III. CAPACIDAD ECONOMICA DEL SISTEMA PARA FINANCIAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Una cuestión que sin duda preocupa a quienes se interesan - por los problemas -actuales y futuros- que plantea una localidad urbana en expansión, es la viabilidad económica que existe para la solución de los mismos. A fin de tener una idea al respecto, en lo que concierne al problema habitacional que nos ocupa, podemos hacer las siguientes consideraciones:

(a) En 1965 (abril) el ingreso familiar promedio en el Area fue de 27,672.00 pesos anuales. Esto corresponde a 4,777.00 pesos anuales per-cápita.[31/]

(b) Si el "ingreso familiar per-cápita"[32/] del Area Metropolitana de Monterrey crece en términos reales a una tasa similar a la que ha venido registrando en la última década el producto nacional bruto per-cápita, digamos a la tasa anual de 3.5 porciento,[33/] podemos predecir que en 1980 alcanzará la cifra de 8,029.00 pesos (de valor constante 1965).

(c) Si el ingreso familiar per-cápita, así estimado, lo multiplicamos por la población de Monterrey, proyectada para

---

31/ Puente Leyva, Jesús, Op.Cit., p.49, 83.

32/ El "ingreso familiar per-cápita" corresponde al total de percepciones económicas de la unidad familiar, dividido entre el número de miembros de la misma.

33/ Esta es una hipótesis más bien conservadora, ya que es un hecho que el producto generado por habitante tiende a crecer más rápidamente en las áreas urbano-industriales que en otras regiones, o que en el país como un todo.

1980 (2 millones 25 mil habitantes),[34/] tenemos el monto de los "fondos familiares disponibles" -que corresponden solamente a una parte del producto bruto del Area; dicho monto será igual a 16,260 millones de pesos (valor constante, 1965).

(d) Según las proyecciones del Cuadro 6, la superficie total (mínima) de vivienda que se debería construir en el año de 1980 es igual a 3 millones 670 mil metros cuadrados. Si suponemos un costo de 450 pesos (valor constante de 1965) por metro cuadrado de construcción, tenemos que, por este puro concepto, se debería invertir una suma global de 1,650 millones de pesos.

Si se estima un bajo costo de urbanización e incorporación de servicios, de 35.00 pesos por metro cuadrado, tenemos una erogación adicional de 193 millones de pesos (teniendo en cuenta que se deberían construir 45,873 viviendas en 1980, y considerando que en promedio tendrán un terreno de 120 metros cuadrados cada una de ellas).

(e) Finalmente, aunque los terrenos no representan una inversión real para la sociedad en su conjunto -en la medida en que existen en forma "natural"- podemos tomarlos en

34/ Consúltese Nota de pie No. 10.

cuenta para estimar los costos futuros, considerando que tienen cierto costo de oportunidad en su aplicación a los servicios de vivienda.[35/] Consideremos pues un costo de 25.00 pesos por metro cuadrado para el terreno no urbanizado, y consideremos que cada lote tendrá un promedio de 120 metros cuadrados, con lo cual tendremos un costo más que deberá financiarse, igual a 138 millones de pesos.[36/]

En resumen, el costo total de la construcción de viviendas en 1980, incluída la urbanización y adquisición de los terrenos respectivos, sería:

(Millones de pesos de valor constante, 1965)

* Construcción.....	1,650
* Urbanización y servicios.....	193
* Terreno.....	138
Total:.....	1,981

(f) Recordemos que el fondo total de los ingresos familiares disponibles lo hemos estimado para ese año -inciso (c)- en 16,260 millones de pesos. Consecuentemente, el cos

35/ En cualquier caso, no podemos renunciar a tomar en cuenta dicho "costo", si se pretenden evaluar las posibilidades concretas que existirán (de hecho) para que las familias -en su conjunto financíen un programa de vivienda como el propuesto.

36/ Dicho costo podría ser mucho menor si el sector público tomara control (desde ahora) de los terrenos que reclamará el programa de vivienda derivado del crecimiento de la población, y evitara la especulación y la elevación respectiva de precios. El Departamento del Plan Regulador de la Ciudad está a punto de proponer un programa financieramente operativo para tal efecto.

to de la habilitación de viviendas durante 1980, teniendo en cuenta todos nuestros supuestos, representaría apenas un poco más del 12 porciento de los ingresos totales de que dispondrán en su conjunto las familias del Area. Este porcentaje se antoja razonable, y define, en conjunto, la viabilidad económica del programa que propone el Cuadro 6. Téngase en cuenta que actualmente el porcentaje que se considera aceptable para tener acceso al financiamiento para la vivienda popular, fluctúa entre 15 y 20 porciento del ingreso familiar corriente.

No obstante, nuestras conclusiones pueden ser modificadas substancialmente (y con toda seguridad lo serán) en la medida en que la mala distribución del ingreso en el futuro impida a un grupo importante de la población -el de más bajos ingresos- la adquisición de la vivienda respectiva. De hecho, una interesante conclusión de nuestro estudio a esta altura, es la de que aparentemente no existe una razón económica para que en el futuro se sufra de problemas habitacionales en Monterrey, excepto por el hecho de que el patrón de distribución del ingreso habrá de impedir a una parte substancial de la población, participar de los frutos del desarrollo económico de la región. Si así fuera -y las conclusiones de la parte siguiente de este estudio así lo hacen preveer- el papel del sector público será doble

mente importante: Deberá estimular el ahorro en las clases de bajos ingresos, intensificando los financiamiento de largo plazo y a baja tasa de interés para la vivienda popular, lo que de hecho representará un subsidio o transferencia económica a tales grupos sociales.