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.

CUADRO III-10. DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR.

VECES EL SA-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.

CAPILLA ALFONSINA

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" 1/. 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" 2/.

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 --

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

2/ Ibid.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA U.A.N.L.

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 exclusi-- vamente 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".

Fué 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 Tri-- partita (Patrones, Obreros y Gobierno) y fué la --- quinta subcomisión la que trató el tema de la vi--- vienda, 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 Vi--- vienda para los Trabajadores, constituído 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 Esta-- dos 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, mejora-- miento o ampliación.

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
U.A.N.L.