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 vi--- vienda, los costos por metro cuadrado de construc-- ción 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

CAPILLA ALFONSINA BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

Martha Schteingart. 1/

".... 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 ganan-- cia. 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 pro-- blemática físico-espacial de la población de bajos recur-- sos 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 di-- ferencia entre dos viviendas que se encuentran una junto a otra. De la misma manera, nos encontramos con estas di-- ferencias en otros aspectos, por ejemplo: ingreso, escolaridad, etc.

1. Condiciones de la Vivienda.

a. Terreno.

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

U.A.N.L.

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 1/	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 posesionarios que han regularizado la tenencia de la tierra.

b. Vivienda.

1) Forma de tenencia de la Vivienda.

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

CAPILLA ALFONSINA BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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 ADQUISICION.

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

CAPILLA ALFONSINA BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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%.

U.A.N.L.

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 conque cuenta la población estudiada en relación con las estatales. Por lo

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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.

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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

NUMERO DE CUARTOS	NUEVO LEON 1/ % VIVIENDAS.	NUEVO LEON 1/ PERSONAS X CUARTO	POBLACION ENCUESTADA % VIVIENDAS	POBLACION ENCUESTADA 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.

U.A.N.L.

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 pesimas 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 --

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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.

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

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