

clandestino -la "guerrilla urbana"-, como otro de tendencia "maoísta" (Línea de Masas), que se insertó en el incipiente movimiento urbano popular, formando parte de sus cuadros dirigentes.

La situación política local llegó a su punto crítico con el asesinato del director del grupo industrial de Monterrey -Don Eugenio Garza Sada-, lo que llevó a la burguesía regiomontana, a fuertes enfrentamientos ideológicos contra el entonces presidente de la República Lic. Luis Echeverría Álvarez.

Una de las manifestaciones evidentes de la crisis económica y política por las que atravesaba el país en esa época, eran las tomas organizadas de terrenos y la capacidad de organización y autogestión de los grupos que las protagonizaban. Los canales acostumbrados del control político a través de los grupos del PRI, no funcionaron, ni tampoco la represión e intimidación. Se gestó un movimiento urbano popular autónomo, que desembocó en la formación del Frente Popular Independiente "Tierra y Libertad" durante 1976.

El grupo "Tierra y Libertad" dejó de invadir tierras a partir de 1974 porque buscaban consolidarse internamente, elevando el nivel político de los pobladores a través de trabajos comunitarios y, de su participación en asambleas, marchas y movilizaciones.

La capacidad de autogestión y la resistencia a la represión, así como la movilización de los pobladores pobres, permitió que el movimiento permaneciera autónomo respecto de las instancias tradicionales de control político, y como el único opositor al régimen local.

Sin embargo las tomas de tierra se siguieron dando, pero esta vez por grupos afiliados al PRI como la CNOP, la CTM y la CROC, como un medio para lograr una mayor participación en la escena política local, y ganar clientela política que serviría para ampliar la base social del PRI.

La tolerancia a este tipo de acciones, se explica en función de la importancia que revisten, en el estado de Nuevo León, los sindicatos patronales (Independientes o Blancos) como controladores del movimiento obrero, que dejaban a la CTM poco margen para influir en los movimientos laborales y en la escena política local.

Las invasiones organizadas, y la presencia del Frente "Tierra y Libertad", modificaron la correlación de fuerzas sociales en la entidad, ya que representaban la negación de la propiedad privada -derecho básico en el sistema capitalista-.

Por tal motivo y reconociendo que se originaba en un problema real, el gobierno federal y el del estado de Nuevo León, definieron políticas urbanas tendientes a facilitar el acceso a la propiedad del suelo y la regularización de la propiedad; primeramente se creó el fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey, en el cual participan, por una parte el Gobierno del Estado de Nuevo León, y por la otra, Nacional Financiera como fideicomitante (1973).

A partir de que se inicia el periodo de gobierno del Lic. Alfonso Martínez Domínguez (1979), se diseñó el Programa "Tierra Propia" para agilizar la regularización de la tenencia de la tierra, y en 1983 el Instituto Promotor de la Vivienda de Nuevo León, sustituyó al desaparecido Indeco.

Los tres periodos de gobierno que analizaremos son: el de (1973-1979), siendo gobernador del estado el Dr. Pedro Zorrilla Martínez, el del Lic. Alfonso Martínez Domínguez (1979-1984) y, el del Lic. Jorge A. Treviño Martínez (1985-1991).

## 1.2 La política habitacional del gobierno del Estado de Nuevo León

### 1.2.1 Gobierno del Dr. Pedro Zorrilla Martínez (1973-1979)

#### 1.2.1.1 Fomerrey 1973-1979

En 1973 se realizó un convenio entre los gobiernos federal y estatal, por una parte, y Nacional Financiera por la otra, en donde después de darle personalidad jurídica al organismo "Fomento Metropolitano de Monterrey" (Fomerrey), se le otorgaba al mismo, inicialmente un patrimonio de 10 millones de pesos aportados por Nafinsa, y los terrenos del fraccionamiento "Nueva Castilla". De estos terrenos, se vendieron 1,500 Has. al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), y otras 750 al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (Indeco). Se reservaron

750 Has. para Fomerrey, y el gobierno estatal aportó adicionalmente, un terreno con un valor de 5 millones de pesos.<sup>14</sup>

En 1975 se aprobó la nueva Ley de Planificación del Estado de Nuevo León, donde se establece un impuesto a los nuevos fraccionamientos aprobados, debiendo contribuir con el 3% del valor de los terrenos, ya sea en dinero o en terrenos para aumentar el patrimonio de Fomerrey.<sup>15</sup>

El fideicomiso "Fomento Metropolitano de Monterrey" interviene en el mercado del suelo urbano adquiriendo predios, los que después de lotificar, vende a los colonos y poseionarios a precios bajos. Este tipo de fraccionamientos, son de "urbanización progresiva". Fomerrey, se encarga de lotificar los terrenos separando lo que corresponde a vialidad, áreas públicas y edificios públicos. Realiza los proyectos para la introducción de los servicios públicos (que inicialmente son colectivos), y sirve de aval ante los organismos que se encargan de suministrarlos. Además, se encarga de realizar los trámites, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano estatal, para la autorización del fraccionamiento.

Dichos trámites en ocasiones llevan mucho tiempo, ya que deben tener la autorización de los organismos descentralizados que proporcionan los servicios públicos, como son: la compañía de Agua y Drenaje, así como la Comisión Federal de Electricidad, para ser autorizados.

Fomerrey aplica encuestas a los solicitantes de terrenos, buscando que no sean recién llegados, sino que tengan más de cinco años de residir en Monterrey y su área metropolitana. Se trata de apoyar a las familias, por lo que no se conceden terrenos a personas solas.

Al principio se dio especial atención a los grupos de colonos organizados que solicitaban terrenos, sin embargo con objeto de reducir la importancia de los líderes, se dividieron dichos grupos al colocárseles en distintos fraccionamientos. A cambio, se nombró un administrador-empleado de Fomerrey- que debería hacer las veces del líder, y organizar a los colonos para que realizaran trabajos colectivos.

Este administrador organizaba las manifestaciones en demanda de los servicios, cobraba las cuotas y organizaba a las "jefas de manzana". Estas últimas, a su vez, organizaban a las vecinas y cumplían con invitarlas a las manifestaciones en apoyo al gobernador.

Otra de las actividades desarrolladas por Fomerrey en la primera etapa, fue la de regularizar los terrenos ocupados, mediante acuerdos entre los propietarios de los predios y sus ocupantes.

Este procedimiento por lo general es más lento, porque implica establecer precios bajos para que puedan ser pagados por los colonos. Debido a esta situación, fueron invadidas numerosas propiedades, que bajaron de precio por tal hecho. Aún así, cuando no se lograba llegar a un acuerdo, se procedía a trasladar a los colonos a los fraccionamientos creados por Fomerrey.

Otros programas de Fomerrey fueron: a) el de integración de las familias precaristas, para lo cual se formó una bolsa de trabajo y varios centros de capacitación; b) se trató de fomentar la autoconstrucción de vivienda, por medio del otorgamiento de créditos para la compra de materiales, y asesoría técnica para la introducción de la infraestructura y los servicios, y c) se creó un programa para prevenir las nuevas invasiones.

El primer censo de las familias asentadas irregularmente en Monterrey, fue realizado por Fomerrey en 1976. Ahí se analizó la propiedad del suelo, en donde se encontró que existían 430.8 Has. ocupadas por 163 uniones de colonos y poseionarios, con un total de 29,434 familias, y que el 48.1% de los terrenos donde se asentaban, eran de propiedad privada (ver cuadro 1.3).

Un Informe de la Secretaría de Fomento Económico y Obras, de 1976, establece que había un total de 801 Has. ocupadas por familias precaristas, de las cuales 225.3 eran propiedad del municipio de Monterrey; 113.4 eran de la Federación, 155.9 eran ejidales, y 101.4 eran de propiedad privada<sup>16</sup> (ver plano 1).

El mismo documento establece que el 46% de la oferta de suelo, por el precio, era accesible solamente a los grupos de mayores ingresos, que representaban el 15% de la población. El 30% del suelo ofrecido en venta, estaba destinado al 20% de la población de ingresos medios; y para el 43% de la población no había oferta de suelo urbano, lo cual explica la invasión de predios de manera organizada.

cuadro 1.3

CUADRO 1.3  
 AREA METROPOLITANA DE MONTERREY  
 SUPERFICIE OCUPADA POR FAMILIAS DE POSESIONARIOS Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS  
 1976

MUNICIPIO	NUMERO DE FAMILIAS	NUMERO DE UNIONES	NUMERO DE HAS. OCUPADAS Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS					CIA. AGUA Y DRENAJE	SUPERFICIE TOTAL
			PARTICULAR	DESCONOCIDO MUNICIPAL	SARH	FFCC EJIDAL	6.8		
MONTERREY	21 261	111	131.1	25.7	44.8	0.9	40.0	6.8	260.0
GUADALUPE	3 398	22	16.0	5.1	11.9	11.9	21.8	11.6	55.4
SAN NICOLAS	1 536	12	52.1	0.2	10.0	34.8			62.3
GARZA GARCIA	1 943	11							34.8
ESCOBEDO	400	1	0.3						0.3
SANTA CATARINA	745	5	6.2						15.4
VILLA DE GARCIA	151	1	1.7						1.7
TOTAL	29 434	163	207.4	31.0	54.8	56.8	40.0	28.6	430.8
PORCENTAJES			48.1	7.2	12.7	13.3	9.3	6.7	100.0

FUENTE: FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY). DOCUMENTO INTERNO. 1976.

La información de los dos organismos permite observar que el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares, era difícil de definir en base a la propiedad legal del suelo.

La problemática de los grupos de colonos y poseionarios es compleja porque ha habido diversas formas de acceso a los terrenos, ya que los ocupaban: a) por medio de alquiler (públicos y privados), b) porque habían sido tolerados por estar en zonas no urbanizables -como es el caso del Cerro de la Campana-, c) porque fueron objeto de ventas fraudulentas (ejidales y privadas) y d) porque invadieron las tierras de manera organizada, estando algunos de dichos grupos afiliados a las centrales del PRI.

En muchos de los casos, los terrenos de propiedad privada invadidos de manera organizada, fueron adquiridos posteriormente por Fomerrey para su regularización.

La invasión, fue una táctica utilizada por distintos grupos para reducir el precio de los terrenos y forzar a Fomerrey a que interviniera, ya fuera regularizándolos o trasladando a los colonos, para de esa forma solucionar el problema de la vivienda.

Para regularizar los terrenos ejidales ocupados, se expropiaron algunos de ellos por la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) de la Secretaría de la Reforma Agraria.

En 1976 se afectó una parte de los terrenos de la antigua comunidad de San Bernabé, pasando a formar parte del patrimonio de Indeco, para crear una reserva territorial.

Al inicio de los años setenta se expropió el ejido San Nicolás, en el municipio del mismo nombre. En otros casos, como los terrenos de Ferrocarriles Nacionales de México, se creó un fideicomiso para la compra-venta de los mismos. Algunos de los terrenos municipales se "desafectaron" para poder ser vendidos a sus ocupantes.

En los casos de asentamientos humanos establecidos en terrenos federales, como las laderas de ríos y arroyos, se trasladó a muchos de los poseionarios a los fraccionamientos de Fomerrey, pero volvieron a ocuparse y se les toleró hasta 1985, en que el huracán Gilberto acabó con sus hogares.

Para 1977 Fomerrey registraba 192 uniones de colonos y posesionarios, de los cuales 162 estaban en sus programas y 30 formaban parte del Frente Popular "Tierra y Libertad". Ya se habían desalojado 22 asentamientos irregulares, y sus 10 mil ocupantes se trasladaron a los fraccionamientos de Fomerrey, que en ese entonces ya eran 24, pero estaban en proceso de regularización otros 74.

Para 1978 Fomerrey tenía 29 fraccionamientos aprobados, con una oferta de 15,407 lotes. La superficie total ofrecida por Fomerrey fue de 5,284,900 metros cuadrados, y continuaba con su programa de regularización "in situ" (ver cuadros 1.7 A y 1.7 B).

En 1979 el director de Fomerrey -Ricardo Canavati- informaba que se había resuelto el problema de 35 mil familias asentadas irregularmente, y aún permanecían 15 mil familias en tal situación.<sup>17</sup>

Uno de los primeros efectos que tuvo Fomerrey fue restarle fuerza al Frente "Tierra y Libertad", ya que si en 1976 había movilizó a 350 mil personas,<sup>18</sup> muchas de éstas pasaron a formar parte de Fomerrey. La política clientista del estado trajo como consecuencia la ampliación de la base popular del PRI, canalizada a través de sus diversas filiales, especialmente la CNOP y la CTM.

#### 1.2.1.2 Propiedad de la vivienda, consolidación de las mismas y la dotación de servicios en 1970-1980

El censo de 1980 revela un importante incremento en el total de viviendas -que llega a 359,476- y en la propiedad de las mismas -que llegó al 68.14%- en el área metropolitana (ver cuadro 1.4 A).

También se observa que las viviendas propias se distribuyeron principalmente en los municipios de San Nicolás (82 %), Escobedo (78.4%), Guadalupe (76.3%) y Santa Catarina (74.8%), siendo el de Monterrey el que permanece con el porcentaje más bajo (54.2%).

La tasa de crecimiento medio anual promedio de las viviendas propias es muy alta (7.9%), y es aún superior en la mayoría de los municipios, especialmente Escobedo (12.7%), siendo en San Nicolás y Santa Catarina del 11.1% cada uno; en Apodaca del 9.5%, y en Garza García de 8.9%. El único municipio que está por debajo de la tasa promedio

para el AMM, es el de Monterrey, con un incremento anual de 5.9% (ver cuadro 1.4 B).

Entre 1974 y 1978 las acciones de Fomerrey se realizaron principalmente en los municipios de Monterrey, Guadalupe y San Nicolás, y en menor medida en Garza García, Escobedo y Santa Catarina (ver cuadro 1.6). Esto se explica por la situación previa de irregularidad predominante en Monterrey, y por las invasiones generadas durante estos años en dichos municipios.

También las acciones del Infonavit, de 1972 a 1978, se dieron especialmente en los municipios de San Nicolás, Monterrey y Santa Catarina, donde predomina la actividad industrial, produciendo un total de 14,228 viviendas en el AMM (ver cuadro 1.8 A).

En base a los datos censales, se puede construir una tipología de las viviendas del AMM -de acuerdo a los materiales utilizados en la construcción, así como el número de cuartos y los servicios con que cuentan-, con el objeto de analizar la evolución en las condiciones materiales de las mismas y la dotación de servicios públicos (ver cuadros 1.5 A y 1.5 B).

Las condiciones materiales de la vivienda mejoraron, si tomamos en cuenta los datos de 1970. En 1980, el 85.2% de las viviendas estaban construidas con materiales duraderos en sus muros, y el 61.6% tenían techos de losa o concreto, por otra parte, la mayoría de las viviendas (94.5%) tenían pisos revestidos con materiales duraderos.

El número de cuartos también aumentó, ya que si en 1970 el 30.7% de las viviendas tenían un solo cuarto, para 1980 habían disminuido al 22.8% del total. Otros indicadores de las condiciones de habitabilidad de las viviendas son: el contar con agua corriente dentro del baño y, el tener cocina para uso exclusivo. Para 1980 encontramos una mejoría relativa en ambos rubros, con respecto a los datos censales anteriores.

En cuanto a servicios públicos, la mayoría de las viviendas tenían energía eléctrica (94%), mientras que el servicio de agua dentro de la vivienda y el drenaje, se distribuían en la misma proporción, ya que el 72% de las viviendas contaban con estos servicios.

CUADRO 1.4 A  
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY  
NUMERO DE VIVIENDAS POR MUNICIPIO Y TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL  
1970-1990

MUNICIPIO	1970	1980	1990	1970-80	1980-90
APODACA	3 194	6 582	24 194	6.9	11.4
GARZA GARCIA	7 063	14 357	23 429	6.8	4.7
ESCOBEDO	1 650	6 599	20 092	12.0	10.0
GUADALUPE	25 913	63 288	106 921	8.4	5.1
MONTERREY	147 447	203 443	224 012	3.2	0.9
SAN NICOLAS	18 423	50 169	91 288	9.2	5.7
SANTA CATARINA	5 778	15 038	33 228	8.9	7.5
JUAREZ*			5 777		7.9
TOTAL	209 468	359 476	528 941	5.3	3.8

FUENTES: 1. INEGI (1990), XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA-1990. NUEVO LEON. RESULTADOS DEFINITIVOS. TOMO II, CUADRO 37, pp.774-777. (VIVIENDAS PARTICULARES)  
2. SIC-DGE (1972), IX CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1970.  
3. SIC-DGE (1983), X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1980.

\* EL MUNICIPIO DE JUAREZ FORMA PARTE DEL AMM A PARTIR DE 1990.

CUADRO 1.4 B  
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY  
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS PROPIAS Y TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL  
1970-1990

MUNICIPIO	1970	1980	1990	TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL		
				1970-80	1980-90	1970-90
APODACA	1 492	4 228	20 520	9.6	13.2	8.6
GARZA GARCIA	3 817	9 936	19 533	8.9	6.5	6.7
ESCOBEDO	1 156	5 177	17 318	12.7	10.8	8.7
GUADALUPE	16 797	48 310	91 714	9.7	6.2	6.9
MONTERREY	67 507	124 926	173 377	5.9	3.2	4.4
SAN NICOLAS	11 629	41 147	80 118	11.1	6.4	7.5
SANTA CATARINA	3 192	11 251	28 646	11.1	8.7	7.9
TOTAL	105 590	244 975	435 868*	7.9	5.6	7.5

FUENTES: 1. CIFRAS DE NUEVO LEON. SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO Y GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON (1981), CUADRO VII.3, p.515.  
2. SIC-DGE (1983), X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1980. NUEVO LEON. TOMO II. CUADRO 21, p.230.  
3. INEGI (1991), XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990. NUEVO LEON. DATOS POR LOCALIDAD/INTEGRACION TERRITORIAL. CUADRO 2, PARTE C.

\* SE TOMO EN CUENTA EL MUNICIPIO Y NO SOLO LA CABECERA MUNICIPAL PARA TENER LA MISMA BASE DE COMPARACION INTERCENSAL.

Las demás viviendas las hemos clasificado como semiduraderas y precarias, en base a los materiales utilizados y a los servicios con que cuentan. Así, el 11.3% de las viviendas eran semi-duraderas y estaban construidas con materiales tales como madera o barro. Los materiales utilizados en los techos son básicamente lámina de cartón o de asbesto en el 35% de las viviendas.

En 1980 el 43.9% de las viviendas contaban con dos y tres cuartos, aumentando un poco respecto a 1970. Las viviendas precarias, en base

CUADRO 1.5 A  
PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA  
EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. 1960-1990

CONDICIONES MATERIALES DE LA VIVIENDA Y DOTACION DE SERVICIOS

TIPO DE VIVIENDA	1960	1970	1980	1990
<b>1. DURADERA</b>				
MATERIALES EN MUROS:				
TABIQUE	40 673	145 384	303 907	493 986
ADOBE	80 605	2 791	2 330	1 242
MATERIALES EN TECHOS:				
LOSA DE CONCRETO		106 423	221 662	422 604
MATERIALES EN PISO:				
CEMENTO, MOSAICO, MADERA Y OTROS		184 423	336 218	502 477
CUARTO DE BAÑO CON AGUA CORRIENTE	64 912	126 483	247 458	418 751
TIENEN COCINA APARTE		163 029	273 809	431 210
TIENEN CUATRO CUARTOS Y MAS	21 957	52 965	119 387	334 886
MATERIALES EN SERVICIOS:				
AGUA ENTUBADA DENTRO DE LA VIVIENDA	71 523	129 637	260 236	480 142
DRENAJE PUBLICO	79 513	146 503	258 978	438 718
USAN GAS O ENERGIA ELECTRICA	71 129	162 448	307 379	514 173
ENERGIA ELECTRICA		184 911	338 134	518 724
<b>2. SEMI-DURADERA</b>				
MATERIALES EN MUROS:				
EMBARRO, MADERA, ETC.	4 087	52 051	37 344	25 758
MATERIALES EN TECHO:				
LAMINA DE CARTON Y ASBESTO			125 364	91 445
MATERIALES EN SERVICIOS:				
AGUA ENTUBADA FUERA DE LA VIVIENDA	20 979	43 831		56 883
BAÑO SIN AGUA CORRIENTE	62 160		33 364	84 881
FOSA SEPTICA				24 298
TIENEN DOS O TRES CUARTOS	51 007	92 064	157 970	159 536

(CONTINUACION) CUADRO 1.5 A  
PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA  
EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. 1960-1990

## CONDICIONES MATERIALES DE LA VIVIENDA Y DOTACION DE SERVICIOS

TIPO DE VIVIENDA	1960	1970	1980	1990
<b>3. PRECARIA</b>				
MATERIALES EN MUROS: VARA, CARRIZO, ETC.			4 004	2 720
MATERIALES EN TECHO: TEJA Y MADERA		17 610	658	6 479
PALMA			2 437	2 678
MATERIALES EN PISO: TIERRA		25 042	19 841	20 968
NO TIENEN BAÑO				18 906
NO TIENEN COCINA APARTE			32 596	18 855
TIENEN UN SOLO CUARTO	53 954	64 439	82 119	30 514
COCINA SE USA COMO DORMITORIO				49 841
MATERIALES EN SERVICIOS: AGUA LLAVE PUBLICA		22 584	29 566	29 196
NO TIENEN AGUA	34 598	13 416	16 633	14 472
NO TIENEN DRENAJE	47 405	62 965	75 613	56 741
BAÑO DESAGUA AL SUELO				2 245
MATERIALES EN COMBUSTIBLE: USAN PETROLEO		37 801	49 622	4 989
USAN LEÑA				3 748
NO TIENEN ENERGIA ELECTRICA		24 557	17 087	7 281
<b>TOTAL</b>	<b>126 918</b>	<b>209 468</b>	<b>359 476</b>	<b>526 025*</b>

FUENTES: 1. CIFRAS DE NUEVO LEON, 1981. OP.CIT.:

1960: CUADRO VII.4, p.517 Y CUADRO VII.6, p.526.

1970: CUADRO VII.5, p.519 Y CUADRO VII.7, p.526.

2. 1980: SIC-DGE (1983), X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1980. ESTADO DE NUEVO LEON. TOMO II, CUADROS 19, 21 Y 22.

3. 1990: INEGI (1991), XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990. NUEVO LEON. RESULTADOS DEFINITIVOS. TOMO II, CUADRO 39, pp.779-816; CUADRO 41, pp.855-887; CUADRO 43, pp.922-964; CUADRO 45, pp.1010-1024 Y CUADRO 46, pp.1025-1041.  
DATOS POR LOCALIDAD/INTEGRACION TERRITORIAL, CUADRO 2, PARTE C, pp.161-186.

\* VIVIENDAS HABITADAS.

a los materiales utilizados en techos y muros, representan un pequeño porcentaje.

En el conjunto del área metropolitana, es más notoria la carencia de servicios públicos, pues encontramos que el 8.2% de las viviendas se abastecía de agua mediante llaves colectivas, mientras que el 4.6% dependía del agua proporcionada por los camiones cisternas o "pipas". Además, el 21.3% de las viviendas no estaba conectada a las redes de drenaje público, y el 2.2% contaba con fosa séptica.

CUADRO 1.5 B  
PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA  
EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. 1960-1990  
(Porcentajes)

## CONDICIONES MATERIALES DE LA VIVIENDA Y DOTACION DE SERVICIOS

TIPO DE VIVIENDA	1960	1970	1980	1990
<b>1. DURADERA</b>				
MATERIALES EN MUROS: TABIQUE	32.0	69.4	84.6	93.9
ADOBE	63.5	1.3	0.6	0.2
MATERIALES EN TECHOS: LOSA DE CONCRETO		50.8	61.6	80.4
MATERIALES EN PISO: CEMENTO, MOSAICO, MADERA Y OTROS		88.0	94.5	95.6
CUARTO DE BAÑO CON AGUA CORRIENTE	51.1	60.4	72.0	79.6
TIENEN COCINA APARTE		77.8	76.2	81.9
TIENEN CUATRO CUARTOS Y MAS	17.3	25.3	33.2	63.5
MATERIALES EN SERVICIOS: AGUA ENTUBADA DENTRO DE LA VIVIENDA	56.3	61.9	72.4	80.2
DRENAJE PUBLICO	62.6	70.0	72.0	83.4
USAN GAS O ENERGIA ELECTRICA	51.1	60.4	68.6	97.6
ENERGIA ELECTRICA		88.3	94.0	98.0
<b>2. SEMI-DURADERA</b>				
MATERIALES EN MUROS: EMBARRO, MADERA, ETC.	3.2	24.8	11.3	4.9
MATERIALES EN TECHO: LAMINA DE CARTON Y ASBESTO			35.5	17.4
MATERIALES EN SERVICIOS: AGUA ENTUBADA FUERA DE LA VIVIENDA	16.3	20.9		10.8
BAÑO SIN AGUA CORRIENTE	48.8		9.3	16.1
FOSA SEPTICA				4.6
TIENEN DOS O TRES CUARTOS	40.2	43.9	43.9	30.2

(CONTINUACION) CUADRO 1.5 B  
PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LOS TIPOS DE VIVIENDA  
EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. 1960-1990  
(Porcentajes)

CONDICIONES MATERIALES DE LA VIVIENDA Y DOTACION DE SERVICIOS				
TIPO DE VIVIENDA	1960	1970	1980	1990
<b>3. PRECARIA</b>				
MATERIALES EN MUROS: VARA, CARRIZO, ETC.			1.1	0.5
MATERIALES EN TECHO: TEJA Y MADERA PALMA		8.4	0.1 0.6	1.2 0.5
MATERIALES EN PISO: TIERRA		11.9	5.5	4.0
NO TIENEN BAÑO				3.6
NO TIENEN COCINA APARTE			9.0	3.6
TIENEN UN SOLO CUARTO	42.5	30.7	22.8	5.8
COCINA SE USA COMO DORMITORIO				9.5
MATERIALES EN SERVICIOS: AGUA LLAVE PUBLICA		10.8	8.2	5.5
NO TIENEN AGUA	27.2	6.4	4.6	2.7
NO TIENEN DRENAJE	37.3	30.0	21.4	10.8
BAÑO DESAGUA AL SUELO				0.5
MATERIALES EN COMBUSTIBLE: USAN PETROLEO		18.0	13.8	0.7
USAN LEÑA				1.7
NO TIENEN ENERGIA ELECTRICA		11.7	4.7	1.4
<b>TOTAL</b>	<b>126 918</b>	<b>209 468</b>	<b>359 476</b>	<b>526 025*</b>

FUENTES: 1. CIFRAS DE NUEVO LEON, 1981. OP.CIT.:  
1960: CUADRO VII.4, p.517 Y CUADRO VII.6, p.526.  
1970: CUADRO VII.5, p.519 Y CUADRO VII.7, p.526.  
2. 1980: SIC-DGE (1983), X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1980. ESTADO DE NUEVO LEON. TOMO II, CUADROS 19, 21 Y 22.  
3. 1990: INEGI (1991), XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990. NUEVO LEON. RESULTADOS DEFINITIVOS. TOMO II, CUADRO 39, pp.779-816; CUADRO 41, pp.855-887; CUADRO 43, pp.922-964; CUADRO 45, pp.1010-1024 Y CUADRO 46, pp.1025-1041.  
DATOS POR LOCALIDAD/INTEGRACION TERRITORIAL, CUADRO 2, PARTE C, pp.161-186.

\* VIVIENDAS HABITADAS.

La distribución de los servicios públicos en los municipios del AMM en 1980, indica que en Apodaca, Escobedo y Santa Catarina, se contaba con menos tomas de agua domiciliarias, mientras que en Garza García, Monterrey, San Nicolás y Guadalupe había una mejor distribución de las mismas (ver cuadro 1.6).

Estos mismos municipios presentan una mayor carencia en la conexión al sistema de drenaje público, ya que en Escobedo y Apodaca solamente el 38.2% y el 42.1% de las viviendas, respectivamente, contaban con este servicio.

El servicio del que dispone la mayoría de las viviendas es el de energía eléctrica. En Santa Catarina encontramos el menor porcentaje de viviendas que cuentan con el mismo.

La diferencia en la dotación de servicios, radica en el hecho de que la Compañía de Agua y Drenaje exige, para la instalación domiciliaria, la propiedad del terreno. Este es un obstáculo importante para acceder al servicio, además los usuarios deben cubrir parte del costo de instalación, el que resulta más alto a medida que las colonias están más alejadas de la redes generales de agua y drenaje, afectando principalmente a los colonos pobres de la periferia.

CUADRO 1.6  
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY  
PRINCIPALES SERVICIOS PUBLICOS POR MUNICIPIO  
1990

MUNICIPIO	AGUA ENTUBADA		DRENAJE		ENERGIA ELECTRICA		TOTAL ABSOLUTOS
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	
APODACA	16 296	74.8	15 160	69.6	20 675	94.9	21 765
GARZA GARCIA	22 629	96.5	22 245	94.9	23 096	98.5	23 439
ESCOBEDO	16 220	81.8	15 380	77.6	19 109	96.4	19 819
GUADALUPE	100 692	94.2	96 057	89.8	105 765	98.9	106 876
JUAREZ	1 421	70.6	1 419	70.5	1 604	79.6	2 013
MONTERREY	202 713	90.4	196 023	87.4	220 463	98.1	224 064
SAN NICOLAS	88 083	96.4	88 204	96.6	89 319	97.8	91 298
SANTA CATARINA	26 462	80.2	26 759	81.1	32 512	98.6	32 972
<b>TOTAL</b>	<b>474 516</b>	<b>90.8</b>	<b>461 247</b>	<b>88.3</b>	<b>512 543</b>	<b>98.1</b>	<b>522 246</b>

FUENTE: INEGI (1991) XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990. NUEVO LEON.  
DATOS POR LOCALIDAD/INTEGRACION TERRITORIAL. CUADRO 2, PARTE C. pp.162-186.