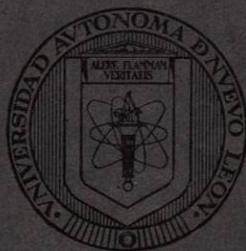


UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ECONOMIA



EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ECONOMIA

PRESENTA

Patricia M. Castañeda Licón

7306
3
MONTERREY, N. L.

MAYO DE 1978

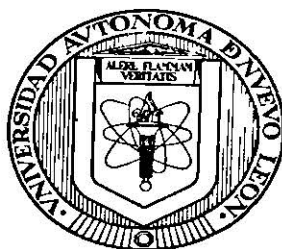
T
HD7306
.A3
C3
c.1



1080064061

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

FACULTAD DE ECONOMIA



EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ECONOMIA

PRESENTA

Patricia M. Castañeda Licón

MONTERREY, N. L.

MAYO DE 1978

T
HD 7. 06
A 3
C 3



Biblioteca Central
Magna Solidaridad

F. tesis



UANL
FONDO
TESIS LICENCIATURA

ESTE TRABAJO DE INVESTIGACION CORRESPONDE
A UNO DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL -
TITULO DE LICENCIADO EN ECONOMIA, SEGUN -
OPCION "C" DEL REGLAMENTO EN VIGOR.

A MIS PADRES

En agradecimiento a su
esfuerzo y dedicación.

I N D I C E

Página

I N T R O D U C C I O N

I.- EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO.	1
II.- POLITICA GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA.	6
III.- FACTORES QUE AGRAVAN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.	9
1.- El Proceso de Urbanización.	9
a) El Crecimiento Demográfico.	11
b) La Migración Interna.	13
2.- El Mercado de Tierra Urbana	16
3.- La Distribución del Ingreso	18
4.- La Vivienda de Interés Social y El Problema Financiero	20

C O N C L U S I O N E S	23
-------------------------	----

B I B L I O G R A F I A	25
-------------------------	----

INTRODUCCION

La Vivienda representa el medio físico necesario - para el desarrollo integral de la familia. Poseer una vi---vienda propia es quizá la ilusión máxima de esta última.

El poder ser dueño de una vivienda propia es absolutamente realizable de acuerdo a las posibilidades socio--económicas de la persona. Sin embargo, existen casos que debido a la ausencia de programas que favorezcan a todos los segmentos de la población, este sueño se vuelve inalcanza--ble.

México se ha caracterizado por una situación aflictiva en materia de vivienda que se da como resultado de una serie de desequilibrios internos consecuencia del proceso - de urbanización del país los cuáles se .manifestaron en la escasez y deterioro del nivel de la misma.

En base al planteamiento anterior, el objetivo del presente trabajo es, estudiar en grándes rasgos el problema de la vivienda y los factores que lo afectan. Estos son: el proceso de urbanización, la mala distribución y el bajo nivel de ingresos, las fallas estructurales en el mercado de tierras urbanas y, la ineficiencia del programa financiero de la banca privada.

El trabajo, debido a la compleja naturaleza del tema y la escasa extensión que es posible, es solo una reflexión sobre la materia. Por otro lado, los datos que se presentan, corresponden en su mayoría al año de 1970 en virtud de ser de este año, el último censo que se haya llevado a cabo. Sin embargo, la situación no ha cambiado mucho y tales cifras explican el problema actualmente.

El estudio está dividido en 4 partes: primeramente se analiza el aspecto cualitativo y cuantitativo del problema de la vivienda. En seguida, se estudian los diferentes programas habitacionales que el sector público ha emprendido. En tercer término, se consideran los principales factores que agudizan la situación. Por último, se presentan -- las conclusiones derivadas del trabajo.

I.- EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MEXICO

El proceso de desarrollo social del país trae como consecuencia el problema de la vivienda, como uno de los muchos desequilibrios implícitos en la evolución de la sociedad. Las altas tasas de crecimiento demográfico, las malas condiciones del campo que propician el flujo migratorio y - las corrientes entre ciudades, la mala distribución del ingreso, la carencia de un programa efectivo de tenencia de - la tierra y ayuda financiera a la vivienda son factores que agudizan la situación del problema y la hacen más compleja.

La necesidad creciente de habitaciones ha sido uno de los problemas más notorios del país. El déficit de vi---vienda en México ascendía, en el año de 1950, a 1,200,000 - viviendas, mismo que se ve aumentado en 1966 a 2,900,000 y se estimaba que el incremento era de 114,000 anuales. El déficit se estimó en 3,200,000 en 1971 según la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Presidencia de la Repúbli--ca. Según el INDECO el déficit de vivienda en el mismo año, estaba descriminado de la siguiente manera: 2,900,000 en la zona urbana, en tanto que en el área rural alcanzaba ----- 1,800,000.

El déficit existe por hacinamiento: varias fami---lias habitando una misma vivienda o demasiado número de per

sonas por cuarto. Además, un alto porcentaje de viviendas no reúne las condiciones de habitabilidad adecuadas, las que normativamente podríamos considerar como casas con cuarto de baño, dormitorio y cocina.

El criterio usado para cuantificar el déficit, no es claro en ninguno de los estudios de vivienda, por lo que analizaremos los cuadros 1 y 2 los cuales muestran que, en 1970, de las 8,285,706 viviendas, el 40.1% contaba con un solo cuarto y eran ocupadas por el 37.4% de la población. En un cuarto vivían 5.4 personas en promedio.

El 39.0% de la población vivía en el 39.0% de las viviendas que no poseen servicio de agua.

El 58.9% de la población habitada en el 58.5% de las viviendas sin drenaje.

El 41.1% de la población vivía en el 41.0% de las viviendas con piso de tierra.

El 68.5% de la población habitaba en viviendas sin cuarto de baño. El 24.9% de la población no tiene cuarto para cocinar y el 40.5% carece de energía eléctrica.

En cuanto a tenencia de la vivienda, el 68.3% de la población vivía en casas de su propiedad mientras que el 31.7% habitaba en casas alquiladas.

Según los Censos Generales de Población, en 1960, 25 millones de personas carecían de servicios de drenaje y 27 millones no tenían baños, en 1970 aumentaron a 28 y 33 millones respectivamente.

Por otro lado, 26 millones de personas vivían, en 1960, en habitaciones de 1 y 2 cuartos, mientras que en --- 1970 se elevó el número a 32 millones.

Algunos otros datos comparativos entre los resultados de los últimos censos los encontramos en el cuadro 3 en el que podemos observar que el porcentaje de casas con servicio de agua y energía eléctrica aumentó de 1960 a 1970. Sin embargo, el número de ocupantes por vivienda aumentó de 5.44 a 5.82 ocupantes por vivienda.

La población de México, aumenta alrededor de ----- 1,300,000 personas al año. Para hacer frente a esa demanda por habitaciones, nuestro país requiere la construcción --- anual de 240,000 viviendas si se toma en cuenta el déficit cuantitativo existente, el cual no [']solucionaría el problema sino solo evitaría que siguiera agudizándose. Por otro lado para abatir ese déficit en un plazo de 20 años, será necesario la construcción de 350,000 viviendas anuales, lo cual - significaría una inversión y un esfuerzo técnico y humano -

CUADRO I
CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
POR EL NUMERO DE OCUPANTES

	Ocupantes	%	Ocupantes por Vivienda
De 1 cuarto	18,084,587	37.39	5.4
De 2 cuartos	14,203,936	29.36	5.9
De 3 cuartos	7,041,594	14.56	6.2
De 4 cuartos	4,060,501	8.39	6.2
De 5 y más cuartos	5,371,022	10.30	6.4
TOTAL	48,377,363	100.00	5.8
TENECIA			
Propias	33,037,955	68.29	6.0
No propias	15,339,408	31.71	5.4
Total	48,377,363	100.00	5.8
AGUA			
Disponen de agua entubada	29,535,952	61.05	5.8
Dentro de la vivienda	18,783,739	38.83	5.9
Fuera de la vivienda pero en el edificio	4,983,223	10.30	5.7
De la llave pública	5,768,990	11.92	6.0
No tienen agua entubada	18,841,411	38.95	5.8
Total	48,377,363	100.00	5.8
DRENAJE			
Tienen drenaje	19,894,300	41.12	5.8
No tienen drenaje	28,483,063	58.88	5.9
Total	48,377,363	100.00	5.8
PAREDES			
Adobe	14,923,118	30.85	6.0
Ladrillo	21,357,012	44.15	5.8
Madera	7,444,567	15.39	5.7
Embarro	2,363,560	4.88	5.7
Otros materiales	2,289,106	4.73	5.7
Total	48,377,363	100.00	5.8
PISO			
Tierra	19,877,310	41.09	5.8
Otros materiales	28,500,053	58.91	5.8
Total	48,377,363	100.00	5.8
TECHO			
Concreto o similares	16,474,132	34.05	5.8
Palma o similares	7,303,610	15.10	5.7
Teja o similares	10,515,178	21.74	5.9
Madera	5,181,123	10.71	5.8
Otros materiales	8,903,320	18.40	5.9
Total	48,377,363	100.00	5.8
OTROS			
Con cuarto de baño	15,222,126	31.47	5.8
Con cuarto para cocinar	36,329,224	75.10	5.9
Con energía eléctrica	28,787,132	59.51	5.9

Fuente.- Censo General de Población de 1970
Dirección General de Estadística, S.I.C.

CUADRO 2
CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
POR EL NUMERO DE VIVIENDAS

	Nacional	%
De 1 cuarto	3,326,245	40.14
De 2 cuartos	2,395,675	28.91
De 3 cuartos	1,144,024	13.81
De 4 cuartos	657,422	7.93
De 5 y más cuartos	762,340	9.21
T O T A L	8,285,706	100.00
TENENCIA		
Propias	5,470,842	66.03
No propias	2,814,864	33.97
Total	8,285,706	100.00
AGUA		
Disponen de agua entubada	5,056,104	61.02
Dentro de la vivienda	3,210,750	38.75
Fuera de la vivienda	881,057	10.63
pero en el edificio		
De la llave público	964,297	11.64
No tienen agua entubada	3,229,602	38.98
Total	8,285,706	100.00
DRENAJE		
Tienen drenaje	3,440,416	41.52
No tienen drenaje	4,845,290	58.48
Total	8,285,706	100.00
PAREDES		
Adobe	2,494,366	30.10
Ladrillo	3,658,102	44.15
Madera	1,317,150	15.90
Embarro	416,424	5.03
Otros materiales	399,664	4.82
Total	8,285,706	100.00
PISO		
Tierra	3,402,550	41.07
Otros materiales	4,883,156	58.93
Total	8,285,706	100.00
TECHO		
Concreto o similares	2,833,246	34.19
Palma o similares	1,280,728	15.47
Teja o similares	1,768,556	21.34
Madera	896,604	10.82
Otros Materiales	1,506,572	18.18
Total	8,285,706	100.00
OTROS		
Con cuarto de baño	2,637,012	31.83
Con cuarto para cocinar	6,105,822	73.69
Con energía eléctrica	4,876,332	58.85

Fuente.- Censo General de Población de 1970
Dirección General de Estadística, S.I.C.

de una gran magnitud:^{1/}

CUADRO 3

	Censo de 1960	Censo de 1970
Número Total de viviendas (miles)	6,409	8,286
Viviendas por número de cuartos (%)		
De 1 cuarto	55.67	40.15
De 2 cuartos	24.39	28.92
De 3 cuartos	9.22	13.81
Más de 3 cuartos	10.72	17.12
% de casas con agua	32.30	61.01
% de casas con energía eléctrica	17.48	58.86
Ocupantes por Vivienda	5.44	5.82

Fuente: Censos Generales de Población de 1960 y 1970.
Dirección General de Estadística. S.I.C.

II.- POLITICA GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA

Desde principios de este siglo, México ha mostrado un gran interés por resolver el problema de la vivienda.

En la Constitución de 1917, ya se establecía la obligación de los patrones de dar á sus empleados alojamientos adecuados e higiénicos.

^{1/} INFONAVIT EN NUEVO LEON. HACER REALIDAD UNA VIDA MEJOR PARA LOS TRABAJADORES. Revista Informativa del INFONAVIT. Delegación Regional III. Pag. 5.

En la Ley Federal de Trabajo de 1931, se conservó tal párrafo, dejando a las entidades federativas la responsabilidad de vigilar su cumplimiento.

En 1941, se reglamentó la obligación de dotar de casas a los trabajadores de las empresas federales. Fue declarada inconstitucional antes de entrar en vigor.

En 1963, se creó el Programa Financiero de la Vivienda tendiente a canalizar recursos del ahorro público de los departamentos de ahorro de los bancos comerciales así como de bancos hipotecarios que según la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, deben invertir el 30% de los depósitos en viviendas de interés social.

La Ley Federal de Trabajo de 1970 dedica un capítulo para reglamentar las obligaciones habitacionales de las empresas. En ella se declaraba que las relaciones obrero patronales en materia de vivienda, no estaban perfectamente delimitadas, sino que dependían de los convenios que aisladamente se celebraban entre ellos.

Viendo las crecientes carencias de vivienda, se reformó la fracción XII del apartado A del artículo 123 de la constitución quedando como sigue:

"Toda empresa agrícola, industrial o minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante la aportación que los patrones hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, fondos baratos y suficientes para que adquirieran en propiedad tales habitaciones".

El INFONAVIT nació en base a esta reforma. Los recursos de éste provienen de las aportaciones bimestrales de un 5% de los salarios ordinarios con que el patrón remunera a los trabajadores, así como toda clase de aportaciones y subsidios del gobierno federal.

Ya antes habían sido creados, en 1933, el Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas cuyo principal objetivo era realizar obras de infraestructura a través de la emisión de bonos hipotecarios. A partir de 1947 dicha institución cambió su nombre a Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas dirigida a la construcción de conjuntos colectivos de vivienda. En 1966, cambió a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, y además de financiar conjuntos colectivos de vivienda, promueve la inversión de capitales en obras de interés social.

Como resultado del Programa Financiero de la Vi---vienda, en 1964, el gobierno federal creó el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) para otorgar créditos a las instituciones bancarias para que lo invier--tan en obras de interés social.

El 30 de agosto de 1971, fué creado el Instituto - Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vi--vienda Popular (INDECO), para celebrar convenios con los go**bi**ernos estatales con el fin de elaborar y promover progra--mas de vivienda popular y desarrollo urbano.

Existen además, el Fondo de la Vivienda de los Tra**ba**jadores al Servicio del Estado y el Fondo de Vivienda pa--ra los Trabajadores Militares.

III.- FACTORES QUE AGRAVAN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

1.- El Proceso de Urbanización.

El proceso de urbanización en México ha tenido un ritmo bastante notable, pero es a partir de 1950 que cobra mayor fuerza. En 1940, México contaba con una población de 3.9 millones de habitantes distribuídos en 55 localidades - de 15,000 y más habitantes. Estos 3.9 millones de habitan--tes representaban el 20% de la población total. El grado de urbanización definido como el porcentaje de la población --

que vive en localidades de 15,000 y más habitantes era de 20%. En 1950, el grado de urbanización pasó a 23.6% y en 1960 fué de 36.5%.^{2/}

Según estimaciones, el grado de urbanización estará entre un 50 y 54.8% en 1980.^{3/}

El aumento del grado de urbanización fue ocasionado por el sorprendente crecimiento de las principales ciudades del país como México, Monterrey, Guadalajara, Tijuana, Nuevo Laredo y algunas ciudades de la costa del Pacífico -- por crecimiento demográfico y migración interna que analizaremos enseguida, lo cual provoca un aumento sustancial en las necesidades de infraestructura urbana, servicios, vivienda, educación y empleos. Algunos ejemplos de este fenómeno lo podemos ver en las siguientes ciudades:

Tijuana que en 1940 tenía alrededor de 40,000 habitantes, en 1975 llegaba a 400,000. Sin embargo, sólo de un 3 a 5% de la población disfrutaba de todos los servicios públicos.

Nuevo Laredo, que tenía cerca de 13,000 habitantes en 1940, de acuerdo a expectativas de crecimiento contará -

^{2/} Luis Unikel, "El Proceso de Urbanización en México: Distribución y Crecimiento de la Población Urbana", Demografía y Economía, Vol. II, Núm. 5, México 1968.

^{3/} _____, "El Proceso de Urbanización en el Perfil de México en 1980", Ed. Siglo XXI, 2a. Edición, 1971, cuadro 1, pág. 240.

con un cuarto de millón de habitantes en 1980. Lo mismo sucede en algunas ciudades de Sinaloa, Sonora y Jalisco y la ciudad de México la cual cuenta con una corriente migratoria de 250,000 personas al año.^{4/}

a) El Crecimiento Demográfico

En el período 1960-1970, el crecimiento intercensal de México fué de 3.53% anual mientras que la tasa de crecimiento natural fué de 3.36%, la cual se considera de las más altas del mundo. La tasa de crecimiento natural para América Latina es de 3%, la de Europa Occidental es apenas 0.8% y la de Estados Unidos es de 1.6% anual.

El crecimiento demográfico de la población que al ser insignificante la migración internacional, es igual al crecimiento natural, influye en el nivel de urbanización tanto a través del crecimiento de la población urbana como también de la migración rural-urbana, pues esta última aumenta cuando la población también lo hace y la fuerza de repulsión del campo permanecen constantes.

El Cuadro 4 muestra los cambios sufridos en la población según los Censos Generales. Podemos ver, que la población casi se triplica de 1930 a 1970 y se duplica de - -

^{4/} Luis Manuel Trejo, "El Problema de la Vivienda en México", Editorial Fondo de Cultura Económica, Primera Edición, 1975, págs. 35 y 36.

1940 a 1970.

CUADRO 4

NUMERO TOTAL DE HABITANTES A TRAVES DEL TIEMPO

Censos Generales	No. de habitantes
Censo de 1895	12,632,427
Censo de 1910	13,607,259
Censo de 1921	14,334,780
Censo de 1930	16,552,722
Censo de 1940	19,653,552
Censo de 1950	25,791,017
Censo de 1960	34,923,129
Censo de 1970	48,577,363

FUENTE: Diego G. López Rosado, "Problemas Económicos de México, 4a. Edición. Textos Universitarios, UNAM, México 1975, Pág. 490.

El aumento de la población del país obedece a las altas tasas de crecimiento natural (tasa de natalidad menos tasa de mortalidad) que se han registrado debido a un violento descenso en las tasas de mortalidad, mientras que las tasas de natalidad han permanecido inalteradas.

Según la Secretaría de Industria y Comercio, la tasa bruta de mortalidad pasó de 26.6 por millar en 1930, a 16.2 en 1950 y en 1970 llegó a ser 9.7 por millar. Este fenómeno se debe principalmente al progreso de la ciencia médica y a la extensión de servicios de este tipo, a sectores

cada vez más amplios de la población. Según la misma institución, la tasa de natalidad pasó de 44.6 por millar en - - 1960, a 44.8 en 1964 y a 43.3 en 1970, mientras que la tasa de mortalidad registrada fué 11.2 por millar en 1960, 9.9 - en 1964 y 9.7 en 1970. Lo que dió por resultado que la tasa de crecimiento natural en 1960 fuera 33.4, en 1964 de -- 34.9 y en 1970 de 33.6 por millar.^{5/}

El crecimiento demográfico afecta el problema de - la vivienda ya que se traduce en crecientes demandas de ésta última, además de servicios, empleos, educación, etc.

b) La Migración Interna

La concentración de la población en espacios limitados o fenómeno de urbanización es el resultado del crecimiento demográfico y la migración interna, la cual puede -- ser de dos tipos: la migración rural y la interurbana.

La movilidad poblacional interurbana hacia ciudades de mayor tamaño o mejores oportunidades de empleo se da por los desequilibrios regionales o, la existencia de polos de desarrollo, que al igual que la migración rural y el crecimiento demográfico, afecta el déficit de vivienda imponiendo presiones en la demanda de la misma.

^{5/} Diego G. López Rosado, "Problemas Económicos de México", 4a. Edición, Textos Universitarios UNAM, México 1975, -- pág. 498.

La migración rural la podemos observar si analizamos los porcentajes de población rural y urbana a través -- del tiempo.

Tomando como población urbana aquella que vive en localidades de más de 2,500 habitantes y rural toda la demás, para 1970 el 58.6% de la población mexicana es urbana y el 41.4% rural (ver cuadro 5). En 1940, las proporciones eran 35.1% de población urbana y 64.9% de rural.

CUADRO 5
POBLACION URBANA Y RURAL ENTRE 1920 Y 1977
(EN MILLARES)

Año	Población Total	Población Urbana	% del total de cada año	Población Rural	% del total de cada año
1920	14,409	4,467	31.0	9,942	69.0
1930	16,553	5,401	32.4	11,152	67.6
1940	19,654	6,897	35.1	12,757	64.9
1950	25,791	10,983	42.6	14,807	57.4
1960	34,923	17,706	50.7	17,217	49.3
1970	48,377	28,329	58.6	20,048	41.4
1977	63,609	37,993	59.7	25,616	40.3

FUENTE: Dirección General de Estadística. S.P.P.

Otra de las consecuencias de la migración interna, además de las presiones de demanda de servicios, viviendas, etc., es los cambios en la estructura ocupacional, lo cual crea problemas demográficos muy fuertes, pues ésta supera -

la capacidad de la industria y otras actividades de la ciudad para absorber la nueva población. Uno de estos cambios es la disminución de la población ocupada en el sector agropecuario, que pasó de 6.1 millones de personas en 1960 (55.8% de la población activa) a 5.2 millones en 1970 (39.5% de la población activa).

Mientras tanto, de 1940 a 1970, la población ocupada en la industria se ha cuadruplicado; pasó de 750,000 en 1940 a más de 3 millones en 1970.^{6/}

De 1960 a 1970, en virtud de que la población ocupada en la agricultura sufrió una disminución absoluta, 2/3 partes de esta población se incorporaron a los servicios -- mientras que el sector industrial absorbió solo el 34.2%. - El sector terciario pasó a ocupar de 1960 a 1970 del 26.9% al 37.9% de la población activa.

El individuo emigra a la ciudad por varias razones, pero principalmente para aumentar su bienestar económico y social, ante la incapacidad del mercado de trabajo para absorberlos, aunado a sus escasos niveles de instrucción y capacitación, no les queda otra más que ocuparse a niveles de escasa o nula productividad y con niveles de remuneración - muy bajos la mayoría de ellos. El subempleo y desempleo se torna un grave problema desde el punto de vista social, ya

^{6/} Luis Manuel Trejo, Op. Cit. pág. 37.

que salvo raras excepciones no cae dentro de ningún programa de vivienda porque en términos financieros no puede garantizar el crédito o ya que algunos otros programas como el INFONAVIT favorecen solamente a las personas que tienen una relación obrero-patronal. Una de estas excepciones es el programa FOMERREY en Monterrey que favorece a los propietarios ilegales de la periferia de la ciudad.

2.- El Mercado de Tierra Urbana.

El crecimiento de la población urbana tiene muy variadas consecuencias. Una de las cuales es la necesidad creciente de terrenos para viviendas, industrias, comercios, servicios, sistemas de transportes y toda clase de servicios que requieren las ciudades para satisfacer sus necesidades vitales.

Todas estas necesidades desgraciadamente sólo son satisfechas por una minoría que cuenta con los recursos económicos suficientes para vivir en casas espaciosas, en amplias zonas residenciales y con todos los servicios y distracciones adecuadas. Por otro lado, una parte de la población se ve obligada a segregarse en condiciones de hacinamiento, falta o escasez de los servicios públicos indispensables, medio ambiente deteriorado, en terrenos cuya tenencia está en entredicho o han sido invadidos, en zonas de población marginada y en condiciones de habitabilidad increí-

blemente precarias.

Esta marginalidad urbana es el resultado, entre -- otros factores, de la deficiencia en el mercado de suelo ur bano lo cual hace el problema de la vivienda más complejo.

Entre las principales fallas estructurales en el - mercado de suelo urbano, destacan las siguientes:

i) Especulación producida por quienes compran lo-- tes con la única finalidad de revenderlos a un precio más - elevado, obteniendo la plusvalía urbana sin realizar ningún esfuerzo productivo.

ii) El fraccionamiento prematuro de terrenos que - se produce cuando se subdividen importantes extensiones de terrenos para venta de lotes que no corresponden a un creci miento lógico de dichas áreas, sino por motivos de oportuni^{dad} o especulación de los propietarios.

iii) Zonificación de las áreas urbanas que favore- cen la baja oferta de terrenos para grupos de medianos y es casos ingresos y oferta excesiva de terrenos para grupos de altos ingresos.

iv) Falta de controles efectivos que impidan la -- venta de lotes sin los requisitos urbanísticos y los servi- cios instalados.

v) Ausencia de un control de precios de los lotes

urbanizados para evitar que éstos últimos sean vendidos a precios injustos.

Estas fallas estructurales en el mercado de suelos urbanos se presenta en forma más aguda en las grandes urbes, por la rapidez de su crecimiento poblacional y expansión territorial y la mayor dificultad en la administración urbana en lo relativo a la reglamentación del uso de la tierra.

El problema de la oferta de terrenos se agudiza ante la limitada disponibilidad de tierras agrícolas potencialmente urbanizables, ubicadas en la periferia de las ciudades para acomodar a la nueva población urbana.

3.- La Distribución del Ingreso.

Otro de los factores que han venido agravando el problema de la vivienda son el bajo ingreso per cápita y su mala distribución.

El Cuadro 6 revela que el 71.78% de la población económicamente activa que declararon ingresos, recibe ingresos menores de 1,000 pesos mensuales y el 40.23% percibe ingresos menores de 500 pesos mensuales.

Además, según el estudio de Ingresos y Egresos de las familias en la República Mexicana, 1969-1970, de la Dirección General de Estadística, el ingreso familiar prome--

CUADRO 6

REPUBLICA MEXICANA. POBLACION DE 12 AÑOS Y MAS
ECONOMICAMENTE ACTIVA POR GRUPOS
DE INGRESO MENSUAL

Grupos de Ingreso Mensual	No. de personas	%
TOTAL	12,994,392	100.00
No Declararon Ingresos	1,339,959	10.31
Declararon Ingresos	11,654,433	89.69
Hasta 199 pesos	2,144,018	16.50
De 200 a 499 pesos	3,083,207	23.73
De 500 a 999 pesos	3,137,453	24.14
De 1,000 a 1,499 pesos	1,474,809	11.35
De 1,500 a 2,499 pesos	951,582	7.32
De 2,500 a 4,999 pesos	555,639	4.28
De 5,000 a 9,999 pesos	200,196	1.54
De 10,000 a más	107,529	0.83

FUENTE: Censo General de Población, 1970. S.I.C.
Dirección General de Estadística.

dio del país ascendió a \$1,783.0, y si se considera el ingreso monetario mensual per cápita, en lugar del ingreso familiar, resulta un promedio, para todo el país, de \$204.0 mensuales.^{7/} Este mismo estudio pone de manifiesto que más de 3/4 partes de la población distribuida en los diferentes estados de la República Mexicana, obtuvo ingresos mensuales inferiores al promedio del país, así como también ingresos mensuales per cápita por abajo del promedio nacional.

^{7/} Diego G. López Rosado, Op. Cit. pág. 483.

Esto impone ciertas tensiones sobre el sistema económico en término de presión al alza de gasto de beneficio social, ya que un sector de la población que en términos relativos es importante, no puede aún incorporarse al disfrute de los beneficios del desarrollo y es víctima de un marginalismo económico y social en términos de distribución -- del ingreso, que los deja sin la capacidad adquisitiva necesaria para satisfacer su demanda de vivienda.

4.- La Vivienda de Interés Social y el Problema Financiero.

El concepto de vivienda de interés social ha sido muy debatido. La Organización de los Estados Americanos -- (OEA) en el seno del Consejo Interamericano Económico y Social, da el siguiente concepto: "vivienda de interés social, ya sea urbana o rural, es aquella cuyo uso en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos económicos, proporcionándole alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro, y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes."

La vivienda de interés social promovida por el programa financiero de la banca privada ya antes mencionado, tiene un costo muy alto para la mayoría de la población, debido a que es sólo, un programa aceptable para la banca pri

vada del país. En 1969, el costo de la vivienda de interés social era de \$60,000 a 80,000 y más baratas no constituían una garantía para el sector bancario.^{8/}

Si a esto agregamos el alza en los precios de materiales y equipos de construcción, vemos que la vivienda de interés social, ha sufrido ciertas modificaciones (ver cuadro 7).

CUADRO 7

INDICE DE COSTO DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Año	Indice General	Año Base 1974 = 100 General Precios de Mate- riales de Construcción	Costo General de Mano de Obra
1973	78.3	78.8	77.2
1974	100.0	100.0	100.0
1975	115.6	116.8	113.1
1976	144.6	144.2	145.3
1977	190.1	186.5	197.3

FUENTE: Indicadores Económicos del Banco de México, Dic. 1977.

El costo de la vivienda de interés social se elevó en un 143% de 1973 a 1977 que indudablemente afecta el problema habitacional ya que despoja de su ingreso real a los

^{8/} Jesús Puente Leyva, "El Problema Habitacional" en el Perfil de México en 1980, Ed. Siglo XXI, 2a. Edición, 1971, pág. 262.

trabajadores.

El programa financiero de la vivienda de la banca privada, ha beneficiado únicamente a grupos limitados de la población, pues las viviendas promovidas han tenido un estándar muy elevado respecto a las condiciones del país y favorece únicamente a los sectores de elevados y medianos ingresos, mientras los grupos de escasos ingresos, ante la incapacidad del sector privado para satisfacer la demanda de vivienda de ellos, permanecen marginados de políticas como ésta.

Actualmente en 1978, el programa financiero de la banca privada promueve dos tipos de vivienda de interés social: la tipo A, con un costo hasta de \$319,000 de los cuales el banco presta el 80% y la vivienda tipo B, con un costo hasta de \$450,000 (80% financiables por el banco). Para la vivienda tipo A y B se requieren ingresos familiares mínimos de \$16,700 y \$21,000 respectivamente así como escrituras del terreno.

CONCLUSIONES

Del anterior análisis podemos concluir que existe un déficit de vivienda en México, el cual tiende a agudizarse. Los factores que en él influyen son:

a) El crecimiento demográfico y la migración interna, pues cada día son más numerosos los núcleos humanos que se instalan en las ciudades lo cual se traduce en presiones de demanda al respecto.

b) La mala distribución y el bajo nivel de ingresos que determina que gran parte de la población permanece al margen de mejorar su morada.

c) Las fallas estructurales en el mercado de suelo urbano que produce la especulación y el alza de costos de los terrenos.

d) La ineficiencia del programa financiero de la banca privada que promueve la llamada "vivienda de interés social" la cual tiene un costo demasiado alto para la mayoría de la población.

Por otro lado, quizá es demasiado riesgoso recomendar al sector público, que además de continuar con sus programas ya iniciados de construcción de viviendas, se esfuerce por corregir las fallas estructurales que existen en el

mercado de tierras urbanas. Un programa con este propósito podría hacer utilización de terrenos baldíos mantenidos con fines especulativos, crear reservas territoriales susceptibles de urbanizarse y realizar obras de infraestructura compatibles con los niveles de ingreso de los distintos estratos de la población. Esta política, podría facilitar al -- sector público lo mismo que al privado, el desarrollo de -- sus propios programas de vivienda.

Sin embargo, el problema de la vivienda es producto del subdesarrollo del país y, lo arriba propuesto es únicamente una de las formas posibles de aliviar el problema - en el corto plazo.

BIBLIOGRAFIA

Chadwick, R., Una Visión Sistemática del Planeamiento. Editorial Gustavo Gili, S.A. Colección Ciencia Urbanística, Barcelona, 1975.

Heilbrun, James. Economía Urbana y Política Urbana. Editorial San Martin's Press Inc., 1974.

López Rosado, Diego G., Problemas Económicos de México. 4a. Edición. Textos Universitarios de la UNAM, México, 1975.

Puente Leyva, Jesús. El Problema Habitacional en "El Perfil de México en 1980". Editorial Siglo XXI, 2a. Edición, 1971.

_____. La Distribución del Ingreso en una Area Urbana. El Caso de Monterrey. Editorial Siglo XXI, 1973.

Thompson, W.R., Un Prefacio a la Economía Urbana. Editorial Gustavo Gili, S.A., Colección Ciencia Urbanística, Barcelona, 1975.

Trejo, Luis Manuel, El Problema de la Vivienda en México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1974.

Unikel, Luis. El Proceso de Urbanización, en "El Perfil de México en 1980", Editorial Siglo XXI, 2a. Edición, 1971.

PUBLICACIONES

Echeverría Alvarez, Luis. Asentamientos Humanos y Nuevo Orden Económico. Comercio Exterior, Vol. 26, Núm. 6, julio/1976.

El Plan Director, Departamento del Plan Regulador de Monterrey y Municipios Vecinos, Dirección General de -- planificación del Estado de Nuevo León, Gobierno -- del Estado, 1967.

INFONAVIT en Nuevo León, Revista Informativa del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Delegación Regional III, Año de 1976.

Naciones Unidas. La Vivienda Rural. Estudio de la Situación Mundial. No. de Venta: S-69-IV-8, New York. 1970.

Martínez Dávila, Teofilo José: El Problema de la Vivienda para los Trabajadores de Bajos Ingresos (análisis de un proyecto urbano y otro rural para la solución del Problema en Nuevo León, julio/74.

Unikel, Luis. El Proceso de Urbanización en México: Distri-

bución y crecimiento de la Población Urbana. Demografía y Economía, Vol. II, Num, 5, 1968.

PERIODICOS

Tribuna de Monterrey, Nuevo León Habla con Hechos/Tres Años de Trabajo, Pueblo y Gobierno, 14 de agosto de --- 1976.

