercado, observándose en consecuencia la ausencia de economías de escala que deberían presentarse dados los volúmenes de -- obra. Esta observación se refiere principalmente al INFONAVIT.

3º Es notable el endurecimiento y la rigidez de los -- sistemas de financiamiento, lo que trae como consecuencia una cobertura social limitada en perjuicio de las mayorías.

4º Por otra parte, la tecnología tradicional utilizada hasta ahora, ha ocasionado un alto grado de costo excedente por falta de una coordinación modular, -- por desperdicio y mal uso de los materiales.

En resumen, como atinadamente señalan Gustavo Garza y

Martha Schteingart. <sup>1/</sup>

".... la acción habitacional del Estado Mexicano consiste básicamente en promover y/o financiar la producción de viviendas para un sector minoritario de la sociedad, combinando su acción a través de diversas modalidades, con la del capital promocional, industrial y financiero privados, a los que les permite ampliar su mercado asegurándoles la obtención de una adecuada tasa de ganancia. De esta manera la acción habitacional del Estado se inscribe en el marco del funcionamiento del sector -- inmobiliario privado, al que apoya, complementa y en -- cierto sentido modifica, aunque sin alterar básicamente su lógica de acumulación y sin invadir el campo de la construcción propiamente dicha".

#### F. Condiciones Físico-Espaciales.

Los datos que se proporcionan más adelante, sobre la problemática físico-espacial de la población de bajos recursos del Area Metropolitana de Monterrey, nos presentan una imagen de la manifestación espacial que tiene la problemática habitacional.

Cabe mencionar que, dentro de este grupo que denominamos -- población marginal y de escasos recursos, encontramos que se presenta un cierto grado de heterogeneidad, es decir, que podemos encontrar dentro de este grupo una amplia diferencia entre dos viviendas que se encuentran una junto a otra. De la misma manera, nos encontramos con estas diferencias en otros aspectos, por ejemplo: ingreso, escolaridad, etc.

#### 1. Condiciones de la Vivienda.

##### a. Terreno.

<sup>1/</sup> Gustavo Garza y Martha Schteingart. La Acción Habitacional -- del Estado en México. México: El Colegio de México, 1978.

una política que permita coordinar sus acciones entre sí para contar con terrenos adecuados y a bajo precio de acuerdo con las necesidades planteadas -- por los diferentes grupos de población. Solo se han dado en forma aislada algunas medidas claramente insuficientes, como las regularizaciones de Fomerrey y Tierra Propia, las expropiaciones ejidales del -- INDECO y los criterios fijados por el INFONAVIT para la adquisición de suelo. Es notoria la ausencia de organismos que no solo se dediquen a regularizar sino que promuevan la existencia de una política de reservas territoriales que evite la especulación -- con los terrenos dedicados a la vivienda.

2º Tampoco existe una política definida de materiales y construcción. En los programas estatales de vivienda, los costos por metro cuadrado de construcción son similares a los del mercado, observándose en consecuencia la ausencia de economías de escala que deberían presentarse dados los volúmenes de obra. Esta observación se refiere principalmente al INFONAVIT.

3º Es notable el endurecimiento y la rigidez de los sistemas de financiamiento, lo que trae como consecuencia una cobertura social limitada en perjuicio de las mayorías.

4º Por otra parte, la tecnología tradicional utilizada hasta ahora, ha ocasionado un alto grado de costo excedente por falta de una coordinación modular, -- por desperdicio y mal uso de los materiales.

En resumen, como atinadamente señalan Gustavo Garza y

Martha Schteingart. <sup>1/</sup>

".... la acción habitacional del Estado Mexicano consiste básicamente en promover y/o financiar la producción de viviendas para un sector minoritario de la sociedad, combinando su acción a través de diversas modalidades, con la del capital promocional, industrial y financiero privados, a los que les permite ampliar su mercado asegurándoles la obtención de una adecuada tasa de ganancia. De esta manera la acción habitacional del Estado se inscribe en el marco del funcionamiento del sector inmobiliario privado, al que apoya, complementa y en -- cierto sentido modifica, aunque sin alterar básicamente su lógica de acumulación y sin invadir el campo de la construcción propiamente dicha".

#### F. Condiciones Físico-Espaciales.

Los datos que se proporcionan más adelante, sobre la problemática físico-espacial de la población de bajos recursos del Area Metropolitana de Monterrey, nos presentan una imagen de la manifestación espacial que tiene la problemática habitacional.

Cabe mencionar que, dentro de este grupo que denominamos población marginal y de escasos recursos, encontramos que se presenta un cierto grado de heterogeneidad, es decir, que podemos encontrar dentro de este grupo una amplia diferencia entre dos viviendas que se encuentran una junto a otra. De la misma manera, nos encontramos con estas diferencias en otros aspectos, por ejemplo: ingreso, escolaridad, etc.

#### 1. Condiciones de la Vivienda.

##### a. Terreno.

<sup>1/</sup> Gustavo Garza y Martha Schteingart. *La Acción Habitacional del Estado en México*. México: El Colegio de México, 1978.

## condiciones de la vivienda

## a) Terreno.

A continuación se presentan datos acerca de la forma de tenencia del terreno. Estos datos son esenciales, ya que nos sugieren desde ahora el problema de esta población de bajos recursos, en el sentido de poder resolver su necesidad de proveerse de una vivienda adecuada.

CUADRO III-12. FORMA DE TENENCIA DE TERRENO.

FORMA DE TENENCIA	%
Propio	55.4
Rentado	19.6
Prestado	3.8
Posesionado <sup>1/</sup>	17.7
Otros	3.4

De esta tabla podemos concluir que del total de esta población, solamente el 67.9% tiene resuelto el problema de la tenencia sobre el terreno. Este porcentaje está integrado por el 55.4% de población que tiene terreno propio más el 12.5 de los poseedores que han regularizado la tenencia de la tierra.

## b. Vivienda.

## 1) Forma de tenencia de la Vivienda.

<sup>1/</sup> De éstos, el 70.4% se encuentra en vías de regularización.

CUADRO III-13. FORMA DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.

FORMA DE TENENCIA	%
Propia	75.9
Rentada	17.7
Prestada	4.9
Otros	1.6

Si comparamos la forma de tenencia de la vivienda con la del terreno, observamos que existe un mayor número de propietarios de viviendas que de propietarios de terrenos, lo que nos señala la importancia que tiene el terreno dentro de esta problemática ya que existe escasez de terrenos propios para construir vivienda y refleja el problema de los asentamientos irregulares.

## 2) Forma de Adquisición.

Considerando la forma de adquisición de las familias que tienen vivienda propia (75.9% del total de los encuestados) se observó lo siguiente:

CUADRO III-14. FORMA DE ADQUISICIÓN.

FORMA DE ADQUISICION	% POBLACION
Herencia	7.8
Construida por él mismo	59.9
Comprada	25.0
Infonavit	5.7
Otras	1.6

Este cuadro nos confirma que al menos el 60% de las viviendas fueron edificadas por medio de la autoconstrucción, en donde el propietario funge el papel de administrador y contratista general, aunque no necesariamente contribuya en forma mayoritaria con su mano de obra.

Un porcentaje importante de vivienda (25%) fue comprada, el restante 15% se adquirió en la siguiente forma: por herencia 7.8%, por medio del Infonavit 5.7% y por otros medios 1.6%.

### 3) Renta de Vivienda.

El 17.7% de la población encuestada paga renta, el gasto por este concepto se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO III-15. GASTO POR ALQUILER DE VIVIENDAS.

% FAMILIAS	GASTO POR ALQUILER DE VIVIENDA.		
41.8	\$ 60.00	a	\$ 500.00
40.0	501.00	a	1,000.00
7.2	1,001.00	a	1,500.00
5.5	1,501.00	a	2,000.00
5.5	2,001.00	a	3,000.00

### 4) Estado Actual de la Vivienda.

Es conveniente aclarar en este punto, que aún -- cuando se trató de uniformizar el criterio de los

encuestadores para catalogar las condiciones de la vivienda, esta información no puede resultar completamente objetiva, sin embargo, pensamos -- que se obtuvo una aproximación suficientemente aceptable.

CUADRO III-16. CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

CONDICIONES	%
Excelente	7.0
Buena	28.3
Regular	46.3
Mala	16.8
Pésima	1.6

### Materiales empleados:

Los materiales que se emplean con mayor regularidad en la construcción de estas viviendas son -- los siguientes:

Piso - Concreto expuesto o recubrimiento: 69.47%.

Mosaico: 23.3%.

Tierra: 6.1%.

Muros - Madera: 19.38%.

Block de concreto expuesto y/o recubierto: 70.9%.

Techos - Lámina metálica o de cartón: 56.89%.

Concreto: 38.59%.

Se pudo apreciar que el empleo de los materiales y la construcción de la vivienda, estos grupos lo conciben y la ejecutan como un proceso, es decir, que emplean en la medida de su posibilidades, materiales permanentes en los elementos importantes de la construcción, como son la cimentación y los muros y materiales no-permanentes en aquellos elementos donde de alguna manera los pueden mejorar con el transcurso del tiempo. La construcción de viviendas para esta población es por consiguiente, un proceso permanente de construcción donde a través del tiempo y conforme a sus posibilidades económicas y sus necesidades, se van ampliando y mejorando las condiciones de las mismas por medio de la autoconstrucción.

#### 5) Servicios Básicos dentro de la Vivienda.

Dentro de este grupo de servicios, podemos considerar como los más importantes, el agua y drenaje, ya que de la tenencia o no de éstos, depende en buena medida algunas condicionantes de la salud o bienestar de la población.

Los siguientes indicadores nos aportan el perfil de las condiciones existentes en este aspecto. Del total de las viviendas encuestadas, se encontró que solamente el 78.4% de ellas contaban con cuarto de baño de los cuales el 36.2% se encontraba dentro de la vivienda. Las condiciones del agua y del drenaje se describen en la siguiente tabla donde se compara con las del Estado y el País. En esta comparación se observan las bajas condiciones de higiene con que cuenta la población estudiada en relación con las estatales. Por lo

que respecta a las viviendas que cuentan con agua potable dentro de este grupo, podemos observar que el porcentaje servido en este aspecto (71.4%) en 1980, se encuentra por abajo del correspondiente al Estado de Nuevo León (88%) y por arriba del promedio nacional (65%). El porcentaje de población que cuenta con servicio de drenaje (61.6%) es inferior al observado en Nuevo León (73%) y en México (71%).

CUADRO III-17. AGUA CORRIENTE Y DRENAJE.

	POBLACION ESTUDIADA		
	NUEVO LEON	MEXICO	
Agua corriente	71.4 %	88 %	65 %
Drenaje	61.6 %	73 %	71 %

#### 6) Hacinamiento.

Uno de los indicadores utilizados con mayor frecuencia para medir el nivel de bienestar habitacional es el índice de hacinamiento que se refiere a la densidad media de ocupación, o sea, el número promedio de habitantes por cuarto, considerando que uno de los principales objetivos de cualquier política habitacional sería el de reducir la densidad de ocupación de la vivienda hasta llegar a un nivel que garantice condiciones aceptables de salud e independencia.

En 1970, en el Estado de Nuevo León, el índice promedio de hacinamiento fue de 2.4 personas por

cuarto. En la población estudiada encuestada se observa un mayor grado de hacinamiento con índice de ocupación de 3.1 personas por cuarto.

Examinando con mayor detalle, nos damos cuenta, de acuerdo con los datos del Cuadro III-18 que en Nuevo León el 64.4% de la población habitaba en viviendas de uno y dos cuartos, con un índice de ocupación de 5.5 y 3 personas por cuarto, respectivamente. En la población estudiada se observa un mayor porcentaje de viviendas de uno y dos cuartos (68.2%), pero un menor índice de hacinamiento (5.3 y 2.8 personas por cuarto). De cualquier manera, esta situación implica la necesidad de una mejor atención al mejoramiento y ampliación de las viviendas de uno y dos cuartos, apoyando las acciones de autoconstrucción y propiciando las condiciones adecuadas para optimizar el esfuerzo que este grupo de población realiza para construir y reconstruir en forma casi permanente su vivienda.

El problema más grave del hacinamiento se localiza en las viviendas de un solo cuarto las cuales representan el 35.6% del total y tienen un índice de hacinamiento de 5.3 personas por cuarto.

CUADRO III-18. HACINAMIENTO, RELACION DE OCUPACION SEGUN EL NUMERO DE CUARTOS.

NUMERO DE CUARTOS	NUEVO LEON 1/		POBLACION ENCUESTADA	
	% VIVIENDAS.	PERSONAS X CUARTO	% VIVIENDAS	PERSONAS X CUARTO
Uno	35.9	5.5	35.6	5.3
Dos	28.5	3.0	32.6	2.8
Tres	14.6	2.0	21.8	2.1
Cuatro	10.0	1.5	5.4	1.5
Cinco	4.7	1.2	3.8	1.1
Seis	2.6	1.0	0.4	0.4
Siete y más	3.7	0.8	0.4	1.4
	100.	2.4	100.	3.1

Fuente: 1/ IX Censo General de Población, México: DGE, SIC. 1970.

#### 7) Déficit de Vivienda.

Para estimar la magnitud de la problemática habitacional y en vista de que las acciones requeridas son de naturaleza diferente, se han analizado por separado algunos de los aspectos que la conforman: tenencia del suelo y de la vivienda, infraestructura (agua y drenaje) y hacinamiento. En este punto, trataremos de estimar el déficit de vivienda.

La determinación del déficit tanto cualitativo como cuantitativo de la vivienda es difícil precisar por lo que, en base a los datos obtenidos de la encuesta y sujeto a ciertos criterios presentados a continuación se obtuvieron los siguientes resultados.

✓ En función del número de familias que viven por vivienda y considerando que la existencia de más de una familia que habita en ella implicará la necesidad de otra vivienda, se tiene que el déficit cuantitativo es de 8.1% de viviendas.

✓ A su vez se podría considerar la falta de propiedad de la tierra como un déficit cuantitativo donde 32.1% de las familias no tienen terreno propio.

✓ Por otro lado, tomando en cuenta las condiciones de vivienda, considerando que las viviendas de condiciones excelentes y buenas tienen sus necesidades satisfechas, se puede aproximar el déficit de la siguiente manera:

✓ El 46.3% de las viviendas de condiciones regulares requieren de ampliación, mejora de materiales y condiciones, constituirían el déficit cualitativo mientras que el 16.8% que se encuentran en malas condiciones y el 1.6% que está en peñimas condiciones y que por consiguiente, requieren reposición, constituyen el déficit cuantitativo.

Considerando el índice de hacinamiento como déficit cualitativo de vivienda, tenemos que el 68.2% de las viviendas de la población estudiada constituyen este déficit. Sobre este punto suponemos --

que al reponer y mejorar los déficit de vivienda, el índice de hacinamiento disminuirá, por lo tanto, no se tomó en cuenta para cuantificar el déficit.

En resumen, podemos concluir que el déficit existente en materia de vivienda para la población de bajos recursos del Area Metropolitana de Monterrey en 1981 con un número de familias estimado de 190,903; considerando un promedio de 5.47 habitantes por familia y una población de 1,044,240 es el siguiente:

CUADRO III-19. DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA

DEFICIT	%	VIVIENDA
En función del número de familias por vivienda (2 ó más ) construcción	8.1	15,463
En función de las condiciones de las viviendas (reposición).	18.4	35,126
Número total de viviendas faltantes y a reponer	26.5	50,589

CUADRO III-20. DEFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA.

DEFICIT	%	VIVIENDA
Número de viviendas que requieren ampliación y/o mejora	46.3	88,388

CUADRO III-21. DEFICIT DE TERRENOS.

DEFICIT	%	VIVIENDA
En función del número de familias por vivienda (2 ó más) terreno.	8.1	15,463
En función de las familias que no tienen terreno.	32.1	61,280
Número total de familias que necesitan terreno	40.2	76,743

En síntesis, el déficit habitacional actual, cuantitativo y cualitativo, representa el 73% del total de las viviendas localizadas en las zonas de bajos ingresos del Area Metropolitana de Monterrey.

## 2. Entorno de la Vivienda.

La calidad del medio ambiente circundante, que podemos considerar como una prolongación de la vivienda es importante, ya que es en éste donde se realizan una gran parte de las actividades que llevan a cabo sus integrantes. La importancia de este espacio, bien sea esté concebido de transición o bien de realización de actividades específicas, se debe a la influencia que ejerce de una u otra forma sobre el desarrollo de los integrantes de la comunidad.

### a) Infraestructura y Servicios.

CUADRO III-22. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN LA POBLACION ESTUDIADA.

SERVICIOS	% DE POBLACION CON SERVICIO.	% DE POBLACION SIN SERVICIO.
Agua Potable	74.4	25.6
Drenaje	57.6	42.4
Electricidad	87.8	12.2
Pavimento	45.2	54.8
Alumbrado Público	50.1	49.9
Recolección de Basura	48.2	51.8
Transporte	71.7	28.3

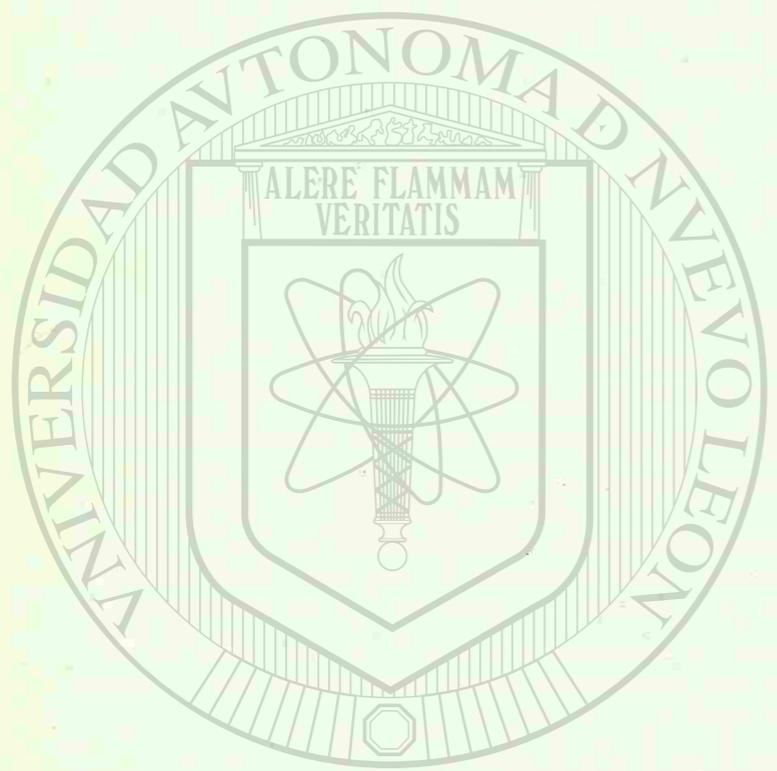
### b. Equipamiento.

La siguiente información se obtuvo en función del tiempo de traslado, desde la vivienda hasta el equipamiento específico, de lo que se trata es de ordenar o jerarquizar de alguna manera el equipamiento que hace falta en estas zonas de la ciudad.

CUADRO III-23. EQUIPAMIENTO.

EQUIPAMIENTO	TIEMPO DE TRASLADO	
	MENOS DE 15 MIN. (%)	MAS DE 15 MIN. (%)
Escuela Primaria	87.8	12.2
Escuela Secundaria	70.5	29.5
Plaza o Parque	52.	48.
Tienda de Abastecimiento diario	98.3	1.7
Lugar de culto	67.7	32.3

CAPILLA ALFONSO  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA



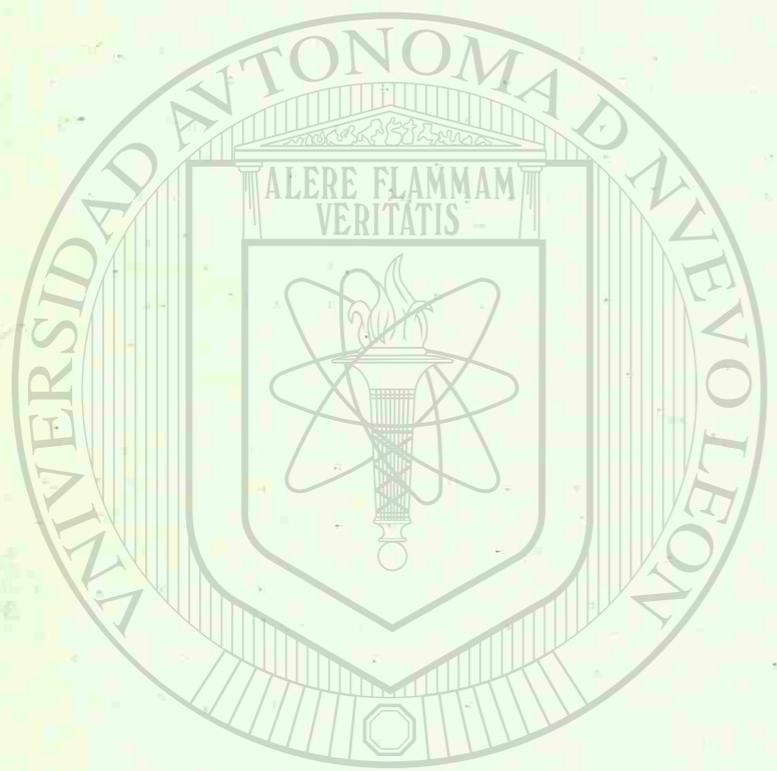
# UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

IV. PRONOSTICO

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPILLA ALFONSINA  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

#### IV. PRONOSTICO.

Analizar y evaluar el posible comportamiento de los elementos que forman parte de la problemática habitacional es un aspecto estratégico e indispensable para elaborar con mayores probabilidades de éxito un programa de vivienda; ya sea que se trate de reforzar las tendencias observadas, o bien, que se modifiquen en función de un establecimiento claro de objetivos. Es decir, el pronóstico de la problemática habitacional nos proporciona un esquema de análisis que permite racionalizar la toma de decisiones en base al conocimiento de la situación actual y de sus tendencias.

Las proyecciones de población que presentamos a continuación, se realizan conscientes de las dificultades que implica efectuarlas cuando sus factores determinantes están cambiando. En los últimos años se ha notado un marcado descenso en la natalidad y en la inmigración, la única variable que no ha experimentado cambios marcados es la mortalidad. Por otra parte, se reconoce una relación inversa entre el período considerado y la precisión de las proyecciones; es decir, la precisión disminuye a medida que el período aumenta.

Consideramos dos hipótesis para el pronóstico de población del Area Metropolitana de Monterrey. La hipótesis alta parte del supuesto de que la tasa de crecimiento entre 1980 y el año 2000 es igual a la tasa intercensal observada entre 1970 y 1980, la cual fue de 4.3% anual. En la hipótesis baja suponemos una disminución en la tasa de 4.3% en 1980 a 1.5 en el año 2000; lo cual sería posible en la medida que continúe disminuyendo la natalidad y la migración.

Es importante hacer notar que la reducción de la natalidad su puesta en la hipótesis baja implica un fuerte cambio en la pirámide de edades de población, disminuyendo su base y con es-

to la participación relativa de la población joven con respecto al total. Este cambio demográfico afecta una gran cantidad de variables que se inscriben en el amplio marco del desarrollo del país, como son por ejemplo el empleo, la alimentación, la educación, la salud y la vivienda. Las posibilidades de satisfacer estos "mínimos de bienestar" dependerán de que seamos capaces de transformar nuestra estructura socioeconómica productiva, pero mucho nos ayudará el hecho de que logremos reducir el crecimiento de población.

En la hipótesis alta, estimamos para el Area Metropolitana de Monterrey, una población de 2.23 millones en 1984; 2.87 en 1990 y 4.37 en el año 2000. Esto representa un incremento absoluto de 264,000 personas entre 1981 y 1984; 640,000 entre 1984 y 1990 y 1.5 millones en la última década del presente siglo.

Para calcular la población de bajos ingresos suponemos, (en forma bastante optimista por cierto, dadas las tendencias observadas), que la participación relativa de este grupo en el total se mantiene constante, o sea que representa el 53.2% de la población total.

De esta forma, estimamos la población de bajos ingresos en 1.18 millones en 1984; 1.53 en 1990 y 2.32 en el año 2000. El incremento absoluto es del orden de 141,000 personas entre 1981 y 1984; 340,000 entre 1984 y 1990 y casi 800,000 entre 1990 y el año 2000. Esto representa un incremento medio anual de 67,000 personas entre 1981 y el año 2000.

CUADRO IV-1. PROYECCIONES DE POBLACION DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY Y DE LOS GRUPOS DE BAJOS INGRESOS. 1981-2000. (HIPOTESIS ALTA).

AÑO	POBLACION TOTAL	INCREMENTO		TASA	POBLACION DE BAJOS INGRESOS.	INCREMENTO ABSOLUTO
		ABSOLUTO	RELATIVO (%)			
1981	1'962,860				1'044,240	
		264,250	13.5	4.3		140,580
1984	2'227,110				1'184,820	
		640,020	28.7	4.3		340,490
1990	2'867,130				1'525,310	
		1'500,950	52.4	4.3		798,510
2000	4'368,080				2'323,820	

En la hipótesis baja, los datos se modifican considerablemente, para el Area Metropolitana de Monterrey se estima una población de 2.2 millones de habitantes en 1984; 2.67 en 1990 y 3.32 en el año 2000; esta última cifra es inferior en más de un millón de personas a la presentada en la hipótesis alta. El mayor incremento absoluto observado en las etapas analizadas es de 650,000 personas en el período comprendido entre 1990 y el año 2000. Este incremento representa menos de la mitad del millón y medio de personas que se presentaría de acuerdo con la hipótesis alta en el mismo período.

Por lo que respecta a la población de bajos ingresos, la situación es similar. De acuerdo con la hipótesis baja se estima una población de 1.17 millones de personas en 1984; 1.42 en 1990 y 1.77 en el año 2000. Los incrementos absolutos serán de 130,000 habitantes entre 1981 y 1984, 252,000 entre 1984 y 1990 y 346,000 entre 1990 y el año 2000. De acuerdo con esta hipótesis el incremento medio anual sería de 38 mil personas; mientras que con la hipótesis alta el aumento promedio anual de población sería casi el doble, 67,000 personas.

CUADRO IV-2. PROYECCIONES DE POBLACION DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY Y DE LOS GRUPOS DE BAJOS INGRESOS. 1981-2000. (HIPOTESIS BAJA).

AÑO	POBLACION TOTAL	INCREMENTO		TASA	POBLACION DE BAJOS INGRESOS	INCREMENTO ABSOLUTO
		ABSOLUTO	RELATIVO (%)			
1981	1'956,810				1'041,000	
		244,340	12.5	4.0		130,000
1984	2'201,150				1'171,000	
		473,400	21.5	3.3		251,860
1990	2'674,550				1'422,860	
		650,200	24.3	2.2		345,900
2000	3'324,750				1'768,760	

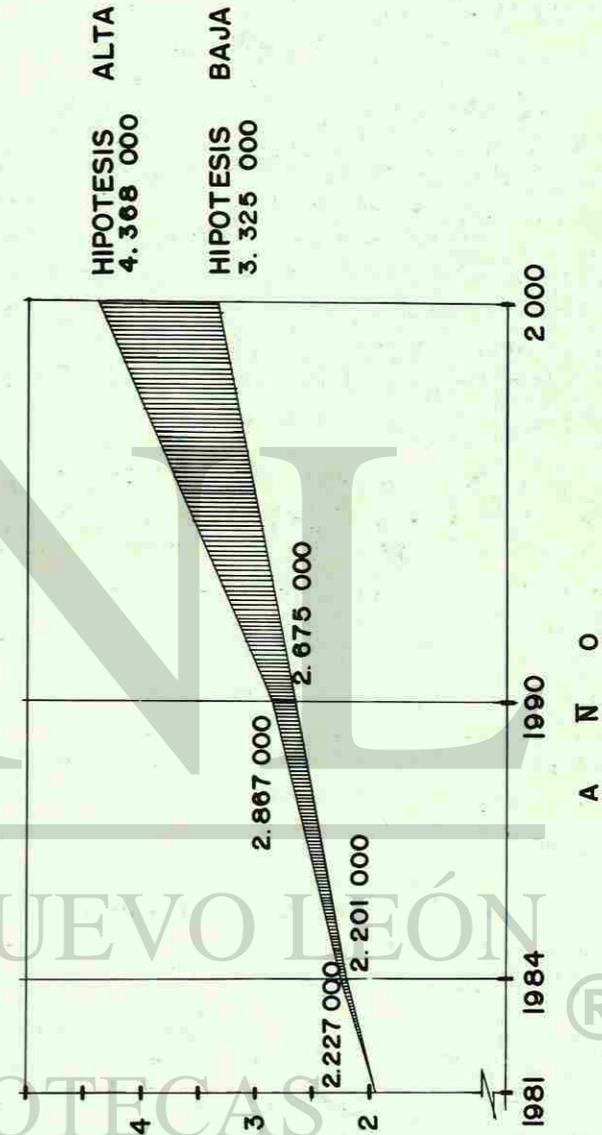
La cuantificación de la problemática habitacional está integrada por el déficit actual y la demanda futura. En puntos anteriores examinamos la cuestión del déficit, ahora trataremos de estimar la proyección de los requerimientos futuros de vivienda.

Como ya hemos explicado, el ingreso de la población y el precio de la vivienda son los elementos fundamentales para estructurar un programa habitacional. Así pues, hemos realizado las proyecciones de la demanda de acuerdo a los niveles de ingreso y estimando la capacidad de pago de la población.

Aún y cuando esquemáticas, estas proyecciones nos permiten estimar en una primera aproximación la magnitud de los futuros requerimientos habitacionales.

De acuerdo con la hipótesis alta, entre 1981 y 1984 la población de bajos ingresos se incrementará en 264,000 habitantes que requerirán en total 24,000 viviendas con un promedio anual de 8,000. Entre 1984 y 1990 se requerirán 60,000 viviendas con un promedio anual de 10,000 unidades. Entre 1990 y el

GRAFICA IV-1. PROYECCIONES DE POBLACION DE MONTERREY, 1981-2000



año 2000 serán necesarias 140,000 viviendas y se requerirá una producción anual de 14,000 unidades.

Ahora bien, si observamos el período completo entre 1981 y el año 2000, las necesidades habitacionales se elevan a 223,000 viviendas con un requerimiento anual de 12,000 viviendas. Si observamos con mayor detalle esta situación nos damos cuenta que el 43.4% de las familias con ingresos superiores a dos veces el salario mínimo demandan en este período 5,000 viviendas anuales; mientras que el 56.6% de las familias con ingresos inferiores a dos veces el salario mínimo demandan anualmente 7,000 viviendas.

CUADRO IV-3. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA DE LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1981-2000. (HIPO- TESIS ALTA).

VECES EL SALA RIO MÍNIMO.	%	1981-1984		1984-1990		1990-2000		1981-2000		CAPACIDAD AD- QUISITIVA.	
		TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	COEFFI- CIENTE	D.M. 1/
Menos de 1 S.M.	19	4,002	1,554	11,290	1,882	26,478	2,648	42,430	2,233	0.15	428
Entre 1 y 1.5 S.M.	20.5	5,829	1,676	12,182	2,030	28,568	2,857	45,779	2,409	0.20	1,425
Entre 1.5 y 2.0 S.M.	17.1	1,195	1,598	10,161	1,694	25,830	2,383	38,186	2,010	0.22	2,195
Entre 2.0 y 3.0 S.M.	22.5	5,520	1,840	13,370	2,228	31,355	3,135	50,245	2,645	0.25	3,563
Más de 3.0 S.M.	20.9	5,128	1,710	12,419	2,070	29,125	2,912	46,672	2,456	0.30	10,260
<b>T O T A L</b>	<b>100</b>	<b>24,534</b>	<b>8,178</b>	<b>59,422</b>	<b>9,904</b>	<b>139,356</b>	<b>13,935</b>	<b>223,312</b>	<b>11,753</b>	<b>0.22</b>	<b>2,667</b>

1/ Disponibilidad mensual en pesos de 1981.

En la hipótesis baja, las necesidades de vivienda (al igual que la población) disminuyen considerablemente. Entre 1981 y 1984 se requieren 23,000 viviendas con un promedio anual de 7,600. Entre 1984 y 1990 serán necesarias 44,000 unidades, requiriéndose anualmente 7,300 viviendas. Entre 1990 y el año 2000 serán necesarias 6,000 viviendas anuales con un requeri-

miento total de 60,000 unidades. La disminución en las necesidades promedio anuales de vivienda se deben a la reducción en la tasa de crecimiento con su consecuente disminución en el ritmo de crecimiento de la población.

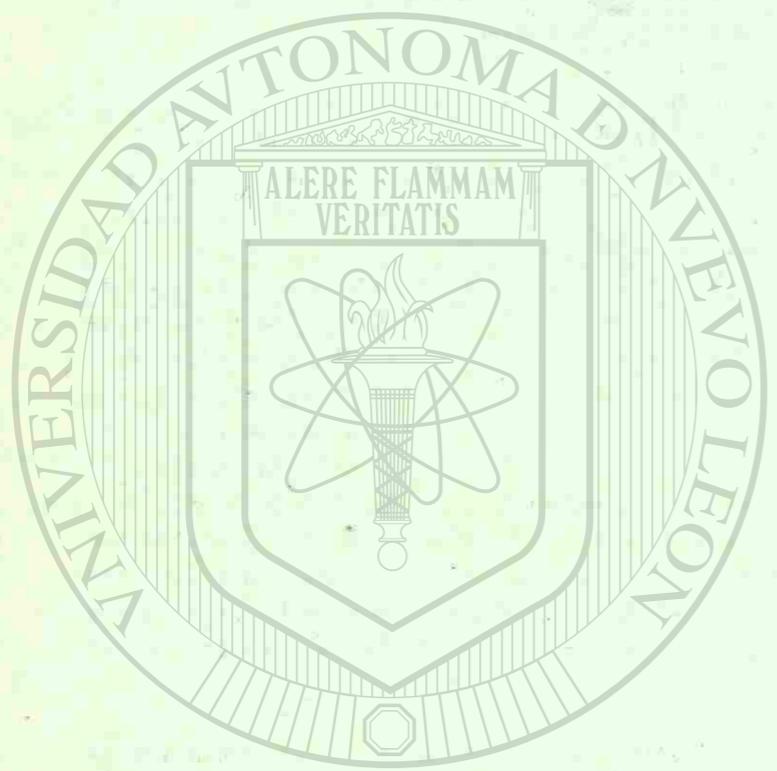
En la hipótesis baja, para el período completo de 1981 al año 2000, se necesitan 127,000 viviendas con un requerimiento anual de 6,600 unidades. El grupo de población con ingresos superiores a dos veces el salario mínimo (43.4%) requieren anualmente 3,000 viviendas; mientras que las familias con ingresos inferiores a dos veces el salario mínimo (56.6%) necesitan anualmente 3,600 viviendas. Nótese la diferencia entre los promedios anuales de requerimientos habitacionales. En la hipótesis alta se requieren 12,000 viviendas anuales, mientras que en la hipótesis baja se requieren únicamente 6,600 unidades. Esta diferencia expresa claramente la importancia y la trascendencia de disminuir el ritmo de crecimiento de la población, lo cual no significa la solución del problema que se deriva más bien de la estructura económica y más concretamente de la distribución del ingreso; como se ha dicho antes, el problema habitacional no es un problema de escasez de vivienda si no de "escasez de desarrollo".

CUADRO IV-4. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA DE LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1981-2000. (HIPO- TESIS BAJA).

VECES EL SALA RIO MÍNIMO.	%	1981-1984		1984-1990		1990-2000		1981-2000		CAPACIDAD AD- QUISITIVA.	
		TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	COEFFI- CIENTE	D.M. 1/
Menos de 1 S.M.	19	4,311	1,437	8,351	1,592	11,470	1,147	24,132	1,270	0.15	428
Entre 1 y 1.5 S.M.	20.5	4,651	1,550	9,011	1,502	12,375	1,238	26,037	1,371	0.20	1,425
Entre 1.5 y 2.0 S.M.	17.1	3,879	1,293	7,516	1,253	10,323	1,052	21,718	1,143	0.22	2,195
Entre 2.0 y 3.0 S.M.	22.5	5,105	1,702	9,890	1,648	13,582	1,358	28,577	1,504	0.25	3,563
Más de 3.0 S.M.	20.5	4,742	1,581	9,187	1,551	12,616	1,262	26,545	1,397	0.30	10,260
<b>T O T A L</b>	<b>100</b>	<b>22,688</b>	<b>7,563</b>	<b>45,955</b>	<b>7,326</b>	<b>60,366</b>	<b>6,037</b>	<b>127,009</b>	<b>6,685</b>	<b>0.22</b>	<b>2,667</b>

1/ Disponibilidad mensual en pesos de 1981.

CAPILLA ALFONSINA  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

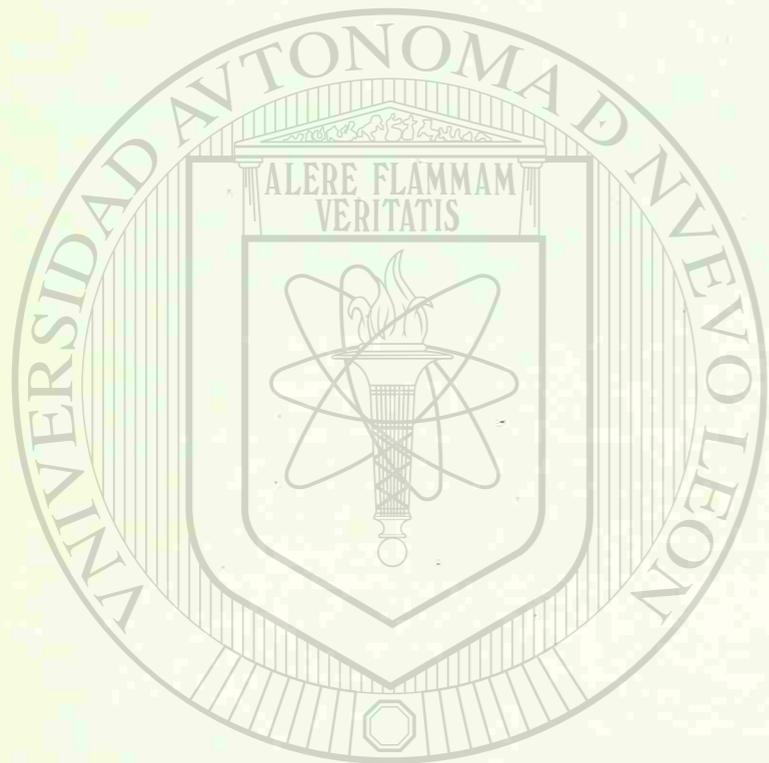


# UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

V. POLITICA  
Y  
OBJETIVOS

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

## V. POLÍTICA Y OBJETIVOS.

### A. Política.

Hasta ahora hemos tratado de identificar la problemática habitacional de los grupos de bajos ingresos. A partir de este momento y dada la naturaleza de este estudio que si bien analiza un problema real, sin embargo, sus características eminentemente académicas no le posibilitan el acceso a los medios de acción; nos permitiremos hacer una serie de proposiciones acerca de las variables fundamentales que debería contemplar una política habitacional dirigida a los grupos de población de bajos ingresos.

Estamos conscientes que la investigación aplicada no debe limitarse a realizar un análisis de la problemática en cuestión. Es necesario proponer alternativas de acción que nos permitan enfrentar el reto de plantear la vivienda como un derecho natural del ser humano.

La base de una política de vivienda, parte necesariamente del estudio realista de las condiciones habitacionales de la población, de su situación actual y de sus implicaciones futuras. La política propuesta deberá reconocer a la vivienda como el lugar físico donde se asienta la familia, donde forma sus costumbres y donde inicia el proceso de integración con el resto de la sociedad. Así pues, la satisfacción de las necesidades habitacionales debe ser uno de los objetivos prioritarios de una estrategia integral de desarrollo social.

La política que se propone está enmarcada dentro del desarrollo urbano de Monterrey que a su vez se inscribe dentro del contexto del desarrollo socioeconómico del Estado

y del país. La política que se plantea está orientada por los principios señalados por el cuadro político responsable de la dirección del país, y es la siguiente:

"PROPICIAR LAS CONDICIONES PARA QUE LA POBLACION, PARTICULARMENTE LA DE BAJOS INGRESOS, PUEDA SATISFACER SUS NECESIDADES HABITACIONALES."

Las consideraciones básicas que trae consigo esta política -- son las siguientes:

- Se requiere diversificar las alternativas de vivienda adecuándolas a las características socioeconómicas de la población, en particular a su capacidad de pago; propiciando las condiciones que le permitan el acceso a los elementos que constituyen la vivienda: suelo, materiales, financiamiento y tecnología. Esto significa apoyar prioritariamente la autoconstrucción -no como alternativa deseable, sino como alternativa viable- para satisfacer los requerimientos habitacionales de la población de bajos recursos de -- Monterrey.

- Se concibe a la vivienda como un factor de desarrollo social que deberá promover la organización de la comunidad y la formación de cooperativas para que la población, contando con el apoyo de las autoridades, resuelva por sí misma sus problemas de vivienda.

- Se considera a la vivienda como un factor de ordenamiento territorial que se enmarca dentro del proceso de desarrollo urbano de Monterrey. Este proceso deberá apoyarse fundamentalmente mediante la diversificación de ofertas de -- suelo urbano acordes a la capacidad de pago de la pobla--- ción que permitan el acceso de la población a la tierra --

urbana, incluyendo además, políticas explícitas para los grupos de bajos ingresos en los planes de desarrollo urbano.

- Se deberán racionalizar y optimizar las acciones e inversiones de los diferentes organismos de vivienda mediante una adecuada coordinación a cargo de los gobiernos municipales, contando con la participación y apoyo del gobierno estatal y federal.

- El diseño de la estrategia habitacional deberá replantear el funcionamiento del sistema financiero. Las inversiones que se realicen en el campo de la vivienda deberán ampliar su cobertura social además de ser recuperables íntegramente.

- Se hará necesaria la intervención del estado en la industria de la construcción de la vivienda, participando en sus distintas fases: Producción, circulación y distribución.

#### B. Objetivos.

De la política propuesta se desprenden los objetivos que presentamos a continuación:

Apoyar prioritariamente la autoconstrucción proponiendo acciones de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada acordes con la capacidad de pago de la población.

Optimizar el uso de los recursos y abatir el costo de los insumos para propiciar las condiciones que permitan a la

población, particularmente la de bajos ingresos, tener acceso a los elementos que constituyen la vivienda: suelo, materiales, financiamiento y tecnología.

Estructurar las acciones de vivienda como factor de desarrollo social y ordenamiento territorial.

De los objetivos generales propuestos, se desprende la necesidad de instrumentar los siguientes objetivos específicos. Para el objetivo mencionado en primer lugar se plantean las siguientes líneas básicas de acción:

**MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.**- Satisfacer anualmente un 10% del déficit de vivienda, cuantificado en 1981 en 88,388 acciones, incorporando a este déficit el incremento de las necesidades de mejoramiento de vivienda que se vayan presentando con el transcurso del tiempo.

**VIVIENDA PROGRESIVA.**- Este objetivo está referido específicamente a la autoconstrucción; particularmente al inicio del proceso, realizándolo en condiciones que permitan posteriormente complementar y consolidar la vivienda. Las acciones anuales promedio requeridas entre 1981 y el año 2000 son del orden de 9,297 acciones en la hipótesis alta y de 5,287 en la hipótesis baja.

**VIVIENDA TERMINADA.**- Se refiere a la realización de viviendas terminadas desarrolladas en un proceso completo y único antes de que las viviendas sean ocupadas por sus propietarios. Las acciones anuales promedio requeridas entre 1981 y el año 2000 son 2,456 de acuerdo con la hipótesis alta y 1,397 de acuerdo con la hipótesis baja.

Para el objetivo general que se menciona en segundo lugar, se proponen los siguientes objetivos con respecto a los elementos que constituyen la vivienda:

**SUELO URBANO.**-regularizar con la participación de la población los asentamientos ilegales y promover una acción decidida para prever el desarrollo urbano futuro, estableciendo una política de reservas territoriales que evite la especulación con el suelo urbano dedicado a la vivienda.

**MATERIALES.**- Es necesario crear por parte de los gobiernos municipales, con el apoyo y la participación del gobierno estatal y federal, parques de materiales que con inversiones iniciales provenientes de la banca oficial y/o privada sean capaces de autosostenerse para agilizar los sistemas y evitar el intermediarismo en la adquisición de materiales de construcción y que al mismo tiempo amplíen y diversifiquen la oferta de materiales a menor costo, fomentando la producción y uso masivo de componentes normalizados.

**TECNOLOGIA.**- Se requiere propiciar y fomentar la investigación y el desarrollo tecnológico de la autoconstrucción de vivienda y de los materiales utilizados; seleccionando aquella tecnología que reduzca costos de producción y mantenimiento e investigue con prioridad aquellas técnicas y/o materiales que fomentan la organización de la población; que utilice un criterio modular de fácil fabricación y colocación, apoyada en la capacitación en obra y sobre marcha de los recursos humanos disponibles y consumiendo en lo posible los materiales de la localidad.

FINANCIAMIENTO.- Diseñar y establecer mecanismos financieros que respondan a las características socioeconómicas de la población de bajos ingresos.

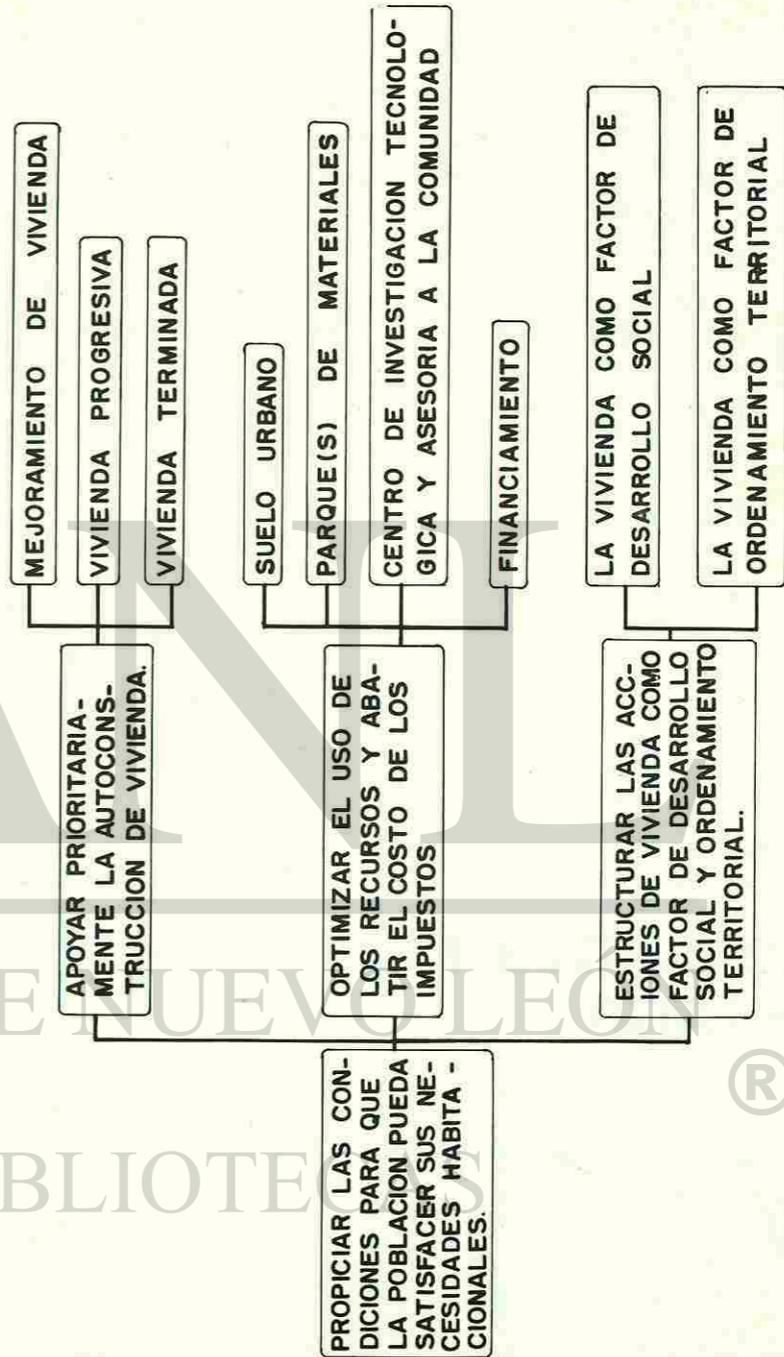
Del objetivo general planteado en tercer lugar se desprenden los siguientes objetivos específicos que ubican al programa económico como un factor de desarrollo social y de ordenamiento territorial.

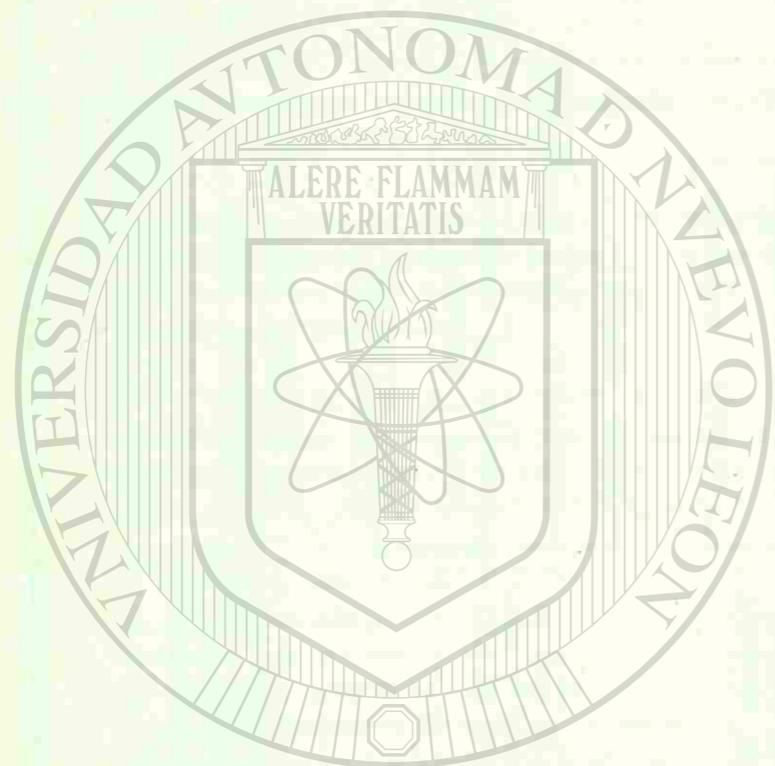
LA VIVIENDA COMO FACTOR DE DESARROLLO SOCIAL.- Promover la organización de la comunidad y la formación de cooperativas para que la población, contando con el apoyo de las autoridades resuelva por sí misma sus problemas de vivienda.

LA VIVIENDA COMO FACTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Enmarca las acciones de vivienda dentro del proceso de desarrollo urbano de Monterrey, incluyendo políticas explícitas para los grupos de población de bajos ingresos, principalmente apoyando el acceso de la población a la tierra urbana, mediante la diversificación de las ofertas de suelo urbano acordes a la capacidad de pago de la población.

# PROGRAMA DE VIVIENDA

## POLITICA OBJETIVOS PROGRAMAS OPERATIVOS





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

VI. ESTRATEGIA GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



CAPILLA ALFONSO  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA



## VI. ESTRATEGIA GENERAL

Para lograr el objetivo que se ha venido mencionando en el transcurso de esta investigación referente al mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos del Area Metropolitana de Monterrey, se propone como estrategia general la creación de una serie de programas operativos para dar viabilidad a los principales objetivos propuestos.

Los programas que a continuación plantearemos serían coordinados y gestionados por las autoridades Municipales contando con el apoyo y la participación del Gobierno Estatal y Federal. Este es un aspecto fundamental de la estrategia que requiere incrementar las atribuciones y recursos del Municipio.

La directriz de la estrategia propuesta esta dada por el trabajo conjunto del Municipio y la comunidad con la colaboración y acción conjunta del Gobierno Estatal, Gobierno Federal, los diferentes organismos financieros y de vivienda y las instituciones de educación superior de la localidad con el objetivo comun de propiciar las condiciones para mejorar las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos.

Con esta base se proponen los siguientes programas operativos que corresponden a los objetivos propuestos:

Con respecto al objetivo de apoyo a la autoconstrucción:

- Programa operativo de mejoramiento de vivienda.
- Programa operativo de vivienda progresiva
- Programa operativo de vivienda terminada

En lo que se refiere al objetivo de optimizar el uso de los recursos y abatir el costo de los insumos de la vivienda los programas serían los siguientes:

- Programa operativo de suelo urbano

Programa operativo de materiales.  
Programa operativo de tecnología.  
Programa operativo de financiamiento.

A. Programa de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada.

Las diferentes necesidades de población y sobre todo los diferentes niveles de ingreso, requieren de diversos programas que responden a sus requerimientos y a su nivel de ingreso. Para esto se proponen tres programas básicos: mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada. Las características medias de los programas son las siguientes: 1/

Mejoramiento de Vivienda. - Incluye los conceptos de construcción equivalentes a la ampliación de la vivienda, -- con uno o dos locales o el mejoramiento de algunos conceptos de construcción. Superficie construida de 9 mts.<sup>2</sup> a 18 mts.<sup>2</sup>.

Suelo e infraestructura. - Mejoramiento al lote y/o a la urbanización existente. Densidad igual o mayor que en la zona.

Equipamiento básico. - Mejoramiento y complementación del equipamiento existente.

Vivienda Progresiva. - Programa de apoyo a la autoconstrucción, desde la vivienda básica hasta la vivienda casi terminada, superficie construida de 28 mts.<sup>2</sup> a 67 mts.<sup>2</sup>.  
Suelo e Infraestructura, nivel de urbanización: Semiurbanizado hasta urbanizado. Densidad media bruta mínima 200 Hab/Ha.  
Equipamiento básico nivel básico en comercio, recreación

1/ SAHOP. Programa Nacional de Vivienda.

y social, primer nivel de educación primaria.

Vivienda terminada. Incluye la unidad completa, compuesta por locales de servicio (cocina y baño) mas varios locales habitables, superficie construida de 54 mts.<sup>2</sup> a -- 106 mts.<sup>2</sup>.

Suelo e infraestructura Nivel de urbanización: completo.  
Densidad media bruta mínima 200 Hab./Ha.

Equipamiento básico. Nivel básico en comercio, primer nivel de recreación, social, educación primaria y asistencia médica.

En la siguiente tabla presentamos en forma sintética los tres programas que corresponden al primer objetivo, se incluye los requerimientos de vivienda, sus costos estimados, el grupo de ingreso atendido y la capacidad de pago de la población.

En la hipótesis alta, el requerimiento promedio anual es de 20,591 acciones de vivienda de las cuales el 43 % se destinarían al mejoramiento de vivienda, el 45 % a vivienda progresiva y únicamente el 12 % a vivienda terminada.

En la hipótesis baja, el requerimiento promedio anual disminuye a 15,522 acciones de vivienda distribuidas porcentualmente en la siguiente forma: mejoramiento de vivienda 57 %, vivienda progresiva 34 % y vivienda terminada 9 %.

En cuanto a costos, hemos estimado en base a los parámetros proporcionados por SAHOP el monto anual de la inversión. Dentro del presente programa se plantea como requisito fundamental para el éxito del programa, el diseño de un sistema financiero que permita recuperar integralmente la inversión; esto significa que el Estado sólo realizaría o avalaría la in-

CUADRO VI-I PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS DE ACCIONES DE VIVIENDA POR TIPO DE PROGRAMA Y COSTOS ESTIMADOS

TIPO DE PROGRAMA	REQUERIMIENTOS		COSTOS ESTIMADOS 1			GRUPO DE INGRESO ATENDIDO [4]	CAPACIDAD DE PAGO [5]
	HIPOTESIS ALTA	HIPOTESIS BAJA	UNIDAD RIOS. [2]	HIPOTESIS ALTA [3]	HIPOTESIS BAJA		
Requerimientos totales							
1981	391 234	294 931	--	40 416	27 042	--	--
Mejoramiento de vivienda	167 922	167 922	56	9 404	9 404	hasta 4 V. S.M.	1 560.00
Vivienda progresiva	176 640	100 464	100	17 664	10 046	hasta 3 V. S.M.	1 170.00
Vivienda terminadas	46 672	26 545	286	13 348	7 592	de 3 a 4 V.S.M.	4 096.00
Requerimientos promedio Anual							
1981	20 591	15 522	--	2 127	1 424	--	--
Mejoramiento de vivienda	8 838	8 838	56	495	495	hasta 4 V. S.M.	1 560.00
Vivienda progresiva	9 297	5 287	100	930	529	hasta 3 V. S.M.	1 170.00
Vivienda terminada	2 456	1 397	286	702	400	de 3 a 4 V.S.M.	4 096.00

[1] Calculados en base a los costos unitarios señalados en el programa Nacional de vivienda (SAHOP 1979)

[2] En Miles de pesos de 1979

[3] En Millones de pesos de 1979

[4] En veces el salario mínimo. El salario mínimo en 1979 era de 130.00 diarios

[5] En pesos de 1979.

versión inicial y no se plantean los costos como una erogación permanente del Estado.

El costo promedio anual en la hipótesis alta es de 2,127 millones de pesos que se reducen en la hipótesis baja a 1,424 millones de pesos. (Ver cuadro VI-1)

B. Programa operativo de suelo urbano:

El objetivo de este programa es el de regularizar con la participación de la población los asentamientos legales y promover una acción decidida para poner el desarrollo urbano futuro, estableciendo una política de reservas territorial que evite la especulación en el suelo urbano dedicado a la vivienda

Sin lugar a duda, el condicionante básico de toda política habitacional es el suelo urbano, por tanto se propone atender prioritariamente las necesidades de tierra de la población por medio del programa correspondiente.

Para hacer operativo el programa de suelo urbano se dividió en tres subprogramas: de regularización, de reservas territoriales y redensificación.

1. Subprograma de regularización.

En este subprograma se pretende incidir en la regularización de la tenencia del suelo para otorgar seguridad jurídica e incorporar al desarrollo urbano a los grupos de bajos ingresos, apoyando la participación de la población en el proceso de regularización y evitando la invasión de predios con programas de dotación de suelo acordes con el nivel de ingreso de la población.

Para desarrollar este subprograma es necesario identificar los asentamientos irregulares, sus propietarios y sus

ocupantes para poder realizar un estudio de factibilidad para regularizarlos ya sea en el mismo sitio o de ser necesario proponer áreas alternativas para su localización. Paralelamente se tratará por parte del Estado de conciliar los intereses entre los propietarios y ocupantes; - para hacer mas eficaz la acción del Estado se deberá diseñar un mecanismo que lo dote de los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la implementación de su resolución.

En buena medida este subprograma ya se encuentra actualmente en operación con el programa "Tierra Propia", sin embargo, habría que reforzar su acción puramente conciliatoria en una acción con poder suficiente para implementar sus resoluciones.

#### 2. Subprograma de reservas territoriales:

El objetivo es constituir reservas territoriales, preservándolos de la especulación para satisfacer los requerimientos derivados de las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, a fin de lograr su disponibilidad para cubrir el déficit actual y prevenir sus necesidades futuras mediante una mayor participación del sector público en la generación de nuevas áreas urbanas y en el control de su uso.

En este punto será indispensable realizar un análisis que evalúe las diferentes posibilidades de expansión territorial del área metropolitana de Monterrey y determinar la alternativa mas eficiente para su crecimiento espacial - determinando las áreas y secuencias de desarrollo, los usos y destinos del suelo y la infraestructura y equipamiento primario que se requiera. Este análisis necesariamente deberá incluir el costo de las diferentes opciones -

de desarrollo urbano.

#### 3. Subprograma de redensificación

En este subprograma se busca optimizar el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existente, incrementando la densidad de población en las áreas susceptibles de realizarlo, así también se realizarían estudios de factibilidad para el crecimiento vertical habitacional con objeto de reducir el costo de la vivienda y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios.

#### 4. Requerimientos de suelo

De acuerdo al diagnóstico se estableció un déficit total de 76,743 terrenos para el Area Metropolitana de Monterrey, a este déficit habría que agregar los requerimientos debidos al crecimiento de la población. En la hipótesis alta en el período comprendido entre 1981 y el año 2000, los requerimientos totales serían del orden de - - 223,312 tenemos que al albergarían a 1,280,000 personas en una superficie de 1,166 Has; esto significa que anualmente se requerirían 11,753 tenemos en donde se localizarían 67,000 personas en una superficie de 61 Has. En el corto plazo, entre 1981 y 1984 serían necesarios aproximadamente 24,500 terrenos que requieren una superficie de 123 Has; anualmente significa incrementar 8,178 terrenos disponibles en una superficie de 41 Has.<sup>1/</sup>

Como en casos anteriores, de acuerdo con la hipótesis baja las necesidades se reducen considerablemente; entre -

<sup>1/</sup> Los cálculos de densidades de población se realizan tomando como base para futuros desarrollos habitacionales una densidad bruta promedio de 200 Hab/Ha.

1981 y el año 2000 serían necesarias en total aproximadamente 127,000 acciones y una superficie urbanizada de 635 Has. que sacando su promedio anual se convierten en 6,685 acciones y 33 Has. En el corto plazo, de 1981 a 1984, se requiere realizar 22,688 acciones de tierra e incorporar a la superficie urbanizada 113 Has.; esto nos da un promedio anual de 7,563 acciones y un requerimiento de superficie de 38 Has.

Es importante hacer notar que mientras en la hipótesis alta los requerimientos anuales de suelo necesariamente van aumentando y pasan de 8 178 acciones anuales en el período 1981-1984 a casi 14,000 acciones anuales en el período 1990-2000, en la hipótesis baja que considera una reducción paulatina en la tasa de crecimiento de población que llegaría en el año 2000 a 1.5% anual, los requerimientos de suelo necesariamente disminuyen y pasan de un promedio anual de 7,563 acciones entre 1981-1984 a 6,000 acciones anuales requeridas en promedio en el período 1990-2000

CUADRO VI-2 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS TOTALES DE SUELO URBANO Y SUPERFICIE PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY.

P E R I O D O	HIPOTESIS ALTA		HIPOTESIS BAJA	
	INCREMENTO DE POBLACION	ACCIONES DE SUELO REQUERIDO	INCREMENTO DE POBLACION	ACCIONES DE SUELO REQUERIDO
		(HAS.)		( HAS. )
1981	140 580	24 534	130 000	22 688
1984	340 490	59 422	251 860	43 955
1990	798 510	139 356	345 900	60 366
1981	1 279 580	233 312	727 760	127 009
		1 117		635

[1] Considerando una densidad bruta de 200 Has./Ha.

CUADRO VI-3 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MEDIOS ANUALES DE SUELO URBANO Y SUPERFICIE PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY

P E R I O D O	HIPOTESIS ALTA		HIPOTESIS BAJA		Acciones de Suelo Requeredas	Superfici (Has)
	Incremento de Población	Acciones de Suelo Requeredas	Incremento de Población	Superficie 1/ (Has)		
1981 - 1984	46, 860	8, 178	43, 333	41	7, 563	38
1984 - 1990	56, 748	9, 904	41, 977	50	7, 326	37
1990 - 2000	79, 851	13, 935	34, 590	70	6, 037	30
1981 - 2000	67, 346	11, 753	38, 303	59	6, 685	33

1/. Considerando una densidad bruta de 200 Hab/Ha.

### C. Programa de Materiales.

Este programa tiene como objetivo intervenir directamente en el mercado de los materiales de construcción, creando en los Municipios parques de materiales que amplíen y diversifiquen la oferta de materiales, eviten el intermediano y fomenten la producción y uso masivo de componentes normalizados.

La creación del parque de materiales de construcción es un apoyo fundamental para la autoconstrucción que ayuda a mejorar la calidad de las nuevas construcciones y consecuentemente, repercute en un incremento en el bienestar de la comunidad.

El diseño específico del parque de materiales deberá estar basado en los siguientes lineamientos:

- La inversión inicial podrá provenir de créditos de la banca oficial y/o privada, pero en su funcionamiento futuro deberá ser autofinanciable totalmente, teniendo en cuenta que su objetivo es el de prestar un servicio a la población y no la obtención de utilidades. Los ingresos obtenidos, propiedad del municipio, deberán reinvertirse en el parque o pueden servir para pagar los créditos otorgados por los organismos mencionados.
- La localización y dimensiones del parque dependerán de estudios específicos que correspondan a la realidad concreta de cada municipio.
- Es conveniente que los parques de materiales se localicen en el mismo sitio de los desarrollos habitacio-

CUADRO VI-3 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MEDIOS ANUALES DE SUELO URBANO Y SUPERFICIE PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY

P E R I O D O	HIPOTESIS ALTA		HIPOTESIS BAJA		Acciones de Suelo Requeredas	Superfici (Has)
	Incremento de Población	Acciones de Suelo Requeredas	Incremento de Población	Superficie 1/ (Has)		
1981 - 1984	46, 860	8, 178	43, 333	41	7, 563	38
1984 - 1990	56, 748	9, 904	41, 977	50	7, 326	37
1990 - 2000	79, 851	13, 935	34, 590	70	6, 037	30
1981 - 2000	67, 346	11, 753	38, 303	59	6, 685	33

1/. Considerando una densidad bruta de 200 Hab/Ha.

### C. Programa de Materiales.

Este programa tiene como objetivo intervenir directamente en el mercado de los materiales de construcción, creando en los Municipios parques de materiales que amplíen y diversifiquen la oferta de materiales, eviten el intermediano y fomenten la producción y uso masivo de componentes normalizados.

La creación del parque de materiales de construcción es un apoyo fundamental para la autoconstrucción que ayuda a mejorar la calidad de las nuevas construcciones y consecuentemente, repercute en un incremento en el bienestar de la comunidad.

El diseño específico del parque de materiales deberá estar basado en los siguientes lineamientos:

- La inversión inicial podrá provenir de créditos de la banca oficial y/o privada, pero en su funcionamiento futuro deberá ser autofinanciable totalmente, teniendo en cuenta que su objetivo es el de prestar un servicio a la población y no la obtención de utilidades. Los ingresos obtenidos, propiedad del municipio, deberán reinvertirse en el parque o pueden servir para pagar los créditos otorgados por los organismos mencionados.
- La localización y dimensiones del parque dependerán de estudios específicos que correspondan a la realidad concreta de cada municipio.
- Es conveniente que los parques de materiales se localicen en el mismo sitio de los desarrollos habitacio-

nales, esto reduciría considerablemente los costos de transporte y permitiría agilizar la atención a la comunidad. Esto significa que es posible, que en un mismo municipio se localice uno o varios parques de materiales de acuerdo con sus necesidades particulares.

- El Estado deberá participar en las distintas fases de producción, circulación y distribución de materiales, estudiando de acuerdo con las necesidades y recursos disponibles la posibilidad de intervenir directa o indirectamente en cada una de las fases mencionadas.
- Evaluar la posibilidad de que la población pueda adquirir materiales por medio de créditos revolventes.
- Los incrementos en los precios de los materiales deberán ser iguales o menores a los incrementos autorizados en los salarios mínimos.

A continuación, presentamos las cantidades de materiales básicos que se requieren para satisfacer las demandas de vivienda de acuerdo a los programas propuestos en los períodos considerados: Mejoramiento de Vivienda, Vivienda Progresiva y Vivienda Terminada. Los cálculos están basados en los factores de demanda de materiales básicos por unidad de programa y línea de acción señalados en el Programa Nacional de Vivienda. (SAHOP).

Cuadro VI-4 PROGRAMA DE REQUERIMIENTO DE MATERIALES BASICOS. (Hipótesis alta).

	Cemento Ton.	Acero Ton.	Madera M3.	Mat. arcilla Millares de piezas	Arena M3.	Grava M3.	Piedra Br M3.
<b>Requerimientos Totales</b>							
1981 - 1984	148,662	14,085	38,666	217,519	427,102	153,282	392,168
1984 - 1990	344,837	32,637	89,621	506,868	1,060,901	353,385	908,421
1990 - 2000	759,777	71,790	197,224	1,124,441	2,183,890	779,110	1,997,293
1981 - 2000	1,253,276	118,512	325,511	1,848,828	3,671,893	1,284,777	3,297,882
<b>Requerimientos Promedio Anuales</b>							
1981 - 1984	49,554	4,695	12,889	72,506	142,567	50,761	130,723
1984 - 1990	57,473	5,440	14,937	84,478	176,817	58,898	151,404
1990 - 2000	75,978	7,179	19,722	112,444	218,389	77,911	199,729
1981 - 2000	65,962	6,237	17,132	97,307	193,258	67,620	173,573

CUADRO VI-5 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS DE MATERIALES BÁSICOS. (HIPÓTESIS BAJA).

	Cemento Ton.	Acero Ton.	Madera M <sup>3</sup> .	Mat. arcilla Mill. de Pie- zas	Arena M <sup>3</sup> .	Grava M <sup>3</sup> .	Piedra Braza M <sup>3</sup> .
<b>Requerimientos Totales</b>							
1981 - 1984	140,188	13,289	36,475	204,724	402,722	143,577	370,078
1984 - 1990	273,855	25,964	71,263	399,590	786,682	280,453	723,047
1990 - 2000	397,247	37,711	103,467	576,553	1,140,880	406,619	1,050,533
1981 - 2000	811,290	76,964	211,205	1,180,867	2,330,284	830,649	2,143,658
<b>Requerimientos Promedio Anuales</b>							
1981 - 1984	46,729	4,430	12,158	68,241	134,241	47,859	123,359
1984 - 1990	45,643	4,327	11,877	66,598	131,114	46,742	120,508
1990 - 2000	39,725	3,771	10,346	57,655	114,088	40,662	105,053
1981 - 2000	42,699	4,051	11,116	62,151	122,647	43,718	112,824

En resumen, de acuerdo con las dos hipótesis planteadas, los requerimientos promedio anuales de materiales básicos entre 1981 y el año 2000 son los siguientes:

MATERIAL	UNIDAD	HIPOTESIS ALTA	HIPOTESIS BAJA
Cemento	Ton.	65,962	42,699
Acero	Ton.	6,237	4,051
Madera	M <sup>3</sup> .	17,132	11,116
Mat. arcilla	Mill. de Pzas.	97,307	62,151
Arena	M <sup>3</sup> .	193,258	122,647
Grava	M <sup>3</sup> .	67,620	43,718
Piedra braza	M <sup>3</sup> .	173,573	112,824

#### D. PROGRAMA DE TECNOLOGIA

De acuerdo a las estadísticas que se han mencionado en el transcurso de este trabajo, observamos que el problema habitacional, lejos de solucionarse, se ha agravado continuamente con el transcurso del tiempo, siendo más crítica esta situación en los sectores de escasos recursos económicos, de aquí la importancia de la creación de un Centro de Investigación Tecnológica que apoye a estos grupos. Por esto creemos que el proceso actual de autoconstrucción de vivienda puede mejorar en gran medida, siendo la investigación uno de los apoyos importantes para el mejoramiento del mencionado proceso.

El objetivo general de este Centro de Investigación Tecnológica y Asesoría a la comunidad sería entonces: La búsqueda permanente de soluciones a la problemática habitacional, propiciando y fomentando la investigación y el desarrollo tecnológico de la autoconstrucción de vivienda y de los materiales utilizados, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- Racionalizar y adecuar el diseño y el proceso constructivo de la vivienda, infraestructura y equipamiento a las necesidades habitacionales de la población.
- Promover la organización de la comunidad y asesorarla en el proceso mismo de autoconstrucción de vivienda y a la vez en el aprovisionamiento de materiales, oportunidades de financiamiento, trámites legales y gestión de los permisos correspondientes.
- Se deberá seleccionar aquella tecnología que reduzca costos de producción y mantenimiento.

- Se investigará con prioridad aquella tecnología que propicie y fomente la participación de la población.
- Proponer en el proceso de construcción criterios modulares, de fácil fabricación y colocación, apoyada en la capacitación en obra y sobre la marcha de los recursos humanos disponibles.
- Consumir materiales de la localidad.

El Centro de Investigación Tecnológica y Asesoría a la comunidad tendría dos áreas básicas de funcionamiento que se mencionan a continuación:

1. Investigación.- Que tendría como actividades las siguientes:
  - a).- Análisis y proposición de procesos constructivos alternativos que abaraten costos y sean de fácil fabricación y colocación.
  - b).- Investigación de materiales.- Esta actividad estaría enfocada a dos estudios específicos:
    - 1.- Investigación de los materiales que se han utilizado y se utilizan actualmente con el objeto de ver si pueden ser susceptibles de una mejor utilización.
    - 2.- Investigación sobre nuevos materiales, especialmente modulares, que puedan ser utilizados con ventaja en relación a los existentes.

c).- Investigación en diseño.- Adoptándolo a las necesidades específicas de la población y de sus posibilidades económicas. - Se tendría que tomar en cuenta las diferentes opciones propuestas: Vivienda progresiva, ampliación y/o mejoramiento de vivienda y vivienda terminada.

d).- Banco de información.- Su objetivo básico sería el de recopilar, clasificar y sistematizar la información existente relacionada con la problemática para optimizar esfuerzos y evitar duplicidades innecesarias.

2.- Asesoría a la Comunidad. - Dentro de esta área tenemos las siguientes actividades:

a).- Asesoría técnica.- Consiste en hacer accesible a la población, los métodos, técnicas y procedimientos que se consideran adecuados en la construcción de su vivienda. Para esto es necesario hacer uso de los resultados obtenidos en el área de investigación, así como las experiencias que se han realizado en otras partes.

b).- Asesoría en el aprovisionamiento de materiales.- Se pretende proporcionar información para conseguir materiales a menor costo, a la vez que sean los más indicados de acuerdo al proceso constructivo que se va a emplear.

c).- Asesoría para financiamiento.- Se propor-

cionará orientación acerca de los diversos tipos de financiamiento existentes u otros que se promuevan, adecuados a la capacidad económica y a las necesidades de la familia.

d).- Asesoría legal y en trámites y permisos.- Con esto se pretende orientar jurídicamente a la población, así como también acerca de los requisitos necesarios para la obtención de permisos de construcción y la tramitación de los mismos con el objeto de agilizar y disminuir el tiempo y el costo para su obtención.

Se ha observado que existe una considerable cantidad de estudios y además algunos centros de investigación dedicados a atender la problemática de la vivienda; a pesar de esto, también observamos que es poco o nulo el adelanto o beneficio que ha recibido la población en sus condiciones de vivienda, en parte esto se debe a que los estudios e investigaciones realizadas no han sido implementados de una manera adecuada a la realidad existente, por lo tanto, pensamos que es precisamente la etapa de implementación la que requiere mayor atención actualmente.

Dado que la experiencia nos demuestra que el Estado no ha podido dedicar recursos suficientes para la investigación de este problema y además no existe un plan específico para la población que estudiamos, se propone que este centro en una primera etapa funcione trabajando bajo la coordinación de los Municipios pero a cargo de las Instituciones de Educación Superior de la localidad, debido a que por su naturaleza cuentan con recursos humanos, instalaciones y equipos que podrían utilizarse, pudiéndose com-

plementar con algunos recursos materiales que pudieran ser aportados por el Estado.

Específicamente, el Centro de Investigación Tecnológica aludido podría depender en primera instancia de la Universidad Autónoma de Nuevo León. Pensamos que esto puede ser así, debido a que las actividades a realizar por el Centro de Investigación, cabrían dentro de las funciones que le corresponden a la Universidad.

Al respecto, la Ley Orgánica de la Universidad Autónoma de Nuevo León menciona lo siguiente:

Artículo 2o.- La Universidad tiene como fin crear, preservar y difundir la cultura en beneficio de la sociedad para lo cual debe:

Fracción II.- Organizar, realizar y fomentar la investigación científica en sus formas básica y aplicada, teniendo en cuenta fundamentalmente las condiciones y los problemas regionales y nacionales.

Artículo 4o.- Para el logro de sus fines la Universidad desarrollará las siguientes funciones:

Fracción II.- La función investigadora - que comprende el estudio de los problemas científicos de las diversas ramas del conocimiento en sus aspectos fundamental - - coadyuve el desarrollo de Nuevo León y de México.

Artículo 5o.- La Universidad tiene las siguientes atribuciones:

Fracción IX.- Establecer convenios con otras Instituciones Nacionales o Extranjeras con el objeto de cumplir sus fines.

Artículo 40o.- La Universidad podrá crear centros e instituciones dedicadas a prestar servicios a

la comunidad, los cuales deberán quedar integrados a las facultades y escuelas correspondientes.

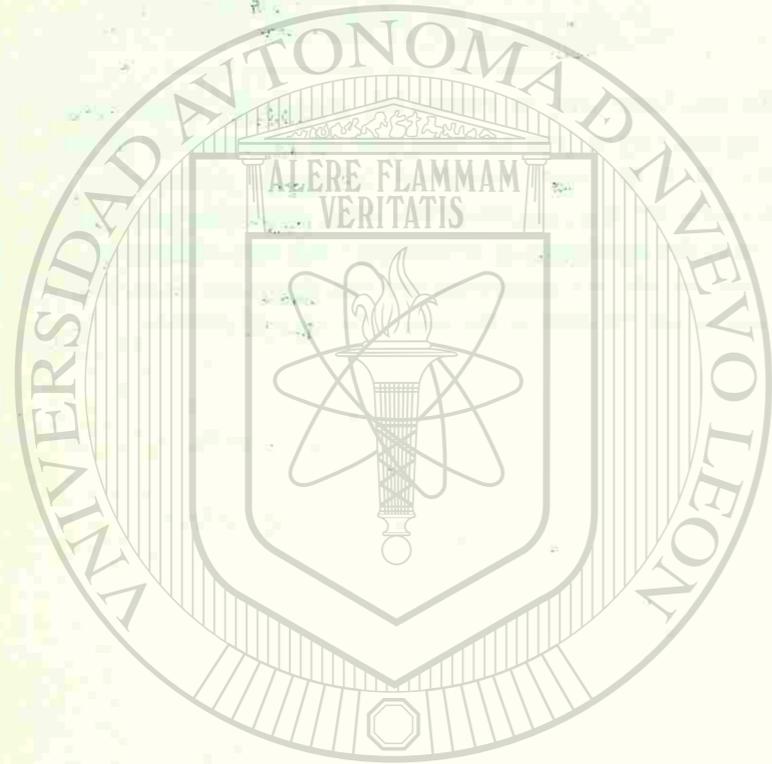
En definitiva, dado que la población estudiada tiene como único medio para resolver su problema de habitación la autoconstrucción y la construcción de vivienda por etapas, lo que se pretende es racionalizar este proceso, mediante la investigación profunda y permanente de los elementos que intervienen en tal proceso, favoreciendo en ello las acciones que contribuyen a la solución del problema.

JUANIL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS





U A N L

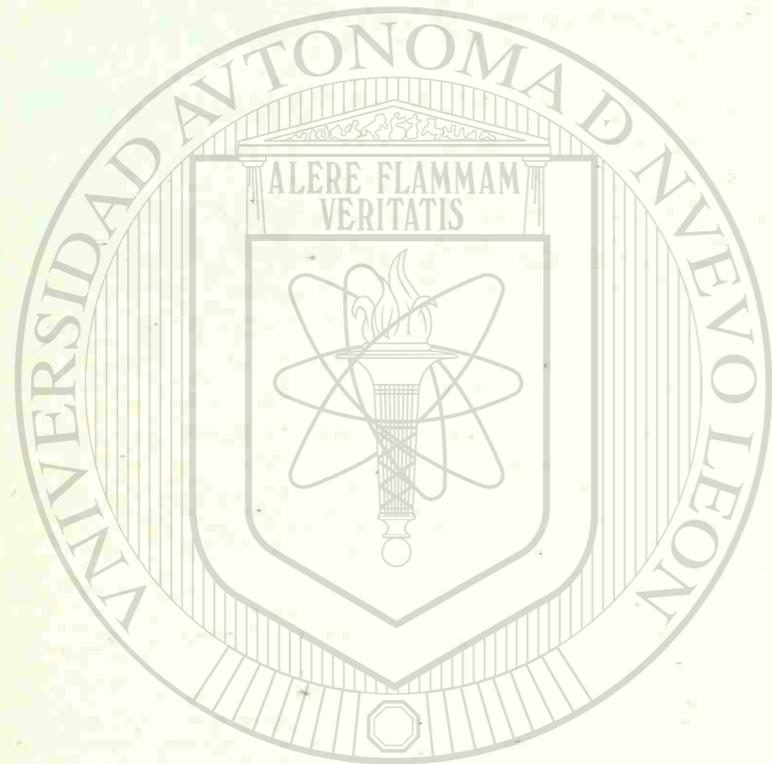
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

VII. LINEAMIENTOS  
PARA LA  
IMPLEMENTACION

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPILLA ALFONSO  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

U A N L



## VII. LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACION

### A. Legal

Dentro de los derechos básicos del ser humano, se considera el de poseer una vivienda digna. El derecho a la vivienda se establece por vez primera en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada el 5 de Febrero de 1917, considerada como la primer Constitución Política Social del Mundo, creándose la base jurídica del derecho a la vivienda y estableciéndose como un derecho de la clase trabajadora (Artículo 123).

Con el objeto de establecer procedimientos jurídicos para ordenar los asentamientos humanos se reforma la Constitución Política Mexicana en sus artículos 27, 73 y 115. En el artículo 27 se señala:

Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, lo cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellos a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ..

El derecho a la vivienda ha quedado consignado a nivel universal en documentos de la Organización de las Naciones Uni

das como la Declaración de Principios de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976, el principio número ocho dice:

" La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas, de autoayuda y de acción comunitaria. Los Gobiernos deben de esforzarse por suprimir toda clase de impedimentos que obstaculicen el logro de esos objetivos"

En ese mismo año, el 26 de Mayo de 1976 se publica en el Diario Oficial la Ley General de Asentamientos Humanos que establece en su artículo 3º que "La ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural mediante .... XI. La promoción de obras para que todos los habitantes del país tengan una vivienda digna". Posteriormente reconociendo al suelo como el factor clave de cualquier política de vivienda, se decreta, a partir del 1º de enero de 1982 la adición de un nuevo capítulo a la Ley General de Asentamientos Humanos que trata sobre la tierra para la vivienda urbana. En esta adición se menciona concretamente la necesidad de desarrollar -- programas de tierra para vivienda en correspondencia con el nivel de ingresos de la población; textualmente se señala:

Artículo 48.- Corresponde a los Municipios, a los Gobiernos de las Entidades Federativas, y el Gobierno Federal de manera concurrente, realizar programas y acciones que faciliten la adquisición de predios en áreas urbanas para la constitución de viviendas, en condiciones que correspondan al ingreso de los requerientes de tales inmuebles.

Artículo 49.- Es de utilidad pública la adquisición de terrenos para satisfacer las necesidades de suelo urbano para la vivienda y su equipamiento en los términos de esta ley.....

Por otra parte, en el mes de enero de 1980, se expidió la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, -- que señala lo siguiente:

Artículo 2º.- Las acciones previstas en esta Ley deberán tener por finalidad en concordancia con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con la Ley General de Asentamientos Humanos, el mejoramiento de las condiciones y la calidad de vida de los habitantes del Estado, mediante acciones para:

I.- Formular la posibilidad concreta de que los habitantes del Estado puedan disponer racionalmente de los elementos naturales susceptibles de apropiación; tener acceso con apego a la Ley, a la propiedad territorial, y de manera particular, ejercer su derecho a la propiedad privada.

En síntesis, consideramos que para la implementación jurídica del programa ya existen las disposiciones legales para instrumentar las acciones propuestas, pero indudablemente que se requiere complementarlas con la decisión política que las convierta en realidad, dándole vida a las disposiciones contenidas en el marco jurídico de nuestra sociedad.

#### B. Financiera

El programa de vivienda propuesto requiere del apoyo de un sistema financiero que haga operacionales las acciones propuestas mediante la consecución de los recursos necesarios para cumplir con los objetivos previstos.

Este sistema deberá diseñarse en función de los mecanismos financieros existentes, evaluando su funcionamiento actual y proponiéndose las modificaciones correspondientes, requiriéndose además estudios técnicos para buscar nuevos mecanismos financieros que permitan promover las políticas encaminadas a orientar los procesos de autoconstrucción de vivienda.

En relación a la búsqueda de nuevos mecanismos que sirvan para ensanchar la base financiera de los organismos e instituciones involucradas en la problemática de la vivienda popular, cabe mencionar lo que consideramos una gran falla del actual sistema financiero, esto es: en la mayor parte de los organismos pertenecientes a la banca oficial tales como Banobras, Nafinsa, Somex, etc., no contemplan generalmente, dentro de sus leyes orgánicas, la dotación directa de recursos financieros que apoyen a los programas de autoconstrucción de vivienda tales como el de mejoramiento y/o ampliación de vivienda y de vivienda progresiva. Es pues, urgente e imprescindible, si se quiere tener éxito en la implementación de los programas propuestos, que los organismos financieros introduzcan las modificaciones pertinentes para reorientar una parte de sus recursos al apoyo financiero de los programas de autoconstrucción. Así pues la estrategia habitacional propuesta requiere replantear el funcionamiento del sistema financiero, optimizando el uso de los recursos y evitando condicionar la solución de la problemática el otorgamiento de subsidios. Las inversiones que se realicen en el campo de la vivienda deberán ser recuperables íntegramente y deberán modificarse los criterios para el otorgamiento de créditos con el fin de ampliar la cobertura social de los programas financieros.

#### C. Administrativa.-

Existen una gran cantidad de organismos que están dedicados a la problemática habitacional, la mayor parte de ellos atienden a la población asalariada y son pocos los que funcionan para el tipo de población que estudiamos, no asalariados y de ingresos bajos. Sin embargo, los programas de estos últimos son limitados ya que en ocasiones

no existen acciones suficientes y en otras existe duplicidad de funciones.

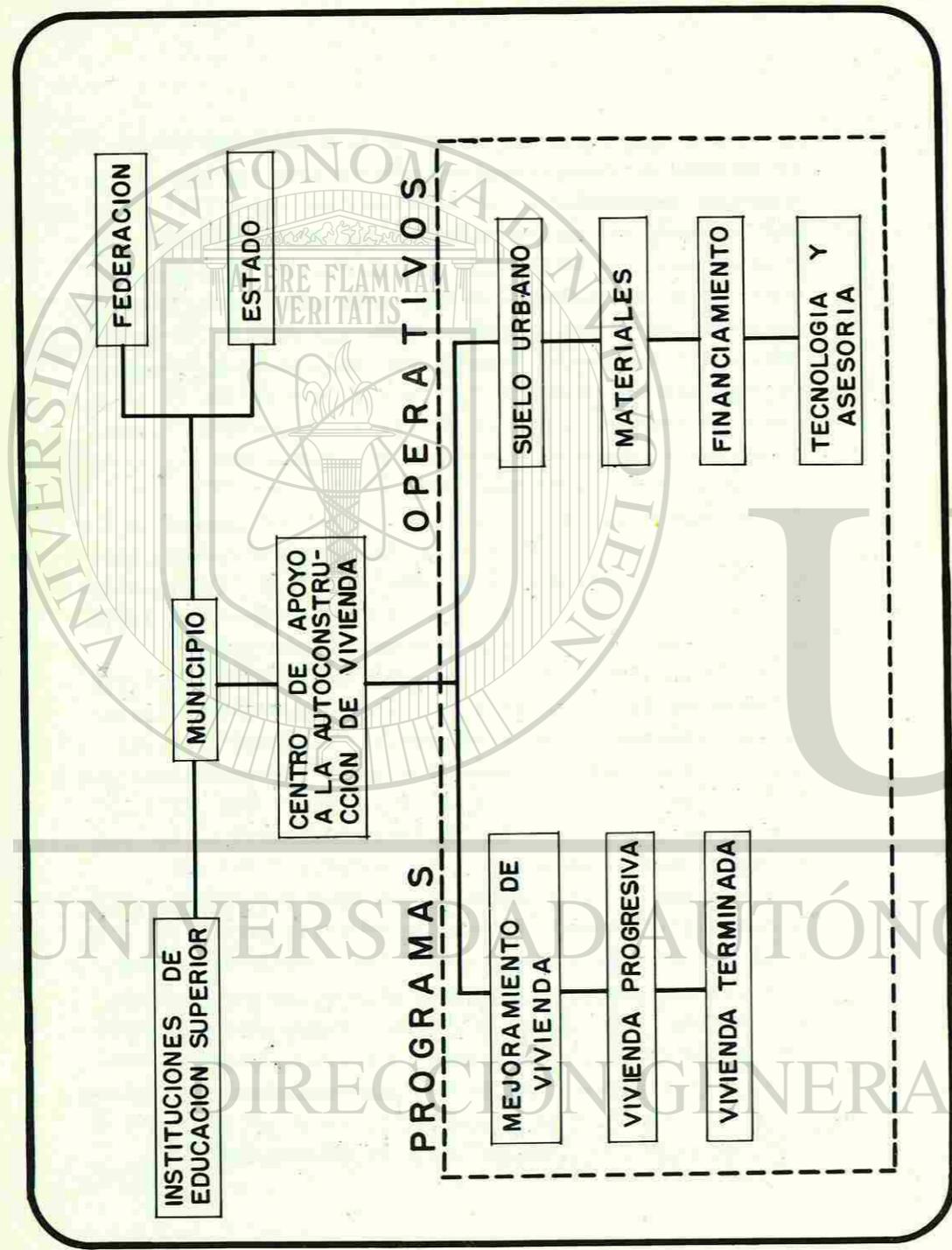
Por lo tanto, y como se había mencionado anteriormente, consideramos que una acción que ha faltado implementar, para atacar el problema de una forma más racional, es la coordinación de los organismos involucrados en la problemática habitacional. Para evitar este problema se propone que esta coordinación la lleve a cabo el Municipio correspondiente contando con el apoyo del Gobierno Estatal y Federal y contando además con el respaldo de las instituciones de educación superior.

Una propuesta de este tipo requiere necesariamente el fortalecimiento de los Municipios, haciéndolos responsables directos de su proceso de desarrollo urbano, incrementando sus atribuciones y los recursos necesarios para implementar y controlar las acciones correspondientes.

La coordinación administrativa del Municipio consistiría entonces en implementar los programas operativos descritos anteriormente, con el apoyo institucional que cada uno de ellos requiera, además de crear los mecanismos necesarios para relacionar a estos programas con las diferentes actividades de los diferentes organismos que operan en el estado dedicados a la vivienda.

Debido a que en los programas propuestos intervienen diferentes instituciones que aportan recursos materiales y humanos, se propone a nivel municipal la creación de una coordinación general permanente para el Centro de Apoyo a la Autoconstrucción de Vivienda y además una dirección también permanente para cada uno de los programas operativos propuestos, ya que de ello depende asegurar continuidad y una debida coordinación entre ellos mismos y los diferentes organismos del Estado y la Federación.

CAPILLA ALFONCINA  
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA  
UANL



### BIBLIOGRAFIA

Banco Interamericano de Desarrollo; Escuela Interamericana de Administración Pública y Fundación Getulio Vargas. Proyectos de Desarrollo Planificación, Implementación y Control. México: Ed. Limusa, 1979.

Bazant, Jan. et. al. Tipología de Vivienda Urbana. México: Ed. Diana, 1978.

Bazant, Jan. Rentabilidad de la Vivienda de Bajos Ingresos. México: Ed. Diana, 1979.

Castells, Manuel. Crisis Urbana y Cambio Social. 2da. Ed. México: Siglo XXI, 1981.

Castells, Manuel. Movimientos Sociales Urbanos en América Latina: Tendencias históricas y problemas teóricos. Diciembre de 1976. Fotocopiado.

Centro de Investigaciones Económicas, UANL. Ocupación y Salarios en el Area Metropolitana de Monterrey. 1979. Monterrey, 1980.

Chadwick, G. F. Una Visión Sistémica del Planteamiento. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1973.

CONACYT. Investigaciones en Autoconstrucción. "Memoria de la Primera Reunión Nacional sobre Investigaciones en Autoconstrucción". México, 1981.

Fathy, Hassan. Arquitectura para los Pobres. México: Ed. Extemporáneos, 1975.

FOVISSSTE. Habitación. Problemas de Vivienda y Urbanismo.

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

Garza Mercado, Ario. Manual de Técnicas de Investigación. Sta. Reimp. México: El Colegio de México, 1976.

González Casanova, Pablo y Florescano, Enrique. (Coordinadores) México, Hoy. 5ta. Ed. México: Siglo XXI, 1981.

INDECO. CIDIV. Centro de Investigación, Documentación e Información sobre Vivienda. varios números.

INFONAVIT. Vivienda. Varios números.

Krueckeberg, Donald A. y Silvers Arthur L. Análisis de Planificación Urbana. Métodos y Modelos. México: Limusa, 1978.

Lander, Luis. "La Vivienda Popular en Venezuela" y Especulación en tierras como un obstáculo para el desarrollo urbano". Caracas: Cendes, 1976.

McLoughlin, J. Brian. Planificación Urbana y Regional. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1971.

México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 62 ava. Ed. México: Ed. Porrúa, 1978.

México. Dirección General de Estadística SPP. Censos de Población.

Montaño, Jorge. Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontáneos. 2da. Ed. México: Siglo XXI, 1979.

Padua, Jorge. Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales. México: FCE. El Colegio de México, 1979.

Puente Leyva, Jesús. Distribución del Ingreso en un Area Urbana. El Caso de Monterrey. 3a. Ed. México: Siglo XXI, 1976.

R. Ayuntamiento de Monterrey 80-82. Historia de Nuevo León. - Monterrey, 1980.

Roel, Santiago. Nuevo León. Apuntes Históricas. Monterrey: Ed. Castillo, 1980.

Sánchez Alvaro. Sistemas Arquitectónicos y Urbanos. México: Ed. Trillas, 1978.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Legislación Básica sobre Asentamientos Humanos. México, 1980.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Programa Nacional de Vivienda. México, 1979.

SIAP. Revista Interamericana de Planificación. Varios números.

Turner, John F. C. Vivienda. Todo el poder para los Usuarios. Madrid: H. Blume Ediciones, 1977.

Turner, John F. C. y Fichter, Robert. Coord. Libertad para construir. México: Siglo XXI, 1976.

Unikel, Luis: et. al. El Desarrollo Urbano de México. Diagnóstico e Implicaciones Futuras. 2da. Ed. correg. y aum. - México: El Colegio de México, 1978.

Unikel, Luis y Necochea, Andrés. Desarrollo Urbano y Regional en América Latina. Problemas y Políticas. México: FCE. 1975.

Vellinga, Menno. Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. México: Siglo XXI, 1979.

## INDICE DE CUADROS

Cuadro II-1.	Población total. México, Nuevo León y -- Area Metropolitana de Monterrey. 1940- - 1980.	23
Cuadro II-2.	Incremento absoluto y relativo de la pobla- ción y tasas de crecimiento. 1940-1980.	25
Cuadro II-3	Incremento natural y social de población - Nuevo León. 1950-1980.	27
Cuadro II-4	Población económicamente activa por sector de actividad económica. México, Nuevo - - León y Area Metropolitana de Monterrey. -- 1940-1970.	30
Cuadro II-5.	Distribución proporcional del ingreso en el Area Metropolitana de Monterrey. Abril de 1965.	32
Cuadro III-1	Población de bajos ingresos de Monterrey. - 1980.	39
Cuadro III-2.	Pirámide de edades. México, Nuevo León y - población de bajos ingresos de Monterrey. - 1980 (porcentajes).	41
Cuadro III-3.	Precio nacional de la vivienda y en años de salario mínimo. 1970-1981.	47

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Unikel, Luis: et. al. El Desarrollo Urbano de México. Diagnóstico e Implicaciones Futuras. 2da. Ed. correg. y aum. - México: El Colegio de México, 1978.

Unikel, Luis y Necochea, Andrés. Desarrollo Urbano y Regional en América Latina. Problemas y Políticas. México: FCE. 1975.

Vellinga, Menno. Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. México: Siglo XXI, 1979.

## INDICE DE CUADROS

Cuadro II-1.	Población total. México, Nuevo León y -- Area Metropolitana de Monterrey. 1940- - 1980.	23
Cuadro II-2.	Incremento absoluto y relativo de la pobla- ción y tasas de crecimiento. 1940-1980.	25
Cuadro II-3	Incremento natural y social de población - Nuevo León. 1950-1980.	27
Cuadro II-4	Población económicamente activa por sector de actividad económica. México, Nuevo - - León y Area Metropolitana de Monterrey. -- 1940-1970.	30
Cuadro II-5.	Distribución proporcional del ingreso en el Area Metropolitana de Monterrey. Abril de 1965.	32
Cuadro III-1	Población de bajos ingresos de Monterrey. - 1980.	39
Cuadro III-2.	Pirámide de edades. México, Nuevo León y - población de bajos ingresos de Monterrey. - 1980 (porcentajes).	41
Cuadro III-3.	Precio nacional de la vivienda y en años de salario mínimo. 1970-1981.	47

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Cuadro III-4.	Índice del salario, precios al consumidor y construcción para la Ciudad de Monterrey.	51
Cuadro III-5.	Evolución en términos nominales y reales - del salario y del precio de la vivienda, - terreno y construcción en Monterrey. 1973-1981.	54
Cuadro III-6	Índice de salario mínimo, precio de la vivienda, terreno y construcción. 1973-1981.	55
Cuadro III-7	Créditos otorgados por la Banca Nacional y por la Banca Privada y Mixta para vivienda de interés social. 1980.	57
Cuadro III-8	Condiciones de venta de algunos fraccionamientos que construyen viviendas de interés social	61.
Cuadro III-9	Estructura ocupacional por sectores.	62
Cuadro III-10	Distribución del ingreso familiar.	64
Cuadro III-11	Fraccionamientos Fomerrey, Asentamientos - controlados y Asentamientos no controlados en el Area Metropolitana de Monterrey.	72
Cuadro III-12	Forma de tenencia de terreno.	78
Cuadro III-13	Forma de tenencia de la vivienda.	79
Cuadro III-14	Forma de adquisición.	79

Cuadro III-15.	Gasto por alquiler de viviendas.	80
Cuadro III-16	Condiciones de la vivienda.	81
Cuadro III-17	Agua corriente y drenaje	83
Cuadro III-18.	Hacinamiento. Relación de ocupación según el número de cuartos.	85 ✓
Cuadro III-19	Déficit cuantitativo de vivienda.	87 ✓
Cuadro III-20	Déficit cualitativo de vivienda.	87 ✓
Cuadro III-21	Déficit de terrenos	88
Cuadro III-22	Infraestructura.	89
Cuadro III-23	Equipamiento.	89
Cuadro IV-1	Proyecciones de población del área Metropolitana de Monterrey y de los grupos - de bajos ingresos 1981-2000 (Hipótesis - alta)	95
Cuadro IV-2	Proyecciones de Población del Area Metropolitana de Monterrey y de los grupos de bajos ingresos 1981-2000 (Hipótesis baja)	96
Cuadro IV-3	Requerimientos de vivienda de la Población de Bajos lugares de Monterrey 1981-2000. (Hipótesis alta).	98

Cuadro IV-4	Requerimientos de vivienda de la Población de bajos ingresos de Monterrey 1981-2000, (Hipótesis baja).	99
Cuadro VI-1	Programa de requerimientos de acciones de vivienda por tipo de programa y costos estimados 1981-2000.	116
Cuadro VI-2	Programa de requerimientos totales de -- suelo urbano y superficie para la población de bajos ingresos de Monterrey 1981-2000.	121
Cuadro VI-3	Programa de requerimientos medios anuales de suelo urbano y superficie para la población de bajos ingresos de Monterrey, 1981-2000.	122
Cuadro VI-4	Programa de requerimientos de materiales básicos 1981-2000 (Hipótesis alta).	125
Cuadro VI-5	Programa de requerimientos de materiales básicos 1981-2000 (Hipótesis baja).	126

## INDICE DE GRAFICAS

	Pág.	
Gráfica II-1.	Población total de Nuevo León, Area Metropolitana de Monterrey y resto del Estado. 1940-1980.	23
Gráfica III-1.	Pirámide de Edades.	42
Gráfica III-2.	Precio de la vivienda en años de salario -- mínimo. 1970-1981.	48
Gráfica III-3.	Participación porcentual de la construcción y del suelo urbano en el precio de la vivienda.	49
Gráfica III-4.	Indice de incremento en la vivienda y el salario. Monterrey 1970-1981.	50
Gráfica III-5.	Indice de precios al consumidor y costo de edificación de vivienda de interés social. 1974-1981.	51
Gráfica III-6.	Indice de costo de edificación de vivienda de interés social y salario mínimo. 1974-1981.	52
Gráfica III-7.	Indice de salario mínimo, precio de la vivienda, terreno y construcción. 1973-1981.	56
Gráfica IV-1.	Proyecciones de población de Monterrey.	97
Gráfica V-1.	Esquema del programa de vivienda.	109
Gráfica VII-1	Organigrama de funcionamiento del Programa de Vivienda.	142

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

