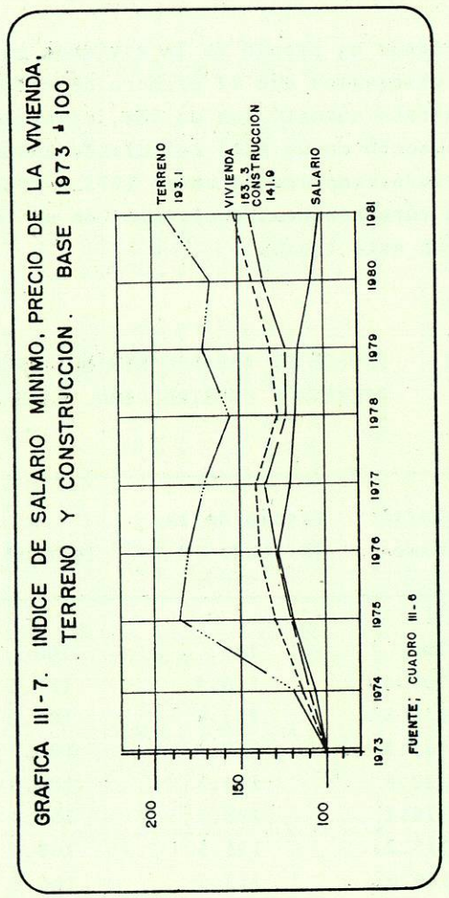

GRAFICA III-7. INDICE DE SALARIO MINIMO, PRECIO DE LA VIVIENDA, TERRENO Y CONSTRUCCION. BASE 1973 = 100

CAPILLA ALFONSINA

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 1/	%	MILLONES DE PESOS 2/	%
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.

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. 1/

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.

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

CAPILLA ALFONSINA

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:

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.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U. A. N. L.

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 estipula-- dos.

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 tra-- bajo; el 3.8% directamente de un Banco y el restante 8.3% de otros medios.

CAPILLA ALFONSINA

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 CONSTRUCCIÓN.	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	$ 19,090.00 Mens. durante 18 meses	1º Año $ 7,790.00 87 meses $ 5,000.00 3 anual. $ 15,327.00	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	$ 23,100.00	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 15 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

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U. A. N. L.

Además, el enganche que se pide termina por marginar totalmente a la población de este mercado de vivienda. (Ver Cuadro 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 entre los jefes de familia, porcentaje muy superior al 5.9% observado para el Area Metropolitana de Monterrey en 1979 1/. De la población que trabaja, el 73 4% es asalariada 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 Monterrey en 1970. A continuación presentamos su distribución sectorial.

CUADRO III-9. ESTRUCTURA OCUPACIONAL POR SECTORES.

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

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

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

CAPILLA ALFONSINA

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) agrupan 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 ocupada en el sector terciario representa el 41.7%, el porcentaje de diferencia en este sector entre el Area Metropolitana de Monterrey y la población de bajos ingresos se ubica en el sector primario, ya que mientras en el Area Metropolitana 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 familiar promedio es de 12,118.94 pesos mensuales.

A continuación presentamos la distribución del ingreso familiar ya que consideramos que las posibilidades de resolver el problema habitacional depende básicamente de un esfuerzo colectivo de la familia más que del esfuerzo individual del jefe de la misma.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.