

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

Facultad de Economía - 2
Centro de Investigaciones Económicas

UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA
UNIDAD XOCHIMILCO

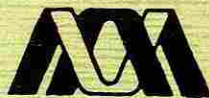
Departamento de Producción Económica

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

DIANA R. VILLARREAL GONZALEZ

Monterrey, N.L

Febrero 1992.



Casa abierta al tiempo

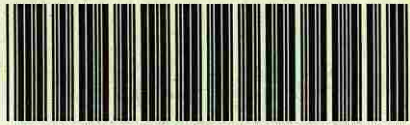
UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA-XOCHIMILCO



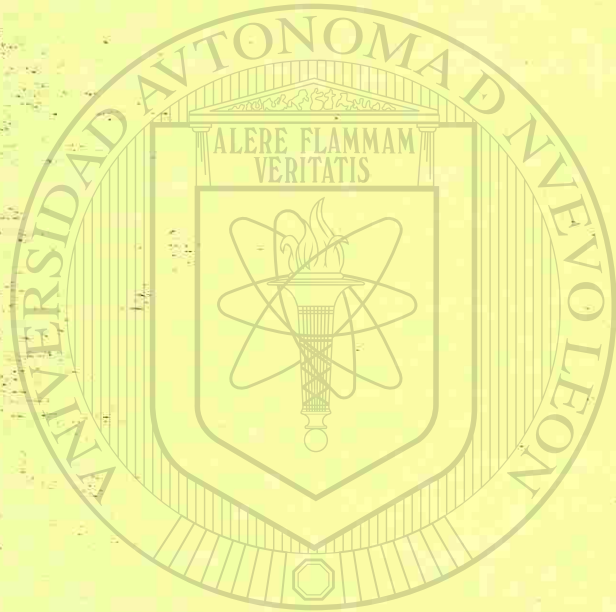
A DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NUEVO LEON 1970-1990

HD 73
M 66
55





1020111426



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

LIC. MARCELO RAMÓN MARTÍNEZ

SECTOR

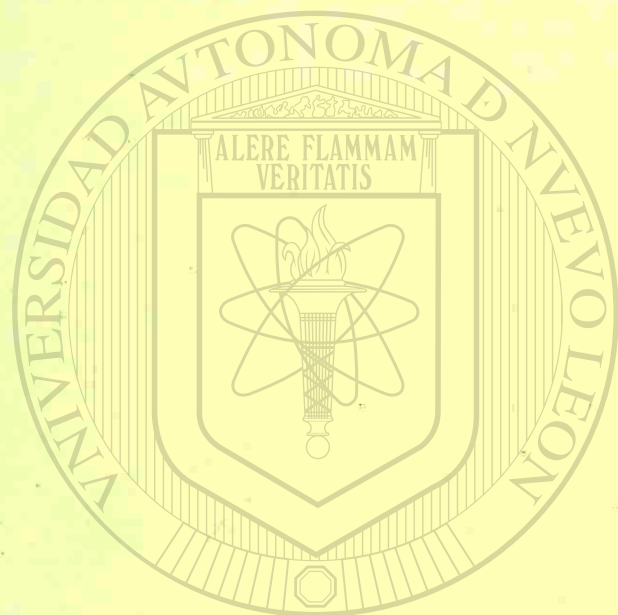
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

DR. GUSTAVO GUERRERO RODRÍGUEZ

DIRECTOR DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES

ECONÓMICAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

LIC. MANUEL SILOS MARTINEZ

RECTOR

Este libro es el resultado de un estudio comparativo del sistema de enseñanza de la economía en el extranjero, a cargo del Departamento de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León, 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 estudio de la estructura de la enseñanza de la economía en el extranjero, encaminado a garantizar un programa de estudio adecuado, por lo mismo se recurrió para la realización de algunos datos localizados en el Área Metropolitana de Monterrey.

En 1961 la Dirección General de Bibliotecas de esta Universidad Autónoma de Nuevo León, en colaboración con el Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía, realizó una encuesta dirigida a familias de estudiantes de la Facultad de Economía, con el fin de conocer sus necesidades de libros y revistas, para lo cual se utilizó el doble método de encuesta por muestra y encuesta por muestra individual.

En consecuencia, el presente libro que se presenta a continuación, resume el resultado de un extenso trabajo de investigación y documentación, que se realizó en el Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León.

LIC. ERNESTO BOLAÑOS LOZANO

DIRECTOR DE LA FACULTAD DE ECONOMIA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

DR. ERNESTO QUINTANILLA RODRIGUEZ

DIRECTOR DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES

ECONOMICAS

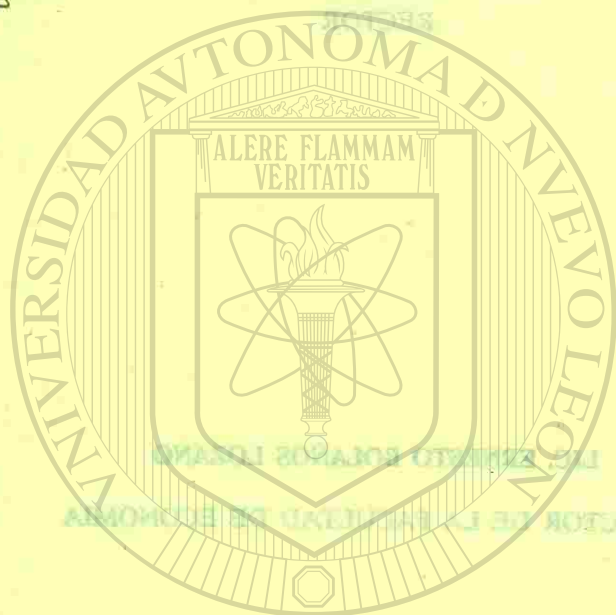


0119-55060

HD 7306

.M66

V55



FONDO UNIVERSITARIO

36865

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

Monterrey, N.L.

Febrero de 1992

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 Provileón (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 | 96 |
| 3.1.3 Extensión de la vivienda y número de cuartos | 102 |
| 3.1.4 Vivienda y condiciones de vida | 104 |
| 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 | 106 |
| 3.2.2.2 El precio estimado de la vivienda en 1990 | 108 |
| 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 |

| | |
|---|-----|
| 5.6 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

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

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.

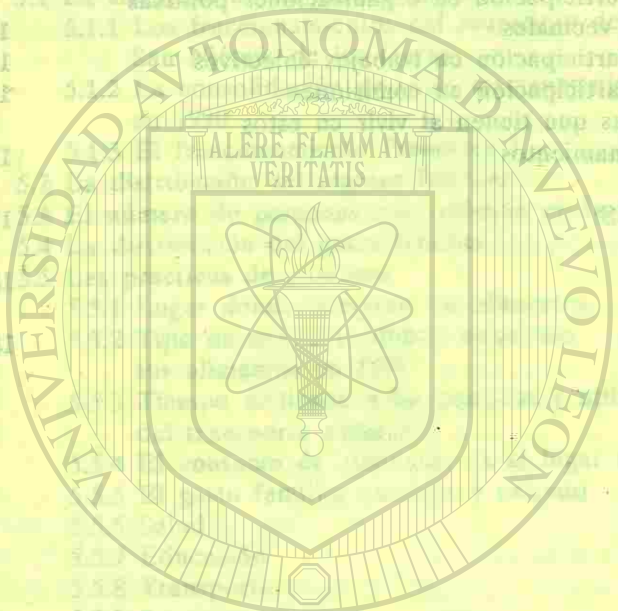
A diferencia de otras ciudades mexicanas, en Monterrey el Gobierno estatal ha creado organismos encargados de dotar a la población de menores recursos de terrenos baratos que se urbanizan de manera progresiva. Los colonos construyen la vivienda y contribuyen con su trabajo a introducir los servicios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



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECA Y DOCUMENTACIÓN

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.

1. LA POLITICA HABITACIONAL DEL GOBIERNO DE NUEVO LEON 1970-1990

Introducción

La expansión del (AMM) se ha presentado de manera acelerada, ya que en 1970 cubría 12,616 Has. y para 1986 había aumentado a 36,097.1

El AMM en 1986 ocupaba parte de los territorios de nueve municipios conurbados, la Comisión de Conurbación, con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana (1988-2010), ordena el crecimiento de la misma.

Durante el periodo 1970-1990 se observa, paralelamente al crecimiento territorial y demográfico del AMM, una disminución relativa en la población que habita en el municipio de Monterrey. Así, en 1970, en Monterrey se asentaba el 69.1% de la población metropolitana, pasando a ser el 41.5% en 1990.2 Este municipio es el que tiene la tasa de crecimiento medio anual más baja durante el periodo, llegando a ser apenas del 1.0% anual, mientras que en Apodaca es de 7.2% (cuadro 1.1).

Entre los factores que han influido en la redistribución de la población, el más importante ha sido la política habitacional seguida por el Gobierno del Estado de Nuevo León a través de sus organismos públicos de construcción y financiamiento de vivienda, así como la política de creación de fraccionamientos de "urbanización progresiva" y regularización del suelo.

En este trabajo analizaremos la política habitacional seguida por el Gobierno del Estado de Nuevo León en los tres últimos periodos de gobierno, a partir de las acciones llevadas a cabo por los organismos públicos creados con el objeto de regularizar la tenencia de la tierra (Programa Tierra Propia), de crear fraccionamientos de urbanización progresiva (Fomerrey) y de construir vivienda terminada (Provilleón).

Estos organismos -junto con el Infonavit, el Fonhapo, el Fovi y la Banca comercial-, han contribuido a aumentar la oferta de suelo y vivienda, tanto para los trabajadores asalariados como para los que trabajan por cuenta propia.

CUADRO 1.1
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY
DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR MUNICIPIO Y TASA DE CRECIMIENTO
1980-1990

| MUNICIPIO | 1980 | % | 1990 | % | TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL* |
|----------------|-----------|-------|-----------|-------|-------------------------------------|
| APODACA | 18 564 | 1.5 | 115 913 | 4.5 | 7.23 |
| GARZA GARCIA | 45 983 | 3.7 | 113 040 | 4.4 | 4.21 |
| ESCOBEDO | 10 515 | 0.8 | 98 147 | 3.8 | 8.06 |
| GUADALUPE | 159 930 | 12.9 | 535 560 | 20.9 | 5.40 |
| JUAREZ** | | | 28 014 | 1.0 | |
| MONTERREY | 858 107 | 69.1 | 1 069 238 | 41.8 | 1.09 |
| SAN NICOLAS | 113 007 | 9.1 | 436 603 | 17.0 | 5.88 |
| SANTA CATARINA | 36 385 | 2.9 | 163 848 | 6.4 | 6.36 |
| TOTAL | 1 988 012 | 100.0 | 2 560 363 | 100.0 | 3.48 |

FUENTES: 1. INEGI (1988), X CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1980. INTEGRACION TERRITORIAL. CUADRO 1, pp.1-63.
2. INEGI (1990), XI CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1990. RESULTADOS DEFINITIVOS. TOMO 1, CUADRO 2, PP.2-37.

* TASA ARITMETICA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL.

** EL MUNICIPIO DE JUAREZ SE INTEGRA AL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY HASTA 1990. NO SE INCLUYE A GARCIA POR SER BASICAMENTE INDUSTRIAL.

En este capítulo mostraremos los resultados de las acciones de dichos organismos y sus efectos en la redistribución de la población en el AMM. Así, puede observarse que en los municipios de Santa Catarina y San Nicolás -que son predominantemente industriales-, se localizan las unidades habitacionales del Infonavit, mientras que en el noroeste, en los municipios de Monterrey y Escobedo, así como en Apodaca en el noreste y Juárez y Guadalupe en el sureste, tienden a concentrarse los fraccionamientos de "urbanización progresiva", en donde predomina la autoconstrucción. Los primeros cuentan desde el inicio con todos los servicios, mientras que los segundos tardan más tiempo en instalarlos.

Es evidente la importancia que reviste el estudiar la política de vivienda de autoconstrucción, ya que la mayoría de las viviendas las aporta este sector. Así, de 450 mil viviendas producidas entre 1945 y 1987, 240 mil son de autoconstrucción, lo que representa el 53.41% del total.3

1.1 La problemática de la vivienda en el área metropolitana de Monterrey

1.1.1 Antecedentes

Con la industrialización surge la problemática habitacional, y pese a la prohibición de construir jacales con techos de paja en el centro de la ciudad (motivado por los riesgos inherentes a este tipo de construcción) estos se veían en lugares céntricos todavía hacia finales del Siglo XIX.⁴ A partir del Siglo XX, ellos se erradicaron del centro y se confinaron a las afueras de la ciudad, especialmente a partir de los años cuarenta, durante la etapa de "Sustitución de Importaciones", en donde la industria local cobra un nuevo auge.

El proceso de industrialización ha sido un factor determinante en el de urbanización, especialmente debido a la atracción ejercida sobre la población de los estados vecinos y municipios de Nuevo León.

Este crecimiento urbano trajo consigo faltantes de vivienda y de servicios urbanos pues, debido al empleo que generó la industria, arribó más población de la que podía atenderse con los satisfactores existentes.

Las facilidades que se ofrecieron a las industrias así como las ventajas comparativas con que éstas contaron, favorecieron el establecimiento de nuevas industrias. Este patrón de acumulación del capital, al mismo tiempo que propició la concentración en los grupos industriales que organizaron "holdings" o conglomerados de empresas, también generó un patrón de distribución del ingreso altamente segregativo.⁵

Una parte del proletariado contó con condiciones de vida adecuadas para su reproducción, mientras que la mayoría careció de las condiciones económicas necesarias.⁶

El proceso de urbanización se dio sin planificación adecuada y sin las reservas territoriales necesarias para que la población de menores recursos accediera al suelo. Así, en el primer Plan Regulador del Área Metropolitana de Monterrey propuesto en 1967, se hace ver la imposibilidad de que el 67% de las familias pueda acceder a algunos de los programas de vivienda, aún aquellos de interés social tales como los programas financiados por el Fondo Operativo de la Vivienda

(FOVI) -dependiente del Banco de México-, y que contaba con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).⁷

El "Plan Operativo de Vivienda Popular para el Área Metropolitana de Monterrey", proponía construir 25 mil viviendas para los grupos de ingreso entre uno y uno y medio salario mínimo, los que constituirían el 33% del total de la población. Se trataba de una inversión recuperable, y se establecía la condición de controlar la especulación con los terrenos, ya que era un obstáculo para la realización tanto de los programas del Estado como los del FOVI e INDECO.

Para el 33% de la población con ingresos inferiores al salario mínimo, se proponía como solución el instalarlos en terrenos del gobierno estatal y vendérselos a precios subsidiados, lo cual no fue aprobado.⁸

A finales de los años sesenta, para la mayoría de los pobladores pobres existían solamente dos formas de acceder al suelo y a la vivienda: a) Las viviendas de interés social para los obreros de las grandes industrias (que eran construidas por una empresa filial al grupo industrial de Monterrey), que proponían proyectos tanto al Fondo de Operación de la Vivienda (FOVI), como al Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para que los financiaran. De esta manera, se formaron colonias con los nombres de la empresa o de los productos fabricados, como es el caso de la "Cuauhtémoc", la "del Vidrio", la "Acero", etc.; y b) para los pobladores más pobres, la alternativa era adquirir terrenos en los fraccionamientos "populares", que contaban solamente con la distribución de lotes, pero carecían de servicios e infraestructura.

Las viviendas de interés social, promovidas por los grupos industriales, llegaron a constituir un total de 12 mil,⁹ las cuales no entraron directamente al mercado inmobiliario, sino hasta que sus propietarios las hubieron pagado totalmente y contaran con las escrituras. Con este sistema, se buscó tanto el mejoramiento de las condiciones de vida como la mayor estabilidad de los trabajadores industriales, vía el pago mensual de sus casas a través de la deducción del salario.

Para los promotores de los fraccionamientos "populares", resultaba más conveniente vender estos lotes, porque además de tener menores costos de inversión en infraestructura, obtenían una tasa de interés más alta que en los fraccionamientos de primera categoría. Así, mientras

en los fraccionamientos de ésta última categoría se obtenía una tasa de rendimiento anual de 18.4%, en los populares era de 20.8%.¹⁰ Por otra parte, en numerosas ocasiones los terrenos volvían a los fraccionadores, ya que los adquirentes no podían terminar de pagarlos.

En 1965, en el AMM había un total de 130 mil viviendas, en las que habitaban 174 mil familias, por lo que se consideraba la existencia de un déficit cuantitativo de 44 mil viviendas y un déficit cualitativo de 44,800. Por otra parte, 9,200 de estas viviendas tenían necesidad de ser reparadas y, 35,600 estaban en condiciones deplorables, por lo tanto, el déficit total era de 88,800.¹¹

Para 1970 el déficit cuantitativo de viviendas era de 12 mil, tomando en cuenta que el número de viviendas era de 204,624 y el total de familias había aumentado a 216,692.¹²

El incremento en el número de viviendas se explica por: a) la autorización gubernamental de vender terrenos sin urbanizar en las colonias populares, y b) la ocupación irregular de terrenos provocada por algunos grupos de colonos y poseionarios.

En el municipio de Monterrey se autorizaron la mayoría de los fraccionamientos (73), con una extensión total de 1486 Has. Se destinaron a los grupos de ingresos alto y medio; por otra parte, sólo fueron autorizadas 9 colonias populares, con un total de 73 Has. (ver cuadro 1.2).

En el municipio de Guadalupe se permitió el asentamiento de la mayoría de las colonias "populares" (26), abarcando una extensión de 364 Has. Sin embargo, en los demás municipios no se formaron este tipo de colonias.

En el municipio de Monterrey, hasta 1966 había cuatro asentamientos irregulares -con 35.6 Has.-, en Guadalupe había sólo uno -con 2.5 Has.-, en San Nicolás otro con 16 Has., en Garza García dos con 38 Has. y en Santa Catarina uno con 5.4 Has. (ver cuadro 1.2).

El número de asentamientos humanos irregulares empezó a aumentar en Monterrey a partir de 1968, llegando a un total de 26, en 1976, con 420.4 Has.

CUADRO 1.2
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY
NUMERO DE FRACCIONAMIENTOS APROBADOS, NUMERO DE UNIONES
DE COLONOS Y POSESIONARIOS
SUPERFICIE OCUPADA (HAS.)

| MUNICIPIO | ANOS | FRACCIONAMIENTOS | | COLONOS | | POSESIONARIOS | |
|----------------|---------|------------------|---------|---------|------|---------------|-------|
| | | NUMERO | HAS. | NUMERO | HAS. | NUMERO | HAS. |
| MONTERREY | 1950 | | | | | 1 | 1.5 |
| | 1960 | | | | | 1 | 1.7 |
| | 1961-66 | 73 | 1 486.0 | 9 | 73 | 2 | 32.4 |
| | 1967-69 | | | | | 9 | 97.9 |
| | 1970-73 | 35 | 619.8 | | | 13 | 286.9 |
| | 1974-76 | 40 | 474.9 | | | | |
| | TOTAL | 148 | 2 580.7 | 9 | 73 | 26 | 420.4 |
| GUADALUPE | 1961-66 | 37 | 560.0 | 25 | 368 | 1 | 2.5 |
| | 1970-73 | 18 | 630.0 | | | 2 | 6.0 |
| | 1974-76 | 19 | 204.5 | | | 2 | 26.9 |
| | TOTAL | 74 | 1 394.5 | 25 | 368 | 5 | 35.4 |
| GARZA GARCIA | 1962-66 | 14 | 229.0 | | | 2 | 38.0 |
| | 1970-73 | 12 | 231.4 | | | | |
| | 1973-76 | 21 | 449.9 | | | 2 | 8.7 |
| | TOTAL | 47 | 910.3 | | | 4 | 46.7 |
| SANTA CATARINA | 1962-66 | | | | | 1 | 5.4 |
| | 1970-73 | 4 | 20.3 | | | | |
| | 1973-76 | 1 | 83.2 | | | | |
| | TOTAL | 5 | 103.5 | | | 1 | 5.4 |
| ESCOBEDO | 1962-66 | | | | | | |
| | 1969 | | | | | | |
| | 1970-73 | 1 | 33.6 | | | | |
| | 1974-76 | 2 | 11.3 | | | | |
| | TOTAL | 3 | 44.9 | | | | |
| SAN NICOLAS | 1962-66 | 11 | 121.0 | | | 1 | 16.0 |
| | 1969 | | | | | 2 | 21.6 |
| | 1970-73 | 18 | 291.6 | | | 2 | 8.2 |
| | 1974-76 | 29 | 313.0 | | | 3 | 21.5 |
| | TOTAL | 58 | 725.6 | | | 8 | 67.3 |

FUENTES: 1. PERIODO 1950-1966: DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION (1967), EL PLAN DIRECTOR DE LA SUBREGION DE MONTERREY. FIG.13.
2. PERIODO 1970-1976: SECRETARIA DE FOMENTO ECONOMICO Y OBRAS PUBLICAS (1976), INFORME DE LA SITUACION DE LOS GRUPOS PRECARISTAS. DOCUMENTO DE TRABAJO.

En Guadalupe las mayores invasiones de tierra se dieron entre 1974 y 1976, ocupando en este último año un total de 35.4 Has. en cinco asentamientos.

Por su parte, en los municipios de Garza García y de San Nicolás los asentamientos irregulares eran de cuatro en el primero, y ocho en el segundo -con 46.7 y 51 Has. respectivamente-.

Puede acotarse, que para estos años apenas comenzaba a poblarse Santa Catarina, y ya contaba con un asentamiento irregular de 5.4 Has.¹³ (ver plano 1).

El año de 1967 marca el inicio del mayor número de invasiones organizadas de terrenos, debido a que para los grupos de menores ingresos, no hubo otra opción posible, ya que el Gobernador Eduardo A. Elizondo prohibió que se autorizaran nuevas colonias "populares", arguyendo que resultaba muy costoso para el gobierno introducir los servicios públicos.

Las invasiones fueron propiciadas por grupos de la CTM y de la CNOP afiliados al partido oficial, así como por el Partido Comunista Mexicano.

1.1.2 La situación política en Nuevo León

La situación política cambió en 1968, el movimiento estudiantil originado en la UNAM tuvo fuertes repercusiones en los demás estados de la República, incluyendo a Nuevo León. Así mismo, la intención de implantar un modelo autoritario de universidad (dirigida por un militar) en Monterrey, motivó una fuerte movilización de maestros y alumnos, que trajo como consecuencia la autonomía universitaria y la dimisión del gobernador Eduardo A. Elizondo en 1971.

Entre 1971 y 1973 fungió como gobernador interino el Lic. Emilio M. Farías, periodo durante el cual se dieron condiciones coyunturales que favorecieron la aparición de fuerzas sociales relativamente autónomas.

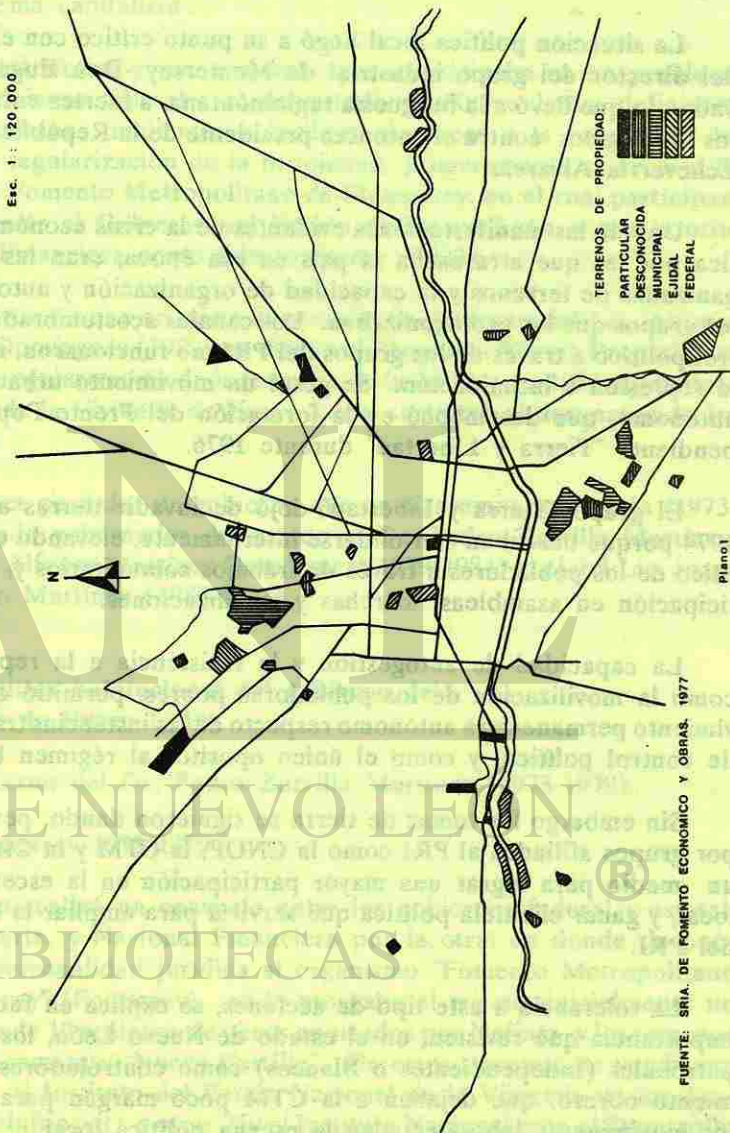
A nivel local, la toma de conciencia por parte de alumnos y maestros, favoreció una fuerte politización que no encontró vías adecuadas de expresión, y que generaron tanto un movimiento de izquierda radical

plano 1

AREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1976.

OCUPACION IRREGULAR DEL SUELO Y PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Esc. 1: 120,000



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

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.¹⁴

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.¹⁵

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 posesionarios 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 posesionarios, 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 privada¹⁶ (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 | | | | | SUPERFICIE TOTAL | | | |
|-----------------|--------------------|-------------------|---|-----------------------|------|------|--------|------------------|-----------|-------|-------|
| | | | PARTICULAR | DESCONOCIDO MUNICIPAL | SARH | FFCC | EJIDAL | Y DRENAJE | CIA. AGUA | TOTAL | |
| MONTERREY | 21 261 | 111 | 131.1 | 25.7 | 44.8 | 0.9 | 40.0 | 6.8 | 11.6 | 260.0 | 60.5 |
| GUADALUPE | 3 398 | 22 | 16.0 | 5.1 | 11.9 | | | 21.8 | | 55.4 | 12.8 |
| SAN NICOLAS | 1 536 | 12 | 52.1 | 0.2 | 10.0 | 34.8 | | | | 62.3 | 14.3 |
| GARZA GARCIA | 1 943 | 11 | | | | | | | | 34.8 | 8.0 |
| ESCOBEDO | 400 | 1 | 0.3 | | | | | | | 0.3 | 0.6 |
| SANTA CATARINA | 745 | 5 | 6.2 | | | | | | | 15.4 | 3.5 |
| VILLA DE GARCIA | 151 | 1 | 1.7 | | | | | | | 1.7 | 0.3 |
| TOTAL | 29 434 | 163 | 207.4 | 31.0 | 54.8 | 56.8 | 40.0 | 28.6 | 11.6 | 430.8 | 100.0 |
| PORCENTAJES | | | 48.1 | 7.2 | 12.7 | 13.3 | 9.3 | 6.7 | 2.7 | | |

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.¹⁷

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,¹⁸ 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 |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| 1. DURADERA | | | | |
| 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 |
| 2. SEMI-DURADERA | | | | |
| 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 |
| 3. PRECARIA | | | | |
| 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 |
| TOTAL | 126 918 | 209 468 | 359 476 | 526 025* |

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 |
| 1. DURADERA | | | | |
| 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 |
| 2. SEMI-DURADERA | | | | |
| 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 |
| 3. PRECARIA | | | | |
| MATERIALES EN MUROS: | | | | |
| VARA, CARRIZO, ETC. | | | 1.1 | 0.5 |
| MATERIALES EN TECHO: | | | | |
| TEJA Y MADERA | | 8.4 | 0.1 | 1.2 |
| PALMA | | | 0.6 | 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 |
| TOTAL | 126 918 | 209 468 | 359 476 | 526 025* |

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 |
| TOTAL | 474 516 | 90.8 | 461 247 | 88.3 | 512 543 | 98.1 | 522 246 |

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.

(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 |
| 3. PRECARIA | | | | |
| MATERIALES EN MUROS: | | | | |
| VARA, CARRIZO, ETC. | | | 1.1 | 0.5 |
| MATERIALES EN TECHO: | | | | |
| TEJA Y MADERA | | 8.4 | 0.1 | 1.2 |
| PALMA | | | 0.6 | 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 |
| TOTAL | 126 918 | 209 468 | 359 476 | 526 025* |

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 |
| TOTAL | 474 516 | 90.8 | 461 247 | 88.3 | 512 543 | 98.1 | 522 246 |

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.

Estos datos indican que hasta 1980, se presenta una segregación social en el espacio urbano, pues si bien es cierto que ha aumentado el acceso a la propiedad del suelo y de la vivienda -debido en gran parte a la política urbana seguida por los gobiernos federal y estatal-, también es cierto que hay una distribución inequitativa de los servicios de agua y drenaje, en especial en aquellos municipios más alejados, tales como Apodaca, Escobedo y Santa Catarina.

1.2.2 Gobierno del Lic. Alfonso Martínez Domínguez (1979-1985)

1.2.2.1 El Programa "Tierra Propia"

Al asumir la gubernatura del estado el Lic. Alfonso Martínez Domínguez, se impuso como tarea el terminar con la llamada "Isla Roja", que constituía el Frente Popular Tierra y Libertad. Para lograrlo, creó el organismo "Tierra Propia", que se encarga de agilizar la regularización de los terrenos, actuando como mediador entre los propietarios y los "poseionarios" de los mismos.

La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces en 1980, informaba que había 600 Has. de propiedad privada ocupadas, y que Tierra Propia debería regularizar 60 mil lotes.¹⁹ Fomerrey también continuó con la regularización de algunos predios, aunque en menor medida.

El Frente Popular "Tierra y Libertad" no había aceptado la regularización de la tenencia de la tierra, ya que los terrenos ocupados por los distintos grupos de poseionarios, iban a completar el plazo legal para que se cumpliera la prescripción adquisitiva (10 años para los predios ocupados por medio de invasión).

El Frente Popular "Tierra y Libertad" surgió a partir de la colonia del mismo nombre y, además de otras colonias, agrupó a trabajadores no asalariados -tales como vendedores ambulantes, choferes del transporte público, inquilinos y solicitantes de vivienda-.

Los dirigentes del Frente "Tierra y Libertad" sostenían dos posiciones sobre los terrenos ocupados: para un grupo, estos eran de propiedad ejidal y deberían ser expropiados; para el otro, los colonos tenían derecho a la tierra y deberían esperar el plazo para que se cumpliera la "prescripción adquisitiva" vigente en el Código de Procedimientos Civiles del estado de Nuevo León. Este último se modificó en enero

de 1983, afectando a los grupos de poseionarios e invalidando el principio de "derecho a la propiedad del suelo por prescripción adquisitiva".

En febrero de 1983 se expropiaron los terrenos ocupados por la Colonia Granja Sanitaria, con 407 lotes, afiliada al Frente "Tierra y Libertad".

El gobernador Martínez Domínguez emitió un decreto el 18 de marzo de 1983, por el que se expropiaron parte de los terrenos (de propiedad privada) de la colonia Tierra y Libertad. El grupo Movimiento Popular "Tierra y Libertad" aceptó la compra de los mismos, mientras que el otro grupo -"Frente Tierra y Libertad"- no lo hizo.

Una vez expropiados, se procedió a vendérselos. Se ahondó aún más la división existente entre los dos grupos, que quedaron separados por la situación legal de los terrenos y por la introducción de algunos servicios públicos, promovidos por el programa "Tierra Propia".

El 15 de febrero de 1984 el presidente Miguel de la Madrid entregó 3,577 escrituras en la Colonia Tierra y Libertad. Los edificios públicos que habían construido los colonos (tales como las escuelas y la clínica), pasaron a ser administrados y apoyados económicamente por el gobierno del estado, ya que los colonos carecían de recursos para continuar haciéndolo.

Con la división interna y la regularización de los terrenos, se perdió gran parte de la influencia que tenía el Frente "Tierra y Libertad" entre los grupos de colonos, sin embargo continuaron en el escenario político local, por los otros grupos sociales que lo integraban.

Para 1984 ya se habían regularizado por el Programa Tierra Propia 19,981 lotes,²⁰ y se habían agilizado los trámites de escrituración del resto de los terrenos. Además, debido a la colaboración del Colegio de Notarios de Nuevo León, bajó el costo del procedimiento para dichas regularizaciones.

Fomerrey ya había realizado gran parte de la labor de convencimiento, y había trasladado a sus fraccionamientos a los colonos en donde no se había logrado llegar a acuerdos con los propietarios. En la actualidad continúa regularizando algunos predios ocupados.

Los casos que quedan pendientes, son casi irresolubles por la vía del convencimiento, pues se trata de terrenos arrendados desde hace muchos años -en algunos casos con más de cincuenta años-, y que se han convertido en "ciudades perdidas". Se trata de zonas céntricas que carecen de los servicios más elementales, que no se introducen debido a que los propietarios de los mismos se niegan a hacerlo. El costo de trasladar a los vecinos de los lugares conocidos como "el Pozo", y "La Coyotera" es muy alto, y no hay organismo que pueda enfrentarlo.

El Programa Tierra Propia, incluyó la introducción de servicios públicos a los lotes regularizados por medio de organismos creados con ese fin, tales como el Programa "Agua para Todos", Sisteleón (Agua y drenaje), Infragas (gas domiciliario), además de tiendas tipo Conasupo (Cecopos), y el regalo de despensas.

Con estas medidas se trataba de resolver en parte la problemática ya señalada de la falta de servicios públicos en los grupos de menores ingresos, sin embargo en muchos casos, a pesar de eso ha sido difícil su instalación, debido al alto costo de introducción y los bajos niveles de ingreso de las familias.

El Programa Tierra Propia contó con un fraccionamiento de urbanización progresiva denominado "Tierra Propia", el cual pasó posteriormente a ser administrado por Fomerrey.

1.2.2.2 Fomerrey (Fomento Metropolitano de Monterrey)

Fomerrey, además de continuar con el programa de construcción de fraccionamientos de urbanización progresiva y de lotes con servicios, pasó también a construir unidades habitacionales con créditos del FOVI, Fonhapo, Infonavit, Provileón y la Banca nacionalizada. Entre 1979 y 1984 construyó 8,243 viviendas de interés social.²¹

Entre 1980 y 1984 se formaron 24 nuevos fraccionamientos -de los cuales 11 eran unidades habitacionales-, divididos en varias secciones, donde se ofrecían lotes con diferentes programas de construcción de vivienda.

Para algunas de estas unidades habitacionales, se diseñaron "Planes Maestros", como es el caso de la Unidad San Bernabé en Monterrey, La Noria en Apodaca, y Tres Caminos y Cañada Blanca en Guadalupe.

En el "Plan Maestro" de la Unidad Cañada Blanca -que contaba con 69 hectáreas destinadas a la vivienda-, se propusieron 35 Has. destinadas a lotes de "urbanización progresiva", con objeto de construir 3,149 viviendas, y se destinaron 13 Has. para "lotes con servicios", sumando 1,176 viviendas. Para 914 "pies de casa", se destinaron 9 Has. y para viviendas de "interés social" tipo VAIM (Vivienda Acreditada para Ingresos Mínimos) otras 11 Has., con un total de 1,012 viviendas. Los lotes "tipo" eran en todos los casos, de 7 metros de frente por 15 de fondo.

En ese mismo Plan Maestro, se proponen 6 Has. para industrias ligeras, artesanales y no contaminantes y, otras 7 Has. para zona comercial de tipo popular.

Se asignaron 15 Has. como áreas municipales, destinadas para la instalación de equipamiento educacional, cultural y deportivo. Se buscó construir la infraestructura necesaria para disponer de los servicios públicos, evitando así los problemas señalados anteriormente en los fraccionamientos de "urbanización progresiva". También se buscaba generar empleos dentro de la misma unidad, y la realización de otras actividades tales como las comerciales, educacionales, deportivas y culturales, tratando de que los pobladores no se desplazaran hacia otros lugares para realizarlas de manera cotidiana.

Es importante destacar que los diferentes organismos encargados de la producción y financiamiento de la vivienda, el Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), así como el Indeco, el Fonhapo y el Fovissste, participaron en estos programas, interviniendo también de manera significativa algunos empresarios privados de la industria de la construcción, apoyados por la banca comercial.

Desde 1980 se incrementó el volumen de créditos otorgados por el FOVI, llegando a ser de 3,500 anuales,²² y el sector privado construía el 50% de las viviendas con este tipo de crédito.

En 1982 el Fonhapo concedió crédito a Fomerrey para realizar en la Unidad Tres Caminos, 231 acciones de la línea "lotes y servicios", y 910 acciones para "viviendas progresivas". El crédito fue de 285,184 millones de pesos, y se prestó un crédito emergente en 1986 para 1,000 acciones de "vivienda progresiva" por 3,292 millones de pesos.²³

En las secciones 2 y 3 de la Unidad Tres Caminos, se construyeron 2,650 viviendas con una inversión de 2,520 millones de pesos, y se urbanizaron 800 Has.

En 1983, en la Unidad San Pedro se construyeron 165 viviendas, con una inversión de 285 millones de pesos.²⁴

Además de las 8,243 viviendas de interés social producidas entre 1979 y 1984,²⁵ se ofrecieron 29,580 lotes con una superficie total de 7,159,064 metros cuadrados.

La coexistencia en el mismo espacio urbano de varios tipos de programas de vivienda, ha traído como consecuencia que en los fraccionamientos de "urbanización progresiva" y de "lotes con servicios", se hayan tardado más en realizar las obras de infraestructura, y en algunos casos, aún en la actualidad no cuentan con ciertos servicios básicos.

1.2.2.3 Provilleón (Organismo Promotor de la Vivienda de Nuevo León)

El 17 de enero de 1983, el gobierno del estado creó el organismo público descentralizado denominado: Promotor de la Vivienda en Nuevo León (Provilleón):

..."Con carácter técnico, consultivo, operativo y promocional, con personalidad jurídica y patrimonio propios, tiene por objeto realizar investigaciones en el estado, para evaluar las necesidades de vivienda en las distintas zonas urbanas y rurales y proponer planes, programas, sistemas de promoción y ejecución que a su juicio sean convenientes como resultado de dichas investigaciones, así como la realización de acciones que determinen el propio decreto y otras disposiciones jurídicas aplicables."²⁶

Este organismo vino a reemplazar las funciones que realizaba el desaparecido Indeco, asumiendo la promoción de las viviendas para los trabajadores no asalariados. Las propiedades del Indeco pasaron al gobierno del estado (1,500 Has.), y de éstas, 450 pasaron a Provilleón (1983).

La Secretaría de Vivienda se encargó de proporcionar los terrenos a Provilleón, para llevar adelante los proyectos de vivienda. Antes de

proceder a construirlas, contó con los proyectos de reserva predial y de infraestructura de las zonas escogidas.

Los organismos que financian los proyectos de vivienda, son los que autorizan los créditos y asignan los recursos. Estos organismos han sido principalmente: el FOVI, el Fonhapo y la banca comercial.

Provilleón se encarga de ejecutar los proyectos, seleccionando a los contratistas por medio de licitación pública. También se encarga de seleccionar a los candidatos para adquirir las viviendas, y las propone al organismo que financia las obras.

Los créditos son individuales y se contratan directamente con las instituciones financieras. En el momento de celebrar el convenio, las escrituras quedan hipotecadas en favor del organismo crediticio.

Otra línea de acción que realiza Provilleón es el mejoramiento y ampliación de las viviendas ya existentes, estableciendo los mecanismos de recuperación financiera.²⁷

En los primeros años, Provilleón también organizó fraccionamientos de urbanización progresiva y puso a la venta 2,026 lotes en el Municipio de Escobedo. Fonhapo les apoyó con un crédito de 762 millones de pesos en 1984 para un programa de "lotes con servicios" en este fraccionamiento.

Provilleón realiza acciones en otros municipios, por ejemplo en Linares donde Fonhapo concedió dos créditos: uno de 116 millones de pesos para 700 acciones de "lotes con servicios" en el Fraccionamiento Linares I, y otro en 1984 de 137 millones de pesos para 546 acciones de "lotes con servicios", en el fraccionamiento Linares III. Por último, la producción de vivienda de Provilleón, entre 1983 y 1984, fue de 1,018 viviendas terminadas.²⁸

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

A partir de que asumió la gubernatura del estado el Lic. Jorge Treviño Martínez, cada uno de los organismos estatales -Fomerrey, Tierra Propia y Provilleón- se ha abocado a realizar las actividades propias para las que fueron creados.

El fraccionamiento Tierra Propia pasó a ser administrado por Fomerrey. Provilleón construye casas y ayuda al mejoramiento de las mismas, mientras que Fomerrey se dedica a crear los fraccionamientos de urbanización progresiva y a regularizar algunos predios, cuyo proceso ha llevado desde su inicio.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, a través de la Dirección de Vivienda, ha organizado el Programa de apoyo a la Autoconstrucción. El cual desarrolla las siguientes actividades:

- 1) Adquisición del terreno
- 2) Diseño del proyecto urbanístico
- 3) Adquisición de créditos
- 4) Urbanización parcial o total
- 5) Asignación de terrenos a los demandantes
- 6) Presentación del Programa de Autoconstrucción a las familias que recibieron los lotes.
- 7) Elaboración o adecuación de Proyectos de Vivienda para cada familia.
- 8) Asesoría durante el proceso de autoconstrucción.
- 9) Otras actividades que realiza simultáneamente son: Construcción de escuelas y equipamiento comunitario, especialmente las deportivas, forestación de viviendas y áreas municipales, especialmente las deportivas y apoyo a la integración de la comunidad.

Se trató de favorecer un crecimiento armonioso en estas zonas, para lo cual se les presentaron a los colonos cinco Proyectos de Tipos de viviendas, en los que se consideraron los siguientes factores:

- El tamaño del terreno.
- El crecimiento futuro de la vivienda
- Costo de los materiales de construcción

Para desarrollar los proyectos, primeramente se localiza a las familias interesadas y se les hace una encuesta para conocer sus necesidades, conocimientos y recursos financieros.

De esta manera, Provilleón se propuso dar una solución integral al problema de la vivienda, favoreciendo a los grupos según el nivel

de ingreso con que cuenten y, las posibilidades de acceder a los créditos otorgados por las instituciones financieras.

También busca la Institución solucionar muchos problemas que se les presentan a los autoconstructores, como la falta de créditos, la asesoría en la introducción de los servicios y obras de infraestructura, así como el apoyo técnico y económico en el proceso de autoconstrucción de las viviendas.

Provilleón pone como ejemplo de su labor a San Bernabé, en donde se realizaron las siguientes acciones en cuatro sectores: a) El predio San Bernabé -ubicado en el noroeste de Monterrey- cuenta con 473 Has. y se diseñó un Plan Maestro para el desarrollo de dicha área, donde se pretende que se constituya un sector urbano integrado social y urbanísticamente; b) Se organizó el espacio en 17 barrios con un promedio de 1,100 familias cada uno, incluyendo San Bernabé VI y VII, ya existentes al momento de la elaboración del Plan; y c) En los Sectores II, III, IV y XI, hay un total de 5,177 lotes, de los cuales ya se encuentran habitados 3,516, y en donde se brindó asesoría a un total de 848 familias.²⁹

Esta experiencia fue posible gracias a la participación de varios organismos: Fomerrey organizó inicialmente las unidades habitacionales, proporcionando los lotes y Fonhapo concedió los siguientes créditos: a) En 1986 asignó 1,385 millones de pesos en las Unidades San Bernabé II y III, para 699 acciones de "lotes y servicios"; b) En 1987, destinó 3,517 millones de pesos para acciones de "lotes con servicios" en las Unidades San Bernabé IV y San Bernabé VIII (1,375 acciones para la primera, y 699 para la segunda); c) en la Unidad San Bernabé VIII, para 110 acciones de "vivienda progresiva", se concedió un crédito por 1,024 millones de pesos. Dicho programa se diseñó para contruir un conjunto habitacional de vivienda progresiva, en donde los vecinos fueran construyendo sus viviendas según sus posibilidades económicas, pero siguiendo los modelos propuestos. Además se les asesoró en la introducción de las obras de infraestructura básica, para contar con los servicios públicos indispensables.

Podemos resumir las acciones de los diversos organismos en el periodo de gobierno del Lic. Jorge A. Treviño (de 1985 a 1991) con los siguientes datos:

Fomerrey creó en total 38 nuevos fraccionamientos, realizó 55,000 acciones y entregó cerca de 22 mil escrituras.³⁰

Hasta 1990, Fomerrey había ofrecido 36,759 lotes con una extensión total de 9,053,416 metros cuadrados, y el Programa Tierra Propia regularizó 14,269 escrituras.

Provilleón produjo entre 1985 y 1991, la cantidad de 9,100 acciones de vivienda, y otorgó financiamiento a través de los fideicomisos que administra, a 5,500 familias por un valor de 20 mil 900 millones de pesos.

Además se atendió a los damnificados por el huracán Gilberto en 1988, para lo cual se acondicionaron 18 fraccionamientos con una superficie de 160 Has., en los que se habilitaron más de 5,700 lotes con servicios de agua potable y energía eléctrica; se construyeron 458 pies de casa, 1,435 firmes y castillos y, se entregaron 5,200 paquetes para vivienda.

Fonhapo concedió un crédito por 5,108 millones de pesos a la Asociación Civil Gilberto, para construir 506 viviendas destinadas a los damnificados. También, Infonavit produjo 25,007 viviendas en los municipios del AMM, así como el de Linares.

Es en este periodo, cuando los organismos estatales y federales contribuyen a la producción de la mayor cantidad de vivienda terminada y progresiva, y se ofrece el mayor número de lotes en fraccionamientos de urbanización progresiva, o de lotes y servicios.

Las acciones que llevaron a cabo estos organismos públicos desde el inicio de su gestión, se resumen en los siguientes datos (ver cuadros 1.7 A, 1.7 B y 1.8 A, 1.8 B y plano 2):

Hasta 1990, Fomerrey ofreció 81,746 lotes con una extensión total de 21,663,483 metros cuadrados, de los cuales 44,065 se ubican en fraccionamientos de urbanización progresiva, y 37,719 en las unidades habitacionales.

El Programa Tierra Propia regularizó 34,250 lotes, y Provilleón ofreció otros 2,306, lo que suma un total de 118,302 lotes para diferentes tipos de vivienda.

Fomerrey produjo 8,243 viviendas de interés social terminadas y Provilleón otras 8,162, a las que debemos sumar las del Infonavit que fueron 63,280. Se produjeron en total 79,685 viviendas.

CUADRO 1.7 A
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY
LOTES OFRECIDOS POR FOMERREY POR MUNICIPIO

| MUNICIPIO | PERIODOS | | | TOTAL | % |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 1974-78 | 1979-84 | 1985-90 | | |
| APODACA | - | 5 208 | 9 338 | 14 546 | 17.9 |
| GARZA GARCIA | 1 942 | 169 | 555 | 2 666 | 3.3 |
| ESCOBEDO | 1 039 | 3 568 | - | 4 607 | 5.7 |
| CIENEGA DE FLORES | 105 | - | - | 105 | 0.1 |
| GUADALUPE | 3 161 | 8 424 | 3 851 | 15 436 | 19.1 |
| MONTERREY | 4 991 | 5 786 | 14 917 | 25 694 | 31.7 |
| SAN NICOLAS | 3 092 | 4 757 | 2 839 | 10 688 | 13.2 |
| SANTA CATARINA | 1 077 | 902 | 4 595 | 6 574 | 8.2 |
| JUAREZ | - | - | 664 | 664 | 0.8 |
| LINARES | - | 766 | - | 766 | - |
| TOTAL | 15 407 | 29 580 | 36 759 | 81 746 | 100.0 |

FUENTE: FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY). NOVIEMBRE 1990.

CUADRO 1.7 B
AREA TOTAL DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY POR MUNICIPIO
(Metros cuadrados)

| MUNICIPIO | PERIODOS | | | TOTAL | % |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| | 1974-78 | 1979-84 | 1985-90 | | |
| APODACA | - | 1 175 673 | 1 973 815 | 3 149 488 | 14.4 |
| GARZA GARCIA | 1 675 188 | 30 978 | 174 109 | 1 880 275 | 8.5 |
| ESCOBEDO | 319 117 | 569 064 | - | 888 181 | 4.0 |
| CIENEGA DE FLORES | 45 393 | - | - | 45 393 | 2.0 |
| GUADALUPE | 916 749 | 2 107 349 | 831 321 | 3 855 419 | 17.5 |
| MONTERREY | 1 317 887 | 1 800 049 | 3 980 805 | 7 098 741 | 32.5 |
| SAN NICOLAS | 697 076 | 1 091 720 | 957 901 | 2 746 697 | 12.5 |
| SANTA CATARINA | 313 490 | 240 000 | 1 135 132 | 1 688 622 | 7.5 |
| JUAREZ | - | - | 166 436 | 166 436 | 0.6 |
| LINARES | - | 144 231 | - | 144 231 | 0.5 |
| TOTAL | 5 284 900 | 7 159 064 | 9 219 519 | 21 663 483 | 100.0 |

FUENTE: FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY (FOMERREY). NOVIEMBRE 1990.

CUADRO 1.8 A
VIVIENDAS PRODUCIDAS POR EL INFONAVIT
1972-1990

| MUNICIPIO | PERIODOS | | | TOTAL | % |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 1972-78 | 1979-84 | 1985-90 | | |
| APODACA | 200 | 665 | 2 554 | 3 419 | 5.5 |
| GARZA GARCIA | | 958 | 2 202 | 3 160 | 4.9 |
| ESCOBEDO | 968 | 2 933 | 2 496 | 6 397 | 10.2 |
| CIENEGA DE FLORES | | 70 | 18 | 88 | 0.1 |
| GUADALUPE | 1 489 | 1 854 | 5 638 | 8 981 | 14.2 |
| MONTERREY | 4 084 | 3 649 | 1 258 | 8 991 | 14.2 |
| SAN NICOLAS | 5 694 | 8 712 | 5 209 | 19 615 | 31.0 |
| SANTA CATARINA | 1 793 | 4 090 | 4 690 | 10 573 | 16.7 |
| JUAREZ | | | 942 | 942 | 1.5 |
| LINARES | 196 | | 918 | 1 114 | 1.7 |
| TOTAL | 14 228 | 22 931 | 25 007 | 63 280 | 100.0 |

FUENTE: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES (INFONAVIT). NOVIEMBRE 1990.

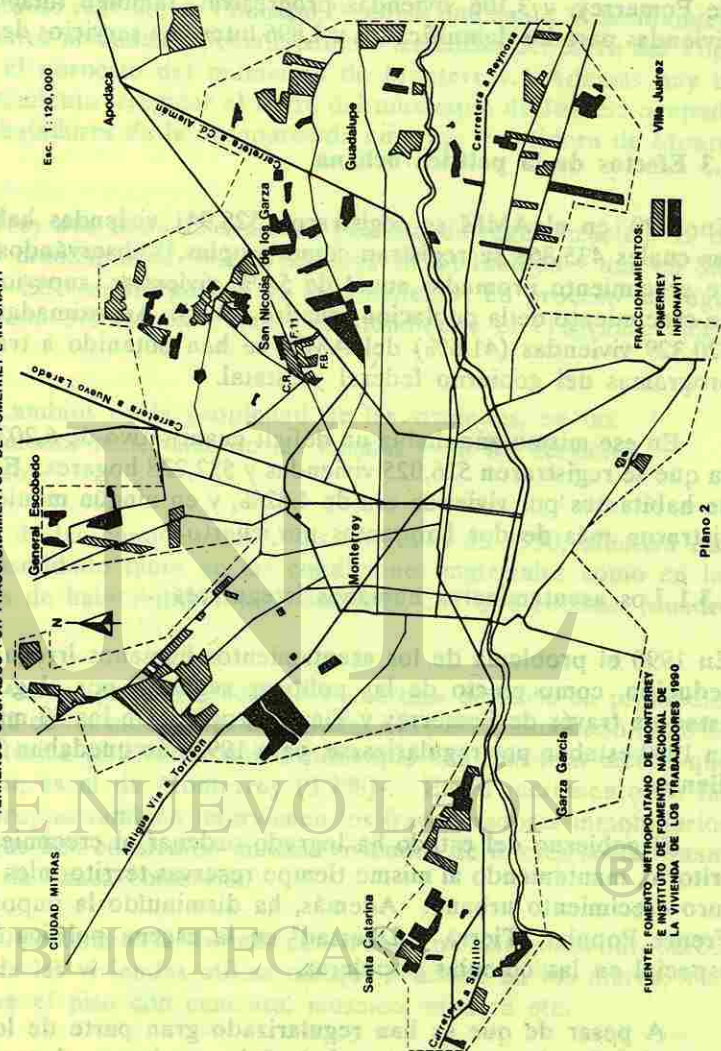
CUADRO 1.8 B
VIVIENDAS PRODUCIDAS
POR EL INSTITUTO PROMOTOR DE LA VIVIENDA
DE NUEVO LEON (PROVILEON)
1983-1990

| MUNICIPIOS | PROVILEON | |
|----------------|--------------|--------------|
| | VIVIENDAS | LOTES |
| ESCOBEDO | | 2 036 |
| GUADALUPE | 1 630 | |
| MONTERREY | 2 538 | |
| SAN NICOLAS | 1 656 | |
| SANTA CATARINA | 1 275 | |
| LINARES | 540 | |
| ARAMBERRI | 39 | |
| SABINAS | 484 | |
| TOTAL | 8 162 | 2 036 |

FUENTE: PROMOTOR DE LA VIVIENDA EN NUEVO LEON (PROVILEON). NOVIEMBRE 1990.

plano 2

AREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1990.
TERRENOS OCUPADOS POR FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY E INFONAVIT



FUENTE: FOMENTO METROPOLITANO DE MONTERREY E INSTITUTO DE FOMENTO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES 1990

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.

2. EVALUACION DE LA POLITICA DE FOMERREY: FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACION PROGRESIVA Y REGULARIZACION DEL SUELO

Introducción

El estudio que nos hemos propuesto realizar consiste en una comparación de cuatro casos ubicados en diferentes fraccionamientos, tres de ellos han sido regularizados por Fomerrey, y el otro es un fraccionamiento de urbanización progresiva.

La selección de estos fraccionamientos se hizo debido a la forma en que se dio la ocupación del suelo, lo que permitió analizar la intervención de Fomerrey.

Estos fraccionamientos se formaron en diferentes años, lo que nos permite investigar las hipótesis de J. Turner,³⁹ acerca de la importancia que tiene la seguridad en la propiedad de la tierra en la consolidación de las viviendas, y en el mejoramiento del habitat.

Los primeros tres fraccionamientos, ubicados en el municipio de San Nicolás, se formaron mediante invasión organizada; la intervención de Fomerrey consistió en regularizar los terrenos del que estaba más consolidado (Floridos Bosques), y en los otros dos formó fraccionamientos de "urbanización progresiva".

Tomamos como punto de referencia el fraccionamiento Fomerrey 1, que fue el primero con el que empezó a funcionar Fomerrey, y por ello contó con mayores ventajas en lo referente a precio del terreno, material de construcción a crédito y servicios públicos.

En este capítulo mostraremos en primer lugar, de qué forma accedieron los colonos a los terrenos, y de qué manera intervino Fomerrey en cada caso.

Daremos elementos para evaluar la política de Fomerrey, tomando en consideración los precios de los terrenos y las condiciones de pago de los mismos.

Nos interesa mostrar que la política de Fomerrey ha favorecido la estabilidad de la población en el espacio urbano, ya que resulta la opción más favorable para los colonos, dadas las condiciones para el pago de los terrenos, y la carencia de alternativas para estos grupos de población.

Las facilidades otorgadas por Fomerrey y organismos públicos descentralizados, así como los programas organizados por el Gobierno de Nuevo León junto con la participación de los vecinos, ha favorecido la consolidación de estos asentamientos y el mejoramiento de las condiciones de vida de los pobladores.

En los siguientes capítulos analizaremos, el proceso de construcción de las viviendas, y las condiciones de habitabilidad de las mismas, así como la introducción de los servicios colectivos.

Antecedentes

En 1974 se sabía, tanto por los fraccionadores de Monterrey como por el gobierno del estado, que el 43% de la población no tenía posibilidades de acceder a los terrenos ofrecidos en el mercado inmobiliario, ya que los precios de los terrenos eran superiores a los ingresos con que contaban, al igual que el tamaño de los lotes ofrecidos en venta.

Hubo una propuesta por parte de la iniciativa privada, para ofrecer lotes baratos a estos grupos de población, pero implicaba que el estado aplicara un impuesto a los terrenos baldíos, y adquiriera terrenos en la periferia,⁴⁰ además, se requería que no cobrara impuestos y que la urbanización fuera progresiva, para que en la medida en que se adquirieran los lotes, se fuera urbanizando el fraccionamiento con un capital revolvente.⁴¹

En esta propuesta, se reconocía que el 30% de la población (que ganaba menos de 1.5 veces el salario mínimo), debería entrar en programas de autoconstrucción, ya que resultaba imposible ofrecerles lotes baratos.

El gobierno del estado no aceptó la propuesta de los fraccionadores privados, sin embargo reconoció el hecho de que era urgente resolver el problema de los grupos de menores recursos, que estaban invadiendo

propiedades públicas y privadas, y que resistían a la represión ejercida contra ellos.

La creación de Fomerrey se hizo con este objeto, proponiendo dos soluciones: 1) regularizar terrenos "in situ" mediante la compra-venta y 2) adquirir predios para crear fraccionamientos populares de "urbanización progresiva", en donde se ubicaría a los grupos cuya situación no pudiera ser regularizada.

Al principio se regularizaron algunos terrenos ocupados por "posesionarios"; se expropiaron cinco terrenos ejidales con 1,111 Has., en donde habitaban 19,300 familias, también se "desafectaron" terrenos de propiedad municipal (5) y uno de la Compañía de Agua y Drenaje de Monterrey, para vendérselos a sus ocupantes.⁴² También se adquirieron varios lotes de terreno a bajo precio, debido a la intervención del gobierno del estado.⁴³

Hasta 1975 se aprobó la creación de los asentamientos populares de "urbanización progresiva", los cuales se vendían lotificados y con las áreas de reserva necesarias para el equipamiento y áreas públicas. Fomerrey se encargaba de realizar los estudios técnicos para que se autorizara el fraccionamiento (vialidad primaria y secundaria), así como de elaborar los planes para la introducción de las redes de agua, drenaje y energía eléctrica, quedando a cargo de los colonos la introducción de las mismas.

En la Ley de Urbanismo y Planificación del Estado en 1975, se aprobó la creación de un impuesto, equivalente al 3% del precio de venta de los lotes en los fraccionamientos de primera y segunda categoría autorizados. Este impuesto se podía pagar en efectivo o con terrenos, lo cual permitió ampliar el presupuesto de Fomerrey y adquirir nuevos terrenos.

2.1 Tipología de los asentamientos humanos en 1977

La zona estudiada está ubicada en el municipio de San Nicolás de los Garza, en 1977 se encontraba relativamente alejada y sin vías de comunicación directas. Posteriormente, Fomerrey adquirió algunos pre-

dios también invadidos, y se formaron más fraccionamientos de Fomerrey y, posteriormente conjuntos habitacionales del Infonavit.

Las tres colonias estudiadas se originaron de la siguiente forma:

2.1.1 La colonia Floridos Bosques del Nogalar

Se trataba de un asentamiento "De Facto" no controlado, establecido en una propiedad privada y tolerado. Se originó en 1971, mediante una invasión organizada por líderes dedicados a esta actividad. Se trataba de terrenos no urbanizables, ya que los atraviesa el arroyo Nogalar -entonces no canalizado- y que arrastraba desperdicios industriales y del rastro municipal.

La invasión se realizó por antiguos arrendatarios de la colonia La Moderna -del centro de Monterrey-, que habían sido indemnizados para que desalojaran los terrenos que ocupaban.

Se invadieron 17 Has. de terrenos y se conformaron cinco uniones, de las cuales la Luis M. Farías pertenecía a la CNOP, la Unión de posesionarios Catarino Gómez o Floridos Bosques pertenecía a la CTM, estaban además el sector Oaxaca, Sector Azteca y la Unión 27 de Julio, que se decía que formaba parte del grupo de "Tierra y Libertad"⁴⁴ (ver plano 2).

La Unión Floridos Bosques, contrató a un ingeniero que midiera el terreno y lo repartiera en lotes iguales, más tarde consiguieron introducir la energía eléctrica, el agua colectiva y el drenaje.

La Unión Floridos Bosques integrada por 300 familias, que ocupaban 8 Has. (tres manzanas), acudieron a Fomerrey para la regularización de los terrenos mediante la compra-venta de los mismos. Fomerrey solicitó autorización para el fraccionamiento y se le concedió en 1975. El terreno fue aportado por el propietario a Fomerrey para su regularización. Se trataba de convencer a las demás uniones de colonos para que regularizaran sus terrenos.

En 1979 se dio la aprobación como proyecto definitivo para este asentamiento, y los de otras colonias aledañas.

En 1981 Fomerrey adquirió el terreno de 162,688 metros cuadrados. Sin embargo, la II Sección (24,703 m²) fue autorizada para su venta hasta 1990, cuando ya había sido canalizado el arroyo el Nogalar. En 1990 se mantuvo el precio original de venta del terreno -35 pesos metro cuadrado-, y se concedió un plazo de 60 meses para pagarlos (Cuadro 2.1).

El informe de SEDU de 1990, reporta que se contaba con los servicios públicos de agua, drenaje y energía eléctrica; era necesario ampliar algunas calles y pavimentarlas, y se contaba con alumbrado público deficiente. Los colonos se comprometen a conectar los servicios de agua y drenaje a las redes generales en un plazo de tres años.

En este fraccionamiento Fomerrey intervino muy poco, fueron los vecinos los que se encargaron de gestionar los servicios públicos.

Este fraccionamiento fue el primero que se formó y el último en regularizarse, por otra parte, a pesar de que es un fraccionamiento "de facto", encontramos que la falta de títulos de propiedad no fue obstáculo para la construcción de las viviendas "en duro", ni para la especulación con el suelo.

2.1.2 Fraccionamiento Fomerrey 11 (Prados del Nogalar)

Este fraccionamiento colinda con la colonia Floridos Bosques del Nogalar, el terreno fue invadido en 1975, cuando Fomerrey estaba aún en trámites para adquirirlo, y estaba siendo lotificado.

En 1976 el terreno fue adquirido por el Gobierno del Estado de Nuevo León para el Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey, (Fomerrey). El terreno se compró a la Cía. Hipotecaria Monterrey, que intervino como fiduciaria en el traslado de dominio; como fideicomitente central, Financiera S.A., y como fideicomisaria la empresa Fundidora Monterrey S.A.; por otra parte, la totalidad o parte de los inmuebles eran propiedad del fideicomiso.

El terreno adquirido fue de 241,179 metros cuadrados a un precio de seis millones 594,432 pesos, más un 12% de interés anual sobre saldos insolutos, además se les concedió exención de impuestos. El avalúo bancario daba un precio de seis millones 793,012 pesos.

cuadro 2.1

CUADRO 2.1
EXTENSION, NUMERO DE LOTES Y PRECIOS DE COMPRA Y VENTA

| | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|--|
| | FOMERREY 1 1974 | FOMERREY 1 AMPLIACION 1975 | FOMERREY 11 1975 | C. ROMANO 1977 | F. BOSQUES 1971 | POLIGONO 1 1981 | SECTOR 2 1990 | |
| EXTENSION M2. | 126,000 | 207,140 | 241,179 | 320,749 | 33,072 | 129,615 | 24,703 | |
| PRECIO DE COMPRA M2. | \$ 8.28 | \$ 6.27 | \$ 27.35 | \$ 35.27 | \$15.00 | \$15.00 | -- | |
| PAGO POR EL TERRENO | \$1,043,624 | \$1,300,000 | \$6,594,432 | \$11,106,546 | \$496,080 | \$1,944,225 | -- | |
| AREA VENDIBLE M2. | 61,953 | 104,327 | 137,665 | 197,621 | 21,538 | 53,834 | 16,475 | |
| PRECIO DE VENTA M2 | \$ 35.00 | \$ 35.00 | \$ 75.00 | \$ 80.00 | \$35.00 | \$35.00 | \$35.00 | |
| EN ESQUINA | \$ 42.00 | \$ 42.00 | -- | -- | -- | -- | -- | |
| A RECUPERAR POR FOMERREY | \$5,819,800 | -- | \$10,324,875 | \$15,809,680 | \$ 3,214,645 | -- | -- | |
| NUMERO DE LOTES | 478 | 939 | 1,066 | 1,206 | 131 | 547 | 104 | |

FUENTE. EXPEDIENTES DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1, FOMERREY 1-AMPLIACION, FOMERREY 11, C. ROMANO, FLORIDOS B. SEDU.

El fraccionamiento fue aprobado para su venta el 13 de septiembre de 1976, se fijó un precio de 75 pesos por metro cuadrado, el pago sería al contado y se cargaba un interés del 1% mensual sobre saldos insolutos para la compra a crédito (ver cuadro 2.1).

En 1977 era un fraccionamiento semi de facto incompleto, porque aunque se apropiaron de los terrenos, ya estaban en proceso de regularización mediante la compra-venta a Fomerrey.

Contaban con tomas de agua colectiva, escuela primaria, dispensario médico y oficina de Fomerrey.

En 1979 se aprobaron los planos para la introducción de agua y drenaje. En estos fraccionamientos, los colonos participaron con su trabajo en la introducción de los servicios y edificios públicos.

El fraccionamiento cuenta con 1,066 lotes. Las modificaciones en los terrenos deben ser aprobadas por el departamento de Planificación de la SEDUE estatal, y mientras los colonos no cuenten con las escrituras, no pueden venderlos ni traspasarlos, ya que es Fomerrey quien recupera los terrenos; los antiguos ocupantes, al traspasar el terreno recuperan la inversión realizada en la vivienda. Esta práctica ha evitado la especulación con los terrenos y ha facilitado la permanencia de los colonos.

Al invadir el fraccionamiento, los colonos evitaron pasar por la selección que realiza Fomerrey, forzando la venta legal de los terrenos. Fomerrey intervino desde el principio lotificando el terreno, acomodó a los colonos y dejó las áreas de reserva para la vialidad y los edificios públicos. Hizo los planos para la introducción del agua y la luz, y actuó como aval de los colonos ante los organismos públicos encargados de suministrarlos.

En 1979 se aprobaron los planos para la introducción del agua y el drenaje. Los colonos participaron con su mano de obra en la introducción de los servicios, y en la construcción del dispensario y la escuela. Finalmente, en diciembre de 1979 se aprobó definitivamente el fraccionamiento. Por otra parte, el agua y el drenaje fueron introducidos hasta 1984 por medio del programa estatal "Agua Para Todos".

2.1.3 Fraccionamiento Fomerrey 27 (Carmen Romano)

En abril de 1977, se invadió un terreno colindante con el fraccionamiento Fomerrey 11 (ver Plano 1). Se trata de personas con relaciones de parentesco, amistad o de tipo político, con los colonos de los dos fraccionamientos anteriores.

Al realizar la investigación, hacía cuatro meses que se habían invadido los terrenos, los colonos estaban construyendo sus viviendas de forma provisional con blocks superpuestos en algunos casos, y en otros eran tejabanos y jacales de material de deshecho; no contaban con servicios públicos y les surtían el agua con camiones cisterna o "pipas". Se trataba de un fraccionamiento provisional -de tanteo-

Fomerrey estaba midiendo los terrenos y empezaba a lotificarlos para ubicar a los colonos, mientras que el propietario se negaba a venderlos a Fomerrey.

Este terreno, estaba clasificado como industrial, por lo cual inicialmente no se debía autorizar como fraccionamiento popular. Sin embargo, al ser invadido de forma masiva, obligaron a la Inmobiliaria y Fraccionadora S.A. -representante del Sr. Francisco Garza Sepúlveda (propietario)- a buscar que se autorizara como "fraccionamiento de interés social de urbanización progresiva". El apoyo otorgado por el alcalde de San Nicolás -perteneciente al PAN-, permitió que se aprobara en abril de 1978 como un fraccionamiento de lotes sin servicios. Y a pesar de ser un fraccionamiento privado es aprobado antes que los de Fomerrey.

El área total constaba de 314,835 metros cuadrados, y se subdividió en 1,222 lotes. Faltaba terreno para áreas públicas, por lo que los fraccionadores deberían aportar \$1,317,870 pesos para adquirirlo en zonas aledañas.

El precio comercial del metro cuadrado era de 42 pesos en 1978, sin embargo se estableció un precio de venta de 80 pesos por metro cuadrado. Este precio incluye los costos del proyecto, los gastos de administración y cobranza del primer año de funcionamiento, los impuestos al municipio, las utilidades del promotor y el costo de adquirir el terreno para áreas públicas (ver cuadro 2.2 y gráfica 2.1).

CUADRO 2.2
TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS PARA GRUPOS DE BAJOS INGRESOS
PROPORCION CORRESPONDIENTE A LOS AGENTES QUE PARTICIPAN
(Porcentajes)
1977

| RUBROS | TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS | | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------|-----------|-------------------------|--------|
| | PRECARISTA | POPULAR | ECONOMICO | INTERES C.ROMANO SOCIAL | |
| PRECIO DEL TERRENO | | | | | |
| NO URBANIZADO | 26.50 | 27.20 | 26.70 | 25.60 | 61.80 |
| COSTO DE URBANIZACION | 40.15 | 38.80 | 42.80 | 44.80 | 1.90 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | 4.40 | 5.90 | 6.60 | 6.40 | 11.20 |
| IMPUESTOS | 14.30 | 13.30 | 11.80 | 13.00 | 1.30 |
| ADQUISICION DE TERRENO* | | | | | 8.60 |
| UTILIDAD DEL PROMOTOR | 14.65 | 14.80 | 12.10 | 10.20 | 15.20 |
| TOTAL | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| PRECIO DE VENTA DEL M2. | 148.40 | 185.50 | 222.20 | 259.70 | 80.00 |

FUENTE: EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO CARMEN ROMANO. SEDU.
ELABORADO EN BASE A LA PROPUESTA DEL ING. R. CADENA REYES
"VIVIENDA PARA LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS".
ED. VIVIENDAS MODELO. MONTERREY, N.L., 1977.
* EN EL FRACCIONAMIENTO C.ROMANO ERA NECESARIO ADQUIRIR TERRENOS
PARA LAS AREAS PUBLICAS, EL COSTO DE LAS MISMAS SE INCLUYE EN
EL PRESUPUESTO.

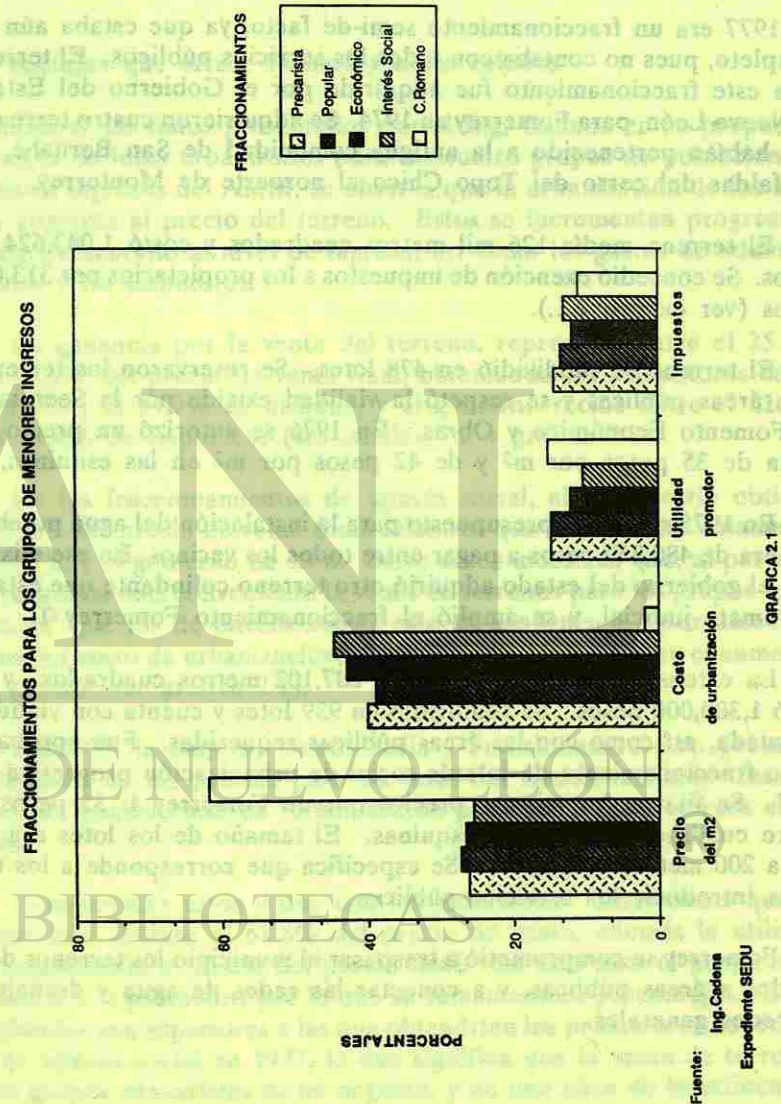
Para los que adquirieran el terreno a plazos, se les daban cinco años y se les cobraba un interés de 9% semestral sobre saldos insolutos. Los colonos no aceptaron estas condiciones y fue necesario que Fomerrey interviniera, adquiriéndolo en 11,106,546 pesos.

El propietario obtuvo además del precio del terreno (\$9,445,050) una ganancia de 1,661,496 pesos. Fomerrey mantuvo el precio de venta original, pero no cobró intereses a los colonos.

El terreno contaba con redes de infraestructura de agua, drenaje y energía eléctrica. Por su ubicación al lado de las vías del ferrocarril, estaba clasificado dentro del área industrial.⁴⁵

Para 1978, al solicitar la aprobación del fraccionamiento, se contaba ya con el trazado de calles, la lotificación de las manzanas y algunas llaves colectivas. El plano de introducción de agua potable se aprobó en 1979, y en junio de 1980 Fomerrey solicitó la aprobación definitiva

grafica 2.1



del fraccionamiento. Finalmente, en octubre de 1983, Sisteleón introdujo el agua y el drenaje domiciliarios.

2.1.4 Fraccionamiento Fomerrey 1 (Colonia Reforma)

En 1977 era un fraccionamiento semi-de facto, ya que estaba aún incompleto, pues no contaba con todos los servicios públicos. El terreno para este fraccionamiento fue adquirido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, para Fomerrey en 1974. Se adquirieron cuatro terrenos, que habían pertenecido a la antigua comunidad de San Bernabé, en las faldas del cerro del Topo Chico al noroeste de Monterrey.

El terreno medía 126 mil metros cuadrados y costó 1,043,624 de pesos. Se concedió exención de impuestos a los propietarios por 313,087 pesos (ver cuadro 2.1.).

El terreno se subdividió en 478 lotes. Se reservaron los terrenos para áreas públicas y se respetó la vialidad exigida por la Secretaría de Fomento Económico y Obras. En 1976 se autorizó un precio de venta de 35 pesos por m² y de 42 pesos por m² en las esquinas.

En 1975 se hizo el presupuesto para la instalación del agua potable, que era de 480,859 pesos a pagar entre todos los vecinos. En ese mismo año, el gobierno del estado adquirió otro terreno colindante que estaba en remate judicial, y se amplió el fraccionamiento Fomerrey 1.

La extensión del terreno era de 207,102 metros cuadrados y se pagó 1,300,000 pesos. Se subdividió en 939 lotes y cuenta con vialidad adecuada, así como con las áreas públicas requeridas. Fue aprobado como fraccionamiento de interés social de urbanización progresiva en 1977. Se fijaron los mismos precios que en Fomerrey 1: 35 pesos el metro cuadrado y 42 en las esquinas. El tamaño de los lotes era de 100 a 200 metros cuadrados. Se especifica que corresponde a los colonos introducir los servicios públicos.

Fomerrey se comprometió a traspasar al municipio los terrenos destinados a áreas públicas, y a conectar las redes de agua y drenaje a las redes generales.

Al realizar la encuesta en 1977, se contaba ya con energía eléctrica y con tomas de agua colectiva en las esquinas. Había además una escuela primaria, dispensario médico, oficina de Fomerrey y tienda Conasupo.

2.2 Ventajas que ofrece Fomerrey a los colonos

Al analizar los datos presentados por el Ing. Cadena en su propuesta de venta de lotes urbanizados para los cuatro grupos de población de menores ingresos del AMM, se observa que la urbanización de los mismos aumenta el precio del terreno. Estos se incrementan progresivamente de acuerdo al nivel de ingreso, así como los gastos de administración y los impuestos.

La ganancia por la venta del terreno, representa entre el 25.6% y el 27.2% del precio de venta final, obteniendo los promotores entre el 10.3% y el 14.9% de utilidad, y el gobierno recibe entre el 11.7% y el 14.4% de impuestos (ver cuadro 2.2 y gráfica 2.2).

En los fraccionamientos de interés social, el propietario obtiene el 25.6% del precio de venta final, mientras que el promotor solamente el 10.3%, y el gobierno un 13%. Estos datos muestran que, al parecer, les resultaba más conveniente la venta de terrenos para los grupos "precaristas" que los de interés social, esto se confirma si observamos los datos del costo de urbanización, que es el que más influye en el aumento del precio (ver gráfica 2.1).

En 1977, la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora S.A. presentó un análisis de los precios para los lotes del fraccionamiento Carmen Romano, considerado de "urbanización progresiva" y de tercera categoría.

Comparando estos datos con los anteriores, observamos que el propietario obtiene el 61.8% del precio de venta, además la utilidad era equivalente al 15.2% del precio final. En este caso el propietario es a la vez el promotor, por lo que se suman ambos porcentajes. Estas cantidades son superiores a las que obtendrían los promotores de vivienda de interés social en 1977, lo que significa que la venta de terrenos a los grupos precaristas es un negocio, y no una obra de beneficencia.

del fraccionamiento. Finalmente, en octubre de 1983, Sisteleón introdujo el agua y el drenaje domiciliarios.

2.1.4 Fraccionamiento Fomerrey 1 (Colonia Reforma)

En 1977 era un fraccionamiento semi-de facto, ya que estaba aún incompleto, pues no contaba con todos los servicios públicos. El terreno para este fraccionamiento fue adquirido por el Gobierno del Estado de Nuevo León, para Fomerrey en 1974. Se adquirieron cuatro terrenos, que habían pertenecido a la antigua comunidad de San Bernabé, en las faldas del cerro del Topo Chico al noroeste de Monterrey.

El terreno medía 126 mil metros cuadrados y costó 1,043,624 de pesos. Se concedió exención de impuestos a los propietarios por 313,087 pesos (ver cuadro 2.1.).

El terreno se subdividió en 478 lotes. Se reservaron los terrenos para áreas públicas y se respetó la vialidad exigida por la Secretaría de Fomento Económico y Obras. En 1976 se autorizó un precio de venta de 35 pesos por m² y de 42 pesos por m² en las esquinas.

En 1975 se hizo el presupuesto para la instalación del agua potable, que era de 480,859 pesos a pagar entre todos los vecinos. En ese mismo año, el gobierno del estado adquirió otro terreno colindante que estaba en remate judicial, y se amplió el fraccionamiento Fomerrey 1.

La extensión del terreno era de 207,102 metros cuadrados y se pagó 1,300,000 pesos. Se subdividió en 939 lotes y cuenta con vialidad adecuada, así como con las áreas públicas requeridas. Fue aprobado como fraccionamiento de interés social de urbanización progresiva en 1977. Se fijaron los mismos precios que en Fomerrey 1: 35 pesos el metro cuadrado y 42 en las esquinas. El tamaño de los lotes era de 100 a 200 metros cuadrados. Se especifica que corresponde a los colonos introducir los servicios públicos.

Fomerrey se comprometió a traspasar al municipio los terrenos destinados a áreas públicas, y a conectar las redes de agua y drenaje a las redes generales.

Al realizar la encuesta en 1977, se contaba ya con energía eléctrica y con tomas de agua colectiva en las esquinas. Había además una escuela primaria, dispensario médico, oficina de Fomerrey y tienda Conasupo.

2.2 Ventajas que ofrece Fomerrey a los colonos

Al analizar los datos presentados por el Ing. Cadena en su propuesta de venta de lotes urbanizados para los cuatro grupos de población de menores ingresos del AMM, se observa que la urbanización de los mismos aumenta el precio del terreno. Estos se incrementan progresivamente de acuerdo al nivel de ingreso, así como los gastos de administración y los impuestos.

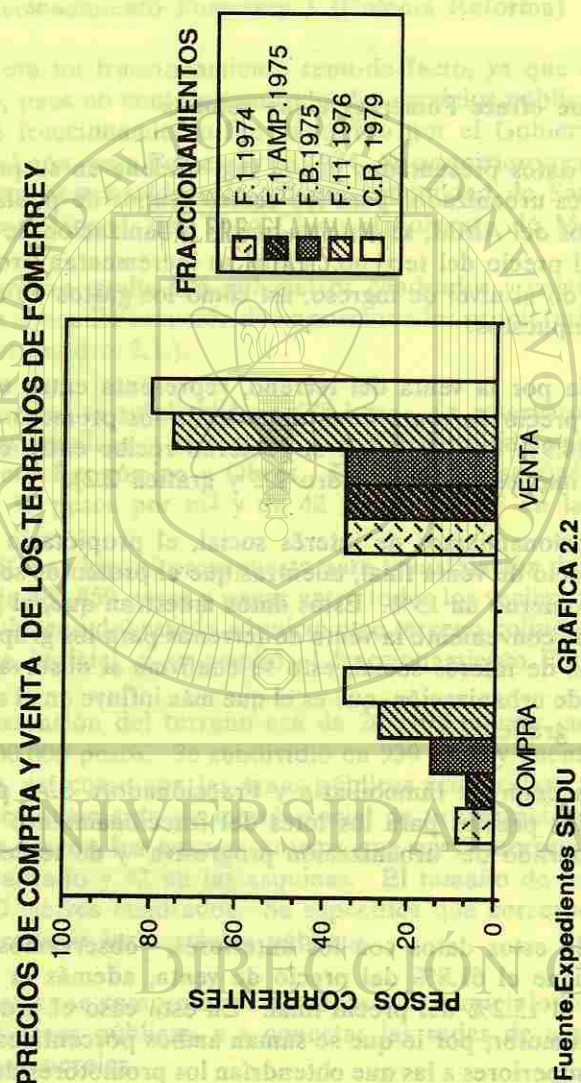
La ganancia por la venta del terreno, representa entre el 25.6% y el 27.2% del precio de venta final, obteniendo los promotores entre el 10.3% y el 14.9% de utilidad, y el gobierno recibe entre el 11.7% y el 14.4% de impuestos (ver cuadro 2.2 y gráfica 2.2).

En los fraccionamientos de interés social, el propietario obtiene el 25.6% del precio de venta final, mientras que el promotor solamente el 10.3%, y el gobierno un 13%. Estos datos muestran que, al parecer, les resultaba más conveniente la venta de terrenos para los grupos "precaristas" que los de interés social, esto se confirma si observamos los datos del costo de urbanización, que es el que más influye en el aumento del precio (ver gráfica 2.1).

En 1977, la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora S.A. presentó un análisis de los precios para los lotes del fraccionamiento Carmen Romano, considerado de "urbanización progresiva" y de tercera categoría.

Comparando estos datos con los anteriores, observamos que el propietario obtiene el 61.8% del precio de venta, además la utilidad era equivalente al 15.2% del precio final. En este caso el propietario es a la vez el promotor, por lo que se suman ambos porcentajes. Estas cantidades son superiores a las que obtendrían los promotores de vivienda de interés social en 1977, lo que significa que la venta de terrenos a los grupos precaristas es un negocio, y no una obra de beneficencia.

grafica 2.2



Al comprar el terreno, Fomerrey asume la misma distribución del presupuesto que la fraccionadora privada, lo que cambia son las condiciones de pago para los colonos, que se vuelven más flexibles, pues no cobra interés y hay mayor flexibilidad en el pago de los terrenos. Por otra parte, la autorización para venta de los terrenos se dio hasta 1979.

El precio de venta final es de 80 pesos m². Al contado sería equivalente a 15,401,440 pesos, tomando en cuenta el área vendible. Esta cifra es un poco mayor que la esperada por la Inmobiliaria (15,281,180).

Fomerrey obtendría una utilidad de 4,294,894 pesos sobre el precio de venta. Sin embargo, el hecho de no cobrar intereses reduce su tasa de ganancia, esta es una forma de subsidiar a los colonos, favoreciendo la permanencia en el fraccionamiento y la consolidación del mismo.

En el cuadro 2.1 hemos resumido la diferencia entre el precio de compra y venta de los terrenos de Fomerrey, suponiendo que se pagan al contado y tomando en cuenta las áreas disponibles para venta en los fraccionamientos (gráfica 2.2).

Fomerrey, al igual que cualquier fraccionador privado, debe cumplir con los requisitos impuestos por la ley de Urbanismo y Planificación, por lo mismo en algunos casos como p.ej. el fraccionamiento Floridos Bosques, la autorización de venta se tarda hasta 10 años.

Fomerrey calcula sus costos de la misma manera que los demás fraccionadores, lo cual, sin embargo, no aparece en los expedientes, pero establece un precio de venta al momento en que se reparten los lotes; este precio es el mismo que autoriza posteriormente el Depto. de Permisos de la Dirección Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León.

Aunque hay un desfase evidente entre el momento en que se adjudica el lote y aquél en el que es autorizado por SEDU, Fomerrey empieza a cobrar por los lotes desde que los adjudica, pero no puede escriturarlos, por lo cual también se evita la especulación con los terrenos.

La diferencia de Fomerrey con los otros fraccionadores, son las condiciones de acceso a los terrenos, las cuales aunque han variado

durante el periodo estudiado, permiten que las familias que ganan entre 1 y 1.5 salarios mínimos legales y que no son sujetos de crédito en las otras instituciones, tengan acceso a los terrenos de Fomerrey.

La invasión de terrenos de propiedad privada, fue una táctica utilizada para forzar a los propietarios de terreno baldíos a que los vendieran a precios más bajos, al mismo tiempo que se evitaba la selección y posible exclusión de Fomerrey, por lo cual, se han visto beneficiados grupos de colonos que no tendrían derecho a acceder a estos terrenos, por su bajo nivel de ingreso y la inestabilidad en la percepción del mismo.

2.3 Propiedad del suelo y estabilidad de la población

En estudios realizados en la zona metropolitana de la Ciudad de México,⁴⁶ se han analizado los efectos de la política de regularización del suelo, y se ha observado que a medida que se incrementan los pagos que deben hacer los colonos por los terrenos, éstos se movilizan hacia otras zonas de la periferia, generándose un movimiento en espiral que parece no tener fin.

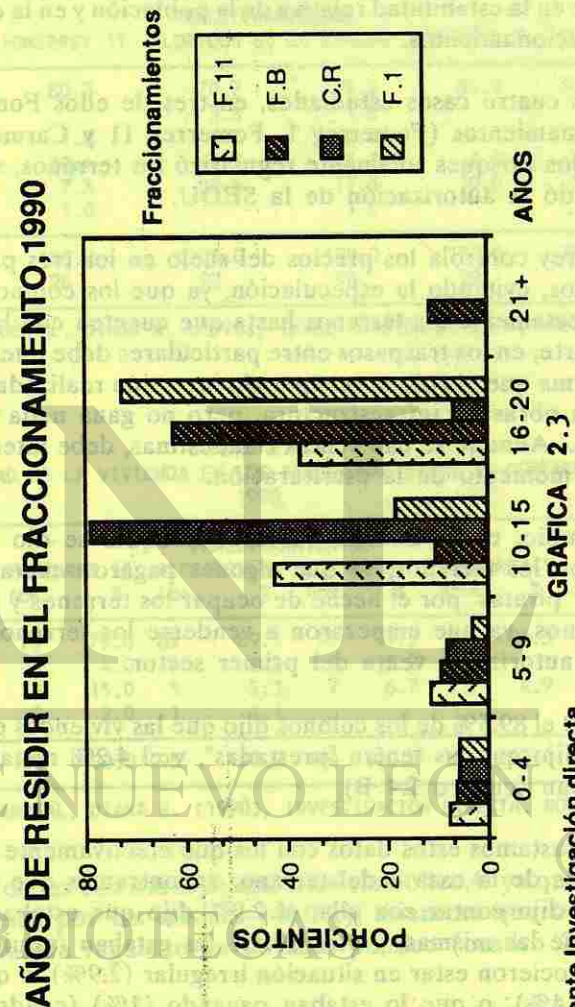
En los fraccionamientos de Fomerrey en 1990, encontramos que sí hay una estabilidad relativa de la población, ya que el 44.3% tiene entre 15 y 20 años de ocupar estos terrenos, el 38.4% tiene entre 10 y 15 años y, solamente el 14.6% tiene menos de 10 años (cuadro 2.3 y gráfica 2.3).

CUADRO 2.3
AÑO EN EL QUE LLEGARON AL FRACCIONAMIENTO
1990

| AÑOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | TOTAL | |
|--------------|------------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | FOMERREY 11 | | CARMEN R. | | FLORIDOS B. | | FOMERREY 1 | | Abs. | % |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| 1964-69 | | | | | 11 | 11.5 | | | 11 | 2.7 |
| 1970-75 | 38 | 37.5 | 7 | 6.6 | 60 | 62.5 | 74 | 72.5 | 179 | 44.3 |
| 1976-80 | 43 | 42.6 | 83 | 79.0 | 10 | 10.4 | 19 | 18.6 | 155 | 38.4 |
| 1981-85 | 12 | 11.8 | 9 | 8.6 | 9 | 9.4 | 3 | 2.9 | 33 | 8.1 |
| 1986-90 | 8 | 7.9 | 6 | 5.8 | 6 | 6.2 | 6 | 6.0 | 26 | 6.5 |
| TOTAL | 101 | 100.0 | 105 | 100.0 | 96 | 100.0 | 102 | 100.0 | 404 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

gráfica 2.3



Fuente: Investigación directa

En el Fraccionamiento Fomerrey 1, encontramos mayor estabilidad, siguiéndole Floridos Bosques y Carmen Romano, mientras que en Fomerrey 11 ha habido una mayor movilidad (ver cuadro 2.3 y gráfica 2.3). Nos preguntamos si es la propiedad del terreno la variable que más influye en la estabilidad relativa de la población y en la consolidación de los fraccionamientos.

De los cuatro casos estudiados, en tres de ellos Fomerrey formó los fraccionamientos (Fomerrey 1, Fomerrey 11 y Carmen Romano), y en Floridos Bosques solamente regularizó los terrenos, siendo donde más se tardó la autorización de la SEDU.

Fomerrey controla los precios del suelo en los tres primeros fraccionamientos, evitando la especulación, ya que los colonos no pueden vender directamente los terrenos hasta que cuenten con las escrituras; por otra parte, en los traspasos entre particulares debe intervenir Fomerrey, de forma que el colono recupera la inversión realizada en la vivienda y en las obras de infraestructura, pero no gana nada con la venta del terreno. Aunque se dan ventas clandestinas, debe intervenir Fomerrey en el momento de la escrituración.

En cambio, en la Colonia Floridos Bosques se dio mayor especulación con los terrenos, ya que algunos pagaron cuotas a los fraccionadores "piratas" por el hecho de ocupar los terrenos y posesionarse de los mismos, ya que empezaron a venderse los terrenos hasta 1975 cuando se autorizó la venta del primer sector.

En 1990 el 89.5% de los colonos dijo que las viviendas eran propias, otro 5.3% dijo que las tenían "prestadas", y el 4.2% restante dijo que las alquilaban (cuadro 2.4 B).

Si contrastamos estos datos con los que efectivamente cuentan con las escrituras de la casa o del terreno, encontramos que el 77.9% de los colonos dijo contar con ella, el 2.9% dijo que estaban esperando la entrega de las mismas, y otro 10.4% las estaban tramitando. Muy pocos reconocieron estar en situación irregular (2.9%), o que lo tenían prestado (4.4%), o que lo estaban pagando (1%) (cuadro 2.4 A).

Al preguntarles el monto pagado por las escrituras, solamente el 47.7% nos dio información al respecto, lo que significa que aún no han realizado este trámite, o que no lo han completado.

CUADRO 2.4 A
ESCRITURACION DE LA CASA O TERRENO
1990
(Porcentajes)

| ESCRITURAS | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|--------------|------------------|-----------------------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. C. ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % | |
| SI TIENE | 80.2 | 70.7 | 75.5 | 84.8 | 300 | 77.9 |
| ESTA PAGANDO | | 3.3 | 1.0 | | 4 | 1.0 |
| ES IRREGULAR | 1.0 | 4.3 | 2.0 | 4.0 | 11 | 2.9 |
| PRESTADO | 10.4 | 3.3 | 3.1 | 1.0 | 17 | 4.4 |
| EN TRAMITE | 7.3 | 18.5 | 17.3 | 10.0 | 51 | 13.3 |
| OTROS | 1.0 | | 1.0 | | 2 | 0.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 385 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 96 | 92 | 98 | 99 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 2.4 B
PROPIEDAD DE LA VIVIENDA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY
1990

| ACCESO A LA VIVIENDA | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|----------------------|------------------|-------|-----------------------|-------|------------|-------|-------|-------|-----|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. C. ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | | | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | | |
| PROPIA | 79 | 79.0 | 85 | 89.5 | 95 | 91.3 | 97 | 91.3 | 356 | 88.8 |
| RENTADA | 4 | 4.0 | 4 | 4.2 | 2 | 1.9 | | | 10 | 2.5 |
| PRESTADA | 15 | 15.0 | 5 | 5.3 | 7 | 6.7 | 5 | 4.9 | 32 | 8.0 |
| OTRA | 2 | 2.0 | 1 | 1.1 | | | | | 3 | 0.7 |
| TOTAL | 100 | 100.0 | 95 | 100.0 | 104 | 100.0 | 102 | 100.0 | 402 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

El pago de las escrituras es más bien simbólico,⁴⁷ ya que la mayoría pagó 700 pesos por las mismas (48.9%), mientras que otros dijeron que se las habían regalado en un acto público (cuadro 2.5 y gráfica 2.4).

Los que pagaron más por las escrituras, fueron los que adquirieron las viviendas construidas total o parcialmente (ver gráfica 2.4).

CUADRO 2.5
PAGO DE ESCRITURAS DE LA CASA O DEL TERRENO
1990
(Porcentajes)

| CANTIDAD PAGADA (\$ Corrientes) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|------------------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| 300- 600 | 5.6 | 3.8 | - | 14.0 | 11 | 5.7 |
| 700 | 44.4 | 56.6 | 45.3 | 48.0 | 94 | 48.9 |
| 800- 2,500 | 5.6 | 22.6 | 20.7 | 16.0 | 33 | 17.2 |
| 3,000- 6,000 | 16.6 | 13.2 | 13.2 | - | 20 | 10.4 |
| 7,000-12,000 | 27.8 | 3.8 | 15.1 | 8.0 | 24 | 12.6 |
| 30,000 | | | | 6.0 | 3 | 1.6 |
| 40,000 | | | 3.8 | | 2 | 1.0 |
| 50,000 | | | | 6.0 | 3 | 1.6 |
| 150,000 | | | 1.9 | | 1 | 0.5 |
| 400,000 | | | | 2.0 | 1 | 0.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 192 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 36 | 53 | 53 | 50 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

La vivienda "prestada" y alquilada, nos indica que los propietarios no tienen necesidad de ocupar la vivienda, forma parte del patrimonio familiar; es una inversión, y por lo mismo no entra al mercado inmobiliario para su venta.

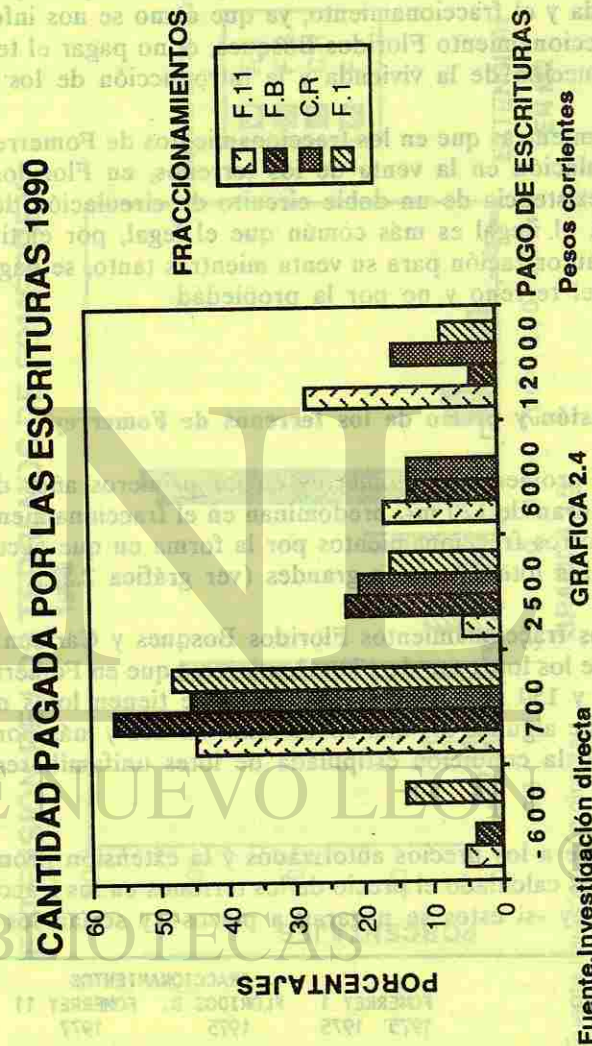
Los que la prestan ayudan por lo general a familiares cercanos, mientras no encuentran terreno o vivienda, ahorrándoles el pago del alquiler.

Para los que alquilan toda o parte de la vivienda, ésta permite ganar una renta que les ayuda a mejorar su nivel de ingreso.

En el fraccionamiento Carmen Romano es donde más se alquilan las viviendas, en Fomerrey 11 es donde más se "prestan", mientras que en Floridos Bosques es donde hay una mayor irregularidad en los terrenos.

En 1990 encontramos que 83 viviendas fueron adquiridas ya construidas (total o parcialmente); de éstas, la mayoría se vendieron en el fraccionamiento Floridos Bosques (39.8%), mientras que en los otros tres fue menor el número de viviendas adquiridas ya hechas. (En Fome-

grafica 2.4



rrey 1 y Carmen Romano el 21.7% respectivamente y en Fomerrey 11 el 16.9%).

El carecer de escrituras no es un impedimento para que se consolide la vivienda y el fraccionamiento, ya que como se nos informó en 1977 en el fraccionamiento Floridos Bosques, el no pagar el terreno facilita la construcción de la vivienda y la introducción de los servicios.

Así, mientras que en los fraccionamientos de Fomerrey se controla la especulación en la venta de los terrenos, en Floridos Bosques se da la coexistencia de un doble circuito de circulación del suelo y las viviendas, el ilegal es más común que el legal, por el tiempo que se tardó la autorización para su venta mientras tanto, se pagó por la "posesión" del terreno y no por la propiedad.

2.4 Extensión y precio de los terrenos de Fomerrey

Los lotes promedio de Fomerrey en los primeros años de su funcionamiento eran de 120 m², predominan en el fraccionamiento Fomerrey 1, en los otros fraccionamientos por la forma en que accedieron a los terrenos, los lotes son más grandes (ver gráfica 2.5).

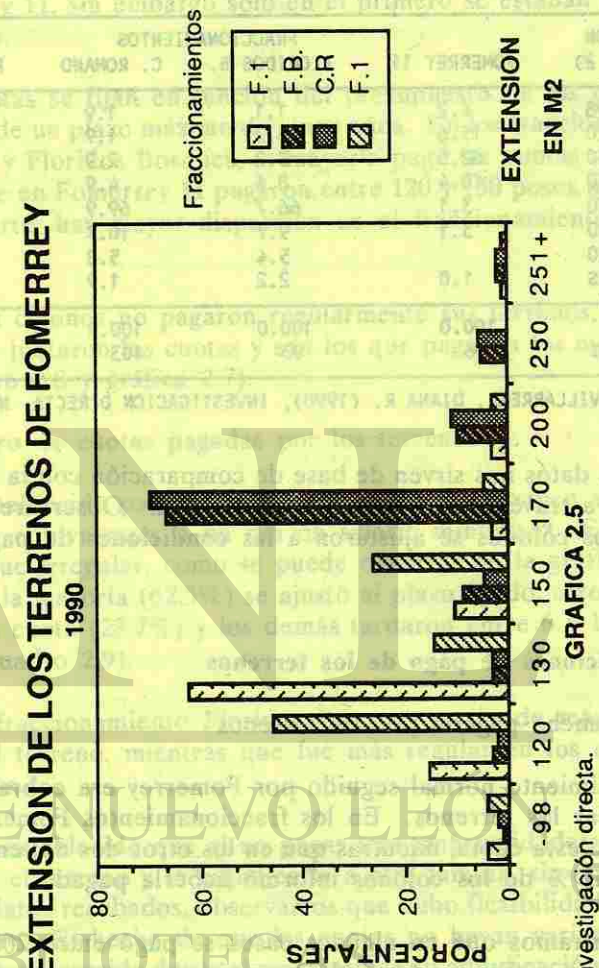
En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano, la mayoría de los lotes son de 170 m², mientras que en Fomerrey 11 tienen entre 120 y 150 m². En algunos casos, se tienen lotes mayores y se observa que algunos los han subdividido en dos y más porciones, contraviniendo la condición estipulada de lotes unifamiliares⁴⁸ (cuadro 2.6).

En base a los precios autorizados y la extensión promedio de los lotes, hemos calculado el precio de los terrenos en los fraccionamientos de Fomerrey -si éstos se pagaran a plazos-, y serían los siguientes:

| CONCEPTO | FRACCIONAMIENTOS | | | | |
|------------------------|------------------|-------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | | FLORIDOS B. | FOMERREY 11 | C.ROMANO |
| | 1975 | 1975 | 1975 | 1977 | 1979 |
| NUMERO DE CUOTAS | 60 | 60 | 55 | 60 | 60 |
| CUOTA MENSUAL (\$) | 70 | 84 | 100 | 150 | 160 |
| ENGANCHE (\$) | 500 | 500 | 100 | 500 | 500 |
| PRECIO DEL TERRENO(\$) | 4,700 | 5,540 | 5,600 | 9,500 | 10,100 |

FUENTE: ELABORADO EN BASE A LOS DATOS DE LOS EXPEDIENTES DE FOMERREY, SEDU, 1990.

grafica 2.5



CUADRO 2.6
EXTENSION DEL TERRENO POR FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

| EXTENSION (Metros 2) | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C. ROMANO | FOMERREY 1 |
| 40 - 98 | 4.2 | 1.1 | 1.9 | 3.9 |
| 99 - 120 | 15.6 | 3.2 | 1.9 | 46.1 |
| 121 - 130 | 62.5 | 3.2 | 2.9 | 14.7 |
| 131 - 150 | 10.4 | 8.6 | 4.9 | 26.5 |
| 151 - 170 | 3.1 | 66.7 | 69.9 | 4.9 |
| 171 - 200 | 3.1 | 9.7 | 10.7 | 2.9 |
| 201 - 250 | | 5.4 | 5.8 | |
| 251 Y MAS | 1.0 | 2.2 | 1.9 | 1.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 96 | 93 | 103 | 102 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

Estos datos nos sirven de base de comparación con la información recabada a través de la investigación directa. Observaremos en qué medida los colonos se ajustaron a las condiciones de pago.

2.5 Condiciones de pago de los terrenos

2.5.1 Enganche pagado por los terrenos

El procedimiento normal seguido por Fomerrey era cobrar 500 pesos al adjudicar los terrenos. En los fraccionamientos Fomerrey 1 y 11, sí se cobró esta cuota, mientras que en los otros dos no; en 1990, solamente el 39% de los colonos informó haberla pagado.

Encontramos que en algunos casos se pagó entre 200 y 300 mil pesos de enganche; se trata de las viviendas que se compraron ya construídas, y nos indica que empiezan a entrar al mercado inmobiliario (cuadro 2.7 y gráfica 2.6).

| NUMERO DE CUOTAS | 60 | 64 | 55 | 52 | 60 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| CUOTA MENSUAL (\$) | 75 | 84 | 100 | 150 | 160 |
| ENGANCHE (\$) | 200 | 300 | 100 | 100 | 500 |
| PRECIO DEL TERRENO (\$) | 4,700 | 5,140 | 3,600 | 9,360 | 10,100 |

FUENTE: ELABORADO EN BASE A LOS DATOS DE LOS EXPEDIENTES DE CONCESION, SEGU, 1990.

2.5.2 Cuota mensual pagada por los terrenos

En 1977 ya se habían fijado las de los terrenos de los fraccionamientos Fomerrey 1 y 11, sin embargo sólo en el primero se estaban cobrando efectivamente.

Las cuotas se fijan en función del presupuesto de los colonos, y se les concede un plazo máximo de cinco años. En los fraccionamientos Fomerrey 1 y Floridos Bosques, la mayoría pagó las cuotas más bajas, mientras que en Fomerrey 11 pagaron entre 120 y 150 pesos mensuales, por otra parte, hay mayor dispersión en el fraccionamiento Carmen Romano.

Muchos colonos no pagaron regularmente sus terrenos, y por tal razón se les juntaron las cuotas y son los que pagaron los montos más altos (cuadro 2.8 y gráfica 2.7).

2.5.3 Número de cuotas pagadas por los terrenos

El plazo establecido para pagar los terrenos era de cinco años, y las cuotas eran equivalentes a un día de salario mínimo.⁴⁹ El pago de las cuotas fue irregular, como se puede observar en la gráfica 2.8, ya que si bien la mayoría (62.3%) se ajustó al plazo fijado, otros pagaron en una sola cuota (23.7%) y los demás tardaron entre 6 y 15 años en pagarlos (cuadro 2.9).

En el fraccionamiento Floridos Bosques es donde más tardaron en pagar el terreno, mientras que fue más regular en los otros fraccionamientos.

Estaba establecido que al no pagar tres mensualidades, Fomerrey les quitaría el terreno y lo adjudicaría a otra familia, sin embargo, en base a los datos recabados, observamos que hubo flexibilidad por parte de Fomerrey. El hecho de que las cuotas no hayan variado a pesar del tiempo transcurrido desde el momento de su adjudicación, favoreció a los colonos.

El otro factor que influye en la irregularidad en el pago de las cuotas, es que no se les cobraban intereses por saldos insolutos (encontramos solamente 13 casos en los fraccionamientos que dijeron haberlos pagado).

CUADRO 2.7
CANTIDAD PAGADA COMO ENGANCHE POR FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

| ENGANCHE (\$ Corrientes) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-----------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C. ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| 50- 100 | 18.5 | 54.5 | 4.6 | 62.3 | 57 | 36.2 |
| 120- 350 | 37.1 | 9.6 | 22.7 | 18.9 | 33 | 21.0 |
| 500- | 25.9 | 6.7 | 34.0 | 11.3 | 30 | 19.1 |
| 600- 2,000 | 18.5 | 19.6 | 25.1 | 5.6 | 27 | 17.5 |
| 3,000-12,000 | - | 6.4 | 13.6 | - | 8 | 5.0 |
| 200,000- | - | - | - | 1.9 | 1 | 0.6 |
| 300,000- | - | 3.2 | - | - | 1 | 0.6 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 157 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 27 | 31 | 44 | 53 | | |

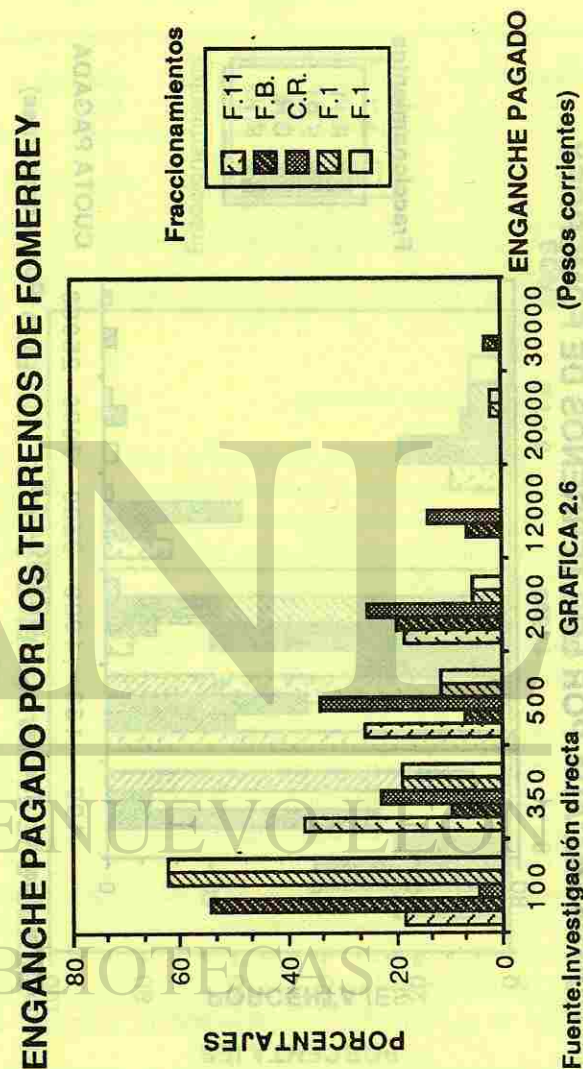
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 2.8
CUOTA MENSUAL PAGADA POR EL TERRENO POR COLONIA
1990
(Porcentajes)

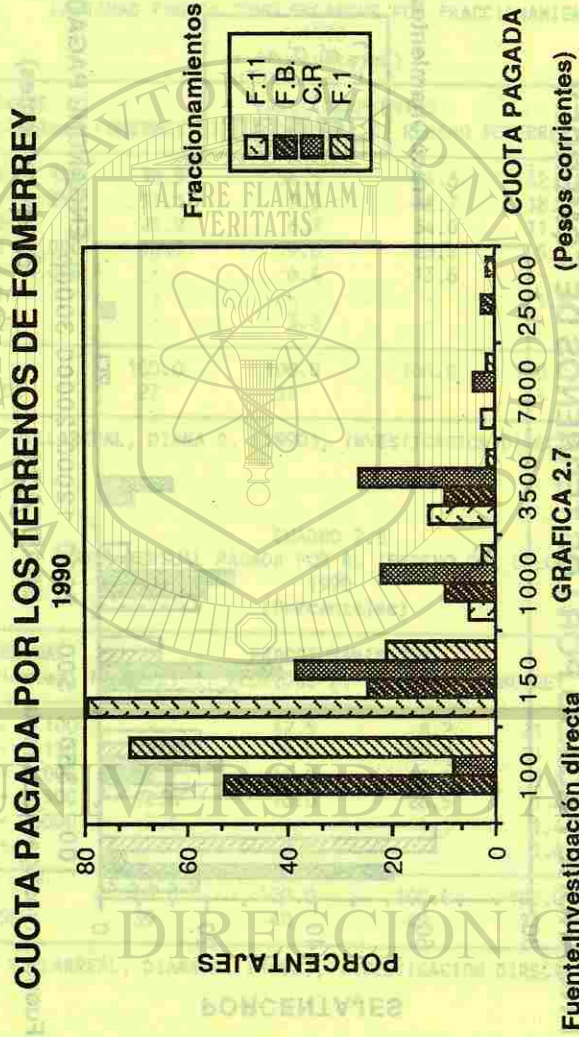
| CUOTA MENSUAL (\$ Corrientes) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|----------------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| 50 - 100 | - | 52.5 | 8.2 | 71.1 | 76 | 33.8 |
| 120 - 150 | 79.5 | 25.0 | 38.8 | 21.1 | 104 | 46.2 |
| 600 - 1,000 | 5.1 | 10.0 | 22.4 | 2.8 | 18 | 8.0 |
| 1,500 - 3,500 | 12.8 | 10.0 | 26.5 | 1.4 | 23 | 10.2 |
| 5,000 - 7,000 | 2.6 | - | 4.1 | 1.4 | 2 | 0.9 |
| 25,000 - | - | 2.5 | - | 1.4 | 2 | 0.9 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 225 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 39 | 40 | 49 | 71 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

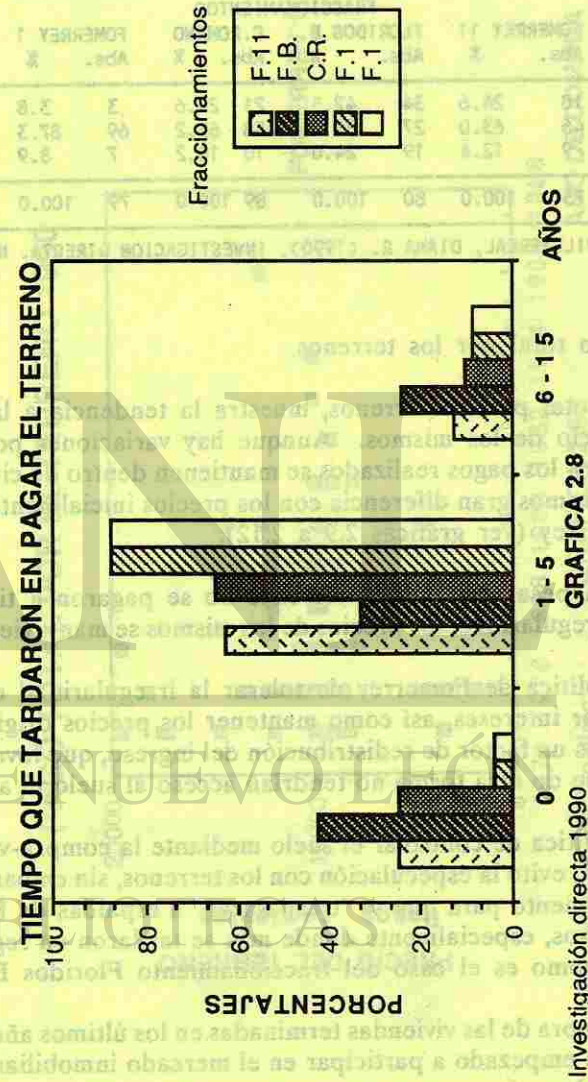
grafica 2.6



grafica 2.7



grafica 2.8



CUADRO 2.9
TIEMPO QUE TARDARON EN PAGAR EL TERRENO
1990

| AÑOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | TOTAL | | | |
|-------|------------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------------|-------|------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C.ROMANO | | FOMERREY 1 | | Abs. | % |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| 0 | 18 | 24.6 | 34 | 42.5 | 21 | 24.6 | 3 | 3.8 | 76 | 23.7 |
| 1- 5 | 46 | 63.0 | 27 | 33.5 | 58 | 65.2 | 69 | 87.3 | 200 | 62.3 |
| 6-15 | 9 | 12.4 | 19 | 24.0 | 10 | 10.2 | 7 | 8.9 | 45 | 14.0 |
| TOTAL | 73 | 100.0 | 80 | 100.0 | 89 | 100.0 | 79 | 100.0 | 321 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

2.5.4 Pago total por los terrenos

El pago total por los terrenos, muestra la tendencia a la estabilidad en el precio de los mismos. Aunque hay variaciones por el tamaño de los lotes, los pagos realizados se mantienen dentro de ciertos límites, no encontramos gran diferencia con los precios inicialmente propuestos por Fomerrey (ver gráficas 2.9 a 2.12).

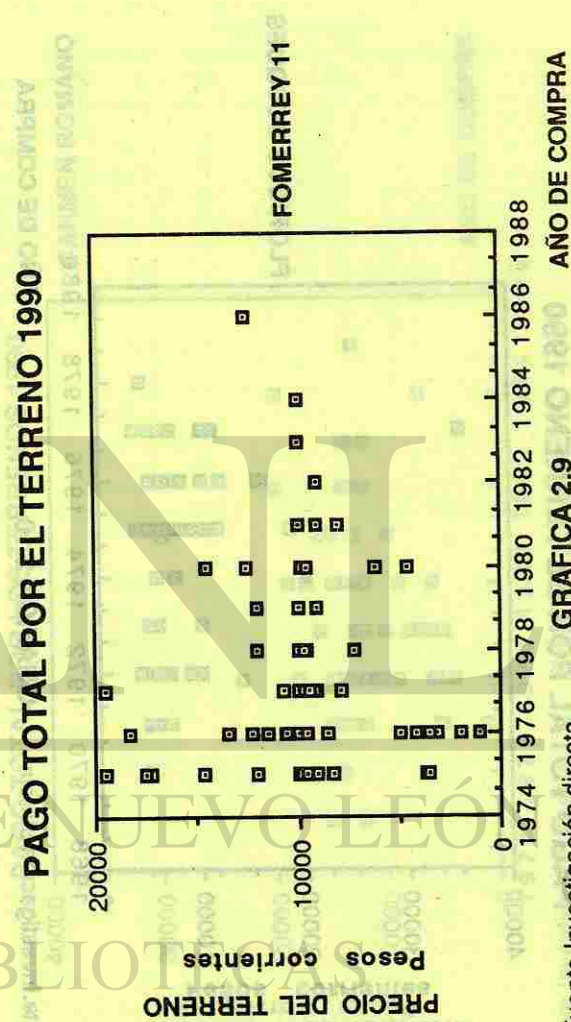
Así, a pesar de que los terrenos no se pagaron a tiempo o con la debida regularidad, los precios de los mismos se mantuvieron estables.

La política de Fomerrey de tolerar la irregularidad en los pagos y no cobrar intereses, así como mantener los precios originales de los terrenos, es un factor de redistribución del ingreso, que favorece a estos grupos, que de otra forma no tendrían acceso al suelo ni a la vivienda.

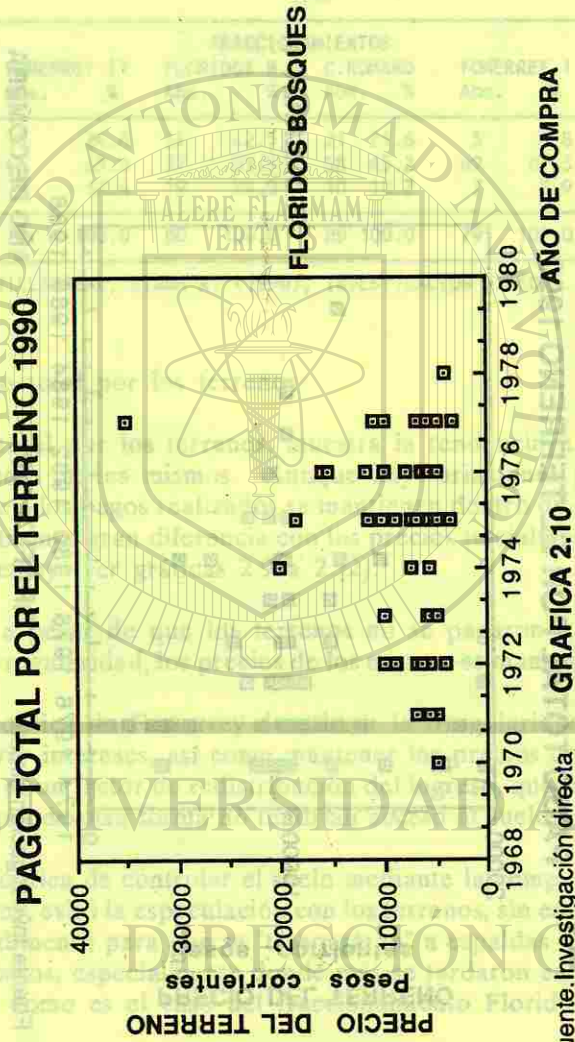
La política de controlar el suelo mediante la compra-venta directa a Fomerrey, evitó la especulación con los terrenos, sin embargo tampoco fue impedimento para que se "traspasaran" a espaldas de Fomerrey en algunos casos, especialmente donde más se tardaron en regularizar los terrenos, como es el caso del fraccionamiento Floridos Bosques.

La compra de las viviendas terminadas en los últimos años, da signos de que han empezado a participar en el mercado inmobiliario (cuadros 2.10 y 2.11).

grafica 2.9

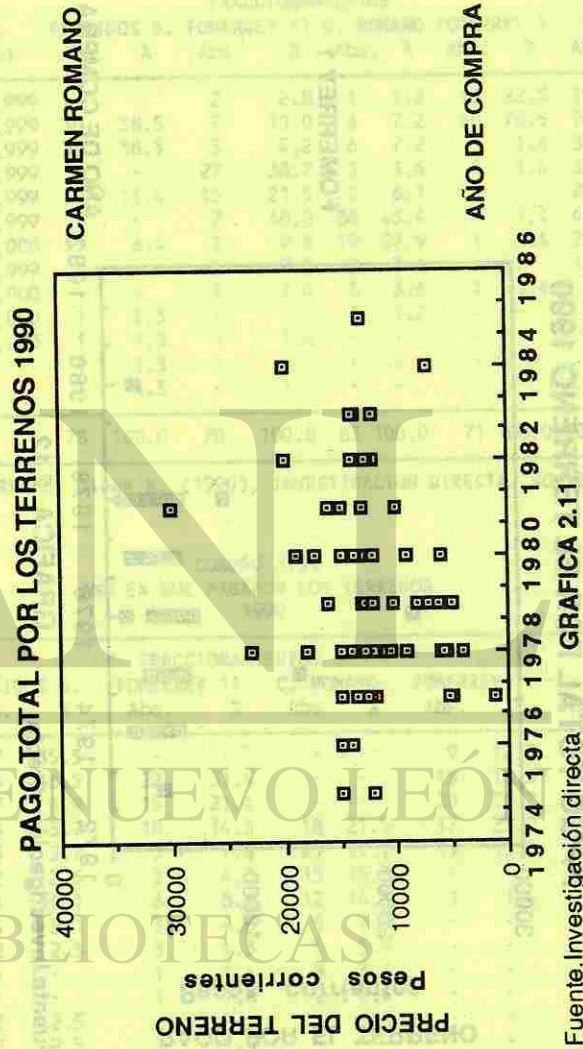


grafica 2.10



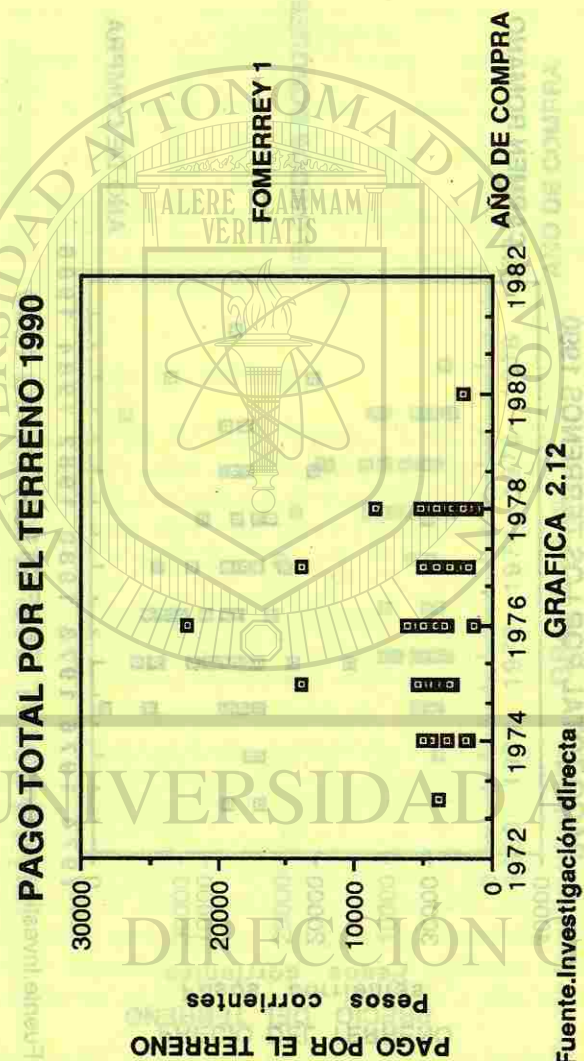
GRAFICA 2.10

grafica 2.11



GRAFICA 2.11

grafica 2.12



CUADRO 2.10
PAGO TOTAL POR EL TERRENO
1990

| PAGO TOTAL (\$ Corrientes) | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| | FLORIDOS B. | | FOMERREY 11 C. | | ROMANO FOMERREY 1 | | TOTAL | | | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | | |
| 1,000- 2,999 | | | 2 | 2.8 | 1 | 1.2 | 16 | 22.5 | 19 | 6.3 |
| 3,000- 5,999 | 30 | 38.5 | 7 | 10.0 | 6 | 7.2 | 50 | 70.5 | 92 | 30.6 |
| 6,000- 7,999 | 30 | 38.5 | 3 | 4.2 | 6 | 7.2 | 1 | 1.4 | 39 | 13.0 |
| 8,000- 9,999 | - | - | 27 | 38.7 | 3 | 3.6 | 1 | 1.4 | 30 | 10.0 |
| 10,000- 11,999 | 9 | 11.4 | 15 | 21.5 | 5 | 6.1 | - | - | 29 | 9.7 |
| 12,000- 13,999 | - | - | 7 | 10.0 | 36 | 43.4 | 1 | 1.4 | 44 | 14.7 |
| 14,000- 16,000 | 5 | 6.4 | 2 | 2.8 | 19 | 22.9 | 1 | 1.4 | 26 | 8.7 |
| 17,000- 19,999 | - | - | 5 | 7.2 | 3 | 3.6 | - | - | 10 | 3.3 |
| 20,000- 23,000 | - | - | 1 | 1.4 | 3 | 3.6 | 1 | 1.4 | 5 | 1.6 |
| 30,000- 35,000 | 1 | 1.3 | - | - | 1 | 1.2 | - | - | 2 | 0.6 |
| 80,000-120,000 | 1 | 1.3 | 1 | 1.4 | - | - | - | - | 2 | 0.6 |
| 350,000 | 1 | 1.3 | - | - | - | - | - | - | 1 | 0.3 |
| 1,000,000 | 1 | 1.3 | - | - | - | - | - | - | 1 | 0.3 |
| TOTAL | 78 | 100.0 | 70 | 100.0 | 83 | 100.0 | 71 | 100.0 | 300 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 2.11
AÑO EN QUE PAGARON LOS TERRENOS
1990

| AÑOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| | FLORIDOS B. | | FOMERREY 11 C. | | ROMANO FOMERREY 1 | | TOTAL | | | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | | |
| 1970-74 | 27 | 35.5 | - | - | - | - | 9 | 12.7 | 36 | 12.1 |
| 1975 | 13 | 16.5 | 22 | 31.4 | - | - | 13 | 18.3 | 48 | 16.1 |
| 1976 | 7 | 8.9 | 15 | 21.4 | - | - | 20 | 28.2 | 41 | 13.7 |
| 1977 | 3 | 3.7 | 10 | 14.3 | 18 | 21.5 | 17 | 23.9 | 45 | 15.1 |
| 1978 | 3 | 3.7 | 5 | 7.2 | 25 | 29.7 | 11 | 15.5 | 44 | 14.7 |
| 1979 | 2 | 2.5 | 3 | 4.3 | 13 | 15.5 | - | - | 18 | 6.1 |
| 1980 | 11 | 14.1 | 6 | 8.6 | 12 | 14.3 | 1 | 1.4 | 29 | 9.7 |
| 1981 | 4 | 5.1 | 3 | 4.3 | 5 | 5.9 | - | - | 12 | 4.1 |
| 1982 | 2 | 2.5 | 3 | 4.3 | 5 | 5.9 | - | - | 9 | 3.0 |
| 1983 | - | - | 1 | 1.4 | 3 | 3.6 | - | - | 5 | 1.7 |
| 1984 | - | - | 1 | 1.4 | 2 | 2.4 | - | - | 3 | 1.0 |
| 1985 | 2 | 2.5 | - | - | 1 | 1.2 | - | - | 3 | 1.0 |
| 1986 | 2 | 2.5 | 1 | 1.4 | - | - | - | - | 3 | 1.0 |
| 1988 | 2 | 2.5 | - | - | - | - | - | - | 2 | 0.7 |
| TOTAL | 78 | 100.0 | 70 | 100.0 | 84 | 100.0 | 71 | 100.0 | 298 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

2.5.5 Otros pagos

Encontramos que 83 familias adquirieron su vivienda construída, de éstas, solamente 13 dijeron haber pagado traslado de dominio; es probable que la compra-venta haya sido realizada a través de Fomerrey, solamente en un caso se informó del pago de 1 millón de pesos, lo que es indicio de que se hizo la compra venta directa con el propietario y se legalizó en una notaría pública.

El pago del impuesto predial es otro factor que ha sido causa de la movilización de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

En estos fraccionamientos, encontramos que solamente el 42.3% de los colonos pagó este impuesto en 1990. Lo que significa que los demás que dijeron tener escrituras, aún no han terminado los trámites en el Registro Público de la Propiedad (cuadro 2.12 y gráfica 2.13).

CUADRO 2.12
PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ANUAL
1990
(Porcentajes)

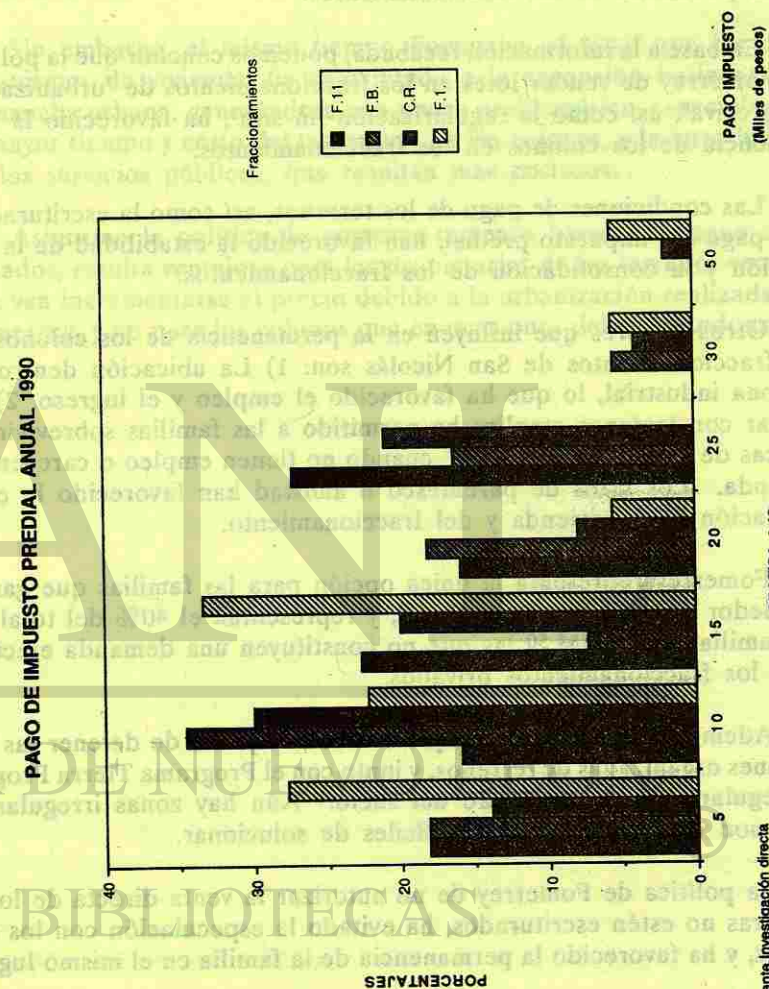
| PAGO ANUAL (\$ Corrientes) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL ABS. | TOTAL % |
|-------------------------------|------------------|-------------|----------|------------|---------------|------------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | | |
| 2,000 - 5,000 | 18.2 | 18.2 | 14.0 | 27.7 | 30 | 18.1 |
| 6,000 - 10,000 | 15.9 | 34.5 | 30.0 | 22.2 | 45 | 27.1 |
| 11,000 - 15,000 | 22.7 | 7.3 | 20.0 | 33.3 | 30 | 18.1 |
| 16,000 - 20,000 | 15.9 | 18.2 | 8.0 | 5.6 | 22 | 13.3 |
| 21,000 - 25,000 | 27.3 | 16.3 | 21.0 | - | 32 | 19.3 |
| 26,000 - 30,000 | - | 5.5 | 4.0 | 5.6 | 6 | 3.6 |
| 50,000 | - | - | 2.0 | 5.6 | 1 | 0.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 166 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 44 | 55 | 50 | 17 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En los fraccionamientos de San Nicolás, es donde más se paga este impuesto, mientras que en Fomerrey 1 solamente el 10.2% de los colonos dijo haberlo hecho.

Aunque el pago del impuesto predial varía según el tamaño del lote y el tipo de construcción, encontramos que en 1990 pagaron entre

grafica 2.13



Fuente: Investigación directa

2 mil y 25 mil pesos anuales, equivalentes a 2.5 salarios mínimos diarios -algunos pagaron el equivalente a cinco salarios mínimos-.

Este impuesto tampoco ha sido un factor que influya en la movilidad de la población de los fraccionamientos.

En base a la información recabada, podemos concluir que la política de Fomerrey de vender lotes en los fraccionamientos de "urbanización progresiva", así como la regularización "in situ", ha favorecido la permanencia de los colonos en los fraccionamientos.

Las condiciones de pago de los terrenos, así como la escrituración y el pago del impuesto predial, han favorecido la estabilidad de la población y la consolidación de los fraccionamientos.

Otros factores que influyen en la permanencia de los colonos en los fraccionamientos de San Nicolás son: 1) La ubicación dentro de la zona industrial, lo que ha favorecido el empleo y el ingreso. 2) El contar con terrenos amplios ha permitido a las familias sobrevivir en épocas de crisis, "arrimándose" cuando no tienen empleo o carecen de vivienda. Los lazos de parentesco o amistad han favorecido la consolidación de la vivienda y del fraccionamiento.

Fomerrey representa la única opción para las familias que ganan alrededor del salario mínimo legal, y representan el 40% del total de las familias del AMM,⁵⁰ las que no constituyen una demanda efectiva para los fraccionamientos privados.

Además, Fomerrey ha cumplido con el objetivo de detener las invasiones organizadas de terrenos, y junto con el Programa Tierra Propia, ha regularizado la propiedad del suelo. Aún hay zonas irregulares, pero son mínimas, y algunas difíciles de solucionar.

La política de Fomerrey de no autorizar la venta directa de lotes mientras no estén escriturados, ha evitado la especulación con los terrenos, y ha favorecido la permanencia de la familia en el mismo lugar.

Fomerrey ha contribuido a redistribuir a la población en el AMM, ha generado mejores condiciones de vida para la población y ha propiciado la redistribución del ingreso, al ofrecer terrenos a precios accesibles a grupos sociales que no tienen otra alternativa.

Aunque les ha llevado un tiempo considerable, los colonos de los fraccionamientos estudiados han logrado consolidar su habitat, y se encuentran integrados a las redes generales de servicios públicos, así como a las vías de comunicación más importantes de la periferia del AMM de Monterrey.

Sin embargo, al mismo tiempo Fomerrey, al igual que los otros organismos de vivienda, ha contribuido a la expansión horizontal de la mancha urbana, generándose una nueva problemática, especialmente el mayor tiempo y costo del transporte de los colonos, y la introducción de los servicios públicos, que resultan más costosos.

Asimismo la política de comprar terrenos baratos, aunque estén alejados, resulta ventajoso para los propietarios de los terrenos vecinos, que ven incrementarse el precio debido a la urbanización realizada por Fomerrey, y no para los colonos que en ocasiones deben abandonarlos.

3. EVALUACION DEL PROCESO DE AUTOCONSTRUCCION DE LA VIVIENDA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1977-1990

Introducción

Los pobladores de los fraccionamientos de Fomerrey están obligados a ocupar los terrenos en el plazo de un mes, pues si no lo hacen, es posible que se los den a otra familia. ¿Qué clase de vivienda es la que se construye en estos fraccionamientos?

Al establecerse en los fraccionamientos de manera legal o ilegal, los colonos deben solucionar por sí mismos el problema de la vivienda, a la vez que deben participar en la introducción de los servicios públicos y en la construcción de edificios.

Como veremos, la ayuda que recibieron de parte de Fomerrey u otros organismos de vivienda del estado, fue muy poca.

La construcción de la vivienda depende básicamente del esfuerzo de los propios colonos, de su capacidad de invertir parte de sus ingresos, y de su esfuerzo físico.

En este capítulo analizaremos en primer lugar la evolución de las viviendas, tomando en cuenta las condiciones materiales de las mismas y la calidad de vida de los pobladores. Esta variable se analiza en función del número y tipo de cuartos, y del hacinamiento encontrado en estas viviendas.

Asimismo mostraremos cómo a pesar del tiempo que tienen los colonos de habitar en estos fraccionamientos, hay todavía un alto porcentaje de viviendas que se consideran "en proceso de construcción", lo que significa que se trata de un proceso sin fin. Queremos destacar la relación que hemos encontrado entre el nivel de ingreso familiar y el tipo de vivienda, y los cambios que observamos durante este periodo.

En segundo lugar analizaremos la propiedad de la vivienda, los precios de las mismas y la forma en que la financiaron.

En tercer lugar analizaremos el proceso de autoconstrucción de la vivienda, y la contratación de albañiles. Queremos destacar el esfuerzo familiar realizado en la autoconstrucción, así como la prolongación a lo largo del tiempo.

Finalmente, hemos tratado de calcular el costo de las reparaciones necesarias, y los programas oficiales en que han participado los colonos.

3.1 Condiciones materiales de las viviendas

3.1.1 Materiales utilizados

Para analizar las condiciones materiales de las viviendas de Fomerrey, hemos tomado como base de comparación la tipología elaborada en el capítulo 1, en base a los datos censales de 1990 para el AMM.

En base a los materiales utilizados, se observa que el tipo de vivienda que predomina, al igual que en el AMM, es la duradera, ya que el 95% de los muros están contruidos con block o tabicón, y el piso es de cemento en el 95% de los casos (cuadro 3.1 y gráfica 3.1)

El porcentaje de viviendas que tienen techo de placa de cemento es menor que el promedio del AMM en 1990 (74.% y 80.4%), es la parte de la vivienda en donde con mayor frecuencia se utilizan materiales menos duraderos como es la lámina de asbesto o metálica, que en Monterrey, por las elevadas temperaturas en el verano, resultan poco recomendables. Para construir el techo de placa de cemento, requieren invertir una fuerte suma, porque requiere cimbra y mano de obra especializada.

3.1.2 Etapa de construcción de la vivienda y nivel de ingreso familiar

En 1990 encontramos que el 45.7% de los colonos consideraban que la vivienda estaba terminada, y otro 52.3% decía que aún estaba en proceso de construcción; por otra parte es posible observar que el número de viviendas provisionales ha disminuído considerablemente (cuadro 3.2 y gráfica 3.2).

CUADRO 3.1
CONDICIONES MATERIALES DE LAS VIVIENDAS DURADERAS
1990
(Porcentajes)

| VIVIENDA DURADERA | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|--|------------------|-------------|----------|------------|-------|------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | Abs. | % |
| MATERIALES UTILIZADOS: | | | | | | |
| EN EL PISO: | | | | | | |
| MOSAICO | 6.9 | 13.5 | 17.1 | 12.7 | 51 | 12.6 |
| CEMENTO | 83.2 | 80.2 | 80.0 | 86.3 | 333 | 82.4 |
| EN LOS MUROS: | | | | | | |
| BLOCKS | 93.1 | 96.9 | 95.2 | 97.0 | 385 | 95.5 |
| TABIQUE Y ADOBE | 2.0 | 3.1 | 3.8 | 1.0 | 10 | 2.5 |
| EN EL TECHO: | | | | | | |
| PLACA DE CEMENTO | 64.4 | 72.9 | 76.2 | 84.2 | 300 | 74.4 |
| CONSTRUIDA CON MATERIAL DURADERO: | | | | | | |
| CON CASTILLOS | 78.2 | 84.4 | 73.3 | 84.2 | 322 | 79.9 |
| SIN CASTILLOS | 12.9 | 11.5 | 24.8 | 13.9 | 64 | 15.9 |
| TERMINADA CON MAS DE TRES CUARTOS | 44.6 | 57.3 | 39.0 | 42.6 | 184 | 45.7 |
| COCINA SEPARADA | 75.3 | 60.4 | 77.2 | 85.3 | - | - |
| BAÑO SEPARADO | 69.3 | 87.5 | 82.9 | 38.2 | 280 | 69.3 |
| | 95.0 | 92.7 | 96.2 | 80.4 | 368 | 91.1 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En la mayoría de los casos, las viviendas están construidas con castillos (79.9%), lo que permite la edificación de uno o más pisos, y el 15.9% carece de ellos, por lo que solamente puede extenderse horizontalmente.

Las viviendas en estos fraccionamientos se han ido construyendo de manera progresiva, y observamos que generalmente empiezan por una vivienda provisional construida con material de deshecho, o un tejaban de madera.

En muchos casos se construye en duro, pero sin castillos, y luego van sustituyendo los materiales; en otros, los que tienen mayores ingresos disponibles y además tienen conocimientos de albañilería -o pueden contratar albañiles-, van construyendo en firme desde el inicio.

Al analizar la relación entre el tipo de vivienda y el nivel del salario mínimo legal familiar, en 1990 encontramos que hay un mayor porcentaje

grafica 3.1



CUADRO 3.2
ETAPA DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA Y NIVEL DE INGRESO FAMILIAR
FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY
1977-1990
(Porcentajes)

| ETAPA DE CONSTRUCCION | -S.M.L. | S.M.L. | +S.M.L. | % | TOTAL | |
|-----------------------|---------|--------|---------|-----|----------|-------|
| | | | | | ABSOLUTO | % |
| DEFINITIVA | | | | | | |
| 1977 | 33.9 | 20.3 | 45.8 | 100 | 118 | 29.6 |
| 1990 | 6.6 | - | 93.4 | 100 | 182 | 45.9 |
| SEMIPROVISIONAL | | | | | | |
| 1977 | 35.1 | 24.5 | 40.4 | 100 | 188 | 47.3 |
| 1990 | 5.2 | - | 94.8 | 100 | 210 | 52.8 |
| PROVISIONAL | | | | | | |
| 1977 | 38.0 | 20.6 | 41.4 | 100 | 92 | 23.1 |
| 1990 | - | - | 100.0 | 100 | 5 | 1.3 |
| TOTAL | | | | | | |
| 1977 | 141 | 89 | 168 | | 398 | 100.0 |
| 1990 | 23 | - | 374 | | 397 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990). INVESTIGACION DIRECTA.
AGOSTO Y NOVIEMBRE.

de familias que ganan por arriba del salario mínimo legal, en comparación a 1977.

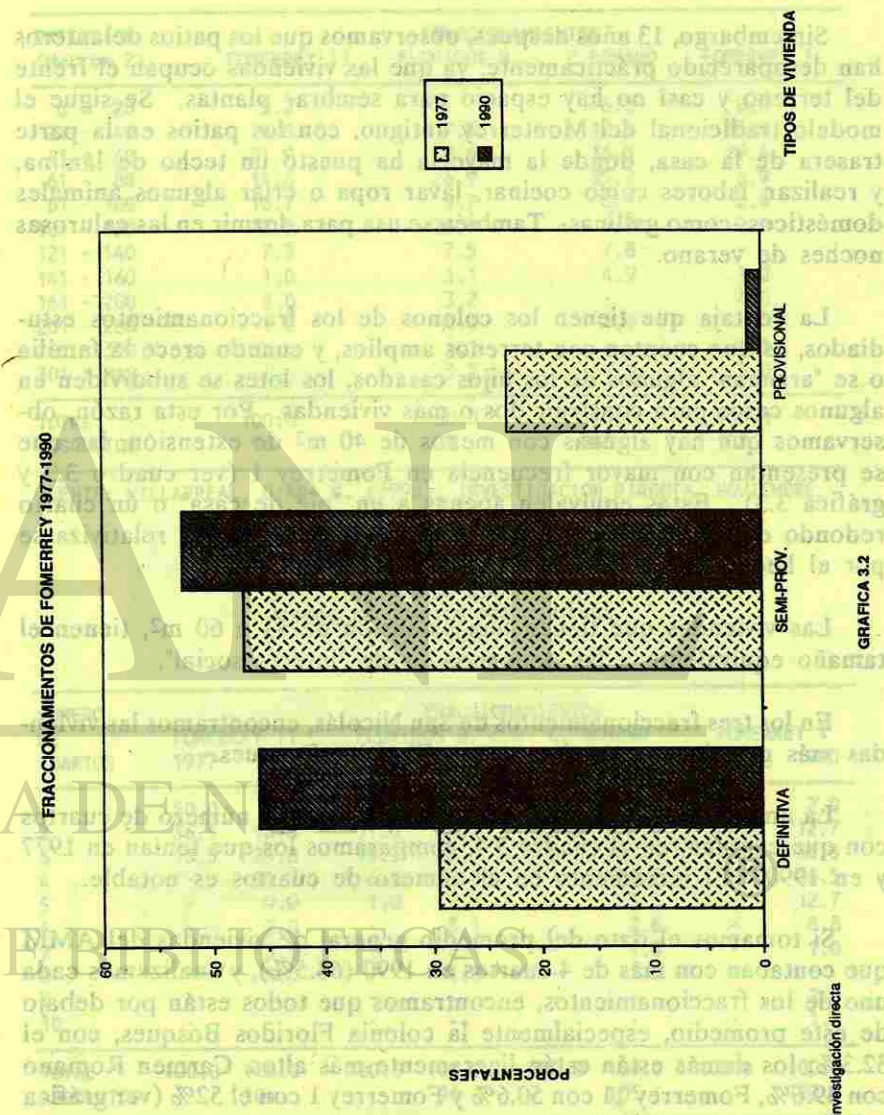
Las familias que ganaban menos del salario mínimo en 1977, eran entre el 34% y el 38%, y tenían los tres tipos de vivienda; como se señaló en el capítulo 2, algunas familias tenían apenas cuatro meses de instaladas, mientras que otras llevaban ya cinco y seis años de ocupar los terrenos.

En 1990 se ha incrementado el nivel del ingreso familiar, lo cual sin duda ha favorecido la consolidación de las viviendas, así como su ampliación tanto horizontal como verticalmente. Aquéllos que dicen que su vivienda es semi-provisional, se debe principalmente a que presentan la necesidad de sustituir los materiales poco duraderos por definitivos, así como ampliarla o hacerle un segundo piso.

3.1.3 Extensión de la vivienda y número de cuartos

En la investigación realizada en 1977, observamos que los colonos empezaban construyendo un cuarto redondo, o "pie de casa" donde se realizaban diversas actividades.

grafica 3.2
Originalmente Fomerrey tenía un plan de promover y construir pequeños huertos familiares con el fin de que las familias completaran su consumo familiar con las hortalizas así producidas.



Originalmente, Fomerrey tenía el plan de promover el cultivo de pequeños huertos familiares, con el fin de que las familias completaran su consumo familiar con las hortalizas ahí producidas.

Sin embargo, 13 años después, observamos que los patios delanteros han desaparecido prácticamente, ya que las viviendas ocupan el frente del terreno y casi no hay espacio para sembrar plantas. Se sigue el modelo tradicional del Monterrey antiguo, con los patios en la parte trasera de la casa, donde la mayoría ha puesto un techo de lámina, y realizan labores como cocinar, lavar ropa o criar algunos animales domésticos -como gallinas-. También se usa para dormir en las calurosas noches de verano.

La ventaja que tienen los colonos de los fraccionamientos estudiados, es que cuentan con terrenos amplios, y cuando crece la familia o se "arriman" algunos de los hijos casados, los lotes se subdividen en algunos casos para construir dos o más viviendas. Por esta razón, observamos que hay algunas con menos de 40 m² de extensión, las que se presentan con mayor frecuencia en Fomerrey 1 (ver cuadro 3.3 y gráfica 3.3). Estas equivalen apenas a un "pie de casa" o un cuarto redondo donde se realizan varias funciones. Esto puede relativizarse por el hecho de que comparten baño y cocina.

Las viviendas que tienen una extensión de 41 a 60 m², tienen el tamaño equivalente a las denominadas de "interés social".

En los tres fraccionamientos de San Nicolás, encontramos las viviendas más grandes, especialmente en Floridos Bosques.

La ampliación de las viviendas se observa en el número de cuartos con que cuentan, en el cuadro 3.4, comparamos los que tenían en 1977 y en 1990. El incremento en el número de cuartos es notable.

Si tomamos el dato del promedio general de viviendas del AMM que contaban con más de 4 cuartos en 1990 (63.5%), y analizamos cada uno de los fraccionamientos, encontramos que todos están por debajo de este promedio, especialmente la colonia Floridos Bosques, con el 32.3%; los demás están ligeramente más altos, Carmen Romano con 49.6%, Fomerrey 11 con 50.6% y Fomerrey 1 con el 52% (ver gráfica 3.4).

CUADRO 3.3
EXTENSION DE LA VIVIENDA POR FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

| EXTENSION (Metros 2) | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C. ROMANO | FOMERREY 1 |
| 6 - 20 | 5.2 | - | 6.8 | 2.0 |
| 21 - 40 | 18.8 | 7.5 | 17.5 | 53.9 |
| 41 - 60 | 21.9 | 8.6 | 16.5 | 29.4 |
| 61 - 80 | 14.6 | 26.9 | 25.2 | 6.9 |
| 81 - 100 | 16.7 | 9.7 | 8.7 | 2.0 |
| 101 - 120 | 12.5 | 26.9 | 9.7 | 2.0 |
| 121 - 140 | 7.3 | 7.5 | 7.8 | - |
| 141 - 160 | 1.0 | 1.1 | 4.9 | 1.0 |
| 161 - 200 | 2.0 | 3.2 | - | 1.0 |
| 201 - 260 | 1.0 | 4.4 | 1.9 | - |
| 261 - 300 | - | 1.1 | - | 1.1 |
| 301 Y MAS | - | 3.2 | 1.0 | 1.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 96 | 93 | 103 | 102 |

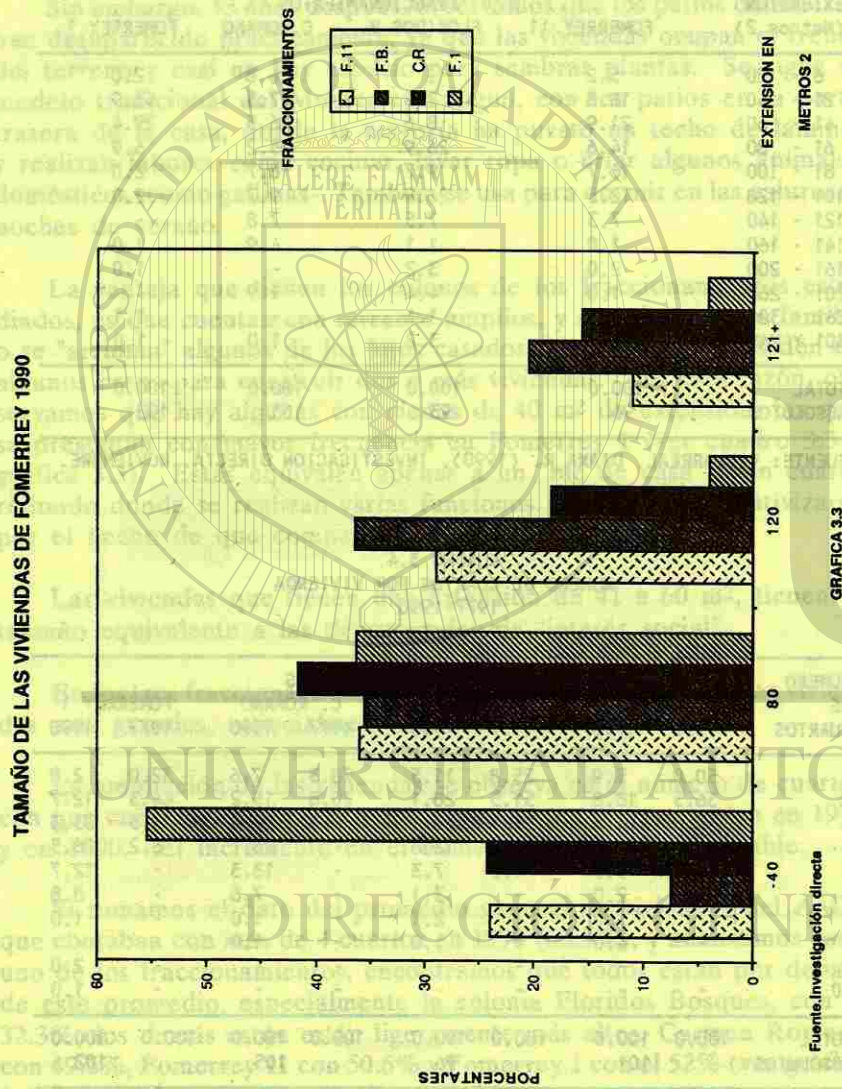
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 3.4
NUMERO DE CUARTOS POR VIVIENDA
1977-1990
(Porcentajes)

| NUMERO DE CUARTOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | |
|-------------------------|------------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C. ROMANO | | FOMERREY 1 | |
| | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 |
| 1 | 50.0 | 5.9 | 25.8 | 11.5 | 78.3 | 7.6 | 32.0 | 2.0 |
| 2 | 36.5 | 18.8 | 51.5 | 28.1 | 20.8 | 15.2 | 44.3 | 12.7 |
| 3 | 13.5 | 24.8 | 15.5 | 28.1 | 0.9 | 27.6 | 17.5 | 33.3 |
| 4 | - | 31.7 | 6.2 | 18.8 | - | 26.7 | 6.2 | 26.5 |
| 5 | - | 9.9 | 1.0 | 7.3 | - | 13.3 | - | 12.7 |
| 6 | - | 2.0 | - | 3.1 | - | 7.6 | - | 8.8 |
| 7 | - | 3.0 | - | 2.1 | - | 1.0 | - | 1.0 |
| 8 | - | 4.0 | - | 1.0 | - | 1.0 | - | - |
| 9 | - | - | - | - | - | - | - | 2.0 |
| 10 | - | - | - | - | - | - | - | 1.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 101 | 96 | 96 | 105 | 105 | 102 | 102 | 102 |

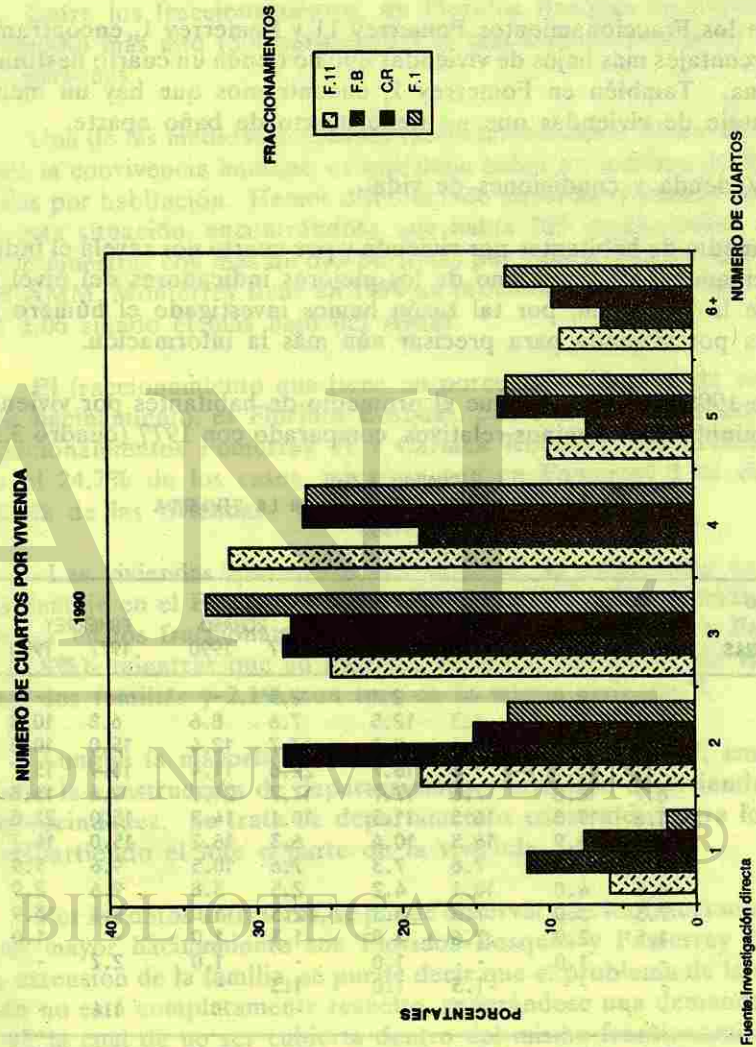
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

grafica 3.3



GRAFICA 3.3

grafica 3.4



GRAFICA 3.4

En los cuatro fraccionamientos de Fomerrey, encontramos un promedio más bajo de viviendas que tienen cocina separada, que en el AMM (69.3% y 81.9%), mientras que superan al promedio en las viviendas con baño separado (91.1% y 79.6%).

En los Fraccionamientos Fomerrey 11 y Fomerrey 1, encontramos los porcentajes más bajos de viviendas que no tienen un cuarto destinado a cocina. También en Fomerrey 1, encontramos que hay un menor porcentaje de viviendas que no tiene cuarto de baño aparte.

3.1.4 Vivienda y condiciones de vida

El promedio de habitantes por vivienda y por cuarto nos revela el índice de hacinamiento, que es uno de los mejores indicadores del nivel de vida de la población, por tal razón hemos investigado el número de familias por vivienda para precisar aún más la información.

En 1990 encontramos que el promedio de habitantes por vivienda ha disminuído en términos relativos, comparado con 1977 (cuadro 3.5).

CUADRO 3.5
NUMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN LA VIVIENDA
1977-1990
(Porcentajes)

| NUMERO DE PERSONAS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | |
|--------------------|------------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C. ROMANO | | FOMERREY 1 | |
| | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 |
| 1 | - | 2.0 | - | 2.1 | 2.5 | - | - | - |
| 2 | 11.6 | 6.9 | 6.3 | 12.5 | 7.6 | 8.6 | 6.8 | 10.8 |
| 3 | 13.0 | 15.8 | 10.1 | 8.3 | 17.7 | 12.4 | 15.0 | 10.8 |
| 4 | 21.7 | 13.9 | 7.6 | 16.7 | 22.6 | 11.4 | 10.9 | 15.7 |
| 5 | 8.7 | 18.8 | 7.6 | 17.7 | 17.7 | 21.0 | 9.6 | 11.8 |
| 6 | 11.6 | 19.8 | 16.5 | 11.5 | 10.1 | 14.3 | 15.0 | 21.6 |
| 7 | 11.6 | 6.9 | 16.5 | 10.4 | 6.3 | 16.2 | 15.0 | 14.7 |
| 8 | 8.7 | 5.9 | 7.6 | 7.3 | 7.6 | 10.5 | 9.6 | 5.9 |
| 9 | 4.4 | 4.0 | 10.1 | 4.2 | 2.5 | 3.8 | 9.6 | 2.9 |
| 10 | 7.3 | 3.0 | 7.6 | 6.3 | 2.5 | 1.0 | 4.1 | 3.9 |
| 11 | 1.5 | 2.0 | 7.6 | 1.0 | 1.3 | 1.0 | - | 1.0 |
| 12 | - | 1.0 | - | 1.0 | - | 1.0 | 2.7 | - |
| 13 | - | - | 1.3 | 1.0 | 1.3 | - | - | - |
| 14 | - | - | 1.3 | - | - | - | 1.4 | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 69 | 101 | 79 | 105 | 79 | 105 | 73 | 102 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

Comparando con el promedio de habitantes por vivienda del AMM en 1990 (4.82),⁵¹ resulta ser más elevado en los fraccionamientos de Fomerrey.

Entre los fraccionamientos, en Floridos Bosques encontramos el promedio más alto (5.4 personas), y el más bajo en Fomerrey 11 con 5.1 personas.

Una de las medidas aceptadas internacionalmente como adecuadas para la convivencia humana, es que debe haber un máximo de dos personas por habitación. Hemos diferenciado aquellas viviendas que están en esta situación, encontrándose que había 105 -equivalentes al 26% de la muestra- con más de dos personas por cuarto. En los municipios del AMM, Monterrey tiene en 1990 un promedio de 1.12, y San Nicolás de 1.06 siendo el más bajo del AMM.

El fraccionamiento que tiene un porcentaje más alto de viviendas con hacinamiento, es Floridos Bosques, con el 36.4% del total; en los fraccionamientos Fomerrey 11 y Carmen Romano, hay hacinamiento en el 24.7% de los casos, mientras que en Fomerrey 1 se da en el 18.6% de las viviendas.

Las viviendas que tienen dos familias, se encuentran en mayor porcentaje en el Fraccionamiento Fomerrey 11 (28.7%), siendo mucho menor en los fraccionamientos -Carmen Romano (9.5%) y Fomerrey 1 (7.8%)- mientras que en Floridos Bosques, hay 11.5% de viviendas con dos familias y 2.1% con tres en la misma vivienda.⁵²

Aunque la mayoría de las viviendas son "casas solas", empieza a darse la construcción de departamentos y otro tipo de vivienda, como las vecindades. Se trata de departamentos construídos para los hijos, compartiendo el lote o parte de la vivienda.

Por los datos anteriores, se puede observar que los fraccionamientos con mayor hacinamiento son Floridos Bosques y Fomerrey 11. Por la extensión de la familia, se puede decir que el problema de la vivienda aún no está completamente resuelto, generándose una demanda potencial, la cual de no ser cubierta dentro del mismo fraccionamiento, generará nuevamente el círculo de la invasión a terrenos de la periferia.

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA, NOVIEMBRE.

3.2 La vivienda

3.2.1 Propiedad de la vivienda

En los fraccionamientos de Fomerrey encontramos un alto porcentaje de familias con vivienda propia (88.8% en promedio), sin embargo, algunas familias alquilan la vivienda (2.5%), y otras la tienen "prestada" (8.0%). La vivienda forma parte del patrimonio familiar, por lo mismo cuando los propietarios no la utilizan, la prestan a sus hijos o aún a personas conocidas, ya que se evita el alquilarla formalmente.

Para las personas que tienen la vivienda "prestada", la situación les resulta muy favorable, pues les permite realizar un ahorro, es una de las estrategias utilizadas para la sobrevivencia, y muestra de solidaridad. Los que alquilan la vivienda total o parcialmente, obtienen una renta a cambio que les permite elevar su nivel de ingreso.

En el fraccionamiento Fomerrey 11 es donde más se prestan las viviendas (15%), y también se alquilan con mayor frecuencia en éste y en Floridos Bosques (cuadro 2.4 B).

En 1990 encontramos 83 viviendas que se compraron construidas total o parcialmente, el Fraccionamiento Floridos Bosques es el que tiene el porcentaje más alto de viviendas vendidas, que representan el 39.8% del total; le siguen Carmen Romano y Fomerrey 1 con el 21.7% cada una y luego Fomerrey 11 con el 16.9% restante. Esta práctica se debe a varios factores, entre ellos -como ya señalábamos- está el de que se trataba de los peores terrenos, pues se inundaban, y la mayoría de los mismos permanecieron irregulares durante mucho tiempo, esto favoreció la venta de las viviendas y la especulación ilegal del suelo.

El que el 20.6% de las viviendas ya han sido adquiridas, indica que hay una estabilidad relativa en la población de Fomerrey, y por lo tanto es una política favorable para las familias regiomontanas.

3.2.2 Los precios de las viviendas

3.2.2.1 El precio de compra

Solamente obtuvimos información del precio en que se adquirió la vivienda en 42 casos, se pudo observar que hay una gran variación en los

precios, ya que dependen no sólo del tamaño del lote, sino de la vivienda construida. Fomerrey evita la especulación con los terrenos mientras que no entrega los títulos de propiedad, pero una vez escriturados, se venden al precio del mercado.

En la información obtenida, observamos que hasta 1989 se elevan los precios pagados por las viviendas. Si tomamos como base de comparación el precio de una vivienda de interés social vendida por Provilleón en 1990, que era aproximadamente de 30 millones de pesos, dando un enganche de cinco millones de pesos y un plazo de 15 años, las viviendas que se vendieron en 50 y 95 millones de pesos nos están indicado que han entrado ya al mercado inmobiliario "normal", es decir, una vez regularizados los terrenos y con la infraestructura necesaria y los servicios públicos, nadie puede impedir que se vendan (cuadro 3.6).

CUARTO 3.6
PRECIO PAGADO POR LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS
Y AÑO DE ADQUISICION POR FRACCIONAMIENTO
(Pesos corrientes)

| AÑO DE COMPRA | FOMERREY 11 | | FRACCIONAMIENTOS | | | | | |
|---------------|-------------|------|--------------------|------|-----------------|------|-------------------|------|
| | PRECIO | ABS. | FLORIDOS B. PRECIO | ABS. | C.ROMANO PRECIO | ABS. | FOMERREY 1 PRECIO | ABS. |
| 1972 | | | 10,000 | 1 | | | | |
| 1974 | | | 7,520 | 1 | | | | |
| 1975 | | | 3,000 | 1 | | | 6,000 | 1 |
| 1976 | | | | | | | 10,000 | 1 |
| 1977 | | | | | | | 40,000 | 1 |
| 1978 | 45,000 | 1 | | | 10 Mill. | 1 | 35,000 | 1 |
| 1979 | | | | | | | 8,500 | 1 |
| | | | | | | | 15,000 | 1 |
| 1980 | 40,000 | 1 | 80,000 | 1 | 1,310 Mil | 1 | 250,000 | 1 |
| | | | | | 25,000 | 1 | 300,000 | 1 |
| | | | | | | | 450,000 | 1 |
| 1981 | 368,000 | 1 | | | | | | |
| 1982 | 120,000 | 3 | 10 Mill. | 1 | 200,000 | 1 | 8.5 Mill. | 1 |
| | | | 100,000 | 1 | 300,000 | 1 | | |
| 1983 | 250,000 | 1 | | | | | 3 Mill. | 1 |
| 1984 | 150,000 | 1 | | | | | | |
| 1985 | | | | | | | 5.5 Mill. | 1 |
| | | | | | | | 10 Mill. | 1 |
| 1987 | | | | | | | 7 Mill. | 1 |
| 1988 | | | 1 Mill. | 1 | | | 5 Mill. | 1 |
| | | | | | | | 6.5 Mill. | 1 |
| 1989 | 95 Mill. | 1 | | | | | 50 Mill. | 1 |
| TOTAL | | 9 | | 7 | | 7 | | 19 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

3.2.2.2 El precio estimado de la vivienda en 1990

Los colonos estimaron en cuánto venderían su casa, pero solamente el 44.2% dio un precio aproximado de la misma (Cuadro 3.7); la mayoría dijo que no pensaba moverse de ese lugar ya que les había costado mucho esfuerzo.

CUADRO 3.7
PRECIO ESTIMADO DE LA VIVIENDA EN 1990
(Porcentajes)

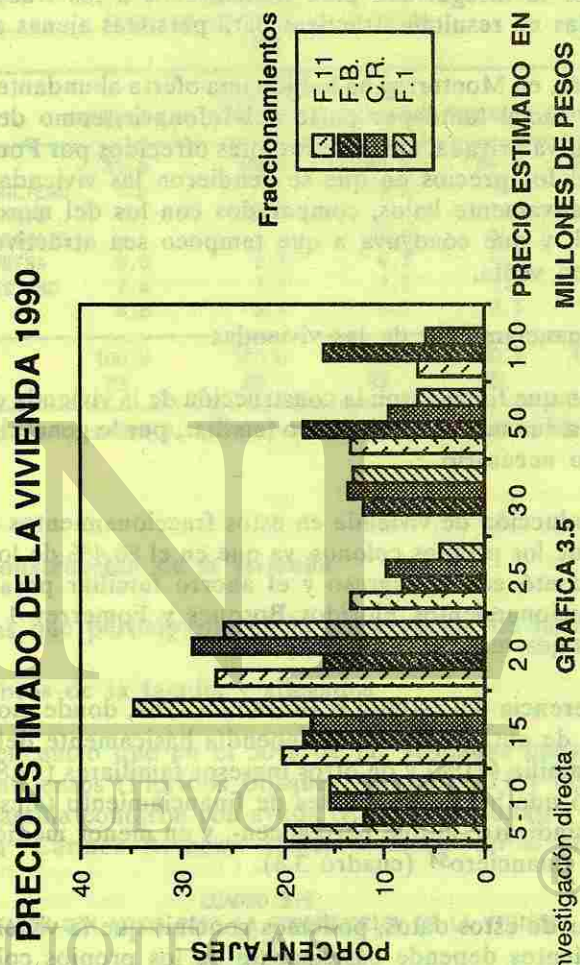
| PRECIO (MILLONES DE \$ CORRIENTES) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|--|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| 5 - 10 | 19.9 | 12.0 | 15.4 | 15.3 | 27 | 15.2 |
| 10.1 - 15 | 20.1 | 18.0 | 17.3 | 34.8 | 40 | 22.5 |
| 15.1 - 20 | 26.6 | 16.0 | 28.9 | 26.0 | 43 | 24.1 |
| 20.1 - 25 | 13.4 | 8.0 | 9.7 | 4.4 | 15 | 8.4 |
| 25.1 - 30 | - | 12.0 | 13.5 | 13.0 | 19 | 10.6 |
| 30.1 - 50 | 13.4 | 18.0 | 9.5 | 6.5 | 21 | 11.9 |
| 50.1 - 100 | 6.6 | 16.0 | 3.8 | - | 12 | 6.7 |
| 400.0 | - | - | 1.9 | - | 1 | 0.6 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 178 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 30 | 50 | 52 | 46 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

Los precios estimados de los colonos por sus casas, oscilan entre cinco y 30 millones de pesos en la mayoría de los casos; otros sin embargo, calcularon que sus casas valían entre 50 y 100 millones de pesos. Estos últimos están más cercanos al precio real, dadas la extensión de los terrenos y la infraestructura existente, sin embargo, el precio es fijado por el mercado (gráfica 3.5).

Es interesante señalar que a pesar de que los colonos obtengan mayores ingresos que en 1977, no buscan cambiarse a otras zonas, tal actitud se explica porque no tienen mejores alternativas de obtener vivienda en las mismas condiciones, o con las ventajas de la ubicación, como es el caso de los fraccionamientos de San Nicolás. Velliga⁵³ señala que las familias que empezaron sus viviendas en barrios marginales, al mejorar su ingreso mejoran las viviendas, pero no cambian de barrio, y que es difícil venderlas por las características del mismo.

grafica 3.5



Fuente: Investigación directa

En los tres fraccionamientos de San Nicolás, los precios estimados indican la inversión realizada por los colonos, sin embargo, a pesar de su ubicación favorable para el empleo, por carecer de calles pavimentadas y por la inseguridad para los extraños a los fraccionamientos, las viviendas no resultan atractivas para personas ajenas a los mismos.

Además, en Monterrey ha habido una oferta abundante de viviendas de interés social tanto por parte del Infonavit, como de Provileón y de la iniciativa privada, amén de los lotes ofrecidos por Fomerrey, razón por la cual los precios en que se vendieron las viviendas hasta 1988 fueron relativamente bajos, comparados con los del mercado inmobiliario local, y que coadyuva a que tampoco sea atractivo ofrecer las viviendas en venta.

3.2.3 El financiamiento de las viviendas

La forma en que financiaron la construcción de la vivienda en la mayoría de los casos, fue mediante el ahorro familiar, por lo general sacrificando el consumo necesario.

La producción de vivienda en estos fraccionamientos depende básicamente de los propios colonos, ya que en el 86.4% de los casos solamente se contó con el ingreso y el ahorro familiar para construirla. En los fraccionamientos Floridos Bosques y Fomerrey 1 se observan los porcentajes más altos.

A diferencia del estudio realizado en 1984, donde mostramos que la vivienda de autoconstrucción dependía básicamente del ingreso del jefe de la familia (71%) y de otros ingresos familiares (11.8%), en 1990 se encontró que hay otras fuentes de financiamiento tales como préstamos del sindicato -al que pertenecen-, y en menor medida el crédito bancario y financiero⁵⁴ (cuadro 3.8).

A pesar de estos datos, podemos concluir que la vivienda en estos fraccionamientos depende básicamente de los propios colonos, y han recibido poca ayuda oficial o privada para construir la misma.

Debido a la escasez de fondos y a la compra de materiales en pequeña cantidad, se prolonga el periodo de construcción durante mucho tiempo y no logran realizar economías a escala. El tiempo que se tardan en construir la vivienda depende de la capacidad de los colonos para

generar ingresos y destinarlos a la construcción de las mismas, así como dedicar su tiempo y esfuerzo a hacerla.

CUADRO 3.8
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
1990

| FORMA DE FINANCIAMIENTO | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY I | ABS. | % |
| AHORRO | 85.5 | 89.8 | 80.6 | 89.8 | 304 | 86.4 |
| CREDITO FINANCIERO | 1.2 | - | 4.3 | 1.1 | 6 | 1.7 |
| CREDITO BANCARIO | - | 1.1 | - | - | 1 | 0.3 |
| PRESTAMO SINDICATO | - | - | 2.2 | 1.1 | 3 | 0.9 |
| PRESTAMO EMPRESA | 6.0 | 2.3 | 4.3 | 4.5 | 15 | 4.3 |
| AHORRO Y PRESTAMO | 2.4 | 1.1 | 2.2 | 1.1 | 6 | 1.7 |
| OTRAS | 4.8 | 5.7 | 6.5 | 2.3 | 17 | 4.8 |
| | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 352 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 83 | 88 | 93 | 88 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

3.3 La autoconstrucción de la vivienda

3.3.1 Personas que participaron en la construcción de la vivienda

3.3.1.1 Miembros de la familia y allegados

En 1977 se encontró que en el 50% de las viviendas construidas en tres fraccionamientos (Floridos Bosques, Fomerrey 11 y Fomerrey 1) los jefes de familia contaron con ayuda de otras personas, y solamente en la colonia Carmen Romano -recién formada- no se presentó tal

CUADRO 3.9
CONTARON CON AYUDA PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA
1977
(Porcentajes)

| CONTARON CON AYUDA | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
|--------------------|------------|-------------|-------------|----------|
| SI | 48.9 | 47.3 | 48.4 | 18.2 |
| A VECES | 1.1 | 1.1 | 2.2 | - |
| NO | 50.0 | 51.6 | 49.5 | 81.8 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

En los tres fraccionamientos de San Nicolás, los precios estimados indican la inversión realizada por los colonos, sin embargo, a pesar de su ubicación favorable para el empleo, por carecer de calles pavimentadas y por la inseguridad para los extraños a los fraccionamientos, las viviendas no resultan atractivas para personas ajenas a los mismos.

Además, en Monterrey ha habido una oferta abundante de viviendas de interés social tanto por parte del Infonavit, como de Provileón y de la iniciativa privada, amén de los lotes ofrecidos por Fomerrey, razón por la cual los precios en que se vendieron las viviendas hasta 1988 fueron relativamente bajos, comparados con los del mercado inmobiliario local, y que coadyuva a que tampoco sea atractivo ofrecer las viviendas en venta.

3.2.3 El financiamiento de las viviendas

La forma en que financiaron la construcción de la vivienda en la mayoría de los casos, fue mediante el ahorro familiar, por lo general sacrificando el consumo necesario.

La producción de vivienda en estos fraccionamientos depende básicamente de los propios colonos, ya que en el 86.4% de los casos solamente se contó con el ingreso y el ahorro familiar para construirla. En los fraccionamientos Floridos Bosques y Fomerrey 1 se observan los porcentajes más altos.

A diferencia del estudio realizado en 1984, donde mostramos que la vivienda de autoconstrucción dependía básicamente del ingreso del jefe de la familia (71%) y de otros ingresos familiares (11.8%), en 1990 se encontró que hay otras fuentes de financiamiento tales como préstamos del sindicato -al que pertenecen-, y en menor medida el crédito bancario y financiero⁵⁴ (cuadro 3.8).

A pesar de estos datos, podemos concluir que la vivienda en estos fraccionamientos depende básicamente de los propios colonos, y han recibido poca ayuda oficial o privada para construir la misma.

Debido a la escasez de fondos y a la compra de materiales en pequeña cantidad, se prolonga el periodo de construcción durante mucho tiempo y no logran realizar economías a escala. El tiempo que se tardan en construir la vivienda depende de la capacidad de los colonos para

generar ingresos y destinarlos a la construcción de las mismas, así como dedicar su tiempo y esfuerzo a hacerla.

CUADRO 3.8
FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
1990

| FORMA DE FINANCIAMIENTO | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY I | ABS. | % |
| AHORRO | 85.5 | 89.8 | 80.6 | 89.8 | 304 | 86.4 |
| CREDITO FINANCIERO | 1.2 | - | 4.3 | 1.1 | 6 | 1.7 |
| CREDITO BANCARIO | - | 1.1 | - | - | 1 | 0.3 |
| PRESTAMO SINDICATO | - | - | 2.2 | 1.1 | 3 | 0.9 |
| PRESTAMO EMPRESA | 6.0 | 2.3 | 4.3 | 4.5 | 15 | 4.3 |
| AHORRO Y PRESTAMO | 2.4 | 1.1 | 2.2 | 1.1 | 6 | 1.7 |
| OTRAS | 4.8 | 5.7 | 6.5 | 2.3 | 17 | 4.8 |
| | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 352 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 83 | 88 | 93 | 88 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

3.3 La autoconstrucción de la vivienda

3.3.1 Personas que participaron en la construcción de la vivienda

3.3.1.1 Miembros de la familia y allegados

En 1977 se encontró que en el 50% de las viviendas construidas en tres fraccionamientos (Floridos Bosques, Fomerrey 11 y Fomerrey 1) los jefes de familia contaron con ayuda de otras personas, y solamente en la colonia Carmen Romano -recién formada- no se presentó tal

CUADRO 3.9
CONTARON CON AYUDA PARA LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA
1977
(Porcentajes)

| CONTARON CON AYUDA | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
|--------------------|------------|-------------|-------------|----------|
| SI | 48.9 | 47.3 | 48.4 | 18.2 |
| A VECES | 1.1 | 1.1 | 2.2 | - |
| NO | 50.0 | 51.6 | 49.5 | 81.8 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

situación. Es una clara muestra de cooperación entre familiares y amigos.

En 1990 encontramos 263 viviendas construidas por los propios colonos, en 128 se contrataron albañiles, 59 fueron construidas totalmente por albañiles y 42 se compraron construidas total o parcialmente.

A diferencia del estudio realizado en 1984, donde se encontró que en la mayoría de los casos el constructor fue únicamente el jefe de familia, en los fraccionamientos de Fomerrey -en 1990- participaron otras personas, especialmente los hijos, parientes y allegados y, excepcionalmente participó la esposa en la construcción (cuadro 3.10). En el fraccionamiento Floridos Bosques se encontró el mayor número de jefes de familia que construyeron la vivienda, siendo en Fomerrey 1 el menor porcentaje, a la vez que participaron más los allegados (gráfica 3.6).

3.3.1.2 Número de horas semanales dedicadas a la autoconstrucción

La mayoría de los colonos dedica los fines de semana a la construcción de la vivienda; algunos de ellos lo equivalente a una jornada de trabajo, y otros hasta 24 horas. Son menos los que destinaron más tiempo, sin embargo algunos llegaron a destinar toda la semana laboral a la construcción de la vivienda (cuadro 3.11 y gráfica 3.7).

Esto se explica en función del requisito de Fomerrey que obliga a ocupar los terrenos en el plazo de un mes, y en el caso de las invasiones organizadas, la construcción rápida y en duro favorece la permanencia en el lugar ocupado.

En ambas muestras observamos que el proceso de autoconstrucción no tiene fin, ya que muchos destinan sus horas libres a mejorar la vivienda, sustituyendo los materiales poco duraderos por otros, o bien construyen más cuartos, o un segundo piso; adaptando las viviendas a las necesidades de las familias, a medida que vayan disponiendo de ingresos para destinarlos a tal fin.

3.3.1.3 Tiempo que les llevó construir la vivienda

En 1977 encontramos que la mayoría de los colonos en los fraccionamientos aprobados (Fomerrey 1 y 11) tardaron menos de un año en construir

CUADRO 3.10
PARTICIPACION EN LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA
1990
(Porcentajes)

| PARTICIPACION | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-----------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY I | ABS. | % |
| JEFE DE FAMILIA | 17.6 | 28.9 | 16.3 | 6.6 | 85 | 16.3 |
| CONYUGE | 1.8 | 2.0 | 2.3 | 1.5 | 10 | 1.9 |
| HIJOS | 45.4 | 34.0 | 34.8 | 36.2 | 194 | 37.2 |
| PARIENTES | 28.7 | 28.9 | 35.9 | 31.8 | 167 | 32.1 |
| ALLEGADOS | 6.5 | 6.2 | 10.7 | 23.9 | 65 | 12.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 521 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 108 | 97 | 178 | 138 | | |
| FAMILIAS | 56 | 57 | 76 | 74 | 263 | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

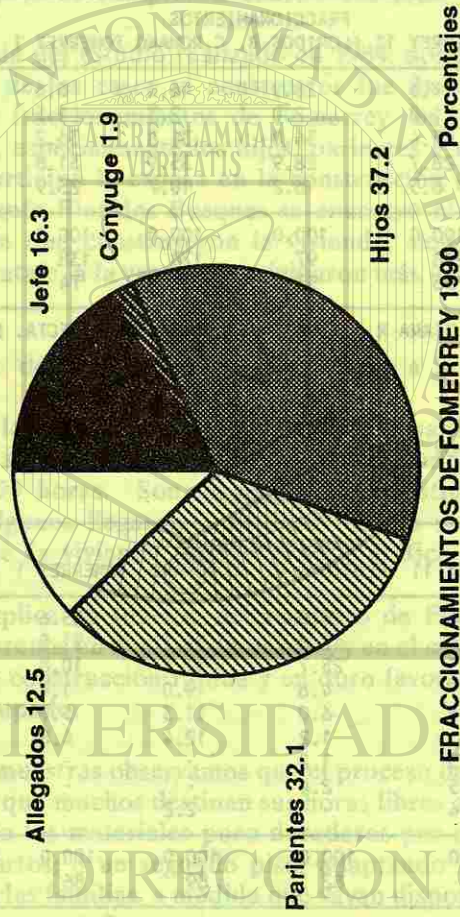
CUADRO 3.11
HORAS POR SEMANA DEDICADAS A LA CONSTRUCCION
1990
(Porcentajes)

| HORAS POR SEMANA | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY I | ABS. | % |
| 1 - 8 | 17.6 | 15.9 | 8.9 | 25.6 | 55 | 16.9 |
| 9 - 16 | 34.0 | 42.8 | 24.7 | 51.5 | 124 | 38.1 |
| 17 - 24 | 20.5 | 25.7 | 31.5 | 10.8 | 72 | 22.1 |
| 25 - 32 | 11.7 | 4.8 | 9.0 | 1.4 | 22 | 6.8 |
| 33 - 40 | 5.8 | 6.0 | 11.3 | 5.9 | 24 | 7.4 |
| 41 - 48 | - | 1.2 | 12.4 | 4.8 | 16 | 4.9 |
| 49 - 56 | 1.5 | 1.2 | - | - | 2 | 0.6 |
| 57 - 64 | 1.5 | 2.4 | - | - | 3 | 0.9 |
| 65 Y MAS | 7.4 | - | 2.2 | - | 7 | 2.3 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 325 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 68 | 82 | 89 | 86 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

grafica 3.6

PARTICIPACION FAMILIAR EN LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA



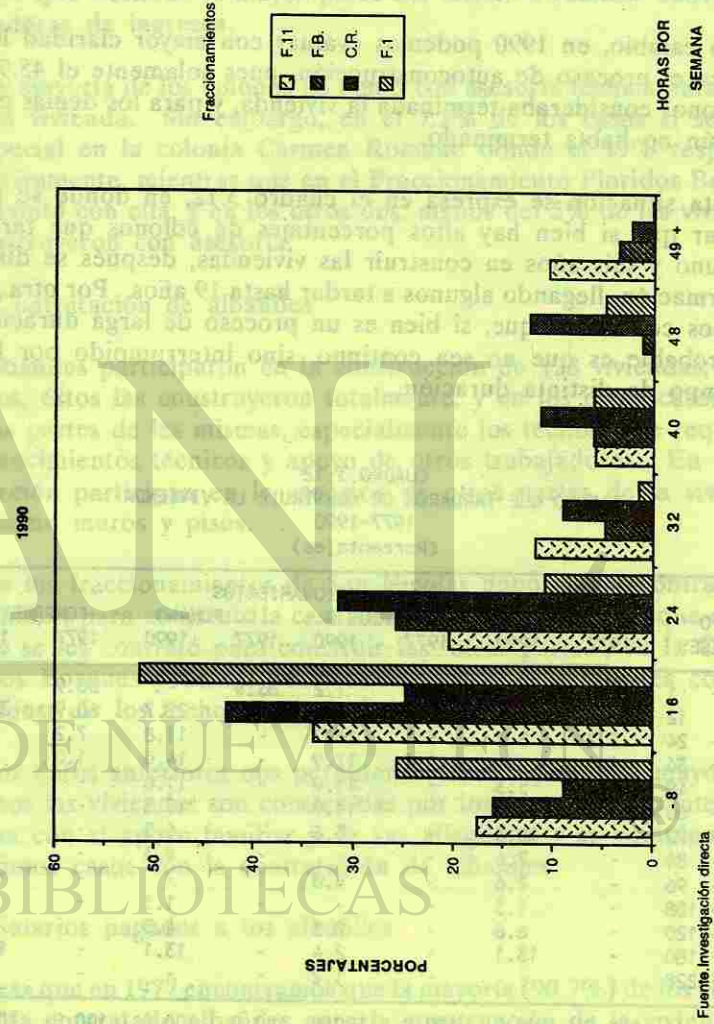
FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1990

GRAFICA 3.6

Fuente: Investigación directa

grafica 3.7

TIEMPO DEDICADO A LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA



Fuente: Investigación directa

la vivienda, y muy pocos más de dos años en hacerla. En la Colonia Floridos Bosques, que era un asentamiento "de facto" tolerado, se sigue la misma distribución, mientras que en la colonia Carmen Romano (recién formada), la mayoría la construyó en un plazo que va de uno a cuatro meses (cuadro 3.12 y gráficas 3.8 A y 3.8 B).

En cambio, en 1990 podemos evaluar con mayor claridad lo que significa el proceso de autoconstrucción, pues solamente el 45.9% de los colonos consideraba terminada la vivienda, y para los demás el proceso aún no había terminado.

Esta situación se expresa en el cuadro 3.12, en donde se puede observar que si bien hay altos porcentajes de colonos que tardaron entre uno y seis años en construir las viviendas, después se dispersa la información, llegando algunos a tardar hasta 19 años. Por otra parte, podemos considerar que, si bien es un proceso de larga duración, lo más probable es que no sea continuo, sino interrumpido por lapsos de tiempo de distinta duración.

CUADRO 3.12
TIEMPO QUE TARDARON EN CONSTRUIR LA VIVIENDA
1977-1990
(Porcentajes)

| TIEMPO EN MESES | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | |
|--------------------|------------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|------------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C. ROMANO | | FOMERREY 1 | |
| | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 |
| - 1 | 12.8 | - | 24.2 | 1.2 | 63.9 | - | 30.9 | - |
| 1 - 12 | 80.9 | 34.0 | 55.5 | 20.3 | 36.1 | 22.7 | 60.9 | 37.8 |
| 13 - 24 | 5.2 | 5.3 | 5.1 | 16.7 | - | 11.8 | 7.2 | 5.9 |
| 25 - 36 | 1.1 | 6.6 | 4.1 | 17.9 | - | 14.0 | 1.0 | 9.4 |
| 37 - 48 | - | 5.3 | - | 11.9 | - | 11.8 | - | - |
| 49 - 60 | - | 11.8 | - | 11.9 | - | 10.8 | - | 9.4 |
| 61 - 72 | - | 10.5 | - | 3.6 | - | 6.5 | - | 4.7 |
| 73 - 84 | - | 2.6 | - | - | - | 4.3 | - | 5.9 |
| 85 - 96 | - | 2.6 | - | 4.8 | - | - | - | 2.4 |
| 97 - 108 | - | 1.3 | - | - | - | 1.1 | - | - |
| 109 - 120 | - | 6.6 | - | 8.3 | - | 4.3 | - | 9.4 |
| 121 - 180 | - | 13.1 | - | 2.4 | - | 13.1 | - | 15.4 |
| 181 - 228 | - | - | - | 1.2 | - | - | - | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA.
AGOSTO Y NOVIEMBRE.

Esta dispersión se explica por la forma en que se lleva a cabo la construcción de la vivienda, ya que si bien ocupan el terreno rápidamente -aunque sea con materiales provisionales-, consolidarla lleva más tiempo, pues deben dedicar a la construcción parte de su tiempo libre, ya que destinan la mayor parte del mismo a realizar actividades generadoras de ingresos.

La mayoría de los colonos no contó con asesoría técnica para construir la vivienda. Sin embargo, en el 7.2% de los casos sí se tuvo, en especial en la colonia Carmen Romano donde el 19% respondió afirmativamente, mientras que en el Fraccionamiento Floridos Bosques no se contó con ella, y en los otros dos, menos del 5% de las viviendas se construyeron con asesoría.

3.3.2 Contratación de albañiles

Los albañiles participaron en la construcción de 128 viviendas; en 59 de ellas, éstos las construyeron totalmente, y en los otros casos, solo algunas partes de las mismas, especialmente los techos, que requieren de conocimientos técnicos y apoyo de otros trabajadores. En menor proporción participan en la erección de otras partes de la vivienda, tales como muros y pisos.

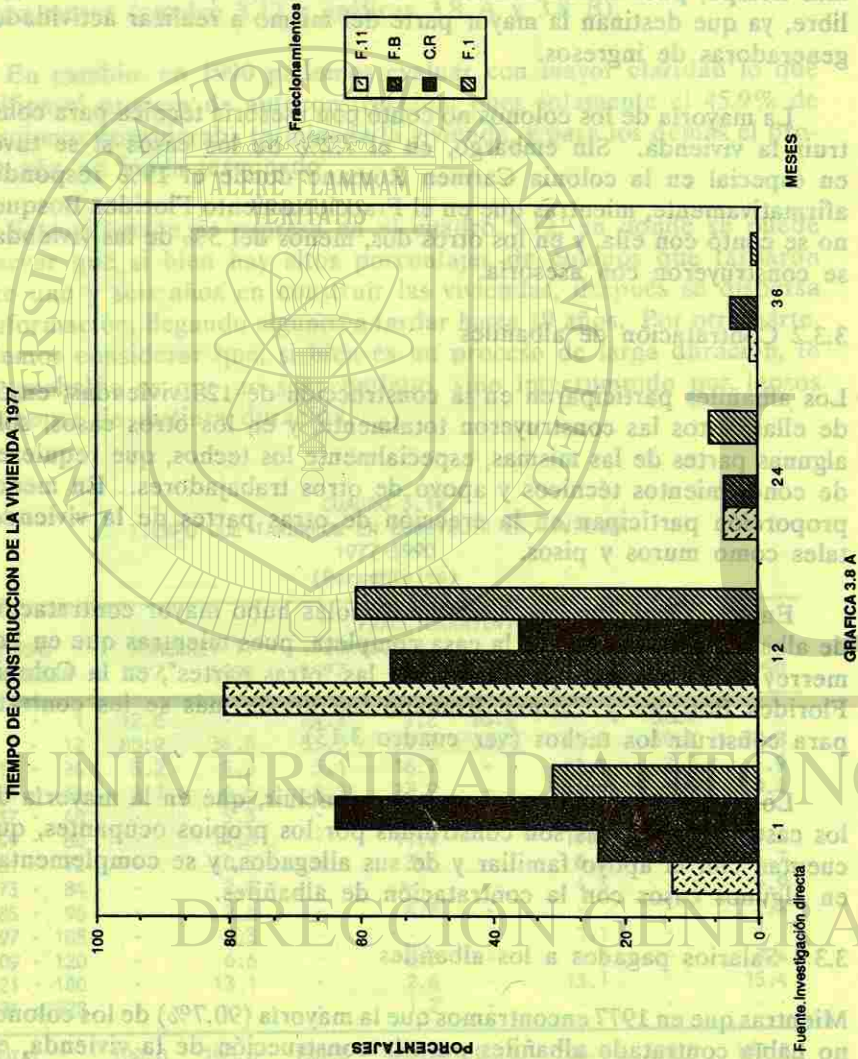
En los fraccionamientos de San Nicolás hubo mayor contratación de albañiles para construir la casa completa, pues mientras que en Fomerrey se les contrató para construir las "otras partes", en la Colonia Floridos Bosques y Carmen Romano fue donde más se les contrató para construir los techos (ver cuadro 3.13).

Los datos anteriores nos permiten concluir, que en la mayoría de los casos las viviendas son construídas por los propios ocupantes, que cuentan con el apoyo familiar y de sus allegados, y se complementan en algunos casos con la contratación de albañiles.

3.3.3 Salarios pagados a los albañiles

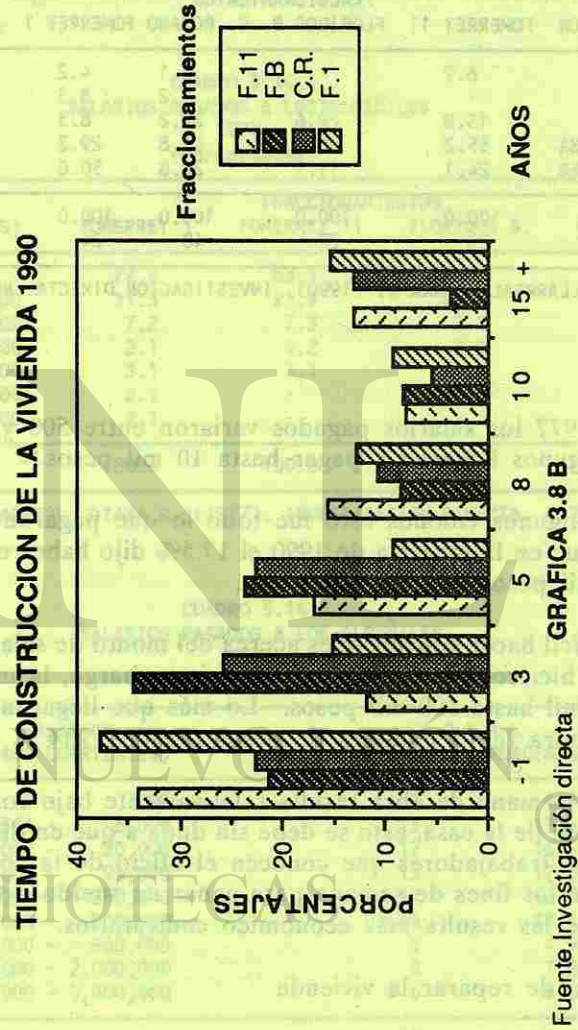
Mientras que en 1977 encontramos que la mayoría (90.7%) de los colonos no había contratado albañiles para la construcción de la vivienda, en 1990 si aumentó el número de respuestas afirmativas.

grafica 3.8 A



GRAFICA 3.8 A

grafica 3.8 B



GRAFICA 3.8 B

CUADRO 3.13
PARTICIPACION DE ALBAÑILES EN LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA
1990
(Porcentajes)

| CONSTRUYERON | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|--------------|------------------|----------------|--------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. C. | ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| PISOS | 6.9 | - | 2.1 | 4.2 | 4 | 3.1 |
| MUROS | - | 3.7 | 4.2 | 8.3 | 5 | 3.9 |
| TECHOS | 13.8 | 29.6 | 29.2 | 8.3 | 28 | 21.9 |
| TODA LA CASA | 55.2 | 55.6 | 43.8 | 29.2 | 59 | 46.1 |
| OTRAS PARTES | 24.1 | 11.1 | 20.8 | 50.0 | 32 | 25.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 128 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 29 | 27 | 48 | 24 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En 1977 los salarios pagados variaron entre 500 y 1,000 pesos, aunque algunos llegaron a pagar hasta 10 mil pesos.⁵⁵

Para algunos colonos esto fue todo lo que pagaron de mano de obra, ya que en la muestra de 1990 el 17.5% dijo haber erogado entre 500 y 6 mil pesos por este concepto.

Es difícil hacer conclusiones acerca del monto de salarios pagados, ya que se hicieron en diferentes años, sin embargo, la mayoría erogó desde 10 mil hasta 500 mil pesos. Lo más que llegaron a pagar por mano de obra fue 5 millones de pesos (cuadro 3.14 A y 3.14 B).

El pago a la mano de obra resulta relativamente bajo comparado con el valor total de la casa, esto se debe sin duda a que en dichas colonias hay muchos trabajadores que conocen el oficio de la construcción, y aprovechan los fines de semana para ganar un sueldo extra, al mismo tiempo que les resulta más económico contratarlos.

3.3.4 Costo de reparar la vivienda

El costo de realizar reparaciones en las viviendas es muy variable, ya que depende del tipo de obras que requiera la vivienda. Además, los

colonos respondieron de acuerdo a un cálculo aproximado de los costos, razón por la que obtuvimos una gran dispersión en los costos estimados.

Según se colige de las respuestas obtenidas, podemos concluir que mientras que algunos piensan hacer reparaciones menores o pintar la

CUADRO 3.14 A
SALARIOS PAGADOS A LOS ALBAÑILES
1977
(Porcentajes)

| SALARIOS (\$ CORRIENTES) | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| No pagaron | 72.2 | 63.5 | 64.6 | 90.7 |
| Menos de 500 | 11.3 | 21.9 | 21.2 | 3.7 |
| 501 - 1,000 | 7.2 | 7.3 | 5.1 | 3.7 |
| 1,001 - 2,500 | 2.1 | 4.2 | 3.0 | 0.9 |
| 2,501 - 5,000 | 3.1 | 3.1 | 6.1 | 0.9 |
| 5,001 - 9,000 | 2.1 | - | - | - |
| 9,001 - 10,000 | 2.1 | - | - | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 3.14 B
SALARIOS PAGADOS A LOS ALBAÑILES
1990
(Porcentajes)

| SALARIOS (PESOS CORRIENTES) | TOTAL | |
|--------------------------------|-----------|------------|
| | ABSOLUTOS | PORCENTAJE |
| 1 - 500 | 5 | 4.9 |
| 501 - 6,000 | 13 | 12.6 |
| 10,000 - 20,000 | 17 | 16.5 |
| 25,000 - 95,000 | 13 | 12.6 |
| 100,000 - 250,000 | 17 | 16.5 |
| 300,000 - 500,000 | 19 | 18.4 |
| 600,000 - 900,000 | 5 | 4.9 |
| 1,500,000 - 2,000,000 | 8 | 7.8 |
| 2,500,000 - 5,000,000 | 6 | 5.8 |
| TOTAL | 103 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA.
NOVIEMBRE.

CUADRO 3.15
COSTO ESTIMADO DE REPARACION DE LA VIVIENDA
1990
(Porcentajes)

| COSTO ESTIMADO (\$ CORRIENTES) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. C. ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | ABS. | % |
| 10,000- 500,000 | 13.2 | 10.6 | 16.2 | 3.3 | 48 | 19.2 |
| 500,001- 1,000,000 | 11.3 | 10.6 | 10.4 | 24.6 | 37 | 25.9 |
| 1,000,001- 5,000,000 | 60.4 | 64.9 | 49.9 | 39.7 | 132 | 52.6 |
| 5,000,001-10,000,000 | 13.3 | 12.3 | 17.6 | 2.7 | 29 | 11.2 |
| 10,000,001-12,000,000 | - | - | 1.5 | - | 1 | 0.4 |
| 12,000,001-20,000,000 | 1.9 | - | 2.9 | - | 3 | 1.2 |
| 20,000,001-33,000,000 | - | 1.8 | - | - | 1 | 0.4 |
| 33,000,001-50,000,000 | - | - | 1.5 | - | 1 | 0.4 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 251 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 53 | 57 | 68 | 73 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

casa, para otros significa cambiar de materiales -como por ejemplo el techo-, o construir más cuartos, o aún, un segundo piso (cuadro 3.15).

3.3.5 Programas en que han participado

Aunque se trata de fraccionamientos de Fomerrey y la mayoría ha participado en sus programas, solamente 182 familias lo reconocen.

De éstos, la mayoría dice haber participado en los programas de Fomerrey (90.7%) y son muy pocos los que han obtenido créditos de Fonhapo (3.8%) o del Infonavit (0.5%); además, algunos participaron en el Programa Tierra Propia (3.3%), lo que indica que no pudieron continuar pagándolos, o bien, los vendieron para cambiarse a estos fraccionamientos (cuadro 3.16).

A partir de lo que hasta aquí hemos visto, podemos concluir que la autoconstrucción de vivienda en los fraccionamientos de urbanización progresiva depende básicamente del esfuerzo de los propios colonos. No son los organismos oficiales promotores de la vivienda los que les han concedido crédito, sino las empresas y sindicatos donde laboran (y esto solamente en algunos casos).

Debido a esta casi total ausencia de crédito, el proceso de autoconstrucción se prolonga en el tiempo, y en la misma medida se in-

CUADRO 3.16
PARTICIPACION EN LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES
1990
(Porcentajes)

| PROGRAMA | FRACCIONAMIENTOS | | | TOTAL | |
|---------------|------------------|-----------------------|------------|-------|-----------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. C. ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| FOMERREY | 87.1 | 98.8 | 83.6 | 80.0 | 165 90.7 |
| FONHAPO | 12.9 | - | 1.6 | 20.0 | 7 3.8 |
| TIERRA PROPIA | - | - | 9.8 | - | 6 3.3 |
| INFONAVIT | - | - | 1.6 | - | 1 0.5 |
| OTRO | - | 1.2 | 3.3 | - | 3 1.6 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 182 100.0 |
| ABSOLUTOS | 31 | 80 | 61 | 10 | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

crementa el costo de los materiales; razón por la cual se dificulta el cálculo de la inversión realizada por los colonos.

A partir de los datos obtenidos, podemos afirmar que en los fraccionamientos de Fomerrey se observa, al igual que en el resto del AMM, la consolidación de las viviendas tanto por los materiales utilizados como por el número de cuartos con que cuentan.

La amplitud del terreno ha permitido la extensión de la vivienda, tanto horizontal como verticalmente, de manera que pueda cubrir las necesidades familiares. El índice de hacinamiento resulta más alto en estos fraccionamientos que en el promedio del AMM, y significa un menor bienestar familiar.

El esfuerzo de construir la vivienda y de introducir los servicios recae básicamente en los pobladores, por lo cual el proceso se prolonga y se vuelve más costoso a medida que pasa el tiempo.

La vivienda de autoconstrucción realizada los fines de semana, tiempo libre y vacaciones, representa para los colonos un mayor desgaste físico, pero es la única forma de acceder a la vivienda, pues no participan en otros programas oficiales.

En la investigación realizada se encontró que las viviendas vienen a resolver una necesidad básica de las familias, ésta ha sido la razón por la que no se ha tratado de especular con las mismas, cumpliéndose

así uno de los objetivos de Fomerrey, el de "integrar" a estos grupos de población.

4. ORIGEN DE LAS FAMILIAS DE FOMERREY Y MOTIVOS DEL POBLAMIENTO

Introducción

En este capítulo mostraremos cuáles han sido los cambios más importantes que se han dado en la composición familiar entre 1977 y 1990.

La familia, como unidad de análisis, es fundamental para explicar la sobrevivencia del grupo social en situaciones de crisis económica, ya que es ahí donde se "arriman" los hijos casados con su familia -cuando están desempleados o cuando el ingreso no les alcanza para pagar el alquiler-, los parientes, los allegados y la mujer sola -que era jefe de familia-; además, se atiende a los niños, enfermos, ancianos e incapacitados.

Aunque las autoridades estatales han sostenido (en diferentes ocasiones) que las invasiones organizadas de los terrenos se dieron por personas recién migradas del campo, en este capítulo veremos que la mayoría de las personas no eran recién migrantes, sino arrendatarios cuyo objetivo -al invadir-, era el de mejorar sus condiciones de vida, dejar de pagar alquiler y contar con algo propio.

4.1 Los cambios en los grupos familiares 1977-1990

4.1.1 La definición del grupo familiar

Hemos definido al grupo familiar en base a las personas que habitan una misma vivienda y cocinan en común. Este mismo concepto fue utilizado en el XI Censo General de Población y Vivienda.

En el AMM en 1990, se registraron 526,025 viviendas y 532,228 hogares, lo que indica la existencia de un déficit cuantitativo de viviendas equivalente a 6,203. El promedio de habitantes por vivienda en los municipios de Monterrey y San Nicolás eran respectivamente de 4.75 y 4.78 personas.⁵⁶

En los fraccionamientos de Fomerrey los promedios de habitantes por vivienda son más altos, variando entre 5.53 en la colonia Floridos Bosques y de 5.19% en Fomerrey 11.

Los datos censales no expresan quiénes son los que integran el grupo familiar, sin embargo, al analizar con más detalle cómo se comparte la vivienda en los fraccionamientos de Fomerrey, se encontró que en 15 viviendas había personas "arrimadas", en otras 16 había dos familias en una misma vivienda, y en otros casos había hasta tres familias en una misma vivienda.

Por otra parte, en siete lotes se encontraban dos casas (por lote), y sobre uno se construyeron tres casas y un departamento en el segundo piso. En ocho viviendas, en el frente de la casa había un pequeño negocio, siendo en algunos casos un comercio y en otros un taller de servicio.

Algunos alquilan una parte de la vivienda a personas ajenas a la familia, compartiendo baño y cocina, y otros alquilan un segundo piso. Más que alquilar las viviendas total o parcialmente, es común que las "presten" a los hijos y, excepcionalmente, a otras personas.

Estas formas de compartir el lote o la vivienda, incrementa la densidad de población en estas zonas, y constituye una demanda potencial que deberá ser satisfecha por los organismos del estado en un mediano plazo.

4.1.2 Tipos de familias 1977-1990

A medida que pasa el tiempo, las familias van cambiando su composición. Es común encontrar que, a la muerte del padre, la esposa o alguno de los hijos asuma la jefatura familiar. Esto modifica la estructura familiar, ya que se vuelve extendida. Por lo general se cocina en común, y por lo mismo se considera un solo grupo familiar.

En 1977 estas familias eran en su mayoría de tipo nuclear, siendo en la Colonia Carmen Romano donde encontramos el mayor porcentaje (77%), y el más bajo en Fomerrey 1 (68.6%).

Fomerrey establece como requisito para adjudicar los terrenos, que se trate de grupos familiares, sin embargo, al invadirlos se evitó la selección previa, por lo cual accedieron a los mismos algunas parejas que iniciaban el ciclo familiar, y otras que estaban al final del mismo. En 1977, el 7.6% de las viviendas estaban ocupadas por parejas solas, pero para 1990 éstas habían disminuido, por la llegada de los hijos.

En 1990 encontramos que las familias de tipo nuclear han disminuido en los tres fraccionamientos de San Nicolás, permaneciendo en la misma situación las de Fomerrey 1 (ver cuadro 4.1).

El número de familias extendidas se incrementó en Fomerrey 11, donde llegan a representar el 20% del total, mientras que en los otros tres fraccionamientos esta cantidad disminuyó relativamente.

Las familias donde la mujer es jefe de familia llegan a representar el 9.7% del total, mientras que aquéllas en donde es el padre (sin cónyuge), llegan apenas al 1%. Además, hay familias encabezadas por el padre o la madre que agrupan a otros parientes o allegados, y representan el 4.4%. Igualmente, también encontramos grupos familiares integrados por hermanos (0.9%) y personas solas (0.5%).

4.1.3 Las relaciones familiares

Al interior de las familias, los jefes de familia (de ambos sexos) son el 18.1%, mientras los cónyuges representan el 16.2% en promedio, siendo los hijos el 58.7% del total de los miembros; por otra parte, los parientes representan el 6.5%, y los allegados sólo el 0.2%. En estas colonias encontramos que había personas que residían en otras ciudades o en el extranjero, y les transferían ingresos desde las mismas (ver cuadro 4.2).

En el fraccionamiento Floridos Bosques es donde hay menos jefes de familia solos, mientras que en éste y en Fomerrey 11, han disminuido en términos relativos los hijos, y se han incrementado los parientes. Esto se debe en gran parte a que se han añadido al grupo familiar tanto los cónyuges de los hijos, como los nietos del jefe de familia.

cuadro 4.1

CUADRO 4.1
TIPOS DE FAMILIAS EN LAS COLONIAS DE FOMERREY
1977-1990
(Porcentajes)

| TIPOS DE FAMILIAS | FOMERREY 11 | | FRACCIONAMIENTOS | | C. ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | | |
|-------------------------------|-------------|-------|------------------|-------|-----------|-------|------------|-------|-------|-------|-------|
| | 1977 | 1990 | FLORIDOS B. | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 |
| NUCLEAR | 74.2 | 57.0 | 73.5 | 66.7 | 77.1 | 69.2 | 68.0 | 68.6 | 73.2 | 65.2 | 65.2 |
| EXTENDIDA | 7.9 | 20.0 | 11.2 | 10.4 | 5.5 | 6.7 | 10.0 | 3.9 | 8.6 | 12.7 | 12.7 |
| MADRE E HIJOS | 3.4 | 10.0 | 6.1 | 6.3 | 1.8 | 6.7 | 7.0 | 15.7 | 4.5 | 9.7 | 9.7 |
| PAREJAS | 9.0 | 6.0 | 3.1 | 8.3 | 9.2 | 5.7 | 9.0 | 2.9 | 7.6 | 5.7 | 5.7 |
| PADRE E HIJOS | 2.2 | 3.0 | - | - | - | - | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 1.0 | 1.0 |
| NUCLEO, PARIENTES Y ALLEGADOS | - | - | 1.0 | - | 1.8 | - | - | - | 0.7 | 0.2 | 0.2 |
| NUCLEO Y ALLEGADOS | - | - | 1.0 | - | 1.8 | - | - | - | 0.7 | 0.2 | 0.2 |
| PADRE, HIJOS Y PARIENTES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| PADRE, HIJOS Y ALLEGADOS | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| HERMANOS O PARIENTES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| PERSONA SOLA | 2.1 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.8 | - | 1.0 | 2.9 | 0.7 | 0.9 | 0.9 |
| PAREJA Y PARIENTES | 0.2 | 1.0 | - | - | - | - | - | - | 1.0 | 0.5 | 0.5 |
| PADRE Y PARIENTES | - | - | - | - | 0.9 | - | - | - | 0.2 | 1.5 | 1.5 |
| MADRE, HIJOS Y PARIENTES | - | - | 1.0 | - | - | - | - | - | 0.2 | 1.0 | 1.0 |
| PARIENTES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JEFE SOLO Y ALLEGADOS | - | - | 2.0 | - | - | 4.8 | 3.0 | 1.0 | 1.3 | 1.5 | 1.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 89 | 100 | 98 | 96 | 109 | 104 | 100 | 102 | 396 | 402 | 402 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

CUADRO 4.2
RELACIONES FAMILIARES POR FRACCIONAMIENTO
1977-1990
(Porcentajes)

| RELACION FAMILIAR | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | |
|-------------------|------------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | | FLORIDOS B. | | FOMERREY 11 | | C. ROMANO | | TOTAL |
| | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1990 |
| JEFE DE FAMILIA | 16.6 | 18.0 | 16.2 | 16.8 | 18.7 | 19.0 | 19.3 | 18.7 | 18.1 |
| CONYUGE | 15.7 | 14.9 | 12.3 | 17.1 | 16.7 | 16.0 | 19.3 | 16.7 | 16.2 |
| HIJOS | 63.0 | 63.9 | 65.8 | 57.3 | 59.8 | 54.7 | 57.1 | 58.7 | 58.7 |
| PARIENTES | 4.5 | 2.6 | 4.8 | 8.7 | 3.6 | 9.7 | 3.8 | 5.3 | 6.5 |
| ALLEGADOS | - | 0.6 | 0.5 | - | 1.2 | 0.2 | 0.4 | 0.2 | 0.2 |
| TRANSFERENTES | 0.2 | 0.2 | - | 0.2 | - | 0.4 | 0.2 | 0.4 | 0.3 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 545 | | 531 | | 525 | | 557 | | 2,158 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

4.2 Tiempo de residir en el área metropolitana de Monterrey

4.2.1 Población inmigrante y tiempo de residir en el AMM

En Monterrey se decía que las invasiones se dieron por personas "acarreadas" de otros estados de la República con objeto de ocupar terrenos "ex-profeso", y que Fomerrey atraía a muchas familias al ofrecer terrenos baratos.⁵⁷

En 1977 se encontró que el 62.2% de los jefes de familia eran inmigrantes, y que la mayoría de ellos se concentraban en el fraccionamiento Carmen Romano (70%) y en Fomerrey 11 (69.8%). Dicha cifra resulta significativamente más alta que el promedio de inmigrantes del AMM, que para el año de 1980 era del 28.3% de la población total.⁵⁸

En 1977 los citados inmigrantes tenían en su mayoría más de siete años de residir en el AMM, y solamente el 1.5% tenía menos de un año, concentrándose principalmente en la colonia Carmen Romano.

En los fraccionamientos Fomerrey 11 y Carmen Romano encontramos los mayores porcentajes de personas con menos de seis años

de residencia en el AMM (Cuadro 4.3). Por otra parte, en la colonia Floridos Bosques el 15% de los jefes de familia tenían entre siete y nueve años de residir en el AMM, lo que demuestra que al momento de realizarse la invasión de los terrenos, ya tenían de uno a tres años de haber inmigrado. Igualmente se encontró que el 7% tenía menos tiempo de residencia, lo que significa que obtuvieron la vivienda o el terreno mediante "traspasos". Una situación semejante se presenta en Fomerrey 1, donde un alto porcentaje tienen más de nueve años de residir en el AMM (cuadro 4.3).

Lo anteriormente mencionado apunta a concluir que la mayoría de los pobladores son de origen inmigrante, aunque no se trata de recién llegados, sino que ya tienen un cierto tiempo de residir en el AMM.

4.2.2 Tiempo de residir en los fraccionamientos en 1977 y 1990

A partir de los datos de 1977, encontramos una coincidencia entre el inicio de la colonia y el tiempo que tenían de residir en la misma, así, en la Carmen Romano la mayoría tenía cuatro meses (89.8%), y un 10.2% tenía menos de un mes (cuadro 4.4 y gráfica 4.1).

También en Fomerrey 11 la mayoría tenía de uno a dos años (66.2%), y se habían movilizado después, el 29.5% de los colonos que tenían menos de un año de residencia.

CUADRO 4.3
TIEMPO DE RESIDENCIA DE LOS JEFES DE FAMILIA INMIGRANTES
1977
(Porcentajes)

| AÑOS DE RESIDENCIA | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL |
|--------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|
| | FOMERREY 1 | FLORIDOS B. | FOMERREY 11 | C.ROMANO | |
| MENOS DE 1 | 0.9 | 0.7 | - | 5.2 | 1.5 |
| 1 - 3 | 7.2 | 2.1 | 12.3 | 12.5 | 7.9 |
| 4 - 6 | 8.1 | 4.3 | 4.7 | 16.7 | 7.9 |
| 7 - 9 | 9.0 | 14.9 | 12.3 | 7.3 | 11.2 |
| 10 - 12 | 9.0 | 5.7 | 9.4 | 11.5 | 8.6 |
| 13 - 15 | 5.4 | 7.1 | 6.6 | 6.3 | 6.4 |
| 16 - 20 | 7.2 | 7.8 | 12.3 | 5.2 | 8.2 |
| 21 Y MAS | 8.1 | 13.5 | 12.3 | 6.3 | 10.4 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 4.4
TIEMPO DE RESIDIR EN EL FRACCIONAMIENTO
1977
(Porcentajes)

| TIEMPO EN MESES | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-----------------|------------------|-------------|----------|------------|
| | FLORIDOS B. | FOMERREY 11 | C.ROMANO | FOMERREY 1 |
| 0 | - | 2.1 | 10.2 | 2.1 |
| 1 - 12 | 6.0 | 27.4 | 89.8 | 12.4 |
| 13 - 26 | 2.1 | 66.2 | - | 32.0 |
| 27 - 48 | 14.3 | 4.3 | - | 48.4 |
| 49 - 72 | 51.5 | - | - | 2.0 |
| 73 Y MAS | 16.1 | - | - | 3.1 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

En la Colonia Floridos Bosques la mayoría tenía más de cuatro años de residencia, y el 22% de las familias llegó posteriormente.

En Fomerrey 1 encontramos que la mayoría (53.5%) tenía más de dos años de residir ahí, y un 14.5% tenía menos de un año.

A partir de los datos de 1990, encontramos que en los Fraccionamientos más antiguos -Fomerrey 1 y Floridos Bosques- la mayoría de las familias habían llegado entre 1970 y 1975 (72% y 62%), y en el caso de Floridos Bosques el 11% de las familias, lo habían hecho con anterioridad.

En Fomerrey 11 y Carmen Romano, la mayoría de las familias llegaron entre 1975 y 1980 (42% y 79% respectivamente) (Cuadro 2.3 y gráfica 4.2).

Las familias que llegaron de 1981 en adelante representan el 14.6% del total, y fueron éstas las que adquirieron los lotes o las viviendas por traspaso.

Los datos mostrados nos indican que hay una estabilidad relativa en estas familias, y que muy pocos han vendido los lotes o los terrenos, de esa manera se ha logrado estabilizar a la población en el espacio urbano, y se ha evitado la espiral 'invasión-regularización-invasión'.

4.3 Movilidad interna e inmigración

4.3.1 Lugar donde residían antes de llegar al fraccionamiento

En 1990 encontramos que la mayoría de los jefes de familia (89.6%), antes de venir al fraccionamiento, habitaban en el municipio de Monterrey. Los colonos de Fomerrey 1 presentan el porcentaje más alto (83%), mientras que en el fraccionamiento Carmen Romano encontramos el más bajo (39.4%). Por otra parte, en los fraccionamientos Floridos Bosques y Fomerrey 11, la mayoría proviene también de Monterrey (70% y 56% respectivamente).

Estos datos nos permiten afirmar que en la mayoría de los casos, los colonos no vinieron de otras regiones a ocupar dichos terrenos, y que la invasión se explica en base a las condiciones de la vivienda anterior, ya que la compartían o la alquilaban.

Se pudo observar, que es de los mismos fraccionamientos del municipio de San Nicolás de donde provienen una gran cantidad de los colonos, en virtud de los cambios generados dentro de los mismos, ya que esta situación ocupa el segundo nivel como lugar de origen. Por otra parte, también se encontró que se han dado muchos cambios al interior de los fraccionamientos estudiados, especialmente en Fomerrey 11 (cuadro 4.5).

Los municipios de donde provienen los colonos son, además de los ya mencionados, los de Guadalupe y Apodaca.

Aunado a la movilidad interna del AMM, encontramos que un 2.8% de los pobladores provienen de otros municipios del Estado de Nuevo León, y solamente el 7.5% es inmigrante de otros estados de la República. Por otra parte, la mayoría de los inmigrantes son de origen urbano, especialmente de las capitales de los estados vecinos, y solamente el 1% provenía del sector rural.

CUADRO 4.5
LUGAR DONDE RESIDIA LA FAMILIA ANTES DE LLEGAR AL FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

| LUGAR DE DONDE PROVIENEN | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-----------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| AREA METROPOLITANA | | | | | | |
| DE MONTERREY: | | | | | | |
| APODACA | 3.0 | 2.2 | 6.7 | - | 10 | 2.5 |
| ESCOBEDO | 1.0 | - | 1.0 | - | 2 | 0.5 |
| GARZA GARCIA | - | - | 1.0 | 2.0 | 3 | 0.7 |
| GUADALUPE | 3.0 | 3.2 | 5.8 | 4.0 | 16 | 5.1 |
| MONTERREY | 56.0 | 69.9 | 39.4 | 83.0 | 245 | 62.0 |
| SAN NICOLAS | 25.0 | 12.9 | 23.1 | 3.0 | 64 | 16.2 |
| SANTA CATARINA | - | - | 1.0 | - | 1 | 0.2 |
| DEL MISMO | | | | | | |
| FRACCIONAMIENTO | 7.0 | 2.2 | 3.8 | - | 13 | 3.3 |
| OTROS MUNICIPIOS | | | | | | |
| DE NUEVO LEON | 2.0 | 6.5 | 2.9 | - | 11 | 1.8 |
| OTROS ESTADOS: | | | | | | |
| MUNICIPIOS | - | 1.0 | 7.7 | - | 10 | 2.5 |
| RANCHERIAS | - | - | 2.9 | 1.0 | 4 | 1.0 |
| CIUDADES | - | 1.1 | 1.0 | - | 2 | 0.5 |
| CAPITAL | 3.0 | 1.1 | 1.9 | 7.0 | 13 | 3.3 |
| D. FEDERAL | - | - | 1.0 | - | 1 | 0.2 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 395 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 100 | 93 | 104 | 100 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

4.4 Causas por las que vinieron a estos fraccionamientos

4.4.1 Motivos del cambio de residencia

La mayoría de las familias se vino buscando mejorar sus condiciones de vida (79%), otros lo hicieron porque aumentó el número de personas en la familia (5%), y el 11.7% de las familias dieron diversas razones.

Solamente el 4.3% lo hizo porque lo expulsaron de donde vivía -estos casos los encontramos en las colonias Carmen Romano y Fomerrey 11-, pudiendo ser una de las razones de la invasión de los terrenos (cuadro 4.6).

CUADRO 4.6
MOTIVO POR EL CUAL VINIERON AL FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

| MOTIVO | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|---------------------------------|------------------|-----------|-------------|------------|-------|-------|
| | FLORIDOS B. | C. ROMANO | FOMERREY 11 | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| PARA MEJORAR AUMENTO LA FAMILIA | 87.1 | 75.0 | 75.0 | 80.0 | 314 | 79.0 |
| LO EXPULSARON OTRA RAZON | 4.3 | 3.8 | 5.0 | 7.0 | 20 | 5.0 |
| | 1.1 | 2.9 | 5.0 | 8.0 | 17 | 4.3 |
| | 7.5 | 18.3 | 15.0 | 5.0 | 46 | 11.7 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 397 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

4.4.2 La situación de la vivienda anterior

La mayoría de las familias de los fraccionamientos Fomerrey 11 y Floridos Bosques, rentaban una vivienda antes de venir a ocupar estos terrenos (63% respectivamente), mientras que los colonos de Carmen Romano -en el 19% de los casos- compartían la vivienda con otra familia. Otro grupo dijo que empezaba a formar su familia y quería tener un lugar propio para vivir (ver cuadro 4.7).

CUADRO 4.7
LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA ANTERIOR
1990
(Porcentajes)

| SITUACION DE LA VIVIENDA | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|--------------------------|------------------|-------------|-----------|------------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C. ROMANO | FOMERREY 1 |
| ALQUILADA | 63.0 | 63.4 | 35.9 | 40.0 |
| COMPARTIDA | 10.0 | 10.8 | 19.4 | 13.0 |
| VIVIA CON SUS PADRES | 17.0 | 20.4 | 21.4 | 20.0 |
| POSESIONARIOS | - | - | - | 1.0 |
| VARIAS | 10.0 | 5.4 | 23.3 | 26.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 100 | 93 | 103 | 100 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

Entre los motivos importantes por las que se vinieron al fraccionamiento, fue para dejar de pagar renta, para contar con algo propio y para evitar el hacinamiento originado por compartir la vivienda con otra familia.

4.4.3 La forma de acceder a los terrenos

Sabemos que tres fraccionamientos fueron ocupados mediante invasión organizada, sin embargo, en 1990 solamente en los fraccionamientos Floridos Bosques y Fomerrey 1 aceptaron que formaban parte de un grupo organizado (36.5% y 52% respectivamente).

Es posible que algunos hayan llegado por su cuenta, pero lo más probable es que deseen ocultar esta información ya que las invasiones fueron masivas, lo cual tampoco significa que necesariamente hayan formado parte de un grupo organizado.

4.4.4 Lugar donde reside el dueño anterior de la vivienda

De las 35 viviendas adquiridas mediante compra-venta, en 23 casos se nos informó del lugar donde reside actualmente el propietario. La mayoría de éstos residen en el AMM (86.8%), principalmente en el municipio de Monterrey (39.1%). En San Nicolás se encuentra el 30.4% de los mismos -tasa a la que debe sumarse otro 4.3%, que corresponde a los que habitan dentro de los mismos fraccionamientos de Fomerrey-, y en los municipios vecinos como los de Escobedo y Apodaca, el 8.7% y 4.3% respectivamente. Por otra parte, también se encontró que algunos residen en otros estados de la República, y en el extranjero.

4.4.5 Lugar a donde le gustaría cambiar su residencia

Solamente 16 familias dieron una respuesta del lugar a donde les gustaría cambiarse, y esta fue que, en general, prefieren realizarlo hacia otros municipios del AMM, y solamente un pequeño número de personas (seis) están dispuestas a regresar a su lugar de origen.

Este dato nos indica que los colonos no tienen alternativas reales para cambiar de residencia, algunos solamente podrían hacerlo si el Infonavit les otorga un crédito, y difícilmente regresarían a su lugar de origen.

Se puede concluir, que para los colonos el proceso de consolidación de las viviendas ha sido muy lento, les ha costado mucho tiempo, dinero y esfuerzo regularizar los terrenos e introducir los servicios públicos, y contar con las condiciones de vida adecuadas para la vida urbana. Por ello prefieren mejorar la vivienda y acondicionarla a las necesidades familiares.

Las invasiones se originaron por la necesidad de mejorar las condiciones de vida de los pobladores, y por lo general, éstos no fueron personas "acarreadas" con el fin de ocupar terrenos. Sin embargo, es posible suponer que algunos aprovecharon la ocasión de la invasión, para unirse al grupo inicial sin que formaran parte del mismo.

En gran medida la invasión se explica por el hecho de pagar una renta por las viviendas, y por el hacinamiento en que estaban. No se trata de una expulsión debido a juicios de deshaucio, sino que la mayoría buscaba contar con algo propio para mejorar sus condiciones de vida.

Tampoco encontramos evidencia de que se tratara de grupos recién inmigrados, ya que la mayoría tenía en el momento de la invasión, algún tiempo de residir en el AMM.

5. CONDICIONES DE VIDA EN LOS FRACCIONAMIENTOS DE FOMERREY 1977-1990

Introducción

En este capítulo se analizan los cambios que se han dado en las familias y en los fraccionamientos de Fomerrey. En primer lugar se muestra cuáles eran las condiciones de estos asentamientos en 1977 y las que se encontraron en 1990.

Se expondrá la forma en que las familias han enfrentado la crisis de los años ochenta, tomando en cuenta el ingreso familiar. Asimismo se muestran los cambios en la distribución del gasto familiar y las prácticas de consumo de estos grupos.

Se analiza la organización social y política de los colonos y su participación en trabajos colectivos, ya que en dichas colonias la introducción de los servicios públicos ha sido producto del trabajo de los mismos, que contaron con la asesoría técnica de Fomerrey.

Antecedentes

Hay dos variables que han influido en la urbanización y consolidación de estos asentamientos, una de ellas es la política seguida por Fomerrey de lotificar los terrenos y asesorar a los colonos en la introducción de los servicios públicos, y la otra es la política seguida por el gobierno del estado y de los municipios en donde están ubicados.

Las diferencias encontradas entre los fraccionamientos estudiados, se deben en parte a su localización geográfica, ya que los tres asentamientos ubicados en San Nicolás se han consolidado, mientras que Fomerrey 1 -ubicado en el noroeste de Monterrey- aún no lo ha logrado por completo, a pesar de ser el más antiguo.

Los municipios en donde predomina la industria, disponen de mayores ingresos y pueden realizar un mayor número de obras -entre ellas introducir los servicios públicos y mejorar la vialidad-, lo que favorece la consolidación de los fraccionamientos y el traslado al trabajo. Sin

embargo en el caso de Fomerrey 1, la explicación a su atraso radica en la falta de cooperación de los colonos.⁵⁹

5.1 La situación de los fraccionamientos en 1977

5.1.1 Los fraccionamientos de San Nicolás de los Garza

San Nicolás de los Garza es el segundo municipio en importancia en el AMM, ya que en 1986, de 5,479 Has. con que contaba, el 24% de ellas estaban destinadas a la industria. A nivel del AMM, éstas representan el 26.75% del total, mientras que las destinadas a usos habitacionales constituían el 15.18% de la misma, significando este último valor el 59% del municipio.⁶⁰ La densidad bruta y neta era la más alta del AMM, siendo de 74 y 125.4 habitantes por Ha. (respectivamente), mientras que el promedio general era de 69 y 106.5 habitantes por Ha. (respectivamente).⁶¹

Los tres asentamientos del municipio están ubicados cerca de la antigua carretera a Roma y, el cruce de las vías del ferrocarril a Matamoros y la antigua vía a Torreón.

En 1977 estaban mal comunicados, y solamente el fraccionamiento Floridos Bosques contaba con luz eléctrica en la primera sección. Había tomas de agua colectivas en Fomerrey 11 y en Floridos Bosques.

En Fomerrey 11 se contaba ya con escuela primaria, con un dispensario médico y oficina de Fomerrey, y se estaba tramitando la introducción de energía eléctrica. El servicio de transporte público era ofrecido por propietarios de combis -llamadas también "peseras"- que se instalaban en la calle Chihuahua, en el límite de los fraccionamientos Fomerrey 11 y Floridos Bosques.

Los fraccionamientos Fomerrey 11 y Carmen Romano, están asentados en terrenos clasificados como "para uso industrial" y que, una vez invadidos, fue necesario reclasificar. A diferencia del caso de Floridos Bosques, donde el fraccionamiento es atravesado por el arroyo Nogalar, lo que impidió la regularización de algunos terrenos hasta 1990 -cuando se canalizó-.

5.1.2 La consolidación de estos fraccionamientos en 1990

Los tres fraccionamientos están rodeados de industrias, lo que si bien favorece el empleo en el sector, también repercute en la contaminación ambiental y en las condiciones de salud de la población, ya que el municipio de San Nicolás ocupa el segundo lugar en contaminación en el AMM.⁶²

En la actualidad estos tres fraccionamientos están bien comunicados, ya que por medio de la Avenida Nogalar Sur conectan con el Anillo Intermedio, vía rápida que comunica a los municipios de Monterrey, San Pedro Garza García y Apodaca. La Avenida Díaz Ordaz conecta la Avenida Nogalar con la antigua carretera a Roma (camino al Aeropuerto), atravesando los tres fraccionamientos del municipio.

Todos ellos cuentan con los servicios de agua domiciliaria, drenaje y energía eléctrica. En la colonia Carmen Romano hay una escuela primaria y un Centro de Salud, mientras que en Fomerrey 11 hay escuelas primaria y secundaria.

En estos fraccionamientos solamente las principales avenidas se encuentran asfaltadas, y se estaban pavimentando las calles del fraccionamiento Carmen Romano dentro del programa de "Solidaridad". Aunque hay servicio de recolección de basura por parte del municipio, hay deficiencias en el mismo.

El servicio de transporte público, se presta mediante camiones de pasajeros y "peseras" o camionetas combis.

La ubicación de estos fraccionamientos, así como la vialidad y el transporte, han favorecido que éstos se integren a la zona urbana, adquiriendo algunas características del Monterrey antiguo, tales como la de no dejar espacio libre entre las casas ni en el frente de las mismas, así como el ubicar las áreas verdes -por lo general- en el patio trasero.

5.1.3 El Fraccionamiento Fomerrey 1

Este fraccionamiento está ubicado al noroeste de Monterrey, en las faldas del cerro del Topo Chico, zona caracterizada por ser rocosa.

Fomerrey adquirió dos terrenos para este fraccionamiento, uno en 1974 y el otro en 1975, los lotificó y vendió legalmente, y dejó las áreas correspondientes para vialidad y equipamiento.

En 1977 ya contaban con los servicios básicos de infraestructura, tales como energía eléctrica domiciliaria y agua potable en llaves colectivas, además tenían escuela primaria, tienda Conasupo, dispensario médico, y contaban con transporte público, camiones de pasajeros y camionetas "peseras" o combis.

Este fraccionamiento estaba más alejado de Monterrey, y mal comunicado por la vialidad. En él, Fomerrey puso todo su esfuerzo para que se denotara que el gobierno cumplía sus promesas, y resultara atractivo a los otros grupos de colonos y posesionarios.

Sin embargo, a pesar de que hay más personas ubicadas en los rangos de ingreso -individual y familiar- más elevados, no se observa mejoría aparente en el habitat, aún contando con todos los servicios públicos.

En la actualidad se han visto favorecidos por la cercanía del sistema de transporte "Metro", lo que probablemente influirá en la ocupación y el ingreso, ya que los comunica con la zona industrial, comercial y de servicios del municipio de Monterrey.

5.2 La distribución del ingreso familiar

El salario mínimo ha dejado de ser suficiente para cubrir las necesidades de una familia, la crisis ha afectado más a los asalariados que a los que trabajan por su propia cuenta, y las familias han tenido que seguir algunas estrategias para su sobrevivencia. Entre ellas encontramos el "arrimarse" con los familiares, el incrementar el número de personas que trabajan en las familias, y el compartir la vivienda o el lote, prestando o arrendando una parte de ellos.

A nivel individual, los asalariados incrementan sus ingresos porque trabajan horas extras y tienen prestaciones en efectivo, lo cual no sucede en el grupo de los que trabajan por su propia cuenta. Aún así, éstos

perciben -en mayor proporción- ingresos por encima del salario mínimo legal, tanto a nivel individual como familiar.

La suma de los ingresos individuales permite que las familias sobrevivan en la crisis. La solidaridad familiar es el seguro contra el desempleo y el lugar donde se atienden los enfermos, incapacitados, niños y ancianos.

Si comparamos la situación de estas familias por fraccionamiento en 1977 y 1990, observamos que ha disminuído el número de los que ganan menos del salario mínimo legal, ya que en 1977 el 35.4% estaba en este rango y para 1990, encontramos sólo el 5.8%. En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano, se encuentran los mayores porcentajes de familias por debajo del salario mínimo.

En 1990 la mayoría de las familias (64.8%) estaba ganando por arriba de 2.1 salarios mínimos, y el resto se encontraba a nivel del salario mínimo legal (cuadro 5.1 A).

Si analizamos la distribución del ingreso familiar en base a la situación ocupacional del jefe de familia, se encontró que el 60.4% de estas familias ganaba de 1 a 4.1 SML, y el 33.3% ganaba de 4.1 a 8.1 SML, mientras que el 6.3% ganaban por debajo del mínimo (cuadro 5.1 B y gráfica 5.1).

En cambio, en el grupo de los asalariados, había un mayor porcentaje de personas ubicadas en el rango de 1 a 4.1 SML (74.6%). El 19.6% ganaba más de 4.1 SML y el 5.5% de las familias ganaban menos que un SML.

La suma de los ingresos individuales, contribuye a que el ingreso familiar -en estas colonias- se distribuya de manera diferente al ingreso individual del AMM, ya que disminuye el porcentaje de familias que están en extrema pobreza, y se incrementan las que están entre uno y dos salarios mínimos.

CUADRO 5.1 A
INGRESO FAMILIAR EN 1977 Y 1990
(Porcentajes)

| RANGOS DE INGRESO (S.M.L.) | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|----------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| MENOS DE 1 | | | | | | |
| 1977 | 34.4 | 32.3 | 41.6 | 32.9 | 141 | 35.4 |
| 1990 | 4.0 | 7.3 | 8.8 | 3.0 | 23 | 45.8 |
| 1 A 2 | | | | | | |
| 1977 | 26.1 | 18.2 | 25.9 | 19.6 | 89 | 22.4 |
| 1990 | 22.0 | 34.4 | 28.4 | 33.0 | 117 | 29.4 |
| MAS DE 2 | | | | | | |
| 1977 | 39.5 | 49.5 | 32.5 | 47.4 | 168 | 42.2 |
| 1990 | 76.0 | 58.3 | 62.8 | 64.0 | 258 | 64.8 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 398 | |
| Abs. 1977 | 97 | 95 | 98 | 108 | 398 | |
| 1990 | 100 | 96 | 102 | 100 | 398 | |

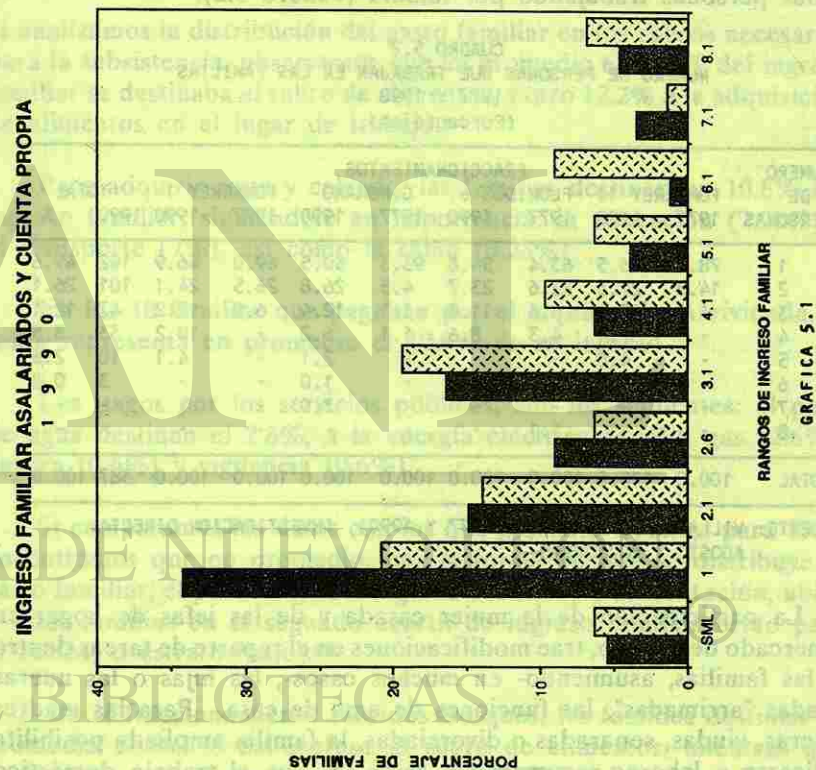
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

CUADRO 5.1 B
DISTRIBUCION DEL INGRESO FAMILIAR
TRABAJADORES ASALARIADOS Y POR CUENTA PROPIA
1990

| RANGOS DE INGRESO FAMILIAR (S.M.L.) | JEFES DE FAMILIA POR CUENTA PROPIA | | ASALARIADOS | | TOTAL | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------|-------------|-------|-----------|-------|
| | Absolutos | % | Absolutos | % | Absolutos | % |
| MENOS DE 1 | 9 | 6.3 | 14 | 5.5 | 23 | 5.8 |
| 1 A 2 | 30 | 20.8 | 87 | 34.2 | 117 | 29.4 |
| 2.1 A 2.5 | 20 | 13.9 | 38 | 14.9 | 58 | 14.6 |
| 2.6 A 3 | 9 | 6.3 | 23 | 9.0 | 32 | 8.1 |
| 3.1 A 4 | 28 | 19.4 | 42 | 16.5 | 70 | 17.6 |
| 4.1 A 5 | 14 | 9.7 | 16 | 6.3 | 30 | 7.5 |
| 5.1 A 6 | 9 | 6.3 | 10 | 3.9 | 19 | 4.8 |
| 6.1 A 7 | 13 | 9.0 | 3 | 1.2 | 16 | 4.0 |
| 7.1 a 8 | 2 | 1.4 | 9 | 3.5 | 11 | 2.8 |
| MAS DE 8.1 | 10 | 6.9 | 12 | 4.7 | 22 | 5.5 |
| TOTAL | 144 | 100.0 | 254 | 100.0 | 398 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

grafica 5.1



5.3 El número de personas que trabajan en la familia

En 1977 la mayoría de las familias dependían de un solo ingreso, los fraccionamientos en donde había dos y tres personas trabajando por familia, eran Fomerrey 11 y Fomerrey 1, mientras que en los otros dos encontramos hasta 4 y 5 personas trabajando.

Para 1990 el número de familias en donde trabaja una sola persona, ha disminuido hasta representar prácticamente la mitad de las familias de la muestra. Además, el número de personas que trabajan llega a ser muy alto en algunos fraccionamientos, en donde hay hasta cinco y más personas trabajando por familia (cuadro 5.2).

CUADRO 5.2
NUMERO DE PERSONAS QUE TRABAJAN EN LAS FAMILIAS
1977 Y 1990
(Porcentajes)

| NUMERO DE PERSONAS | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C.ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
| | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1977 | 1990 | 1990 | % |
| 1 | 78.4 | 46.5 | 63.4 | 54.8 | 93.3 | 50.5 | 69.0 | 46.9 | 192 | 49.6 |
| 2 | 14.8 | 27.3 | 22.6 | 23.7 | 4.5 | 26.8 | 26.5 | 24.1 | 101 | 26.1 |
| 3 | 6.8 | 12.1 | 8.6 | 11.8 | 1.1 | 12.4 | 6.9 | 12.2 | 47 | 12.1 |
| 4 | - | 9.1 | 4.3 | 8.6 | 1.1 | 6.2 | - | 10.2 | 33 | 8.5 |
| 5 | - | 4.0 | - | - | - | 2.1 | - | 4.1 | 10 | 2.6 |
| 6 | - | 1.0 | - | 1.1 | - | 1.0 | - | - | 3 | 0.8 |
| 7 | - | - | - | - | - | 1.0 | - | - | - | - |
| 8 | - | - | 1.1 | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 387 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

La participación de la mujer casada y de las jefas de hogar en el mercado de trabajo, trae modificaciones en el reparto de tareas dentro de las familias, asumiendo- en muchos casos-, las hijas o las nueras casadas "arrimadas", las funciones de ama de casa. Para las madres solteras, viudas, separadas o divorciadas, la familia ampliada posibilita dedicarse a labores remuneradas, mientras que el trabajo doméstico y la atención a las personas dependientes, es realizado por otros miembros de la familia.

La entrada de los jóvenes al mercado de trabajo y la permanencia de los viejos realizando labores remuneradas, trae como consecuencia menor capacitación para el trabajo en los jóvenes, y la prolongación de la vida activa en los ancianos. A nivel del mercado laboral se amplía la oferta de fuerza de trabajo, que busca así complementar el ingreso del jefe de familia que, en condiciones normales, debería ser suficiente para sostener a la familia.

5.4 La distribución del gasto familiar

Si analizamos la distribución del gasto familiar en los rubros necesarios para la subsistencia, observamos que en promedio el 54.7% del ingreso familiar se destinaba al rubro de alimentos, y otro 12.2% a la adquisición de alimentos en el lugar de trabajo.

Para adquirir ropa y calzado, las familias destinan un 10.8% del ingreso familiar, siguiéndole en importancia: la educación (7.92%) y el transporte (7%), así como la salud (6.23%).

En las 10 familias que pagaban por el alquiler de la vivienda, la renta representa en promedio el 10.9% de su ingreso.

Los pagos por los servicios públicos, son los siguientes: al pago de agua destinan el 2.8%, a la energía eléctrica (3.5%), gas (2.6%), basura (0.6%) y vigilancia (0.6%).

Si comparamos los datos con los que presenta Vellinga para 1985, encontramos que en promedio, por la forma en que se distribuye el gasto familiar, el porcentaje del ingreso destinado a alimentación, ubica a estas familias en el segundo cuartil de ingreso familiar bruto para el AMM, o estrato "bajo".⁶³

En el fraccionamiento Floridos Bosques, las familias destinan en promedio el 66.6% del ingreso al rubro de alimentos, mientras que en Fomerrey 1 y Fomerrey 11, dedican el 47% del mismo. En estos tres fraccionamientos, las familias gastan más en alimentos en el lugar de trabajo que en Fomerrey 1, sin embargo, en este último los colonos gastan más en transporte público que en los tres primeros (cuadro 5.3).

CUADRO 5.3
DISTRIBUCION DEL GASTO FAMILIAR EN LAS COLONIAS DE FOMERREY
1990
(Porcentajes)

| CONCEPTOS DE GASTO | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL |
|-------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | |
| ALIMENTOS | 47.95 | 66.61 | 57.15 | 47.42 | 54.68 |
| ALIMENTOS EN EMPLEO | 13.34 | 16.01 | 12.05 | 6.76 | 12.26 |
| ROPA Y CALZADO | 9.51 | 12.62 | 12.18 | 9.29 | 10.84 |
| EDUCACION | 5.89 | 9.65 | 9.33 | 6.60 | 7.92 |
| SALUD | 8.42 | 5.03 | 9.92 | 3.41 | 6.23 |
| TRANSPORTE | 5.88 | 7.01 | 6.90 | 8.86 | 7.21 |
| TRANSPORTE DE ALIMENTOS | 1.77 | 0.94 | 1.86 | 1.07 | 1.51 |
| AGUA | 2.26 | 2.98 | 3.27 | 2.72 | 2.81 |
| LUZ | 2.95 | 4.77 | 3.81 | 2.40 | 3.47 |
| GAS | 2.27 | 2.99 | 2.92 | 2.42 | 2.64 |
| BASURA | 0.62 | 0.82 | 0.48 | 0.72 | 0.65 |
| VIGILANCIA | 0.42 | 1.78 | 0.32 | 0.34 | 0.32 |
| RENTA | 8.70 | 9.50 | 7.80 | - | 10.88 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano, gastan más en ropa y educación, mientras que en Fomerrey 11 y en Floridos Bosques, gastan más en salud.

La colonia Floridos Bosques gasta más en pago de energía eléctrica, mientras que en la Colonia Carmen Romano encontramos que es mayor el gasto realizado en pago de alquiler.

Aunque no se consideró el ahorro que se tiene por no pagar renta, observamos que éste significa entre un 8.7% y un 17% del ingreso familiar mensual. Dado el nivel de ingreso familiar, algunas familias no pueden pagar el alquiler, y por lo mismo se "arriman" con los familiares.

Dada la distribución del ingreso y del gasto, se observa que muchas familias están en el límite de sobrevivencia, y que permanecen en el mercado laboral porque no cuentan con un oficio que les permita independizarse, ni con medios económicos para establecer un negocio.

Como veremos, las prestaciones sociales con que cuentan los asalariados, permiten mantener el nivel de vida, especialmente los gastos referentes a la salud.

5.5 Las prácticas de consumo

5.5.1 Lugar donde compran los alimentos

En las colonias estudiadas en 1977, solamente en Fomerrey 1 se contaba con comercios que abastecieran a la población, lo que significaba un ahorro en transporte y en el tiempo dedicado a hacer las compras, ya que el 78.4% se abastecía de alimentos dentro de la misma colonia. En los fraccionamientos de San Nicolás, solamente en Fomerrey 11 se abastecía el 49% de los pobladores. La mayoría se desplazaba hasta el centro de Monterrey para realizar sus compras habituales (ver cuadro 5.4).

CUADRO 5.4
UBICACION DEL COMERCIO DONDE SE REALIZAN LAS COMPRAS DE VIVERES
1977 Y 1990
(Porcentajes)

| LUGAR | FRACCIONAMIENTOS 1977 | | | | 1990 |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|----------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | |
| EN EL FRACCIONAMIENTO | 78.4 | 49.0 | 37.4 | 36.1 | 63.9 |
| COLONIAS VECINAS | 3.1 | 11.5 | 16.2 | 14.8 | 26.5 |
| CENTRO DE MONTERREY | 9.3 | 21.9 | 14.1 | 41.7 | 5.7 |
| FRACCIONAMIENTO Y CENTRO DE MONTERREY | - | 2.1 | 3.0 | - | - |
| DESPENSA | 2.1 | 1.0 | - | - | 0.9 |
| COLONIA Y DESPENSA | 1.0 | 9.4 | 9.1 | - | - |
| AYUDA FAMILIAR | 1.0 | - | - | - | - |
| VARIABLE | - | - | - | - | 3.7 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

En 1990 encontramos que en promedio, el 63.9% de las familias adquieren sus alimentos en la colonia, otro 26.5% lo hace en las colonias vecinas, siendo solamente el 5.7% el que se desplaza a los mercados de Monterrey para efectuar sus compras, y de entre ellos, el 3.7% varía

CUADRO 5.3
DISTRIBUCION DEL GASTO FAMILIAR EN LAS COLONIAS DE FOMERREY
1990
(Porcentajes)

| CONCEPTOS DE GASTO | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL |
|-------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | |
| ALIMENTOS | 47.95 | 66.61 | 57.15 | 47.42 | 54.68 |
| ALIMENTOS EN EMPLEO | 13.34 | 16.01 | 12.05 | 6.76 | 12.26 |
| ROPA Y CALZADO | 9.51 | 12.62 | 12.18 | 9.29 | 10.84 |
| EDUCACION | 5.89 | 9.65 | 9.33 | 6.60 | 7.92 |
| SALUD | 8.42 | 5.03 | 9.92 | 3.41 | 6.23 |
| TRANSPORTE | 5.88 | 7.01 | 6.90 | 8.86 | 7.21 |
| TRANSPORTE DE ALIMENTOS | 1.77 | 0.94 | 1.86 | 1.07 | 1.51 |
| AGUA | 2.26 | 2.98 | 3.27 | 2.72 | 2.81 |
| LUZ | 2.95 | 4.77 | 3.81 | 2.40 | 3.47 |
| GAS | 2.27 | 2.99 | 2.92 | 2.42 | 2.64 |
| BASURA | 0.62 | 0.82 | 0.48 | 0.72 | 0.65 |
| VIGILANCIA | 0.42 | 1.78 | 0.32 | 0.34 | 0.32 |
| RENTA | 8.70 | 9.50 | 7.80 | - | 10.88 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano, gastan más en ropa y educación, mientras que en Fomerrey 11 y en Floridos Bosques, gastan más en salud.

La colonia Floridos Bosques gasta más en pago de energía eléctrica, mientras que en la Colonia Carmen Romano encontramos que es mayor el gasto realizado en pago de alquiler.

Aunque no se consideró el ahorro que se tiene por no pagar renta, observamos que éste significa entre un 8.7% y un 17% del ingreso familiar mensual. Dado el nivel de ingreso familiar, algunas familias no pueden pagar el alquiler, y por lo mismo se "arriman" con los familiares.

Dada la distribución del ingreso y del gasto, se observa que muchas familias están en el límite de sobrevivencia, y que permanecen en el mercado laboral porque no cuentan con un oficio que les permita independizarse, ni con medios económicos para establecer un negocio.

Como veremos, las prestaciones sociales con que cuentan los asalariados, permiten mantener el nivel de vida, especialmente los gastos referentes a la salud.

5.5 Las prácticas de consumo

5.5.1 Lugar donde compran los alimentos

En las colonias estudiadas en 1977, solamente en Fomerrey 1 se contaba con comercios que abastecieran a la población, lo que significaba un ahorro en transporte y en el tiempo dedicado a hacer las compras, ya que el 78.4% se abastecía de alimentos dentro de la misma colonia. En los fraccionamientos de San Nicolás, solamente en Fomerrey 11 se abastecía el 49% de los pobladores. La mayoría se desplazaba hasta el centro de Monterrey para realizar sus compras habituales (ver cuadro 5.4).

CUADRO 5.4
UBICACION DEL COMERCIO DONDE SE REALIZAN LAS COMPRAS DE VIVERES
1977 Y 1990
(Porcentajes)

| LUGAR | FRACCIONAMIENTOS 1977 | | | | 1990 |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|----------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | |
| EN EL FRACCIONAMIENTO | 78.4 | 49.0 | 37.4 | 36.1 | 63.9 |
| COLONIAS VECINAS | 3.1 | 11.5 | 16.2 | 14.8 | 26.5 |
| CENTRO DE MONTERREY | 9.3 | 21.9 | 14.1 | 41.7 | 5.7 |
| FRACCIONAMIENTO Y CENTRO DE MONTERREY | - | 2.1 | 3.0 | - | - |
| DESPENSA | 2.1 | 1.0 | - | - | 0.9 |
| COLONIA Y DESPENSA | 1.0 | 9.4 | 9.1 | - | - |
| AYUDA FAMILIAR | 1.0 | - | - | - | - |
| VARIABLE | - | - | - | - | 3.7 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

En 1990 encontramos que en promedio, el 63.9% de las familias adquieren sus alimentos en la colonia, otro 26.5% lo hace en las colonias vecinas, siendo solamente el 5.7% el que se desplaza a los mercados de Monterrey para efectuar sus compras, y de entre ellos, el 3.7% varía

en sus prácticas. Se observa -a partir de los datos anteriores- que en las colonias ha mejorado el servicio de abasto, pues además del comercio establecido hay mercados sobre ruedas una vez por semana, y vendedores ambulantes (cuadro 5.4).

Entre las prestaciones sociales está la entrega de despensa a domicilio, que reciben el 10.6% de los asalariados, lo cual también asegura la alimentación familiar y modifica las prácticas de consumo.

La construcción del anillo intermedio y de vías amplias, ha favorecido el que se establezcan centros comerciales, lo que también ha modificado las prácticas de consumo de la población.

Además, algunos asalariados reciben "bonos" para ser cambiados por diversas mercancías en los supermercados, por lo cual las familias acuden a los mismos a adquirir los bienes necesarios.⁶⁴

5.5.2 Tipo de comercio donde adquirían sus alimentos en 1977

Las prácticas de consumo están determinadas por variables tales como el monto de ingreso disponible y la regularidad de su obtención, la posibilidad de contar con crédito, el tipo de tiendas de abasto existentes en la colonia -o relativamente cercanas-, así como la disponibilidad de medios de transporte propios o colectivos.

En 1977, aún cuando en Fomerrey 1 había una tienda Conasupo, solamente el 12.5% de los colonos adquiría ahí sus alimentos, mientras que en el fraccionamiento Carmen Romano, que no contaba con ninguna, el 24.1% se desplazaba para realizar sus compras en estas tiendas. Es probable que buscaran economizar en sus compras, aún teniendo que pagar transporte público. El resto prefería comprar en las tiendas del mismo fraccionamiento y a los vendedores ambulantes.

En Fomerrey 11 los comestibles se adquirían preferentemente en los pequeños negocios del fraccionamiento, que les daban crédito (cuadro 5.5).

CUADRO 5.5
TIPO DE COMERCIO DONDE ADQUIERE LOS VIVERES
1977
(Porcentajes)

| TIPO DE COMERCIO | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY II | FLORIDOS B. | C. ROMANO |
| CONASUPO | 12.4 | 8.1 | 5.2 | 24.1 |
| EN EL MISMO | | | | |
| FRACCIONAMIENTO | 41.2 | 68.8 | 38.1 | 13.0 |
| VENDEDORES AMBULANTES | 35.1 | 2.1 | | 54.6 |
| MERCADO SOBRE RUEDAS | 5.2 | 2.1 | 4.0 | 3.7 |
| CONASUPO Y VENDEDORES | | | | |
| AMBULANTES | | 12.5 | 14.1 | 1.9 |
| VARIOS | | 1.0 | 5.1 | |
| SIN DATO | 6.2 | 8.4 | 24.0 | 1.9 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

5.5.3 Tiempo dedicado a las compras y utilización del transporte público

En 1977 la mayoría de los colonos destinaba periodos que iban desde 30 minutos hasta una hora en hacer sus compras, y los que se desplazaban a otros municipios, dedicaban aún más tiempo (cuadro 5.6).

En 1977, solamente en el fraccionamiento Carmen Romano, el 50% de los pobladores utilizaba transporte para hacer sus compras, mientras que en los fraccionamientos vecinos, lo utilizaban el 33% de los mismos (cuadro 5.7).

En 1990 se mantiene este promedio para los cuatro fraccionamientos, lo que significa que están mejor abastecidos, y que se desplazan sólo aquellos que obtienen ventajas en hacerlo, y no por absoluta necesidad -como sucedía antes-.

El 29.5% de las familias utilizaban algún medio de transporte para dirigirse al lugar donde realizaban sus compras, y este gasto representaba en promedio el 1.5% del ingreso familiar. En el fraccionamiento Fomerrey 1 empleaban menos el transporte, y representaba el 1.1% del ingreso familiar, mientras que en la Colonia Carmen Romano el 46% de las

familias sí utilizaban transporte, representando el 1.8% de su ingreso familiar (cuadro 5.7).

CUADRO 5.6
TIEMPO UTILIZADO EN EFECTUAR LAS COMPRAS
1977
(Porcentajes)

| TIEMPO EN MINUTOS | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| 0 | 2.1 | 8.3 | 8.1 | 8.3 |
| 1 - 30 | 64.9 | 60.4 | 53.1 | 58.3 |
| 31 - 60 | 20.6 | 18.8 | 20.2 | 25.8 |
| 61 - 90 | 4.1 | 1.0 | 3.0 | 4.6 |
| 91 - 120 | 4.1 | 7.3 | 11.1 | 0.9 |
| 121 - 180 | 4.1 | 4.2 | 3.0 | 1.9 |
| 181 Y MAS | - | - | 1.0 | 0.9 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 5.7
UTILIZACION DEL TRANSPORTE PARA EFECTUAR LAS COMPRAS
1977 Y 1990
(Porcentajes)

| TRANSPORTE PUBLICO | FRACCIONAMIENTOS 1977 | | | | 1990 | |
|--------------------|-----------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | TOTAL | % |
| SI UTILIZAN | 24.7 | 33.3 | 28.3 | 50.0 | 119 | 29.5 |
| NO UTILIZAN | 75.3 | 66.7 | 71.7 | 50.0 | 285 | 70.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 404 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

5.5.4 El consumo de alimentos en el lugar de trabajo

Para muchos trabajadores es necesario consumir alimentos en el lugar de trabajo, encontramos que en el 57.1% de los hogares se tenía esa práctica, la cual representaba en promedio el 12.26% del ingreso familiar. En los tres fraccionamientos de San Nicolás gastan más en este

rubro que en Fomerrey 1 (cuadro 5.3). Siendo solamente uno de los trabajadores el que contaba con servicio de comedor en la empresa.

5.5.5 El gasto familiar en ropa y calzado

En 1977 los colonos destinaban menos del 10% del ingreso familiar mensual a ropa y calzado, y había muy pocos que gastaban más del 20% por este concepto (cuadro 5.8).

Las prácticas de consumo son muy variadas, ya que hemos observado que por lo general adquieren ropa y calzado para los niños al empezar

CUADRO 5.8
PORCENTAJE DEL INGRESO DESTINADO A ROPA Y CALZADO
1977
(Porcentajes)

| PORCENTAJE DEL INGRESO MENSUAL | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| MENOS DE 10 | 85.6 | 82.3 | 82.8 | 76.9 |
| 11 - 20 | 7.2 | 14.6 | 10.1 | 14.8 |
| 21 - 30 | 1.0 | - | 3.0 | 2.8 |
| 31 - 70 | 1.0 | 3.1 | - | 1.8 |
| SIN DATO | 5.2 | 2.1 | 2.0 | 2.8 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

el año escolar, al igual que libros, útiles escolares y uniformes; en el mes de diciembre -con el aguinaldo- se adquiere para toda la familia, y en el resto de los meses del año, se van adquiriendo ropa o calzado conforme los necesite alguno de los miembros de la misma.

En 1977 la mayoría compraba estos bienes en el centro de Monterrey, otros compraban a crédito a comerciantes ambulantes y también adquirían ropa de segunda, y los más pobres se vestían mediante ayuda familiar (cuadro 5.9).

En 1990 el gasto promedio de las colonias representaba el 10% del ingreso familiar mensual, destinándole un poco más del 12% los colonos de Floridos Bosques y de la Carmen Romano. El 17% de las familias no proporcionó este dato debido a que compran eventual-

mente ropa y calzado. El gasto en este rubro se circunscribe a lo estrictamente necesario para la mayoría de las familias.

CUADRO 5.9
LUGAR DONDE COMPRAN ROPA Y CALZADO
1977
(Porcentajes)

| LUGAR | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|---|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| EN EL FRACCIONAMIENTO | 11.6 | 9.4 | 1.0 | 2.0 |
| CENTRO DE MONTERREY | 51.6 | 74.0 | 58.6 | 71.4 |
| COLONIAS VECINAS | 3.2 | - | 2.0 | 2.0 |
| ROPA DE SEGUNDA | 1.0 | 2.1 | 1.0 | - |
| COMERCIANTES AMBULANTES | 3.2 | 1.0 | 8.1 | 14.3 |
| COLONIAS VECINAS Y COMERCIANTES AMBULANTES | 17.9 | 5.2 | 20.2 | 10.2 |
| VARIOS | 3.2 | 2.0 | 6.0 | - |
| DONACIONES | 7.4 | 1.0 | 3.0 | - |
| SIN DATO | - | 5.2 | 1.0 | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

5.5.6 Salud

En 1977 la mayoría de los pobladores acudían al dispensario de la colonia, mientras que los pobladores de la colonia Carmen Romano, -que carecían de este servicio- visitaban a médicos particulares. En los casos de enfermedad grave acudían al Hospital Civil, especialmente las personas de mayor edad.

Los que tenían derecho al Seguro Social acudían al mismo para tratamientos y operaciones, combinando este servicio con el proporcionado por el dispensario médico de la colonia en los casos de enfermedades leves.

La mayoría de las familias destinaba menos del 10% del ingreso al pago de médico particular y a la compra de medicinas (cuadros 5.10 A y 5.10 B).

Para los pobladores más pobres y que no conocían el modo de funcionamiento del sistema de salud pública, era difícil acudir al médico

por lo que estaban más expuestos a fallecer por deficiente atención a la salud (cuadro 5.11).

CUADRO 5.10 A
PORCENTAJE DE FAMILIAS Y PORCENTAJE DEL INGRESO FAMILIAR
DEDICADO AL PAGO DE MEDICO
1977
(Porcentaje de Familias)

| PORCENTAJE DEL INGRESO | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|---------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| - 10 | 100.0 | 98.0 | 98.0 | 100.0 |
| 11 - 20 | - | 1.0 | 2.0 | - |
| SIN DATO | - | 1.0 | - | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 5.10 B
PORCENTAJE DE FAMILIAS Y PORCENTAJE DEL INGRESO FAMILIAR
DEDICADO A LA COMPRA DE MEDICINAS
1977
(Porcentaje de Familias)

| PORCENTAJE DEL INGRESO | FRACCIONAMIENTOS | | | |
|---------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| - 10 | 99.0 | 95.0 | 96.0 | 97.2 |
| 11 - 20 | - | 2.0 | 2.0 | 0.9 |
| 20 - 30 | 1.0 | 1.0 | - | - |
| 50 - 60 | - | - | 1.0 | 0.9 |
| SIN DATO | - | - | 1.0 | 0.9 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

La mayoría adquiría las medicinas en el dispensario, en el IMSS y en las farmacias particulares (cuadro 5.12).

En 1990 aumentó el número de afiliados al IMSS, al ISSSTE y al sistema de servicios médicos municipales, (73% de los asalariados),

ya que la mayoría acude a estas instituciones. Por tal razón el gasto promedio en salud es del 6.2%, siendo más alto en los fraccionamientos Fomerrey 11 y Carmen Romano que en los otros dos.

CUADRO 5.11
SERVICIO MEDICO UTILIZADO
1977
(Porcentajes)

| SERVICIO MEDICO | FRACCIONAMIENTO | | | |
|--------------------|-----------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| DISPENSARIO | 33.3 | 43.8 | 38.4 | 19.0 |
| MEDICO PARTICULAR | 2.1 | 2.0 | 7.1 | 17.1 |
| HOSPITAL CIVIL | 7.3 | 2.1 | 7.1 | 1.0 |
| IMSS | 20.8 | 13.5 | 22.2 | 30.5 |
| ISSSTE | - | - | 1.0 | - |
| DISPENSARIO E IMSS | 3.1 | 5.2 | 6.1 | 1.0 |
| NO ACUDE | 33.3 | 33.3 | 17.2 | 29.5 |
| SIN DATO | - | 1.0 | - | - |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 5.12
LUGAR DONDE COMPRA LAS MEDICINAS
1977
(Porcentajes)

| LUGAR | FRACCIONAMIENTO | | | |
|------------------------|-----------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| DISPENSARIO | 33.3 | 22.9 | 15.0 | 18.5 |
| FARMACIA | 15.0 | 21.9 | 31.3 | 28.7 |
| IMSS | 27.8 | 27.1 | 32.3 | 38.9 |
| DISPENSARIO Y FARMACIA | 7.2 | 9.4 | 8.1 | 1.9 |
| DISPENSARIO E IMSS | - | 6.3 | 7.1 | - |
| HOSPITAL CIVIL | 1.0 | - | - | - |
| FARMACIA E IMSS | 1.0 | 2.1 | 2.0 | - |
| NO COMPRAN | 14.4 | 10.4 | 4.0 | 12.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

Se encontró que para algunas familias (11 casos) el gasto en salud representó más del 20% de su ingreso, esto se explica si tomamos en cuenta que al carecer de servicios médicos sociales, se ven obligados

a acudir a un médico particular, y comprar las medicinas en las farmacias comerciales. Para estas familias, una enfermedad grave puede significar perder una parte importante de su patrimonio familiar (cuadro 5.13).

CUADRO 5.13
PORCENTAJE DEL INGRESO FAMILIAR DESTINADO A SALUD
1990

| DECILES DE INGRESO | FRACCIONAMIENTO | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C.ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| MENOS 10 | 32 | 86.5 | 27 | 84.4 | 32 | 68.1 | 73 | 94.8 | 164 | 84.0 |
| 10.1 - 20 | 3 | 8.1 | 4 | 12.5 | 9 | 19.1 | 2 | 2.6 | 18 | 9.3 |
| 20.1 - 30 | - | - | 1 | 3.1 | 2 | 4.3 | - | - | 3 | 1.6 |
| 30.1 Y MAS | 2 | 5.4 | - | - | 4 | 8.6 | 2 | 2.6 | 8 | 4.2 |
| TOTAL | 37 | 100.0 | 32 | 100.0 | 47 | 100.0 | 77 | 100.0 | 193 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

El 52.2% de las familias respondió que no había acudido al médico el mes anterior a la encuesta, ni había adquirido medicinas, debido a que se sigue la práctica de acudir al médico cuando ya está declarada la enfermedad, y no se atienden mediante medicina preventiva. Por tal motivo, hay más probabilidades de utilizar tratamientos drásticos, como es el caso de la extirpación de órganos, que de haberse atendido a tiempo pudieron haberse evitado.

Se puede afirmar que la ampliación de los servicios hospitalarios del IMSS y del ISSSTE representa una redistribución positiva para estos grupos de población, aunque tengan deficiencias, ya que la atención mediante médico y clínicas particulares tienen un costo elevado que no pueden solventar la mayoría de las familias. Es de señalar además que en el Municipio de San Nicolás se estableció el Hospital Metropolitano, que favorece la atención a la salud de los pobladores del municipio y del AMM.

5.5.7 Educación

En 1977 solamente los vecinos de Fomerrey 1 tenían escuela primaria en el fraccionamiento, por lo mismo no se desplazaban a otras colonias

CUADRO 5.14
UBICACION DE LA ESCUELA A DONDE ASISTEN LOS ESTUDIANTES
1977 Y 1990
(Porcentajes)

| UBICACION | FRACCIONAMIENTOS 1977 | | | | 1990 | |
|---|-----------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | TOTAL | % |
| EN EL MISMO FRACCIONAMIENTO | 46.2 | 3.1 | 2.0 | 2.8 | 138 | 34.2 |
| COLONIAS VECINAS | 14.3 | 42.7 | 58.6 | 26.9 | 92 | 22.8 |
| OTROS MUNICIPIOS | 1.1 | 6.3 | 2.0 | 0.9 | 20 | 5.0 |
| EN EL MISMO FRACCIONAMIENTO Y OTROS | - | 1.0 | 7.1 | - | 12 | 2.9 |
| NO SE APLICA | 38.5 | 46.9 | 30.3 | 69.4 | 142 | 35.1 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 404 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA.
AGOSTO Y NOVIEMBRE.

o municipios, lo que se veían obligados a hacer los niños de las demás colonias de Fomerrey en San Nicolás.

En 1990 estos fraccionamientos cuentan ya con escuelas primarias y secundaria, pero deben desplazarse a otras colonias o municipios para continuar los estudios de preparatoria, técnicos y universitarios, lo cual incrementa -para estas familias- los gastos de transporte (cuadro 5.14).

En 1990, en el 61.4% de las familias había estudiantes; de éstos, el 52.7% asiste a la escuela en el mismo fraccionamiento, otro 35.1% acude a escuelas situadas en las colonias vecinas, el 7.6% en otros municipios y el 4.6% a varios lugares.

Si estudiamos el porcentaje del ingreso familiar gastado en educación en 1977, para la mayoría de las familias representaba menos del 10%, y sólo en algunos casos era más del 20%.

En 1990 en promedio este rubro representa el 7.9% del ingreso familiar, siendo más alto en las colonias Floridos Bosques y Carmen Romano, que en las otras dos colonias (cuadro 5.3).

El incremento en el número de escuelas públicas y el nivel de estudios alcanzado por los colonos, nos indica que este servicio beneficia a dichos grupos de población.

Se confirma lo anterior si contrastamos el porcentaje de analfabetas que son jefes de familia (19.3%), con el de los que son hijos (12.7%), así como el nivel de educación alcanzado por los hijos comparado con el de los padres. El 76.9% de éstos han cursado primaria, mientras que el 41.7% de los hijos han cursado la secundaria, y el 15.6% otros estudios (ver cuadros 5.15 A y 5.15 B).

CUADRO 5.15 A
AÑOS DE ESTUDIO DE LOS JEFES DE FAMILIA E HIJOS
1990

| RELACION FAMILIAR | AÑOS DE ESTUDIO | | | | | | TOTAL | | | | | |
|----------------------|-----------------|------|------|-------|-------|------|-------|-----|----|-----|-------|-------|
| | CERO | 1-6 | 7-9 | 10-12 | 13-17 | Abs. | % | | | | | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | | | | |
| PADRE | 72 | 19.3 | 246 | 65.9 | 41 | 11.0 | 10 | 2.7 | 4 | 1.0 | 373 | 100.0 |
| HIJOS | 160 | 12.7 | 514 | 40.8 | 435 | 34.5 | 121 | 9.6 | 31 | 2.4 | 1 261 | 100.0 |
| TOTAL | 232 | | 760 | | 476 | | 131 | | 35 | | 1 634 | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 5.15 B
ESTUDIOS REALIZADOS POR PADRES E HIJOS
1990

| RELACION FAMILIAR | PRIMARIA | | SECUNDARIA | | OTROS | | TOTAL | |
|----------------------|----------|------|------------|------|-------|------|-------|-------|
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| PADRES | 167 | 76.9 | 34 | 15.6 | 16 | 7.5 | 217 | 100.0 |
| HIJOS | 436 | 42.7 | 426 | 41.7 | 159 | 15.6 | 1 021 | 100.0 |
| TOTAL | 603 | | 460 | | 175 | | 1 238 | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

5.5.8 Transporte

En 1977 la mayoría de las familias gastaba menos del 10% del ingreso familiar en transporte, aunque para algunos llegaba a significar una

mayor proporción del mismo. Se contaba sólo con el servicio de camionetas "peseras", que además de tener una tarifa más alta y diferencial para el servicio nocturno, cobra otra cuota por la mercancía que transportan los usuarios. Sin embargo el mayor problema era la inexistencia de vialidad adecuada, situación que se agravaba por la falta de canalización del arroyo Nogalar, que inundaba periódicamente al fraccionamiento Floridos Bosques (cuadro 5.16).

CUADRO 5.16
PORCENTAJE DEL INGRESO FAMILIAR DESTINADO A TRANSPORTE
1977

| PORCENTAJE | FRACCIONAMIENTO | | | |
|------------|-----------------|-------------|-------------|----------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO |
| - 10 | 80.4 | 81.3 | 81.8 | 81.3 |
| 11 - 20 | 8.2 | 13.5 | 10.1 | 13.1 |
| 21 - 30 | 3.1 | 1.0 | - | 0.9 |
| 31 - 40 | 2.1 | 2.1 | 1.0 | 0.9 |
| 41 - 60 | 6.2 | 2.0 | 6.1 | 3.7 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

En 1990 en promedio el gasto en transporte representa el 7.2% del ingreso familiar; es mayor el gasto en el fraccionamiento Fomerrey 1 (8.8%) que en los otros tres fraccionamientos. Esto se debe a la lejanía del mismo y a la falta de vialidad adecuada (cuadro 5.3).

En el AMM el servicio de transporte público es ofrecido por particulares, los autobuses urbanos son de empresarios privados y de sociedades anónimas, mientras que las "peseras" están en manos de pequeños propietarios afiliados a la CTM y a la CNOP. Este sistema resulta costoso debido a que además de que es una concesión del gobierno a tales organizaciones, y a pesar de que tienen subsidios en la gasolina y otros rubros, éstos no llegan a los consumidores finales, quienes finalmente sufren las consecuencias de la falta de un sistema organizado de transporte, y pagan una tarifa alta por un servicio deficiente.

Se ha intentado remediar esta situación mediante la construcción del sistema de transporte colectivo "Metro". Sin embargo, aunque será más rápido y eficiente, también es costoso para la mayoría de los usuarios.

Por esta situación, la movilización de las personas se ve limitada a la estrictamente necesaria, afectando a las amas de casa, a los estudiantes y a los que buscan trabajo. En el AMM el transporte público es una limitante al mercado de trabajo, de tal manera que los trabajadores de los fraccionamientos de San Nicolás, ubicados en una zona industrial, buscan emplearse en la misma y evitar el pago de transporte.

En 1990 el 75.81% de los trabajadores asalariados utilizaba dos medios de transporte colectivo para dirigirse a su trabajo: los camiones y las peseras. Solamente el 5.8% contaba con transporte particular y el 1.7% con transporte de la empresa combinado con el transporte público.

El 5.5% de los asalariados utilizaba bicicleta y el 8.6% se desplazaba a pie (cuadro 5.17 A).

El tipo de medios de transporte utilizados en las colonias es variable, así, en las colonias Floridos Bosques y Fomerrey 1 se usa más el camión, mientras que en las otras dos se utiliza el servicio de "peseras".

En las colonias Floridos Bosques y Fomerrey 11, los trabajadores asalariados caminan en mayor proporción, mientras que en Fomerrey 1 hay un porcentaje más alto de personas que cuentan con medios de transporte particular para dirigirse al trabajo.

La mayoría de los asalariados utiliza un solo medio de transporte para ocurrir al trabajo (52.3%), y otro 43% dos medios; solamente algunos utilizan tres y más medios de transporte (cuadro 5.18 A).

Los trabajadores utilizan el transporte público por su propia cuenta en el 47% de los casos, el 22.1% el transporte particular (propio o de la empresa), el 6.5% utilizaba bicicleta, el 7.1% se desplazaba a pie, y el 17.3% restante no requería, ya que trabajaba en su casa.

El medio de transporte público más utilizado es el camión y en menor medida las "peseras" (cuadro 5.17 B).

La mayoría utiliza entre uno y dos medios de transporte para dirigirse a su lugar de empleo, y son muy pocos los que utilizan más (cuadro 5.18 B).

cuadro 5.17 A

CUADRO 5.17 A
MEDIOS DE TRANSPORTE QUE UTILIZAN LOS ASALARIADOS
1990

| MEDIOS DE TRANSPORTE | FOMERREY 11 | | FRACCIONAMIENTOS | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
|---|-------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Abs. | % | FLORIDOS B. C. ROMANO | % | Abs. | % | Abs. | % |
| TRANSPORTE COLECTIVO: | | | | | | | | |
| CAMION | 65 | 47.5 | 71 | 61.2 | 52 | 39.1 | 104 | 53.9 |
| PESERA | 20 | 14.6 | 8 | 6.9 | 23 | 17.3 | 3 | 2.4 |
| CANTON Y PESERA | 12 | 8.8 | 6 | 5.2 | 20 | 15.0 | - | - |
| CANTON O PESERA Y TRANSPORTE EMPRESA | 1 | 0.7 | - | - | 1 | 0.8 | 1 | 0.8 |
| TRANSPORTE PARTICULAR | 8 | 5.8 | 6 | 5.2 | 7 | 5.3 | 9 | 7.3 |
| TRANSPORTE EMPRESA | 4 | 2.9 | - | - | 3 | 2.3 | 2 | 1.6 |
| OTROS | 3 | 3.2 | - | - | - | - | - | - |
| BICICLETA | 6 | 4.4 | 5 | 4.3 | 15 | 11.3 | 2 | 1.6 |
| CAMINA | 16 | 11.7 | 18 | 15.5 | 9 | 6.8 | 1 | 0.8 |
| NO USA | 2 | 1.5 | 2 | 1.7 | 2 | 1.5 | 2 | 1.6 |
| TOTAL | 137 | 100.0 | 116 | 100.0 | 132 | 100.0 | 124 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

cuadro 5.17 B

CUADRO 5.17 B
MEDIOS DE TRANSPORTE QUE UTILIZAN LOS QUE TRABAJAN POR CUENTA PROPIA
1990

| MEDIOS DE TRANSPORTE | FOMERREY 11 | | FRACCIONAMIENTOS | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
|-----------------------|-------------|--------------|-----------------------|--------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| | Abs. | % | FLORIDOS B. C. ROMANO | % | Abs. | % | Abs. | % |
| TRANSPORTE COLECTIVO | | | | | | | | |
| CAMION | 12 | 24.5 | 9 | 25.0 | 6 | 16.2 | 34 | 73.9 |
| PESERA | 4 | 8.2 | 1 | 2.8 | 6 | 16.2 | 1 | 2.2 |
| CANTON Y PESERA | 3 | 6.1 | 2 | 5.6 | 1 | 2.7 | 1 | 2.2 |
| TRANSPORTE EMPRESA | 2 | 4.1 | 3 | 8.3 | 1 | 2.7 | 1 | 2.2 |
| TRANSPORTE PARTICULAR | 2 | 4.1 | 3 | 8.3 | 9 | 24.3 | 6 | 13.0 |
| OTRO | 2 | 4.1 | 7 | 19.5 | 1 | 2.8 | 1 | 2.7 |
| BICICLETA O TRICICLO | 2 | 4.1 | 4 | 11.1 | 4 | 10.8 | 1 | 2.2 |
| CAMINA | 8 | 16.3 | 2 | 5.6 | 1 | 2.7 | 1 | 2.2 |
| NO USA | 14 | 28.6 | 5 | 13.9 | 8 | 21.6 | 2 | 4.3 |
| TOTAL | 49 | 100.0 | 36 | 100.0 | 37 | 100.0 | 46 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En 1990 la vialidad y el servicio de transporte han mejorado, reduciendo el tiempo de traslado y el gasto en transporte, en especial para los colonos de los fraccionamientos de San Nicolás.

CUADRO 5.18 A
NUMERO DE MEDIOS DE TRANSPORTE COLECTIVO QUE UTILIZAN
LOS TRABAJADORES ASALARIADOS
1990

| NUMERO DE MEDIOS DE TRANSPORTE | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C.ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| 1 | 59 | 53.2 | 58 | 62.4 | 76 | 63.3 | 45 | 38.1 | 238 | 53.8 |
| 2 | 51 | 45.9 | 35 | 37.6 | 43 | 35.8 | 69 | 58.5 | 198 | 44.8 |
| 3 | - | - | - | - | - | - | 2 | 1.7 | 2 | 0.5 |
| 4 Y MAS | 1 | 0.9 | - | - | 1 | 0.9 | 2 | 1.7 | 4 | 0.9 |
| TOTAL | 111 | 100.0 | 93 | 100.0 | 120 | 100.0 | 118 | 100.0 | 442 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 5.18 B
NUMERO DE MEDIOS DE TRANSPORTE COLECTIVO QUE UTILIZAN
LOS TRABAJADORES POR SU PROPIA CUENTA
1990

| NUMERO DE MEDIOS DE TRANSPORTE | FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------------|-------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | | FLORIDOS B. | | C.ROMANO | | FOMERREY 1 | | TOTAL | |
| | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % | Abs. | % |
| 1 | 11 | 47.8 | 11 | 61.1 | 23 | 92.0 | 14 | 35.9 | 59 | 56.2 |
| 2 | 11 | 47.8 | 7 | 38.9 | 2 | 8.0 | 24 | 61.5 | 44 | 41.9 |
| 3 | 1 | 4.4 | - | - | - | - | - | - | 1 | 0.9 |
| 5 | - | - | - | - | - | - | 1 | 2.6 | 1 | 0.9 |
| TOTAL | 23 | 100.0 | 18 | 100.0 | 25 | 100.0 | 39 | 100.0 | 105 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

5.5.9 Servicios públicos

5.5.9.1 Servicio de agua potable

Para la instalación del agua potable y conectarla a la red pública se requiere contar con la propiedad legal del terreno, por lo cual, a los

colonos en situación irregular se les dificulta acceder al mismo. Sin embargo, es el primero que se instala en los fraccionamientos de Fomerrey. Este proporciona la asesoría técnica y sirve de aval ante la Compañía de Agua y Drenaje de Monterrey, para que se conecten a las redes públicas y se instalen las tuberías. Los colonos ponen la mano de obra para realizar los trabajos de introducción, con lo cual reducen el costo casi a la mitad.

En 1977 los fraccionamientos Fomerrey 1 y Fomerrey 11 contaban con agua en llaves colectivas, mientras que en Floridos Bosques una parte de la colonia contaba con el servicio domiciliario. Para este momento, el fraccionamiento Carmen Romano tenía cuatro meses de haberse constituido, por lo cual no contaba con el servicio, y adquiría agua por medio de camiones cisterna o "pipas".

El Gobierno del Lic. Alfonso Martínez Domínguez creó el organismo público descentralizado "SISTELEON" para el abasto de agua, y la conexión al drenaje público de las colonias proletarias del AMM y municipios del estado de Nuevo León.

Los fraccionamientos estudiados se tardaron algunos años en contar con el servicio de agua y drenaje a domicilio, pero les resultó más económico que a las colonias que no participan en los programas del gobierno de Nuevo León. En 1990 cuentan ya con los tres servicios: agua, drenaje y energía eléctrica.

Al pago de agua potable en 1990 se destina en promedio el 2.8% del ingreso familiar, siendo relativamente más alto en el fraccionamiento Carmen Romano (Cuadro 5.3).

Algunas familias (3.2%) no gastan en este rubro, porque comparten la vivienda o la alquilan y no pagan este servicio; sólo una familia no disponía de agua debido a que no pagaron las cuotas correspondientes, y la compañía interrumpió el servicio.

5.5.9.2 Drenaje sanitario

En 1977 los fraccionamientos no contaban con drenaje domiciliario conectado a la red general, los más antiguos tenían fosas sépticas y pozos.

En el fraccionamiento Carmen Romano la mayoría tenía pozos (70%), sin embargo en todas las colonias se practicaba el fecalismo al aire libre, especialmente en Fomerrey 1, donde la dureza del suelo dificulta excavar y hacer fosas sépticas.

En 1990 estos fraccionamientos disponen del servicio de drenaje domiciliario, que les fue instalado -años después- a través de los programas del gobierno de Nuevo León.

5.5.9.3 Servicio de energía eléctrica

Para instalar este servicio no se exige la propiedad del terreno o de la vivienda, por lo que los colonos disponen del mismo en un plazo relativamente más corto. En el AMM se ha ampliado la cobertura de dicho servicio, de manera que en 1990 solamente carece de él el 1.9% de los pobladores del AMM.⁶⁵

Para las familias este gasto representa en promedio el 3.4% del ingreso familiar. En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano encontramos los porcentajes más altos. Se debe a que muchos de los comerciantes de estas colonias cuentan con servicio de refrigeración y consumen mayor energía eléctrica, la que se suma al consumo doméstico (cuadro 5.3). Solamente 15 familias (3.7%) dijeron no realizar este gasto -ya que comparten la misma vivienda- y solamente una familia carecía del servicio.

5.5.9.4 El gas utilizado como combustible

En el AMM existe el servicio de gas a domicilio conducido a través de una red general. A pesar de que se creó otro organismo descentralizado -llamado "Infragas"- para aumentar la cobertura del mismo, estos fraccionamientos aún no cuentan con él y deben comprar los tambores de gas a los camiones repartidores.

Del total de familias (32) 7.9% no gastan en gas, y para las demás este gasto representa en promedio el 2.6% del ingreso familiar (cuadro 5.3). Por otra parte, solamente una de las familias utiliza leña como combustible.

5.5.9.5 El gasto en la recolección de basura

El servicio de limpia es gratuito en el AMM, sin embargo, es deficiente. Los usuarios dan propinas a los trabajadores del servicio de limpia para que éstos se lleven la basura cuando sobrepasa cierta cantidad, o pagan el servicio a particulares que la recogen en un carretón, que es empujado por ellos mismos o por una mula o caballo.

En la muestra de 1990 encontramos que 102 familias dan aportaciones voluntarias por el servicio de limpia, y para ellas llega a representar el 0.65% del ingreso familiar, ya que lo hacen de manera esporádica e irregular (Cuadro 5.3).

El servicio particular compensa las deficiencias del servicio público -que no recoge la basura a diario-, sin embargo, aún así no resulta suficiente, ya que se observa la existencia de tiraderos de basura, que repercuten en la contaminación del medio ambiente y de la salud de los habitantes, tanto de estas colonias como del AMM.

5.5.9.6 El gasto en vigilancia

De los problemas existentes en estos fraccionamientos, los más graves son el pandillerismo y la drogadicción, debido en gran parte a la falta de vigilancia regular. Se trata de un viejo problema que apareció claramente desde 1977, y continúa debido a que muchos jóvenes se dedican a la vagancia y no tienen ninguna actividad, pues no estudian ni trabajan.

A pesar de dicha situación, los vecinos no se organizan para remediarla, y por lo mismo no se resuelve esta problemática.

Preguntamos si pagaban por este tipo de servicio, y encontramos que solamente seis familias dijeron dar una aportación voluntaria a la vigilancia del fraccionamiento. Para ellos, este rubro representa el 0.65% del ingreso familiar.

5.5.9.7 El pago de alquiler de la vivienda

En 1990 encontramos solamente 10 viviendas alquiladas, el alquiler representaba en promedio el 10.8% del ingreso familiar (cuadro 5.3).

Las colonias donde se alquilaban viviendas eran las tres de San Nicolás. El alquiler variaba entre 40 mil y 150 mil pesos mensuales. Algunos alquilaban parte de la vivienda, o bien, compartían algunos cuartos, como el baño y la cocina.

Vellinga,⁶⁶ imputa a las viviendas propias de las familias del cuartil más bajo de ingresos, el equivalente al 13.2% del ingreso familiar. Aunque en este estudio no se calculó el ahorro por disponer de vivienda propia, suponemos que estaría entre el 8.7% y 17.0% del ingreso familiar.

La práctica más común en estos fraccionamientos, es "prestar" la vivienda, ya que es una forma de ayudar a los familiares, y también es una forma de mantener ocupada la misma y no arriesgarse a rentarla. Para los que no disponen de una vivienda que puedan prestar a los familiares, lo común es compartirla, sin que medie ningún pago, ya que por lo general los "arrimados" no disponen de ingresos para hacerlo.

5.6 Organización vecinal y participación política

5.6.1 Organización interna

Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) designa un administrador en los fraccionamientos con la idea de que se convierta en líder de la comunidad, sustituyendo a los líderes naturales de los grupos de colonos y poseionarios.

La organización interna consiste en el nombramiento de jefes de manzana -que por lo general son mujeres- que se encargan de convocar a los vecinos para tomar decisiones en conjunto, especialmente cuando se requiere la colaboración de todos para la introducción de los servicios públicos, y la construcción de escuelas y dispensarios.

El administrador de Fomerrey encabezaba a los colonos cuando éstos iban a visitar a las autoridades públicas y a los directores de los organismos públicos descentralizados, realizando mítines para que los recibieran en audiencia.

La organización interna de los fraccionamientos y los trabajos colectivos realizados para construir la infraestructura y los edificios públicos,

es muy semejante a la que tenía el Frente Popular Independiente "Tierra y Libertad". La diferencia es que no cuentan con asambleas propias para discutir los asuntos, y se relacionan con el estado en términos de clientela política, ya que durante muchos años los colonos de Fomerrey han sido un bastión importante del partido oficial.

Es interesante comparar la información relativa a la pertenencia a organizaciones políticas o vecinales de estos colonos.

CUADRO 5.19
PROBLEMAS EXISTENTES EN LOS FRACCIONAMIENTOS
1977
(Porcentajes)

| PROBLEMAS | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|----------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FLORIDOS B. | FOMERREY 11 | C.ROMANO | ABS. | % |
| SERVICIOS PUBLICOS: | | | | | | |
| FALTA AGUA | 2.6 | 10.6 | 22.8 | 40.8 | 121 | 22.6 |
| ENERGIA ELECTRICA | 46.1 | 5.7 | 22.2 | 32.3 | 134 | 25.0 |
| DRENAJE | 32.0 | 20.6 | 11.7 | 2.4 | 74 | 13.8 |
| PAVIMENTO | 6.4 | 7.4 | 7.6 | 1.8 | 30 | 5.6 |
| RECOGER BASURA | 2.6 | 1.6 | 0.6 | - | 5 | 0.9 |
| TELEFONO | 5.1 | 1.6 | 0.6 | - | 7 | 1.3 |
| TRANSPORTE | 1.3 | 2.5 | 4.1 | 1.2 | 13 | 2.4 |
| ESCUELA ESTA LEJOS | - | 0.8 | 1.1 | 9.1 | 18 | 3.3 |
| PROBLEMAS INTERNOS: | | | | | | |
| CONFLICTOS | 1.3 | 3.3 | 2.3 | 1.2 | 11 | 2.0 |
| ALCOHOLISMO | 1.3 | 0.8 | 3.5 | 0.6 | 9 | 1.7 |
| DROGADICCION | - | 2.3 | 0.6 | - | 5 | 0.9 |
| VIARIOS: | | | | | | |
| MALA ADMINISTRACION | 1.3 | - | 0.6 | - | 2 | 0.4 |
| BAJOS INGRESOS | - | 1.7 | - | - | 3 | 0.5 |
| MALA CALIDAD DE LA TIERRA | - | 4.1 | - | - | 5 | 0.9 |
| INUNDACIONES POR EL ARROYO | - | 22.1 | 1.7 | - | 30 | 5.6 |
| OTROS | - | 1.6 | 8.7 | - | 17 | 3.2 |
| NO HAY PROBLEMAS | - | 18.5 | 7.1 | 10.3 | 52 | 9.7 |
| TOTAL ABSOLUTOS | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 536 | 100.0 |
| | 78 | 122 | 171 | 165 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

5.6.2 La problemática de las colonias en 1977

En 1977 los fraccionamientos tenían -como ya hemos visto- distinto grado de avance en infraestructura y servicios públicos, por lo que la problemática de cada una era diferente.

Así, mientras que en el fraccionamiento Carmen Romano faltaban todos los servicios y les urgía la instalación del agua y la energía eléctrica, -al igual que la colonia Fomerrey 11-, en los fraccionamientos más antiguos (Floridos Bosques y Fomerrey 1) existían necesidades particulares, pues era más urgente -en el primero- controlar el cauce del arroyo Nogalar, que los inundaba frecuentemente, y en el segundo, instalar energía eléctrica y el sistema de drenaje.

Además, desde aquel entonces ya se presentaba el problema del alcoholismo, la drogadicción y conflictos entre vecinos.⁶⁷

Algunos colonos destacaban como principal problema la insuficiencia de ingresos, y los problemas originados por el tipo de suelo y el arroyo (cuadro 5.19).

5.6.3 Las soluciones a los problemas de los fraccionamientos

Al analizar las respuestas a la forma de solucionar los problemas que tenían los fraccionamientos en 1977, encontramos tres tipos de actitudes:

- 1) Aquellos que creen que la solución está en la intervención de las autoridades de diverso nivel.
- 2) Los que piensan que debe haber solidaridad entre los vecinos, que necesitan ganar más dinero y deben pagar sus cuotas a Fomerrey.
- 3) Los que no tienen una respuesta a estos problemas.

Las respuestas son diferentes para cada colonia ya que la problemática es distinta, sin embargo, en los fraccionamientos donde se requería la colaboración de los vecinos para realizar trabajos comunes, predomina la necesidad de solidarizarse entre sí, mientras que en la colonia Floridos Bosques, donde aún no se definía la situación legal de los terrenos, aparece con mayor frecuencia la intervención del gobernador como solución (cuadro 5.20).

cuadro 5.20

CUADRO 5.20
FORMA DE SOLUCIONAR LOS PROBLEMAS EN LOS FRACCIONAMIENTOS
1977
(Porcentajes)

| SOLUCIONES | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL ABS. | % |
|------------------------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|---------------|-------|
| | FOMERREY 1 | FLORIDOS B. | FOMERREY 11 | C. ROMANO | | |
| SOLIDARIDAD ENTRE VECINOS | 39.6 | 21.3 | 38.6 | 40.0 | 80 | 34.9 |
| INTERVENCIÓN DEL GOBERNADOR | 5.1 | 19.4 | 12.0 | 2.2 | 22 | 9.6 |
| FORMAR COMISIONES | 17.2 | 4.2 | 4.0 | 13.3 | 21 | 9.2 |
| PAGAR LAS MENSUALIDADES A FOMERREY | 8.6 | 10.6 | 6.6 | 2.2 | 16 | 7.0 |
| PLAZOS MAS LARGOS | - | 2.1 | 1.3 | - | 2 | 0.8 |
| INTERVENCIÓN DE FOMERREY | 5.1 | 2.1 | 2.6 | 2.2 | 7 | 3.0 |
| MAS TRABAJO DEL ADMINISTRADOR | 1.7 | 4.2 | 6.6 | - | 9 | 4.0 |
| INTERVENCIÓN DE LA POLICIA | 6.9 | 2.1 | 4.0 | - | 7 | 3.0 |
| GANAR MAS DINERO | 3.4 | 4.3 | 1.3 | - | 5 | 2.1 |
| VIARIAS | 1.7 | 6.4 | 9.3 | 4.4 | 13 | 5.7 |
| NO SABE | 10.3 | 23.4 | 18.6 | 35.5 | 47 | 20.5 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 229 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 97 | 58 | 75 | 45 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA, R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

5.6.4 Participación en organizaciones políticas y vecinales

En 1977 el 51.1% de los colonos pertenecía a alguna organización política, de éstos, el 60.1% estaban afiliados a la CTM, el 18% a la CROC, el 11.7% a la CNOP y un 10.6% a diversas organizaciones (cuadro 5.21 A).

CUADRO 5.21 A
AFILIACION A LAS ORGANIZACIONES POLITICAS
1977
(Porcentajes)

| ORGANIZACION POLITICA | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|-----------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | ABS. | % |
| C.T.M. | 30.9 | 28.9 | 28.9 | 30.4 | 113 | 30.7 |
| C.R.O.C. | 9.6 | 8.7 | 9.3 | 8.7 | 34 | 9.3 |
| C.N.O.P. | 7.4 | 7.6 | 7.2 | 7.6 | 21 | 5.5 |
| OTRAS | 5.3 | 5.4 | 5.2 | 5.4 | 20 | 5.4 |
| NINGUNA | 46.8 | 47.8 | 49.5 | 47.8 | 180 | 48.9 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 368 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 94 | 92 | 97 | 92 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 5.21 B
ORGANIZACIONES EN LAS QUE PARTICIPAN
1990
(Porcentajes)

| ORGANIZACION | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | ABS. | % |
| ASOCIACION CIVIL | - | - | - | 6.7 | 1 | 1.7 |
| UNION DE COLONOS | 80.0 | 80.0 | 82.6 | 66.7 | 45 | 77.6 |
| PARTIDO POLITICO | - | 13.3 | 13.0 | 6.7 | 6 | 10.3 |
| OTRA | 20.0 | 6.7 | 4.3 | 20.0 | 6 | 10.3 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 58 | 100.0 |
| ABSOLUTOS | 15 | 23 | 15 | 5 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

En 1990 solamente el 14.3% de los colonos estaba afiliado a alguna organización política, de éstos, el 77.6% pertenecía a la unión de vecinos de la colonia, el 10.3% estaba afiliado a un partido político, otro 10.3%

a diversas organizaciones y el 1.7% pertenecía a una asociación civil (cuadro 5.21 B).

Al interior de los fraccionamientos se observa que hay una menor pertenencia a las organizaciones políticas, predominando aún las uniones de vecinos.

Es evidente que a medida que se consolidan los asentamientos humanos se reduce la participación política, especialmente cuando obtienen los servicios públicos necesarios. Sin embargo, sigue funcionando el sistema clientelista a través de las jefas de manzana, que convocan -principalmente a las amas de casa- a asistir a los mítines de apoyo a los funcionarios públicos, a cambio de obtener una despensa. Esta red de apoyo sirve también para evitar que se introduzcan representantes de otros partidos políticos, y por lo mismo, predomina el partido oficial.

La participación de los asalariados en los mítines políticos se controla a través de los sindicatos afiliados a la CTM, mientras que los que trabajan por su propia cuenta, afiliados a la CROC o a la CNOP, se ven presionados a través de dichas organizaciones.

5.6.5 Participación en trabajos colectivos

Los fraccionamientos de Fomerrey (de "urbanización progresiva") incluyen la participación de los vecinos en la construcción de las obras de infraestructura, además de su aporte económico.

En 1977 en promedio el 52.8% de los colonos informó que sí participó con trabajo físico en la introducción de servicios, mientras que el 7.9% lo hizo de manera irregular (cuadro 5.22 A).

Siendo básicamente los mismos colonos en 1990, solamente el 32.9% afirmó haber participado con su trabajo físico. La mayoría de ellos en la introducción de servicios públicos (62.4%), en la construcción de la escuela (19.5%) y en varias obras (cuadro 5.22 B).

En 1977 la mayoría de los colonos (62%) opinaban que sí había solidaridad entre los vecinos, sin embargo, eran muy pocos los que asistían regularmente a las reuniones del fraccionamiento (20.7%) (cuadro 5.22 A).

CUADRO 5.22 A
PARTICIPACION EN TRABAJOS COLECTIVOS
1977
(Porcentajes)

| PARTICIPACION EN TRABAJOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | % |
|--|------------------|-------------|-------------|----------|-------|------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | | |
| SI PARTICIPO A VECES | 48.5 | 51.0 | 65.7 | 43.5 | 208 | 52.8 |
| SI HAY SOLIDARIDAD ENTRE VECINOS A VECES | 4.1 | 5.2 | 10.1 | 11.1 | 31 | 7.9 |
| SI ASISTE A REUNIONES A VECES | 60.8 | 58.6 | 49.0 | 77.8 | 248 | 62.0 |
| | 8.2 | 1.0 | 2.0 | 2.8 | 14 | 3.5 |
| | 17.5 | 23.9 | 27.3 | 14.8 | 83 | 20.7 |
| | 3.0 | 67.7 | 67.7 | - | 33 | - |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

CUADRO 5.22 B
TRABAJOS COLECTIVOS EN QUE HA PARTICIPADO
1990
(Porcentajes)

| TRABAJOS COLECTIVOS | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|----------------------------|------------------|-------------|----------|------------|-------|-------|
| | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | FOMERREY 1 | ABS. | % |
| SERVICIOS PUBLICOS | 61.3 | 78.1 | 47.8 | 70.8 | 83 | 62.4 |
| ESCUELA | 12.9 | 12.5 | 28.3 | 20.3 | 26 | 19.5 |
| ESCUELA Y CENTROS DE SALUD | 3.2 | - | 2.2 | 4.2 | 3 | 2.3 |
| VIARIOS | 22.6 | 9.4 | 21.8 | 4.2 | 21 | 15.9 |
| TOTAL ABSOLUTOS | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 133 | 100.0 |
| | 31 | 32 | 46 | 24 | | |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

5.6.6 Participación en comisiones

En 1977 era frecuente visitar a los funcionarios públicos y directores de organismos descentralizados para hacer todo tipo de demandas, sin embargo, solamente el 28.8% dijo haber acudido en comisión ante alguno de los funcionarios o instituciones. En 1990 solamente el 15.25% dijo haber participado en alguna de éstas.

cuadro 5.23

CUADRO 5.23
INSTITUCIONES VISITADAS EN COMISION PARA SOLICITAR SERVICIOS

| INSTITUCIONES | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | 1977 | | 1990 | | TOTAL | |
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | ABS. | % |
| FOMERREY | 1.0 | 2.0 | 2.1 | 4.6 | 10 | 2.4 |
| GOBERNADOR | - | 5.2 | 5.2 | 1.9 | 12 | 2.9 |
| DIVERSAS INSTITUCIONES | 5.5 | 12.1 | 2.1 | 12.0 | 32 | 7.9 |
| NO PARTICIPO | 64.0 | 47.5 | 65.6 | 54.6 | 232 | 58.0 |
| AGUA Y DRENAJE | - | - | - | - | - | 5 |
| CIA. DE LUZ E. | - | - | - | - | - | 2 |
| PRESIDENTE MUNICIPAL | - | - | - | - | - | 29 |
| SIN DATO | 30.9 | 33.3 | 25.0 | 26.9 | 116 | 28.8 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 402 | 100.0 |
| | | | | | 413 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977 Y 1990), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO Y NOVIEMBRE.

Esto indica que a medida que se solucionan los problemas de los fraccionamientos, la participación es menor (cuadro 5.23).

5.7 Ventajas que tienen al vivir en estos fraccionamientos

En 1977 era evidente que la mayoría de los colonos habían llegado a estos fraccionamientos porque querían mejorar su situación: la mayoría no querían pagar renta (62.5%), algunos (18%) querían tener casa propia, y otros vivir mejor (7.5%).

El ahorro por no pagar renta permite a las familias realizar otros gastos, entre ellos: comer mejor (0.8%), y ahorrar (0.2%).

Al lado de estas respuestas, encontramos las de algunos que no veían ninguna ventaja en habitar en estas colonias (11%), pues carecían aún de servicios y se sentían aislados (cuadro 5.24).

CUADRO 5.24
VENTAJAS OBTENIDAS POR VIVIR EN EL FRACCIONAMIENTO
1977
(Porcentajes)

| VENTAJAS | FRACCIONAMIENTOS | | | | TOTAL | |
|--------------------|------------------|-------------|-------------|----------|-------|-------|
| | FOMERREY 1 | FOMERREY 11 | FLORIDOS B. | C.ROMANO | ABS. | % |
| NO PAGAN RENTA | 44.6 | 69.6 | 58.5 | 76.0 | 243 | 62.5 |
| TIENEN CASA PROPIA | 27.6 | 9.8 | 21.2 | 14.0 | 70 | 18.0 |
| VIVEN MEJOR | 6.4 | 4.9 | 9.6 | 9.0 | 29 | 7.5 |
| COMEN MEJOR | 1.0 | 1.0 | 1.0 | - | 3 | 0.8 |
| AHORRAN | - | 1.0 | - | - | 1 | 0.2 |
| NO TIENEN VENTAJAS | 20.0 | 13.7 | 9.6 | 1.0 | 43 | 11.0 |
| TOTAL | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 389 | 100.0 |

FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1977), INVESTIGACION DIRECTA. AGOSTO.

De lo anterior podemos concluir que si bien algunos terrenos fueron gratuitos durante un largo periodo de tiempo, también es cierto que la construcción de la vivienda, la urbanización de las colonias y la introducción de infraestructura y servicios públicos, significó para la mayoría de los pobladores pasar por una larga etapa de incomodidades, esfuerzos y sacrificios compartidos por toda la familia.

La construcción de la vivienda se basa en la disminución del consumo familiar y el ahorro forzoso, además del tiempo libre destinado a construir la vivienda o realizar trabajos colectivos.

A lo anterior se debe añadir el tiempo dedicado a la participación en comisiones, asistencia a mítines y actos públicos, que es parte de la política clientista.

El esfuerzo familiar para construir la vivienda e introducir los servicios, motiva que muy pocas familias desearan cambiar su lugar de residencia. Fueron escasas las respuestas al cálculo del precio aproximado de su casa, ya que no piensan venderla y además, tampoco cuentan con una mejor alternativa.

Debido a lo anteriormente expresado, se encontró gran estabilidad en estos fraccionamientos, y se comprueba que la vivienda es un bien de consumo necesario para la subsistencia de la familia trabajadora, ya que en épocas de crisis es el refugio de otros miembros de la familia, y ahí se acoge a los enfermos, incapacitados y jubilados, que nadie más atiende, pues no hay instituciones públicas suficientes que se hagan cargo, y estas familias no tienen capacidad económica para pagar por estos servicios a las instituciones privadas.

La vivienda es la mejor inversión de estos colonos, ya que ahí han dirigido no sólo el esfuerzo físico, sino también sus menguados ahorros, y es un apoyo cuando están desempleados o en pobreza extrema.

CONCLUSIONES

En base al análisis realizado, se puede concluir que la política urbana seguida por el gobierno del Estado de Nuevo León ha contribuido a modificar la estructura de la propiedad urbana.

Además se observa que las viviendas se han consolidado y la mayoría están dotadas de servicios públicos.

Para la población de escasos recursos, la oferta de terrenos baratos representa la única alternativa de acceder a la propiedad de la vivienda.

La oferta de suelo de los organismos públicos (Fomerrey y Provilleón), así como los lotes regularizados por el programa Tierra Propia, llegan a representar 110,059 lotes para vivienda de autoconstrucción; además, la producción de vivienda por parte de Infonavit y Provilleón suman 79,685 viviendas terminadas.

El total de acciones de vivienda suma 179,744 en el AMM, y representan el 34.2% del total de viviendas en 1990. Las tasas de crecimiento medio anual de las viviendas son: 5.3% entre 1970 y 1980 y 3.8% entre 1980 y 1990. En este periodo las viviendas propias se incrementan anualmente en 5.6% y representan el 82.4% del total del AMM.

El estudio comparativo de los cuatro fraccionamientos después de 13 años, nos permite concluir que las dos políticas seguidas por Fomerrey, de formar fraccionamientos de urbanización progresiva y de regularizar los terrenos "in situ", han favorecido la estabilidad de la población.

Hemos dado elementos para probar que, más que el título de propiedad del suelo, a los colonos les favorece la seguridad en la permanencia en el mismo lugar, lo que facilita la construcción de las viviendas con materiales definitivos y en duro. Sin embargo, en el fraccionamiento Floridos Bosques, donde se tardó más la aprobación para la venta y regularización de los terrenos, se dieron mayores ventas clandestinas que en los fraccionamientos controlados por Fomerrey.

El precio de los terrenos, las mensualidades, la falta de cobro de interés y la flexibilidad en la recuperación de las cuotas, ha favorecido

la estabilidad de la población en el espacio. Además, el pago simbólico de las escrituras y el bajo impuesto predial, también les resultan favorables.

La política de prohibir la venta de terrenos hasta que estén liquidados y escriturados, ha evitado la especulación con los precios. La disminución del costo de introducción de los servicios públicos por la participación de los colonos con su trabajo físico, ha favorecido que dichos fraccionamientos queden integrados a las redes generales del AMM.

Se puede observar que el acceso a los terrenos ha sido un mecanismo de redistribución del ingreso, ya que permite que los grupos con menores ingresos cuenten con su propia vivienda.

En estos fraccionamientos que cuentan con terrenos amplios, las familias -en algunos casos- han subdividido los lotes y en otros han arrendado las viviendas o parte de las mismas. También sirve para acoger a los hijos desempleados junto con su familia, es una ayuda a la sobrevivencia del grupo familiar.

La autoconstrucción de vivienda en los fraccionamientos de urbanización progresiva, depende básicamente del esfuerzo de los colonos. Algunos han obtenido crédito para construir la vivienda, pero se trata de los sindicatos y sus empresas. Los organismos públicos de vivienda lo han hecho en muy pocas ocasiones, a pesar de que un gran número de los trabajadores cuentan con dicha prestación social.

La falta de crédito ocasiona que el proceso de autoconstrucción se prolongue, y en la misma medida aumenta el costo de los materiales de construcción.

En los fraccionamientos de Fomerrey se observa -al igual que en el AMM-, la consolidación de las viviendas, tanto por los materiales utilizados como por el número de cuartos disponibles.

En el periodo analizado se observa que las viviendas se han extendido horizontal y verticalmente, adaptándose a las necesidades familiares. Sin embargo, en la tercera parte de las viviendas de estos fraccionamientos el índice de hacinamiento es mayor que en el AMM,

lo cual nos indica que hay una demanda de vivienda aún no satisfecha que deberá cubrirse en un mediano plazo.

La vivienda se construye por los colonos en su tiempo libre y en las vacaciones, lo que significa un mayor desgaste físico, pues no tienen tiempo para reponer las energías gastadas durante la semana. A diferencia de otros estudios, se encontró que en la construcción de la vivienda, además del jefe de familia participan otros miembros de la misma, parientes y allegados, lo que nos indica que hay solidaridad entre ellos.

La vivienda viene a cubrir una necesidad básica para la familia, y se encontraron pocas viviendas adquiridas ya construidas total o parcialmente. Hasta 1989 empiezan a entrar al mercado inmobiliario.

El proceso de consolidación de las viviendas ha sido muy lento, y les ha costado mucho esfuerzo -en tiempo y en dinero- regularizar los terrenos y obtener los servicios, para lograr condiciones de vida adecuadas. Es por ello que los colonos no piensan en cambiar de residencia, sino más bien en completarla de acuerdo a las necesidades familiares.

Al invadir estos terrenos, los colonos buscaban mejorar sus condiciones de vida, la mayoría de ellos no eran migrantes recientes y tampoco fueron expulsados por los propietarios de las casas que habitaban. La mayoría procedía del municipio de Monterrey, y se dio un proceso de movilidad intraurbana.

Muchos no pertenecían a un grupo organizado, sino que se integraron al que invadía, aprovechando la ocasión. Así aseguraron el permanecer cerca de los familiares y amigos, a la vez que evitaron la selección previa realizada por Monterrey.

La ubicación geográfica de los fraccionamientos en la zona industrial del municipio de San Nicolás, ha favorecido el cambio en la estructura ocupacional y la mayor participación de las mujeres. Al mismo tiempo se cuenta con mejor vialidad y medios de transporte público, lo que favorece la circulación y la ampliación del mercado de trabajo.

En estos fraccionamientos el mayor acceso a la educación formal ha elevado el nivel de escolaridad de los asalariados, y la inscripción

al Seguro Social contribuye al mejoramiento en las condiciones de salud familiar.

La pérdida del poder adquisitivo del salario individual motiva que aumente el número de miembros de la familia que entran al mercado laboral, y la suma de los ingresos individuales permite la sobrevivencia familiar.

En promedio, estas familias se ubican dentro del grupo de ingresos "bajos". El mayor porcentaje del ingreso se dedica al consumo de alimentos en el hogar y en el trabajo, así como al transporte.

Se observa que los gastos en rubros destinados a salud, educación y servicios públicos por parte de estos grupos son menores, indicándonos que hay una redistribución positiva del ingreso motivada por la mayor cobertura del sistema educativo y del Seguro Social.

La construcción de la vivienda e introducción de los servicios públicos se ha realizado disminuyendo el consumo necesario, en especial ropa y calzado. Al dedicar los fines de semana a la construcción de la vivienda, edificios públicos e introducción de los servicios, les queda poco tiempo libre, necesario para descansar y reponer las energías gastadas en la jornada laboral.

El esfuerzo realizado a nivel familiar origina que no quieran moverse de ese lugar y no piensen en vender la casa. Esto genera estabilidad en el espacio y condiciones más adecuadas para la reproducción de la fuerza de trabajo, ya que no pagan renta.

La vivienda representa la mejor inversión para los colonos y es un apoyo cuando se encuentran desempleados o en pobreza extrema, ya que pueden arrendarla total o parcialmente o bien venderla.

Después de 13 años, encontramos que estos fraccionamientos están integrados al AMM en todos los aspectos, y en cierta medida reproducen el modelo de vivienda del centro antiguo de Monterrey, esto es, que no dejan espacio libre entre la vivienda y la banqueta, por lo mismo hay pocas áreas verdes al frente, y el patio está en la parte trasera de la casa.

En los tres fraccionamientos de San Nicolás se observan mejores condiciones físicas que en Fomerrey 1, influye sin duda que se encuentren en un municipio industrializado, pero también otros factores que no han sido analizados, como es la organización interna y la colaboración vecinal.



NOTAS

¹ Departamento de Planificación de la Secretaría de Fomento Económico y Obras. Gobierno del Estado de Nuevo León, 1970 y Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010. Comisión de Conurbación. Gobierno del Estado de Nuevo León, 1988. Cuadro 19, p.94.

² Cifras de Nuevo León, 1981. Dirección General de Estadística, SPP y Gobierno de Nuevo León. Cuadro II.2, p.22 y XI Censo de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Resultados Definitivos. Tomo I, Cuadro 2, p.2-37, INEGI, 1991.

³ Cortés Melo, G. Arq. Urb. (1987), Op. Cit., p.104.

⁴ Vizcaya Canales. I. Los orígenes de la industrialización en Monterrey (1867-1920). Ed. Tecnológico. Monterrey, N.L. 1971. p.43 Nota de pie de página.

⁵ Puente Leyva, J. (1967), La Distribución del Ingreso en Monterrey. Ed. Siglo XXI. México. Vellinga, M. (1981), Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. Ed. Siglo XXI, 2a. Ed. México.

⁶ Los estudios de distribución del ingreso realizados por el Centro de Investigaciones Económicas de la Universidad Autónoma de Nuevo León así lo muestran. Véase Puente Leyva, J. (1967), Op. Cit., Vellinga, M. (1981), Op. Cit. y Quintanilla Rdz., E. (1990), "Algunas características de la población económicamente activa en Monterrey". Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 169, diciembre.

⁷ El Plan Operativo de Vivienda Popular para el área metropolitana de Monterrey, pp.25-26, proponía construir 25 mil viviendas para los grupos de ingreso entre uno y uno y medio salario mínimo, los que constituían el 33% del total de la población. Se trataba de una inversión recuperable en la cual se ponía como condición necesaria, el controlar la especulación con los terrenos, que eran un obstáculo para los programas del Estado: FOVI e INDECO. Para el 33% de la población con ingresos por debajo del salario mínimo legal, la solución era instalarlos en terrenos del estado, subsidiándolos.

⁸ Plan Operativo de Vivienda Popular. Departamento del Plano Regulador. Gobierno del Estado de Nuevo León. S/F, pp.25/26.

⁹ Entre 1962 y 1972 se construyeron 11,000 viviendas. Cadena Reyes, R. (1974), Problemas de la vivienda en familias de escasos recursos.

En los tres fraccionamientos de San Nicolás se observan mejores condiciones físicas que en Fomerrey 1, influye sin duda que se encuentren en un municipio industrializado, pero también otros factores que no han sido analizados, como es la organización interna y la colaboración vecinal.



NOTAS

¹ Departamento de Planificación de la Secretaría de Fomento Económico y Obras. Gobierno del Estado de Nuevo León, 1970 y Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010. Comisión de Conurbación. Gobierno del Estado de Nuevo León, 1988. Cuadro 19, p.94.

² Cifras de Nuevo León, 1981. Dirección General de Estadística, SPP y Gobierno de Nuevo León. Cuadro II.2, p.22 y XI Censo de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Resultados Definitivos. Tomo I, Cuadro 2, p.2-37, INEGI, 1991.

³ Cortés Melo, G. Arq. Urb. (1987), Op. Cit., p.104.

⁴ Vizcaya Canales. I. Los orígenes de la industrialización en Monterrey (1867-1920). Ed. Tecnológico. Monterrey, N.L. 1971. p.43 Nota de pie de página.

⁵ Puente Leyva, J. (1967), La Distribución del Ingreso en Monterrey. Ed. Siglo XXI. México. Vellinga, M. (1981), Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. Ed. Siglo XXI, 2a. Ed. México.

⁶ Los estudios de distribución del ingreso realizados por el Centro de Investigaciones Económicas de la Universidad Autónoma de Nuevo León así lo muestran. Véase Puente Leyva, J. (1967), Op. Cit., Vellinga, M. (1981), Op. Cit. y Quintanilla Rdz., E. (1990), "Algunas características de la población económicamente activa en Monterrey". Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 169, diciembre.

⁷ El Plan Operativo de Vivienda Popular para el área metropolitana de Monterrey, pp.25-26, proponía construir 25 mil viviendas para los grupos de ingreso entre uno y uno y medio salario mínimo, los que constituían el 33% del total de la población. Se trataba de una inversión recuperable en la cual se ponía como condición necesaria, el controlar la especulación con los terrenos, que eran un obstáculo para los programas del Estado: FOVI e INDECO. Para el 33% de la población con ingresos por debajo del salario mínimo legal, la solución era instalarlos en terrenos del estado, subsidiándolos.

⁸ Plan Operativo de Vivienda Popular. Departamento del Plano Regulador. Gobierno del Estado de Nuevo León. S/F, pp.25/26.

⁹ Entre 1962 y 1972 se construyeron 11,000 viviendas. Cadena Reyes, R. (1974), Problemas de la vivienda en familias de escasos recursos.

Monterrey, N.L. (Mimeo); y Cortés Melo, G. Arq. Urb. (1987), proporciona la cifra de 12 mil viviendas promovidas por los grupos industriales, en: Memorias del Simposium: Vivienda para la Población Precarista. Gobierno del Estado de Nuevo León. Secretaría de Desarrollo Urbano. Monterrey, N.L., 1987. p.104.

¹⁰ Carrillo, R. (1971).

¹¹ Plan Operativo, Op.Cit.

¹² Ramones Saldaña, J. (1974), "La vivienda en el área metropolitana de Monterrey en 1970", Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 67, febrero.

¹³ Para 1961-1966 los datos son del Plan Director de la Subregión Monterrey. Op.Cit. y para 1970-1975 del Documento Interno: "Informe de la situación de los grupos precaristas, 1976", de la Secretaría de Fomento Económico y Obras.

¹⁴ Periódico "El Porvenir", 5 de enero de 1974.

¹⁵ Ley de Urbanismo y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León. Artículo 39, fracción IV, artículo 55, fracción B y artículo 57, 1975.

¹⁶ La diferencia en la información de los dos organismos, se debe a que la Secretaría de Fomento Económico y Obras consideró en su informe a los grupos "precaristas", incluyendo algunos -como la colonia CROC con 205.4 Has.- que estaban en proceso de autorización y que aparecen como ocupando terrenos de propiedad "particular". En el 35% de los terrenos se ignoraba de quién era la propiedad.

¹⁷ Periódico "El Porvenir", 2 de marzo de 1979.

¹⁸ García Ortega, R. (1988), Área Metropolitana de Monterrey 1930-1984. Antecedentes y Análisis de su problemática actual en Monterrey: Siete estudios contemporáneos, Cerruti M. Comp. Fac. de Filosofía y Letras, UANL. Monterrey, N.L. México. septiembre.

¹⁹ Periódico "El Porvenir", 12 de marzo de 1980.

²⁰ Datos proporcionados por Tierra Propia. Documento Interno. Monterrey, N.L., noviembre de 1990. García Ortega, R. Op. Cit. menciona que en 1984 se habían regularizado 65,657 lotes, beneficiando a 328,285 habitantes. Es probable que estos lotes estuvieran en proceso de regularización.

²¹ García Ortega, R. Op.Cit., p.38 y El Plan Director de Desarrollo Urbano del área metropolitana de Monterrey. Op.Cit., p.50.

²² Periódico "El Porvenir", 6 de septiembre de 1983.

²³ Datos proporcionados por FONHAPO, diciembre de 1990.

²⁴ Periódico "El Porvenir", 2 de diciembre de 1983.

²⁵ Dato tomado de García Ortega, R, Op.Cit., p.38 y del Plan Director de Desarrollo Urbano, Op.Cit., p.50.

²⁶ PROVILEON. Reglamento Interior. Gobierno del Estado de Nuevo León, 13 de agosto de 1987.

²⁷ Plan Director, Op.Cit., Red general de acciones integradas. Vivienda. Apéndice.

²⁸ Plan Director, Op.Cit., Cuadro 6, p.50.

²⁹ Apoyo a la Vivienda de Autoconstrucción: Un caso práctico: San Bernabé. Secretaría de Desarrollo Urbano. Dirección de Vivienda. Diciembre de 1990.

³⁰ VI Informe de Gobierno. Lic. Jorge A. Treviño Martínez. junio de 1991. Monterrey, N.L., p.57.

³¹ Elaborado en base al XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Resultados Definitivos. Tomo II, Cuadro 37, pp.774-777 y Datos por Localidad/Integración Territorial, Cuadro 2, Parte C, p.161 (se incluyó a la población total del municipio).

³² Los ocupantes del lecho del río Santa Catarina damnificados por el Huracán Gilberto fueron trasladados a unos terrenos adquiridos por la Asociación Civil Gilberto, sin embargo, éstos fueron invadidos por un grupo de cetemistas. Posteriormente adquirieron otro terreno y FONHAPO les concedió un crédito por 5,108 millones de pesos para 506 acciones de "vivienda progresiva" (1991).

³³ Documento Interno del Departamento de Evaluación de la Gerencia de Planeación. FONHAPO, noviembre de 1990.

³⁴ FOMERREY. Documento Interno, noviembre de 1990.

³⁵ Dato proporcionado por la M. María de los Angeles Pozas en el evento del Atlas de Monterrey, diciembre de 1990. Monterrey, N.L.

³⁶ Datos proporcionados por FOMERREY, diciembre de 1990.

³⁷ Al total de lotes ofrecidos hemos restado las viviendas terminadas producidas por FOMERREY.

³⁸ En 1986 se calculaba que había 450,346 viviendas en el AMM. El Plan Director. Op.Cit. p.47.

³⁹ Turner, J. (1975), Op. Cit. pp.473-566.

⁴⁰ Cadena Reyes, R. (1974).

⁴¹ Cadena Reyes, R. (1974).

⁴² Informes de Monterrey, 1974, 1975 y 1976. Documentos Internos.

⁴³ El gobierno de Nuevo León recibió terrenos a cambio del pago de impuestos y otros adeudos; terrenos que fueron adquiridos a su vez, por Fomerrey.

⁴⁴ En 1974 las Uniones de Posesionarios Floridos Bosques y Sectores Oaxaca, Azteca y 27 de Julio, celebraron un convenio, presididos por el Secretario de la Comisión Estatal de Colonos y Posesionarios de la CTM, representante de estos grupos, con el Ing. Villanueva de la Secretaría de Fomento Económico y Obras del Gobierno del Estado, donde el objetivo era desconocer a los líderes Francisco Carrillo y Javier Barajas de la Unión Luis M. Farías, debido a que los extorsionaban y desorientaban.

⁴⁵ Dictamen técnico sobre el desarrollo, uso y destino de un predio. Oficio sin número, con fecha 28 de abril de 1977. Arq. Jesús E. Guajardo Mass.

⁴⁶ Iracheta, A. "Diez años de planeación del suelo en la Zona Metropolitana de la ciudad de México" en Garza G. Comp. (1989), Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988. El Colegio de México, pp.255-286.

⁴⁷ El Colegio de Notarios de Nuevo León colabora en la escrituración de los terrenos y viviendas de los programas del Gobierno de Nuevo León, reduciendo el costo de la escrituración.

⁴⁸ Expedientes de los fraccionamientos de FOMERREY, SEDU.

⁴⁹ En 1975 el salario mínimo legal era de 62.10 pesos diarios, mientras que en 1977 era de 100.40 pesos y en 1979 de 130.00 pesos. Ramones Saldaña, Jesús (1990), "Salario mínimo y nivel de vida". Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 167, agosto.

⁵⁰ Ramones Saldaña, Jesús (1990), "Salario mínimo y nivel de vida". Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 167, agosto.

⁵¹ Elaborado en base al XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Datos por Localidad/Integración Territorial. Cuadro 2, Parte A, pp.107-133.

⁵² Se trata de familias completas "arrimadas", es decir, que cocinan en común.

⁵³ Vellinga, M. (1988), pp.148-150.

⁵⁴ Villarreal, Diana R. y Castañeda, V. (1986), Cuadro 29, p.124.

⁵⁵ El salario mínimo legal en 1977 era de 100.40 pesos diarios.

⁵⁶ INEGI (1991) XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Tomo II, Cuadro 49, p.1072-1078 y Cuadro 42, p.888-921. Datos por Localidad/Integración Territorial. Cuadro 2, Parte A, pp.107-133.

⁵⁷ En el estudio de 1984, mostramos que los grupos que invadieron terrenos no eran recién migrantes, sino que habían llegado previamente con familiares y amigos; y una vez que contaban con trabajo, traían a la familia y buscaban una vivienda de alquiler, que al no conseguirla, se decidían a invadir terrenos de la periferia (que en muchas ocasiones les fueron vendidos fraudulentamente).

⁵⁸ Elaborado en base al X Censo General de Población y Vivienda 1980. Nuevo León. SIC-DGE (1983).

⁵⁹ Fomerrey siguió la política de separar a los colonos solicitantes de terrenos en varios fraccionamientos. En Fomerrey 1 se ubicó a numerosos líderes, los que no lograron integrar a los colonos para mejorar el fraccionamiento.

⁶⁰ El Plan Director, Op. Cit., Cuadro 17, p.91.

⁶¹ El Plan Director, Op.Cit., Cuadro 18, p.92.

⁶² Ramones Saldaña, J. (1991), "Los costos sociales del medio ambiente". Boletín Bimestral, CIE, UANL, Núm. 172, junio.

⁶³ Vellinga, M. (1988), p.156.

⁶⁴ En San Nicolás en 1990 había seis tiendas y centros comerciales mayores de cinco mil metros cuadrados, así como un mercado de abasto. El Plan Director, Op.Cit., p.71.

⁶⁵ INEGI (1991) XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Nuevo León. Datos por Localidad/Integración Territorial. Cuadro 2, Parte C. pp.162-186.

⁶⁶ Vellinga, M. (1988), Op.Cit., Cuadro 43, p.156.

BIBLIOGRAFIA

- Alvarado L., Cheetham, R. Garat A. y Rojas G. (1973), Movilización Social en Torno al Problema de la Vivienda. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales. EURE. Vol. III, abril. CIDU. Universidad Católica de Chile.
- Anson R. Gómez P. (1975), La Relación entre Política de Migración Interna y la Realidad de las Consecuencias Personales de la Migración: El Caso de Monterrey. Tesis Doctoral.
- Anson R. Gómez P. (1978), Implicaciones Socioeconómicas de la Marginación en el Area Metropolitana de Monterrey. (Mimeo). Monterrey. Agosto.
- Araud Ch. G. Broom, G. K. García Rocha, S. Rincón, Strassman W. K. y Urquidí V.L. (1975), La Construcción de la Vivienda y Empleo en México. El Colegio de México. México, D.F.
- Bazant, J. (1985), Autoconstrucción de Vivienda Popular. Ed. Trillas. México.
- Borja, J. (1975), Movimientos Sociales Urbanos. Ed. SIAP, Planteos Buenos Aires Argentina.
- Browning H. Fiendt W. (1968), Diferencias entre la Población Nativa y la Migrante en Monterrey. Demografía y Economía, No. 2. El Colegio de México. México.
- Cadena, R. (1974), El Problema de la Vivienda en las Familias de Escasos Recursos. Ed. Promotora de Viviendas Modelo. Monterrey, octubre.
- Cadena, R. (1977 y 1977), Apuntes Sobre El Problema de la Vivienda en Monterrey. Ed. Promotora de Viviendas Modelo. Monterrey, julio y noviembre.
- Carrillo, R. (1971), La Especulación y la Inversión en los Terrenos del Area Metropolitana de Monterrey . Análisis de 1950 a 1970. Tesis. Facultad de Economía, UANL. Monterrey.
- Castells, M. (1975), Luttes Urbaines. Petit Collection, Ed. Maspero. París, Francia.

- Castells, M. (1987), Capital Multinacional, Estados Nacionales, Comunidades Locales. Siglo XXI. México.
- Cerruti, M. (Ed.) (1988), Monterrey: Siete Estudios Contemporáneos. Facultad de Filosofía y Letras, UANL, Monterrey.
- Cortés Melo, G. Arq. Urb. (1987), La autoconstrucción de vivienda en el área metropolitana de Monterrey en Memorias del Simposium: Vivienda para la Población Precarista. Gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría de Desarrollo Urbano y Dirección de Planificación de Desarrollo Urbano. Monterrey, N.L.
- Garza, V.G. (Comp.) (1989), Una década de Planeación Urbano-Regional en México 1978-1988. El Colegio de México. México.
- Godard, F. (1975), Classes sociales et modes de consummation. La Pensée, No. 180, París, Francia. Abril.
- Hopgood, J.F. (1979), Settlers of Bajavista: Social and Economic Adaptation, in a Modern Squatter Settlement. Papers in International Studies. Latin American Series No. 7, Ohio University Center for International Studies.
- Lovera, A. (1983), Indagaciones sobre la Producción de Vivienda en los Barrios de Ranchos: El Caso de Caracas. Revista Interamericana de Planificación, Vol. XVII, No. 65, marzo.
- Lomnitz, L. (1975), ¿Cómo sobreviven los marginados? Siglo XXI, México.
- Marx, K. (1958), El Capital, Tomo I. Fondo de Cultura Económica. México.
- Memoria del Simposium (1987), Vivienda para la Población Precarista. Monterrey, noviembre.
- Moctezuma, P. y Navarro, B. (1980), Clase Obrera, Ejército Industrial de Reserva y Movimientos Sociales Urbanos de las Clases Dominadas en México, 1970-1976. Teoría y Política, Año 1, No. 2, octubre-diciembre.

- Montoya Retta, R. (1980), La Distribución del Ingreso Personal en Monterrey: Análisis de Factores Explicativos. Centro de Investigaciones Económicas, Facultad de Economía, UANL, Monterrey, N.L.
- Nún, J. (1969) Superpoblación Relativa, Ejército Industrial de Reserva y Masa Marginal. Revista Latinoamericana de Sociología. Vol. V, No. 2, Santiago de Chile, julio.
- Pastrana E. Therelfall M. (1975), Pan, Techo y Poder. Ed. SIAP, Buenos Aires.
- Poulantzas, N. (1974), Les Classes Sociales dans le Capitalisme Aujourd'hui. Petite Collection Ed. Maspero No. 77. París, Francia.
- Peerlman, J. (1975), The Myth of Marginality: Urban Poverty and Politics in Rio de Janeiro. University of California Press. E.U.A.
- Pradilla, E. (1987), Capital, Estado y Vivienda en América Latina. Ed. Fontamara 27, México.
- Preteceille, E. (1975), Besoins Sociaux et Socialisation de la Consommation. La Pensée No. 180. París, Francia, abril.
- Puente Leyva, J. (1969), Distribución del Ingreso en un Area Urbana: El Caso de Monterrey. Siglo XXI, México.
- Quiroga, J. (1990), La Tasa Natural de Desempleo. Centro de Investigaciones Económicas, Facultad de Economía, UANL. Monterrey, N.L.
- Turner, J. (1975), Asentamientos Humanos no Regulados. Desarrollo Urbano y Regional en América Latina. Unikel L. Necochea A. Comp. Lecturas No. 15. Fondo de Cultura Económica, México.
- Valenzuela, S. (Coord.) (1981), La Problemática Habitacional de los Grupos de Bajos Ingresos de Monterrey: Una Propuesta de Acción. División de Estudios Superiores. Facultad de Arquitectura, UANL (Mimeo). Monterrey, N.L.
- Villarreal, D. (1975), Consideraciones Teóricas sobre la Conceptualización del Fenómeno de la Marginalidad Urbana. Tesis. Facultad de Economía, UANL. Monterrey, N.L.

- Villarreal, D. (1979), Marginalite Urbaine et Politique de L'etat au Mexique. Enquete sur les Zones Residentielles Illegales a la Ville de Monterrey. Tesis de Doctorado de 3 Ciclo, Ecole Des Hautes Etudes en Sciences Sociales. París, Francia, junio.
- Villarreal, D. y Castañeda, V. (1986), Urbanización y Autoconstrucción de Vivienda en Monterrey. Centro de Ecodesarrollo y Claves Latinoamericanas. México.
- Vellinga, M. (1988), Desigualdad, Poder y Cambio Social en Monterrey. Siglo XXI, México. Diciembre.
- Vellinga, M. (1979), Industrialización, Burguesía y Clase Obrera en México. Siglo XXI, México.

UANL

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEÓN

®

SISTEMA DE BIBLIOTECAS



UAN

SIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO
CIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS