

Entre 1982 y 1990 Fonhapo concedió créditos por 28,740 millones de pesos para 16,673 acciones de vivienda. Además, este mismo organismo financió 4,593 lotes con servicios en las unidades habitacionales de Fomerrey, y 3,106 viviendas progresivas, también financió las 506 viviendas para los damnificados y 4,896 lotes con servicios de Provilleón.

1.3 Efectos de la política urbana

En 1990, en el AMM se registraron 528,941 viviendas habitadas, de las cuales 435,868 se registran como propias,³¹ observándose una tasa de crecimiento promedio anual de 5.6% viviendas, superior a la tasa de crecimiento de la población (cuadro 1.4 B). Aproximadamente unas 220,329 viviendas (41.6%) del AMM se han obtenido a través de los programas del gobierno federal y estatal.

En ese mismo año, había un déficit cuantitativo de 6,203 viviendas, ya que se registraron 526,025 viviendas y 532,228 hogares. El promedio de habitantes por vivienda era de 4.82%, y en ningún municipio se registraron más de dos habitantes por cuarto.

1.3.1 Los asentamientos humanos irregulares

En 1990 el problema de los asentamientos humanos irregulares se ha reducido, como efecto de las políticas seguidas por el gobierno del estado a través de Fomerrey y Tierra Propia. De los 60 mil lotes que en 1980 estaban por regularizarse, para 1990 aún quedaban 25,750 pendientes.

El gobierno del estado ha logrado ordenar el crecimiento del territorio, manteniendo al mismo tiempo reservas territoriales para el futuro crecimiento urbano. Además, ha disminuído la importancia del Frente Popular "Tierra y Libertad" en la escena política local, y en especial en las colonias populares.

A pesar de que se han regularizado gran parte de los terrenos ocupados ilegalmente, aún continúan sin resolverse algunos casos de terrenos céntricos, debido a la falta de un acuerdo de compra-venta entre los propietarios y los ocupantes de los mismos. En el mismo caso

se encuentran los terrenos que aún están ocupados en las márgenes de los ríos y arroyos.³²

Un estudio reciente de Fonhapo,³³ señala que había 38 asentamientos irregulares ubicados especialmente en las faldas del cerro del Topo Chico en el noroeste del municipio de Monterrey. Además hay un gran asentamiento irregular al norte del municipio de Juárez, ocupado por ex-trabajadores de la desaparecida empresa Fundidora de Monterrey.

Fomerrey aún tiene 23 áreas en proceso de regularización, 19 de ellas en el municipio de Monterrey, tres en Guadalupe y una en San Nicolás.³⁴ En Guadalupe hay 25 asentamientos en proceso de regularización con 370 familias, que está atendiendo el Programa Tierra Propia.³⁵

1.3.2 Los cambios en la propiedad de las viviendas, en las condiciones materiales de las mismas y en los servicios públicos.

El análisis de las condiciones de las viviendas en 1990, muestra que se han consolidado tanto en las condiciones materiales como en las condiciones de habitabilidad y los servicios con que cuentan (cuadro 1.5 A).

Las viviendas propias crecieron a una tasa de 5.6% en promedio, y es más alta en los municipios de Apodaca (13.2%), Escobedo (10.8%) y Santa Catarina (8.7%) -el único municipio con una tasa menor que el promedio, es el de Monterrey (3.2%)-. En el incremento en las viviendas propias también intervienen los fraccionadores inmobiliarios privados, que han construído muchas viviendas de interés social financiados por la banca comercial.

En 1990 predomina la vivienda construída con materiales duraderos. El 94.1% de las viviendas utiliza tabique o adobe en los muros, y el 95.6% cubre el piso con cemento, mosaico, madera etc.

En el techo también predomina la losa de concreto, sin embargo presenta un menor porcentaje (80.4%); hay viviendas que aún tienen techos de materiales tales como lámina de cartón o asbesto, que resultan peligrosos para la salud.

Las viviendas han aumentado en tamaño, ya que el 63.5% tienen cuatro cuartos y más, el 79.6% tiene baño con agua corriente y el 81.9% tiene cocina para uso exclusivo.

Es notable el incremento en la dotación de servicios públicos, ya que el 90.7% de las viviendas cuentan con agua entubada, el 83.4% están conectados al drenaje público, el 98% cuenta con el servicio de energía eléctrica y el 97.6% utiliza gas o energía eléctrica como combustible.

Ha disminuído considerablemente el número de viviendas de materiales semi-duraderos y provisionales, así como las que tienen un solo cuarto y carecen de servicios públicos. Se trata de aquellos casos donde aún no se resuelve el problema de la tenencia de la tierra, y por lo mismo no acceden a los servicios de agua y drenaje.

1.3.3 Distribución de los servicios públicos en los fraccionamientos de Fomerrey

Aún cuando el censo de 1990 muestra que ha habido un mejoramiento general en la dotación de los servicios públicos, en los fraccionamientos de Fomerrey encontramos lo siguiente:

Los que cuentan con todos los servicios son los más antiguos, sin embargo hay dos factores que explican la consolidación de los mismos, además del tiempo que tienen de habitarlos: la participación y capacidad de organización de los colonos, y el ingreso disponible para obras públicas de los municipios.

Esto permite explicar por qué en los municipios de San Nicolás y Garza García, la mayoría de los fraccionamientos cuentan con todos los servicios domiciliarios y el equipamiento básico, como son: los edificios públicos, áreas recreativas y, en muchos casos calles pavimentadas y alumbrado público, mientras que en otros -especialmente los más alejados y con erarios municipales más pobres-, a pesar de las campañas de los organismos descentralizados, se carezca de servicios básicos y equipamiento público.

En 1990 en 34 fraccionamientos de Fomerrey se distribuía el agua a través de llaves colectivas, y en otros cuatro por medio de "pipas" o camiones cisterna. En nueve fraccionamientos no se contaba con

energía eléctrica, y en 44 no estaban conectados a las redes de drenaje público.³⁶

En los municipios de Ciénega de Flores y Santa Catarina el servicio que más falta es el drenaje. Es de señalarse que las unidades habitacionales, tanto en las secciones de "urbanización progresiva" como en las de "lotes con servicios", se carece de los servicios de agua domiciliaria y drenaje.

Si analizamos la carencia de los principales servicios públicos, como son el de agua a domicilio, energía eléctrica y drenaje, observamos que en los fraccionamientos de Fomerrey hay carencias, en especial en los siguientes municipios:

En Monterrey: La Unidad San Bernabé cuenta con todos los servicios públicos únicamente en las secciones II, III, IV y VIII, donde Fonhapo autorizó créditos para estas acciones.

En otros fraccionamientos cercanos al cerro del Topo Chico, se carece de agua a domicilio y drenaje. Al problema del alto costo de perforación del duro suelo, se suma la carencia de recursos económicos de los habitantes. Entre estas colonias se encuentran: Topo Chico (1983), Las Pedreras (1985) y La Estanzuela (1982), donde faltan el agua domiciliaria y el drenaje. En Nogales de la Sierra (1988), sólo tienen agua colectiva y, en Reforma Urbana (1986) tampoco se cuenta con agua domiciliaria y drenaje.

En Apodaca, en las unidades: Pueblo Nuevo (1986) y Nuevo Amanecer (1985), falta agua a domicilio y drenaje, mientras que en la Sección 4 de la Unidad Pueblo Nuevo (1987), solamente cuentan con agua colectiva. La Unidad Noria Norte (1981) carece de drenaje y, en Prados de la Cieneguita (1989) sólo tienen agua colectiva.

En Guadalupe, en las Unidades Cañada Blanca Sector 1 (1982); en Valle Soleado (1985), en Las Sabinas (1986) y Vaquerías (1987), les hace falta el drenaje. En San Nicolás y en el Mirador de San Nicolás (1988), sólo tienen agua colectiva. En la Unidad Vicente Guerrero (1986) y Altos de San Roque (1984), falta agua domiciliaria y drenaje.

En Santa Catarina, en la Unidad La Fama III (1987), sólo tienen agua colectiva. En el Fraccionamiento E.Canavati (1979) les falta dre-

naje. En Balcones de Santa Catarina (1989), Mirador de Santa Catarina (1989) y San Gilberto, no tienen agua domiciliaria, drenaje ni energía eléctrica y, en Garza García en la Ampliación del fraccionamiento Lomas del Obispo, sólo tienen agua colectiva.

A medida que los fraccionamientos se alejan más, se vuelve más costoso introducir los servicios públicos, aún con los programas del gobierno del estado.

Hay que añadir que en 12 de los fraccionamientos no se contaba con servicio de autobús, y en 13 de ellos no se tenía el servicio de las camionetas "peseras", lo que dificulta aún más la movilización de las personas.

Los fraccionamientos de Fomerrey están proyectados para contar con las instalaciones públicas necesarias, como son: escuelas, dispensarios, parques y canchas deportivas. En muchos casos no se logra contar con todas ellas.

En general hay carencia de calles pavimentadas así como de alumbrado público, lo cual depende en gran medida, de las autoridades municipales. Recientemente se ha solicitado apoyo del Programa Nacional de Solidaridad para cubrir parte de esta problemática.

Conclusiones

En base al análisis realizado y a la información proporcionada, podemos concluir que la política seguida por el Gobierno del Estado de Nuevo León, a partir de 1974, ha contribuido a modificar la estructura de la propiedad urbana, haciendo accesible el suelo a grupos de población que, de otra forma no podrían hacerlo de manera legal.

La oferta de suelo urbano accesible a los grupos de menores ingresos, es de 73,503 lotes por parte de Fomerrey,³⁷ más la regularización de 34,250 por el programa Tierra Propia y los 2,306 lotes de Proviléon, lo que hace un total de 110,059 terrenos para vivienda.

La producción de vivienda por parte de los organismos del sector público, ha sido de 63,280 por parte de el Infonavit, más 8,162 de

Proviléon y 8,243 por Fomerrey, lo que da un total de 79,685 viviendas terminadas.

Las acciones tanto de oferta y regularización de lotes, como de producción de vivienda, suman un total de 189,744 acciones de vivienda en sus diferentes modalidades. Esta cantidad representa aproximadamente el 40% del total de viviendas del AMM en 1986.³⁸

Esto nos indica que las acciones del gobierno del Estado han tenido gran relevancia, tanto en la producción de vivienda como en la distribución de la propiedad del suelo urbano. Esto, sin duda se hizo como una forma de enfrentar un problema social y económico, pero principalmente político e ideológico.

La expropiación de los terrenos de la colonia Tierra y Libertad, significó la división del movimiento urbano popular más importante en el noreste del país. En ese sentido se puede observar que el cambio que se dio en la estructura urbana, en gran medida se debe al efecto político, social e ideológico, que tuvo el Frente Popular Tierra y Libertad en la escena política local.

La coyuntura política que se abrió en Nuevo León entre 1971 y 1973, permitió que este movimiento y otras fuerzas sociales, afloraran. Si el Frente prevaleció en la escena política local hasta mitad de los años ochenta, se debió básicamente al grado de avance político logrado por el movimiento. Siendo relevante en la actualidad a nivel nacional, por ser uno de los grupos constitutivos del Partido del Trabajo.

La solución de fomentar la autoconstrucción de la vivienda, así como la urbanización progresiva de los fraccionamientos, significa para los colonos un mayor desgaste físico, un mayor costo por el proceso tan lento de construcción, y el deterioro en general de sus condiciones de vida. La otra alternativa, la vivienda terminada, no es accesible a la mayoría de estos grupos, ya que no cuentan con el ingreso suficiente para ser sujetos de crédito.

La solución intermedia propiciada por el gobierno del estado a través de Proviléon, resulta también inaccesible a la mayoría por los requisitos exigidos para otorgar los créditos, e insuficiente ante las necesidades de la población en materia de vivienda y servicios.