III. PROBLEMATICA HABITACIONAL

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.

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 1/ se encuentra distribuído 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 constituído en el factor central que condiciona y explica la migración hacia el Area Metropolitana de Monterrey.

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

CAPILLA ALFONSINA

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 1/ 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km²)	DENSIDAD (Habs/Km²)	POBLACION 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km²)	DENSIDAD (Habs/Km²)	POBLACION 1980 (Habs.)	SUPERFICIE (Km²)	DENSIDAD (Habs/Km²)	POBLACION 1980 (Habitantes)	% RESPECTO TOTAL
Monterrey	1'082,200	54.78	19,755	564,993	28.60	19,755	178,783	9.05	19,755	743,776	67.7 %
Guadalupe	359,100	29.89	12,014	148,733	12.38	12,014	18,502	1.54	12,014	167,235	46.6 %
San Nicolás de los Garza.	276,400	24.50	11,281.6	38,019	3.37	11,281.6	4,061	0.36	11,281.6	42,080	15.22%
Garza García	78,100	22.78	3,428.5	3,737	1.09	3,428.5	1,474	0.43	3,428.5	5,211	6.7 %
Santa Catarina	80,500	5.05	15,940.6	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	13,695.6	779,871	46.97	27,603.6	218,282	12.35	17,674.7	998,153	53.2 %

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

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.

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. 1/; 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

1/ 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.

CAPILLA ALFONSINA

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.

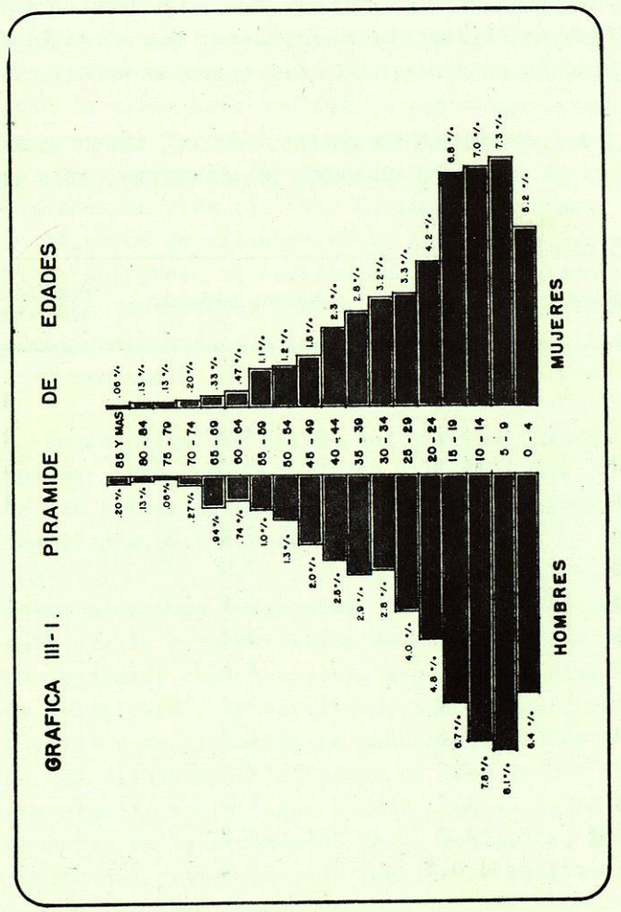
CUADRO III-2. PIRAMIDE DE EDADES. MEXICO, NUEVO LEON Y POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1980 (PORCIENTOS)

Grupo de Edad	México 1/	Nuevo León 1/	Población de Bajos Ingresos. 2/
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	5.7½
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: 1/ Datos preliminares del X Censo General de Población y Vivienda, 1980. SPP.

2/ Resultados de la Encuesta de la Investigación.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.



CAPILLA ALFONSINA

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 alimentacíon observamos que la mayoría de la población (85.5%) tiene como dieta regular 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

CAPILLA ALFONSINA

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.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.

La organización permanente encaminada a la integra-- ción de la comunidad es obstaculizada entre otras co sas 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 constitu yen una base frágil para una organización política - permanete 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 vé reflejada en una deteriorización crónica de la deman da 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 te-- rrenos 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 1/ El alto precio de los terrenos ha contribuído a aumentar - su especulación, a la vez que ha propiciado su ocupación ilegal, al no contar con los recursos suficientes la pobla ción para adquirirlos legalmente.

Indudablemente que las variables principales que determi--

1/ Alberto Aguilar. Uno más Uno. 20 de Septiembre de 1981. p. 1.

CAPILLA ALFONSINA

nan la demanda efectiva de vivienda son: el ingreso familiar y el precio de la vivienda, en este punto, tratare-- mos 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 grá fica 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 MINIMO 1970 - 1981

AÑO	Salario	Precio Nominal 1/			En Años de Salario Mínimo.		
		L.Urbanizado	Construc.	Vivienda.	L.Urb.	Construc.	Vivienda
1970	31.50	9,000.00	35,987.00	44,987.00	0.8	3.1	3.9
1971	31.50	10,320.00	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	38.90	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	152,456.00	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: 1/ Raúl Cadena Reyes. "Apuntes sobre Vivienda de Interés Social" Monterrey,N.L. 1981. fotocopiado.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.