

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

Facultad de Economía - 2
Centro de Investigaciones Económicas

**UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA
UNIDAD XOCHIMILCO**

Departamento de Producción Económica

**La Política de Vivienda del
Gobierno del Estado de Nuevo León
1970-1990**

DIANA R. VILLARREAL GONZALEZ

Monterrey, N.L.

Febrero 1992.

3



Casa abierta al tiempo

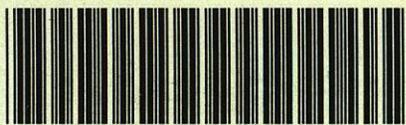
UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA-XOCHIMILCO



A DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE NUEVO LEON 1970-1990

HD 73
. M 66
V 55





1020111426

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

LIC. MANUEL SILOS MARTINEZ

RECTOR

DR. ISMAEL DELAPOS LOZANO

DIRECTOR DE LA FACULTAD DE ECONOMIA

DR. SERGIO QUINTANILLA RODRIGUEZ

DIRECTOR DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES

ECONOMICAS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

LIC. MANUEL SILOS MARTINEZ

RECTOR

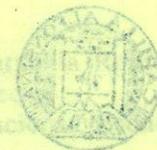
Este trabajo de investigación es el resultado del esfuerzo conjunto llevado a cabo por el Departamento de Economía de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, y el Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía, Universidad Autónoma de Nuevo León.

La investigación se llevó a cabo en forma comparativa, realizando un análisis de la evolución de la política habitacional del gobierno estatal, encaminada a garantizar una vivienda, si no adecuada, por lo menos decorosa para la población de ingresos bajos localizada en el Área Metropolitana de Monterrey.

En 1990 la Dra. Diana F. Villarreal González autora de este trabajo, organizó y dirigió el desarrollo de una encuesta dirigida a familias residentes en el Área Metropolitana de Monterrey a la dependencia Fomento Metropolitano de Vivienda y Urbanización (FOMUVU) con el doble propósito de obtener información sobre las condiciones de vida y obtener indicadores de desarrollo humano.

En resumen, es posible afirmar que el documento que se presenta a continuación constituye el resultado de un excelente trabajo de investigación y análisis, tanto de fuentes directas como documentales.

Dr. Ernesto Quintanilla Rodríguez
Director
Centro de Investigaciones Económicas



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

DR. ERNESTO QUINTANILLA RODRIGUEZ

DIRECTOR DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES

ECONOMICAS

HD 7306

.M.66

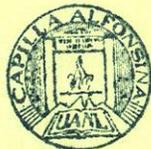
VSS

LIC. MANUEL SILOS MARTINEZ

RECTOR

LIC. ERNESTO BOJAÑOS LOZANO

DIRECTOR DE LA FACULTAD DE ECONOMÍA



FONDO UNIVERSITARIO

DR. ERNESTO QUINTANILLA RODRIGUEZ

36865

DIRECTOR DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES

ECONOMICAS

INDICE

PRESENTACION

INTRODUCCION

Este trabajo de investigación es el resultado del esfuerzo conjunto llevado a cabo por el Departamento de Producción Económica de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, y el Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía, Universidad Autónoma de Nuevo León.

La investigación se llevó a cabo en forma comparativa, realizando un análisis de la evolución de la política habitacional del gobierno estatal, encaminada a garantizar una vivienda, si no adecuada, por lo menos decorosa para la población de ingresos bajos localizada en el Area Metropolitana de Monterrey.

En 1990 la Dra. Diana R. Villarreal González autora de este trabajo, organizó y dirigió el levantamiento de una encuesta dirigida a familias residentes en diversas colonias pertenecientes a la dependencia Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) con el doble propósito de compararla con otra levantada en 1977 y obtener indicadores socioeconómicos propios para la época actual.

En resumen, es posible afirmar que el documento que se presenta a continuación constituye el resultado de un excelente trabajo de investigación y análisis, tanto de fuentes directas como documentales.

1.2.3 Gobierno del Lic. Jorge A. Treviño Martínez
(1985-1991)

1.3 Efectos de la política urbana
1.3.1 Los cambios en las viviendas,
1.3.2 Los cambios en los patrones de asentamiento
y en los servicios públicos

1.3.3 Distribución de los servicios públicos en los
fraccionamientos de Monterrey

Conclusiones

Monterrey, N.L.

Febrero de 1992

PRESENTACION

Este trabajo de investigación es el resultado del esfuerzo conjunto llevado a cabo por el Departamento de Producción Económica de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, y el Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía, Universidad Autónoma de Nuevo León.

La investigación se llevó a cabo en forma comparativa, realizando un análisis de la evolución de la política habitacional del gobierno estatal, encaminada a garantizar una vivienda, si no adecuada, por lo menos decorosa para la población de ingresos bajos localizada en el Área Metropolitana de Monterrey.

En 1990 la Dra. Diana R. Villarreal González autora de este trabajo, organizó y dirigió el levantamiento de una encuesta dirigida a familias residentes en diversas colonias pertenecientes a la dependencia Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) con el doble propósito de compararla con otra levantada en 1977 y obtener indicadores socioeconómicos propios para la época actual.

En resumen, es posible afirmar que el documento que se presenta a continuación constituye el resultado de un excelente trabajo de investigación y análisis, tanto de fuentes directas como documentales.

Dr. Ernesto Quintanilla Rodríguez
Director
Centro de Investigaciones Económicas

Febrero de 1992

Monterrey, N.L.

INDICE

INTRODUCCION	9
1. LA POLITICA HABITACIONAL DEL GOBIERNO DE NUEVO LEON 1970-1990	14
Introducción	14
1.1 La problemática de la vivienda en el área metropolitana de Monterrey	16
1.1.1 Antecedentes	16
1.1.2 La situación política en Nuevo León	20
1.2 La política habitacional del Gobierno del Estado de Nuevo León	23
1.2.1 Gobierno del Dr. Pedro Zorrilla Martínez (1973-1979)	23
1.2.1.1 Fomerrey 1973-1979	23
1.2.1.2 Propiedad de la vivienda, consolidación de las mismas y obtención de servicios en 1970-1980	28
1.2.2 Gobierno del Lic. Alfonso Martínez Domínguez (1979-1985)	36
1.2.2.1 El Programa "Tierra Propia"	36
1.2.2.2 Fomerrey (Fomento Metropolitano de Monterrey)	38
1.2.2.3 Provi León (Organismo Promotor de la Vivienda en Nuevo León)	40
1.2.3 Gobierno del Lic. Jorge A. Treviño Martínez (1985-1991)	41
1.3 Efectos de la política urbana	48
1.3.1 Los asentamientos humanos irregulares	48
1.3.2 Los cambios en la propiedad de las viviendas, en las condiciones materiales de las mismas y en los servicios públicos	49
1.3.3 Distribución de los servicios públicos en los fraccionamientos de Fomerrey	50
Conclusiones	52

2. EVALUACION DE LA POLITICA DE FOMERREY: FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACION PROGRESIVA Y REGULARIZACION DEL SUELO.	54
Introducción	54
Antecedentes	55
2.1 Tipología de los asentamientos humanos en 1977	56
2.1.1 La Colonia Floridos Bosques del Nogalar	57
2.1.2 Fraccionamiento Fomerrey 11 (Prados del Nogalar)	58
2.1.3 Fraccionamiento Fomerrey 27 (Carmen Romano)	61
2.1.4 Fraccionamiento Fomerrey 1 (Colonia Reforma)	64
2.2 Ventajas que ofrece Fomerrey a los colonos	65
2.3 Propiedad del suelo y estabilidad de la población	68
2.4 Extensión y precio de los terrenos de Fomerrey	74
2.5 Condiciones de pago de los terrenos	76
2.5.1 Enganche pagado por los terrenos	76
2.5.2 Cuota mensual pagada por los terrenos	77
2.5.3 Número de cuotas pagadas por los terrenos	77
2.5.4 Pago total por los terrenos	82
2.5.5 Otros pagos	88
3. EVALUACION DEL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCION DE LA VIVIENDA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1977-1990	92
Introducción	92
3.1 Condiciones materiales de las viviendas	93
3.1.1 Materiales utilizados	93
3.1.2 Etapa de construcción de la vivienda y nivel de ingreso familiar	93
3.1.3 Extensión de la vivienda y número de cuartos	96
3.1.4 Vivienda y condiciones de vida	102
3.2 La vivienda	104
3.2.1 Propiedad de la vivienda	104
3.2.2 Los precios de las viviendas	104
3.2.2.1 El precio de compra	104
3.2.2.2 El precio estimado de la vivienda en 1990	106
3.2.3 El financiamiento de las viviendas	108

3.3 La autoconstrucción de vivienda	109
3.3.1 Personas que participaron en la construcción de la vivienda	109
3.3.1.1 Miembros de la familia y allegados	109
3.3.1.2 Número de horas semanales dedicadas a la autoconstrucción	110
3.3.1.3 Tiempo que les llevó construir la vivienda	110
3.3.2 Contratación de albañiles	115
3.3.3 Salarios pagados a los albañiles	115
3.3.4 Costo de reparar la vivienda	118
3.3.5 Programas en que han participado	120
4. ORIGEN DE LAS FAMILIAS DE FOMERREY Y MOTIVO DEL POBLAMIENTO	123
Introducción	123
4.1 Los cambios en los grupos familiares 1977-1990	123
4.1.1 La definición de grupo familiar	123
4.1.2 Tipos de familias 1977-1990	124
4.1.3 Las relaciones familiares	125
4.2 Tiempo de residir en el área metropolitana de Monterrey	127
4.2.1 Población inmigrante y tiempo de residir en el AMM	127
4.2.2 Tiempo de residir en los fraccionamientos en 1977 y 1990	128
4.3 Movilidad interna e inmigración	132
4.3.1 Lugar donde residían antes de llegar al fraccionamiento	132
4.4 Causas por las que vinieron a estos fraccionamientos	133
4.4.1 Motivos del cambio de residencia	133
4.4.2 La situación de la vivienda anterior	134
4.4.3 La forma de acceder a los terrenos	135
4.4.4 Lugar donde reside el dueño anterior de la vivienda	135
4.4.5 Lugar a donde le gustaría cambiar su residencia	135

5. CONDICIONES DE VIDA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1977-1990	137
Introducción	137
Antecedentes	137
5.1 La situación de los fraccionamientos en 1977	138
5.1.1 Los fraccionamientos del municipio de San Nicolás de los Garza	138
5.1.2 La consolidación de estos fraccionamientos en 1990	139
5.1.3 El fraccionamiento Fomerrey 1	139
5.2 La distribución del ingreso familiar	140
5.3 El número de personas que trabajan en la familia	144
5.4 La distribución del gasto familiar	145
5.5 Las prácticas de consumo	147
5.5.1 Lugar donde compran los alimentos	147
5.5.2 Tipo de comercio donde adquirirían sus alimentos en 1977	148
5.5.3 Tiempo dedicado a las compras y utilización del transporte público	149
5.5.4 El consumo de alimentos en el lugar de trabajo	150
5.5.5 El gasto familiar en ropa y calzado	151
5.5.6 Salud	152
5.5.7 Educación	155
5.5.8 Transporte	157
5.5.9 Servicios públicos	162
5.5.9.1 Servicio de agua potable	162
5.5.9.2 Drenaje sanitario	163
5.5.9.3 Servicio de energía eléctrica	164
5.5.9.4 El gas utilizado como combustible	164
5.5.9.5 El gasto en recolección de basura	165
5.5.9.6 El gasto en vigilancia	165
5.5.9.7 El pago de alquiler de la vivienda	165
5.5.9.8 El lugar donde reside el dueño propietario de la vivienda	164
5.5.9.9 El lugar donde se construyeron las viviendas	164
5.5.9.9.1 El precio de compra	164
5.5.9.9.2 El precio estimado de la vivienda en 1990	166
5.5.9.9.3 El financiamiento de las viviendas	168

5.6 Organización vecinal y participación política	166
5.6.1 Organización interna	166
5.6.2 La problemática de las colonias en 1977	168
5.6.3 Las soluciones a los problemas de los fraccionamientos	168
5.6.4 Participación en organizaciones políticas y vecinales	170
5.6.5 Participación en trabajos colectivos	171
5.6.6 Participación en comisiones	172
5.7 Ventajas que tienen al vivir en estos fraccionamientos	174

CONCLUSIONES

176

NOTAS

181

BIBLIOGRAFIA

186

INTRODUCCION

En Monterrey y su área metropolitana, durante los últimos 20 años se ha dado un proceso de expansión horizontal y de redistribución de la población en el espacio urbano.

A diferencia de otras ciudades mexicanas, en Monterrey el Gobierno estatal ha creado organismos encargados de dotar a la población de menores recursos de terrenos baratos que se urbanizan de manera progresiva. Los colonos construyen la vivienda y contribuyen con su trabajo a introducir los servicios públicos.

En el primer capítulo se analiza la política estatal seguida durante los últimos tres sexenios de gobierno para mostrar la forma en que ésta ha contribuido a la redistribución de la población, del suelo urbano y de la propiedad de la vivienda en el área metropolitana de Monterrey (AMM).

En 1973 se formó el fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey) con el apoyo del Gobierno Federal y de Nafinsa. El objetivo de este organismo fue terminar con la invasión organizada de terrenos, contrarrestar la influencia que tenía el Frente Popular Tierra y Libertad y ofrecer una alternativa viable a los grupos de menores recursos.

Además, en 1979 el gobierno estatal creó el Programa Tierra Propia con el objeto de acelerar la regularización de los terrenos "in situ"; se trataba de terminar con la ocupación irregular del suelo. Una medida que tomó el gobernador Martínez Domínguez fue expropiar los terrenos de las colonias ocupadas por el Frente Tierra y Libertad y venderlos a sus ocupantes. Esta acción y la división interna del Frente llevaron a la pérdida de fuerza y de influencia, en el medio político local, del movimiento urbano popular.

En 1984 se formó el organismo "Promotor de la Vivienda de Nuevo León" (Provilleón) con el objeto de construir viviendas de interés social para los grupos de trabajadores no asalariados. Provilleón, Infonavit y en cierta época Fomerrey contribuyen a la producción de vivienda en la entidad, modificando la estructura de la propiedad urbana. Las acciones de los organismos estatales y federales representan el 40% de las acciones de vivienda en el AMM, aproximadamente.

A partir del capítulo 2 se analizan los cambios que se han dado entre 1977 y 1990 en tres fraccionamientos de "urbanización progresiva" y en otro de "regularización in situ". Se trata de estudiar si la propiedad legal del suelo es una variable determinante en la construcción de la vivienda, tal como lo plantea John Turner, o si al regularizar los terrenos se da nuevamente un proceso de movilización de los colonos hacia la periferia, generándose una espiral sin fin como en el caso de la zona metropolitana de la ciudad de México (ZMCM).

En el capítulo 2 se muestra que la política de Fomerrey de vender terrenos baratos -y las condiciones de pago de los mismos- ha favorecido la estabilidad de la población en el espacio. Los colonos al disponer de terrenos amplios pueden subdividirlos entre los mismos familiares; esto favorece la sobrevivencia familiar en épocas de crisis.

En el capítulo 3 se analiza la forma en que los colonos autoconstruyen la vivienda y se muestra que ésta y la introducción de servicios recae básicamente en los propios colonos, contando con muy poca ayuda económica y asesoría técnica por parte de los organismos públicos.

Se muestra que la autoconstrucción es un proceso que lleva mucho tiempo y representa para los colonos una inversión de tiempo y dinero ya que deben destinar parte del ingreso familiar y dejan de consumir bienes necesarios. Los colonos autoconstruyen según sus posibilidades económicas y acondicionan la vivienda a las necesidades familiares.

Después de 13 años, se encontró que ha habido un mejoramiento en las condiciones de vida de la población porque disponen de un mayor número de cuartos por vivienda, cuentan con todos los servicios públicos y hay un mejor abasto.

La ubicación geográfica de tres asentamientos en el Municipio de San Nicolás, que es el segundo en importancia en el área metropolitana, ha representado para los colonos mayores oportunidades de empleo y de ingreso. Estos fraccionamientos también se han visto favorecidos por la construcción de vialidad rápida que los comunica con los otros municipios de la periferia y con el centro de Monterrey.

En el capítulo 4 se analizan los cambios en las familias y los motivos por los que se llegaron a estos fraccionamientos. La mayoría de ellos eran inquilinos y querían mejorar sus condiciones de vida contando

con algo propio. Se trata de grupos de inmigrantes que al invadir tenían ya cierto tiempo de vivir en el área metropolitana y la mayoría proviene del municipio de Monterrey. Se observa que se ha incrementado el número de familias extendidas y han disminuído las nucleares. Es otra estrategia adoptada para sobrevivir en la crisis. La familia es el seguro de desempleo y el lugar donde se cuida a los ancianos, enfermos e incapacitados.

Los cambios que se observan en el empleo indican que la mayoría de estos colonos (75%) forman parte del proletariado en sentido amplio, ya que solamente cuentan con su fuerza de trabajo para venderla en el mercado laboral. En estos fraccionamientos, al igual que en el área metropolitana, se han dado cambios importantes en la estructura ocupacional, ya que los jóvenes empiezan a trabajar a menor edad, las mujeres participan más en el mercado laboral y se prolonga la edad activa de las personas mayores de 64 años.

En el capítulo 5 se analiza de qué forma se distribuye el gasto familiar: se observa que la mayor parte del mismo se destina al consumo necesario, especialmente a la alimentación y el transporte. Aunque han mejorado las condiciones de vida de estos grupos en especial por la mejor distribución del abasto y por el acceso a los servicios públicos, ésto se ha logrado con un gran esfuerzo de los propios colonos.

Metodología

Selección de las colonias de Fomerrey

En 1977 Fomerrey contaba con 22 colonias de "urbanización progresiva" donde vivían 9,000 familias y otras 15,000 vivían en asentamientos en proceso de regularización mediante la compra-venta de los terrenos.

La selección de las tres colonias del municipio de San Nicolás de los Garza que son: Floridos Bosques del Nogalar, Fomerrey 11 y Carmen Romano o Fomerrey 27, se hizo en base a las hipótesis planteadas originalmente, que son las propuestas por John Turner.

Nos interesaba investigar si la política seguida por Fomerrey había contribuído a estabilizar a la población en el espacio urbano.

En dos trabajos anteriores realizados en el área metropolitana de Monterrey habíamos mostrado que los grupos categorizados como "marginales" no eran recién migrantes y que su situación socio-económica se explicaba por la forma en que se insertaban en el proceso productivo, de forma inestable e irregular y eran los que percibían menores ingresos. Desde 1972, señalábamos que se estaba dando un proceso de pauperización de la población trabajadora.

Por lo mismo en el estudio realizado en 1990 nos interesaba analizar los cambios en la estructura ocupacional y en las condiciones de vida de la población.

La selección de las tres colonias colindantes que se originaron por medio de invasiones organizadas y posteriormente fueron regularizadas por Fomerrey, nos permitía investigar el efecto de la política seguida con ellos, ya que unos se constituyeron en Fraccionamientos (Fomerrey 11 y Carmen Romano) mientras que Floridos Bosques se regularizó mediante compra venta.

Estas invasiones se dieron en diferentes años y esto nos permitía evaluar el efecto de la variable "tiempo" en la consolidación de los asentamientos humanos.

Se tomó al fraccionamiento Fomerrey 1 como base de comparación, ya que fue el primero que formó Fomerrey y había contado con ventajas comparativamente a los otros.

En 1977, Fomerrey 1 contaba con 1,390 familias, mientras que en Floridos Bosques había 1,100, en Fomerrey 11 se encontraban 1,047 familias y en la colonia Carmen Romano recién invadida había 1,100 familias. En total había 4,637 familias. La muestra consistió en el levantamiento de 400 encuestas domiciliarias; se aplicaron 100 cuestionarios en cada una de las colonias.

En 1990 se volvió a visitar a las mismas familias levantando un total de 404 cuestionarios, ya que encontramos en algunos casos más de una familia por vivienda.

El cuestionario consta de cinco secciones; la primera parte está dedicada a la familia y al empleo; la segunda a la vivienda y la autoconstrucción de la misma y la tercera a la distribución del gasto familiar.

El levantamiento de la encuesta fue realizado con el apoyo de algunos estudiantes de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León en noviembre de 1990 y en el procesamiento de la información contamos con el apoyo del Centro de Cómputo de la Facultad de Economía.

El Centro de Investigaciones Económicas y la Facultad de Economía nos han apoyado en todos los estudios realizados en Monterrey. Este último se realizó mediante el convenio UAM-Xochimilco-Conacyt y UAM-Xochimilco-Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Economía y Centro de Investigaciones Económicas.

La tesis doctoral fue dirigida por el Maestro Manuel Castells a quien agradezco sus valiosos consejos y el Dr. Henri Coing tuvo a bien leer y corregir la tesis a quien siempre le estaré agradecida.

Agradezco el apoyo brindado por el Lic. Leoncio Durandeu ex-director del Centro de Investigaciones Económicas y del Lic. Mario Leal Flores que me apoyó en el manejo de la información en 1977 y el que nos brindaron en 1990, el Lic. Ernesto Bolaños Director de la Facultad de Economía y del Dr. Ernesto Quintanilla Rodríguez del Centro de Investigaciones Económicas y de la Ing. Dora Ma. Vega del Centro de Cómputo, así como la Lic. Hilda R. Dávila Jefa del Departamento de Producción Económica de la UAM-Xochimilco.

Este trabajo se realizó mediante el apoyo del Conacyt, primero porque me concedió una beca durante el periodo 1976-1979 para realizar estudios de Doctorado en Sociología en Francia y en 1990 porque me apoyó financieramente para hacer una réplica del trabajo realizado en 1977 para la tesis doctoral, este trabajo es una forma de dejar constancia del esfuerzo realizado agradeciendo a la institución el darme la oportunidad de participar en sus programas.