CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

VI. ESTRATEGIA GENERAL

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

VI. ESTRATEGIA GENERAL

Para lograr el objetivo que se ha venido mencionando en el transcurso de esta investigación referente al mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos del Area Metropolitana de Monterrey, se propone como estrategia general la creación de una serie de programas operativos para dar viabilidad a los principales objetivos propuestos.

Los programas que a continuación plantearemos serían coordinados y gestionados por las autoridades Municipales contando con el apoyo y la participación del Gobierno Estatal y Federal. Este es un aspecto fundamental de la estrategia que requiere incrementar las atribuciones y recursos del Municipio.

La directriz de la estrategia propuesta esta dada por el trabajo conjunto del Municipio y la comunidad con la colaboración y acción conjunta del Gobierno Estatal, Gobierno Federal, los diferentes organismos financieros y de vivienda y las instituciones de educación superior de la localidad con el objetivo comun de propiciar las condiciones para mejorar las condiciones habitacionales de la póblación de bajos ingresos. Con esta base se proponen los siguientes programas operativos que corresponden a los objetivos propuestos:
Con respecto al objetivo de apovo a la autoconstrucción:

Programa operativo de mejoramiento de vivienda.
Programa operativo de vivienda progresiva
Programa operativo de vivienda terminada

En lo que se refiere al objetivo de optimizar el uso de los recursos y abatir el costo de los insumos de la vivienda los programas serían los siguientes:

Programa operativo de suelo urbano

Programa operativo de materiales.
Programa operativo de tecnología.
Programa operativo de financiamiento.

A. Programa de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada.

Las diferentes necesidades de población y sobre todo los diferentes niveles de ingreso, requieren de diversos programas que responden a sus requerimientos y a su nivel de ingreso. Para esto se proponen tres programas básicos: mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y vivienda terminada. Las características medias de los programas son las siguientes: 1/

Mejoramiento de Vivienda.- Incluye los conceptos de construcción equivalentes a la ampliación de la vivienda, con uno o dos locales o el mejoramiento de algunos conceptos de construcción. Superficie construida de 9 mts.^{2} a 18 mts.^{2}.
Suelo e infraestructura.- Mejoramiento al lote y/o a la urbanización existente. Densidad igual o mayor que en la zona.
Equipamiento básico.- Mejoramiento y complementación del equipamiento existente.

Vivienda Progresiva.- Programa de apoyo a la autoconstrucción, desde la vivienda básica hasta la vivienda casi terminada, superficie construida de 28 mts.^{2} a 67 mts.^{2}.
Suelo e Infraestructura, nivel de urbanización: Semiurbanizado hasta urbanizado. Densidad media bruta mínima 200 Hab/Ha.
Equipamiento básico nivel básico en comercio, recreación

1/ SAHOP. Programa Nacional de Vivienda.

CAPILLA ALFONSINA BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

y social, primer nivel de educación primaria.

Vivienda terminada. Incluye la unidad completa, compuesta por locales de sevicio (cocina y baño) mas varios locales habitables, superficie construida de 54 mts.^{2} a 106 mts.^{2}.

Suelo e infraestructura Nivel de urbanización: completo. Densidad media bruta mínima 200 Hab./Ha.

Equipamiento básico. Nivel básico en comercio, primer nivel de recreación, social, educación primaria y asistencia médica.

En la siguiente tabla presentamos en forma sintética los tres programas que corresponden al primer objetivo, se incluye los requerimientos de vivienda, sus costos estimados, el grupo de ingreso atendido y la capacidad de pago de la población.

En la hipótesis alta, el requerimiento promedio anual es de 20,591 acciones de vivienda de las cuales el 43 % se destinarían al mejoramiento de vivienda, el 45 % a vivienda progresiva y únicamente el 12 % a vivienda terminada.

En la hipótesis baja, el requerimiento promedio anual disminuye a 15,522 acciones de vivienda distribuídas porcentalmente en la siguiente forma: mejoramiento de vivienda 57 %. vivienda progresiva 34 % y vivienda terminada 9 %.

En cuanto a costos, hemos estimado en base a los parámetros proporcionados por SAHOP el monto anual de la inversión. Dentro del presente programa se plantea como requisito fundamental para el éxito del programa, el diseño de un sistema financiero que permita recuperar integramente la inversión; esto significa que el Estado sólo realizaría o avalaría la in-

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

CUADRO VI-I PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS DE ACCIONES DE VIVIENDA POR TIPO DE PROGRAMA Y COSTOS ESTIMADOS

TIPO DE PROGRAMA	REQUERIMIENTOS HIPOTESIS ALTA	REQUERIMIENTOS HIPOTESIS BAJA	COSTOS ESTIMADOS 1 UNITARIOS. [2]	COSTOS ESTIMADOS 1 HIPOTESIS ALTA [3]	COSTOS ESTIMADOS 1 HIPOTESIS BAJA	GRUPO DE INGRESO ATENDIDO [4]	CAPACIDAD DE PAGO [5]
Requerimientos totales							
1981 - 2000	391 234	294 931	--	40 416	27 042	--	--
Mejoramiento de vivienda	167 922	167 922	56	9 404	9 404	hasta 4 V. S.M.	1 560.00
Vivienda progresiva	176 640	100 464	100	17 664	10 046	hasta 3 V. S.M.	1 170.00
Vivienda terminadas	46 672	26 545	286	13 348	7 592	de 3 a 4 V.S.M.	4 096.00
Requerimientos promedio Anaual							
1981 - 200	20 591	15 522	--	2 127	1 424	--	--
Mejoramiento de vivienda	8 838	8 838	56	495	495	hasta 4 V. S.M.	1 560.00
Vivienda progresiva	9 297	5 287	100	930	529	hasta 3 V. S.M.	1 170.00
Vivienda terminada	2 456	1 397	286	702	400	de 3 a 4 V.S.M.	4 096.00

[1] Calculados en base a los costos unitarios señalados en el programa Nacional de vivienda (SAHOP 1979)
[2] En Miles de pesos de 1979
[3[En Millones de pesos de 1979
[4] En veces el salario mínimo. El salario mínimo en 1979 era de 130.00 diarios
[5] En pesos de 1979.

versión inicial y no se plantean los costos como una -- erogación permanente del Estado.

El costo promerio anual en la hipótesis alta es de 2,127 millones de pesos que se reducen en la hipótesis baja a 1,424 millones de pesos. (Ver cuadro VI-1)

B. Programa operativo de suelo urbano:

El objetivo de este programa es el de regularizar con la participación de la población los asentamientos legales y promover una acción decidida para poner el desarrollo urbano futuro, estableciendo una política de reservas territorial que evite la especulación en el suelo urbano - dedicado a la vivienda

Sin lugar a duda, el condicionante básico de toda política habitacional es el suelo urbano, por tanto se propone atender prioritariamente las necesidades de tierra de la población por medio del programa correspondiente.

Para hacer operativo el program de suelo urbano se dividió en tres subprogramas: de regularización, de reservas territoriales y redensificación.

1. Subprograma de regularización.

En este subprograma se pretende incidir en la regularización de la tenencia del suelo para otorgar seguridad jurídica e incorporar al desarrollo urbano a los grupos de bajos ingresos, apoyando la participación de la población en el proceso de regularización y evitando la invasión - de predios con programas de dotación de suelo acordes con el nivel de ingreso de la población.

Para desarrollar este subprograma es necesario identificar los asentamientos irregulares, sus propietarios y sus

ocupantes para poder realizar un estudio de factibilidad para regularizarlos ya sea en el mismo sitio o de ser necesario proponer áreas alternativas para su localización. Paralelamente se tratará por parte del Estado de consiliar los intereses entre los propietarios y ocupantes; - para hacer mas eficaz la acción del Estado se deberá diseñar un mecanismo que lo dote de los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la implementación de su resolución.

En buena medida este subprograma ya se encuentra actualmente en operación con el programa "Tierra Propia", sin embargo, habría que reforzar su acción puramente conciliatoria en una acción con poder suficiente para implementar sus resoluciones.

2. Subprograma de reservas territoriales:

El objetivo es constituir reservas territoriales, preservándolos de la especulación para satisfacer los requerimientos derivados de las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, a fin de lograr su disponibilidad para cubrir el déficil actual y prevenir sus nececidades futuras mediante una mayor participación del sector público en la generación de nuevas áreas urbanas y en el control de su uso.

En este punto será indispensable realizar un análisis que evalue las diferentes posibilidades de expansión territorial del área metropolitana de Monterrey y determinar la alternativa mas eficiente para su crecimiento espacial - determinando las áreas y secuencias de desarrollo, los - usos y destinos del suelo y la infraestructura y equipamiento primario que se requiera. Este análisis necesariamente deberá incluir el costo de las diferentes opciones -

CAPILLA ALFONSINA BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

de desarrollo urbano.

3. Subprograma de redensificación

En este subprograma se busca optimizar el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento existente, incrementando la densidad de población en las áreas susceptibles de realizarlo, así también se realizarían estudios de factibilidad para el crecimiento vertical habitacional con objeto de reducir el costo de la vivienda y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios.

4. Requerimientos de suelo

De acuerdo al diagnóstico se estableció un déficit total de 76,743 terrenos para el Area Metropolitana de Monterrey, a este déficit habría que agregar los requerimientos debidos al crecimiento de la población. En la hipótesis alta en el período comprendido entre 1981 y el año 2000, los requerimientos totales serían del orden de - - 223,312 tenemos que al albergarían a 1,280,000 personas en una superficie de 1,166 Has; esto significa que anualmente se requerirían 11,753 tenemos en donde se localizarían 67,000 personas en una superficie de 61 Has. En el corto plazo, entre 1981 y 1984 serían necesarios aproximadamente 24,500 terrenos que requieren una superficie de 123 Has; anualmente significa incrementar 8,178 terrenos disponibles en una superficie de 41 Has.[1/]

Como en casos anteriores, de acuerdo con la hipótesis baja las necesidades se reducen considerablemente; entre -

---

1/ Los cálculos de densidades de población se realizan tomando como base para futuros desarrollos habitacionales una densidad bruta promedio de 200 Hab/Ha.

1981 y el año 2000 serían necesarias en total aproximadamente 127,000 acciones y una superficie urbanizada de 635 Has. que sacando su promedio anual se convierten en 6,685 acciones y 33 Has. En el corto plazo, de 1981 a 1984, se requiere realizar 22,688 acciones de tierra e incorporar a la superficie urbanizada 113 Has.; esto nos da un promedio anual de 7,563 acciones y un requerimiento de superficie de 38 Has.

Es importante hacer notar que mientras en la hipótesis alta los requerimientos anuales de suelo necesariamente van aumentando y pasan de 8 178 acciones anuales en el período 1981-1984 a casi 14,000 acciones anuales en el período 1990-2000, en la hipótesis baja que considera una reducción paulatina en la tasa de crecimiento de población que llegaría en el año 2000 a 1.5% anual, los requerimientos de suelo necesariamente disminuyen y pasan de un promedio anual de 7,563 acciones entre 1981-1984 a 6,000 acciones anuales requeridas en promedio en el período 1990-2000

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA

CUADRO VI-2 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS TOTALES DE SUELO URBANO Y SUPERFICIE PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY.

PERIODO		HIPOTESIS ALTA			HIPOTESIS BAJA		
		INCREMENTO DE POBLACION	ACCIONES DE SUELO REQUERIDO	SUPERFICIE (HAS.) [1]	INCREMENTO DE POBLACION	ACCIONES DE SUELO REQUERIDO	SUPERFICIE (HAS.)
1981	1984	140 580	24 534	123	130 000	22 688	113
1984	1990	340 490	59 422	297	251 860	43 955	220
1990	2000	798 510	139 356	697	345 900	60 366	302
1981	2000	1 279 580	233 312	1 117	727 760	127 009	635

[1] Considerando una densidad bruta de 200 Has./Ha.

CAPILLA ALFONSINA
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
UANL

CUADRO VI-3 PROGRAMA DE REQUERIMIENTOS MEDIOS ANUALES DE SUELO URBANO Y SUPERFICIE PARA LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY

PERIODO	HIPOTESIS ALTA			HIPOTESIS BAJA		
	Incremento de Población	Acciones de Suelo Requeridas	Superficie 1/. (Has)	Incremento de Población	Acciones de Suelo Requeridas	Superfici (Has)
1981 - 1984	46, 860	8,178	41	43,333	7,563	38
1984 - 1990	56, 748	9,904	50	41,977	7,326	37
1990 - 2000	79, 851	13,935	70	34,590	6,037	30
1981 - 2000	67, 346	11,753	59	38,303	6,685	33

1/. Considerando una densidad bruta de 200 Hab/Ha.

C. Programa de Materiales.

Este programa tiene como objetivo intervenir directamente en el mercado de los materiales de construcción, creando en los Municipios parques de materiales que amplien y diversifiquen la oferta de materiales, eviten el intermedianismo y fomenten la producción y uso masivo de componenentes normalizados.

La creación del parque de materiales de construcción es un apoyo fundamental para la autoconstrucción que ayuda a mejorar la calidad de las nuevas construcciones y consecuentemente, repercute en un incremento en el bienestar de la comunidad.

El diseño específico del parque de materiales deberá estar basado en los siguientes lineamientos:

- La iversión inicial podrá provenir de créditos de la banca oficial y/o privada, pero en su funcionamiento futuro deberá ser autofinanciable totalmente, teniendo en cuenta que su objetivo es el de prestar un servicio a la población y no la obtención de utilidades. Los ingresos obtenidos, propiedad del municipio, deberán reinvertirse en el parque o pueden servir para pagar los créditos otorgados por los organismos mencionados.

- La localización y dimensiones del parque dependerán de estudios específicos que correspondan a la realidad concreta de cada municipio.

- Es conveniente que los parques de materiales se localicen en el mismo sitio de los desarrollos habitacio-