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 inves-- tigación 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

I. MARCO DE REFERENCIA.

Las necesidades de vivienda de la población se han constituído 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". 1/

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 mas 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.

1/ Rubén Utria, "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 reune los requisitos de capacitación que impone laborar en el medio urbano, lo que unido a la incapacidad de la industria para incorporarlos 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/ Tomász 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 procentaje 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".

II. ANTECEDENTES