

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.

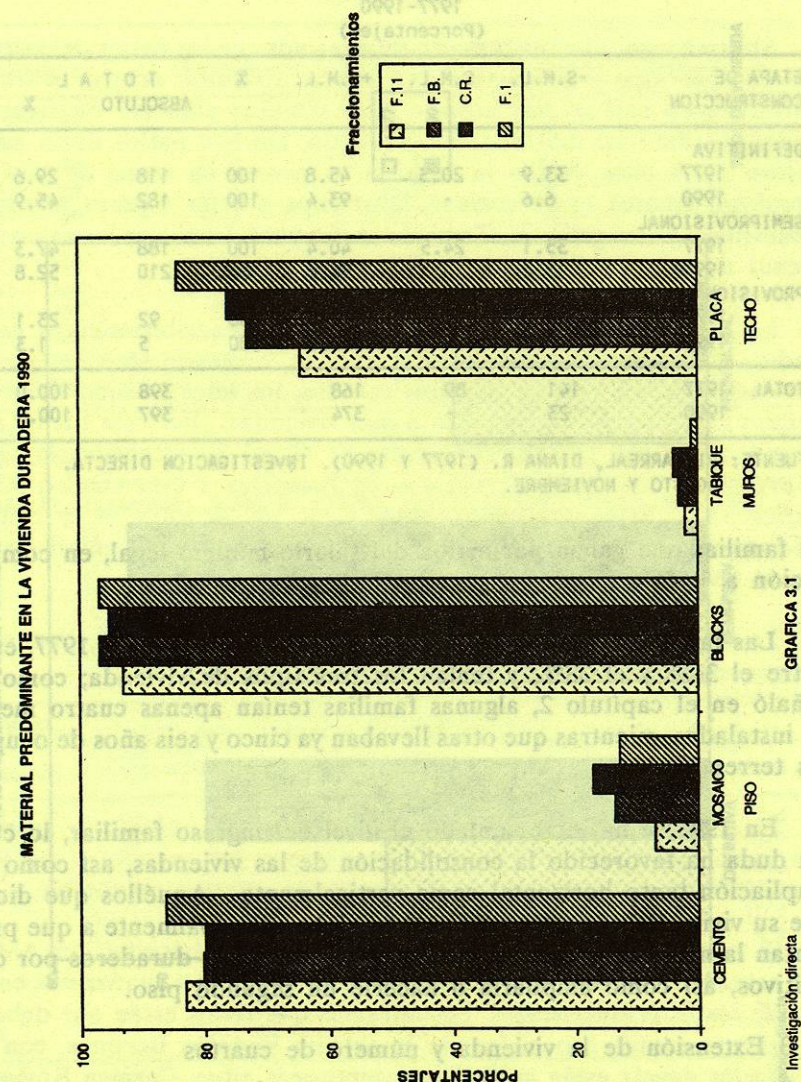
En la mayoría de los casos, las viviendas están construidas con castillos (79.9%), lo que permite la edificación de uno o más pisos, y el 15.9% carece de ellos, por lo que solamente puede extenderse horizontalmente.

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
SEMI-PROVISIONAL						
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.

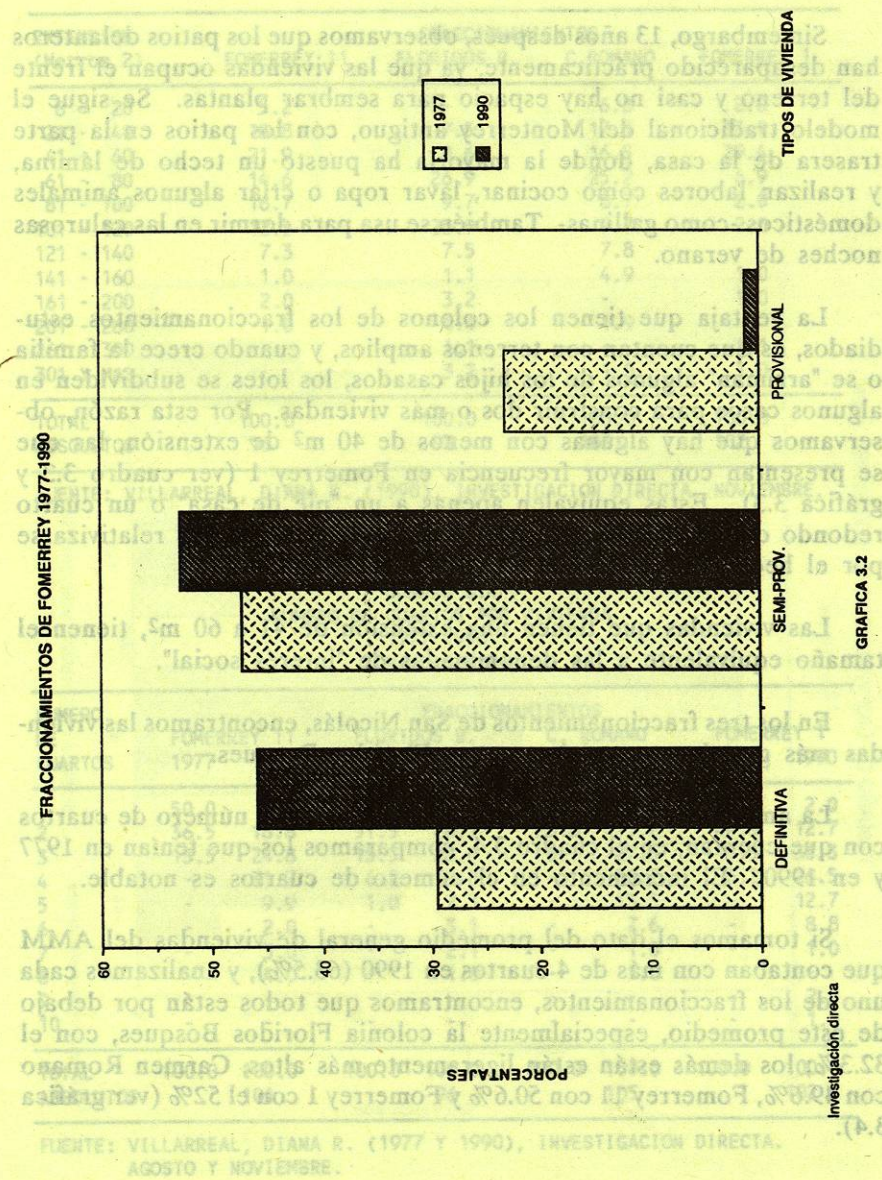
Las familias que ganaban menos del salario mínimo en 1977, eran entre el 34% y el 38%, y tenían los tres tipos de vivienda; como se señaló en el capítulo 2, algunas familias tenían apenas cuatro meses de instaladas, mientras que otras llevaban ya cinco y seis años de ocupar los terrenos.

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 viviendas de tipo definitivo, con el fin de que las familias completaran su consumo familiar con las portafantas ahí 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

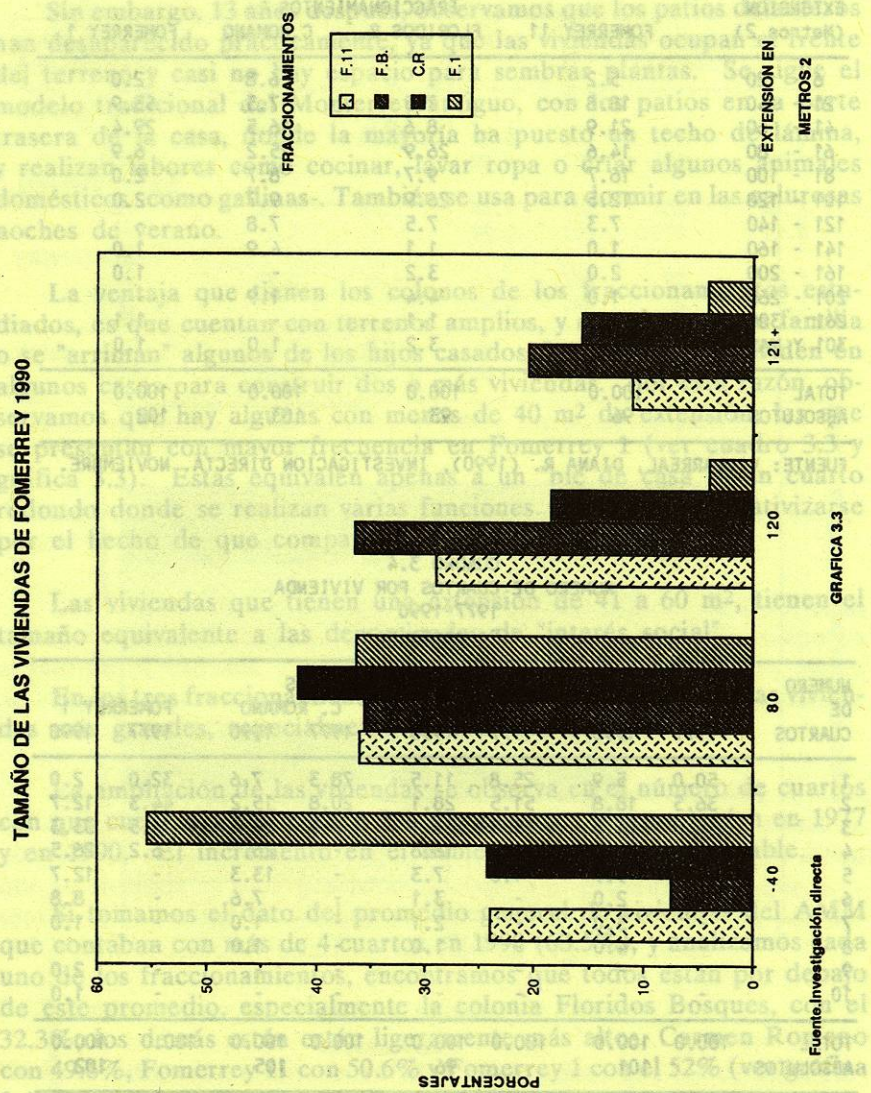
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

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

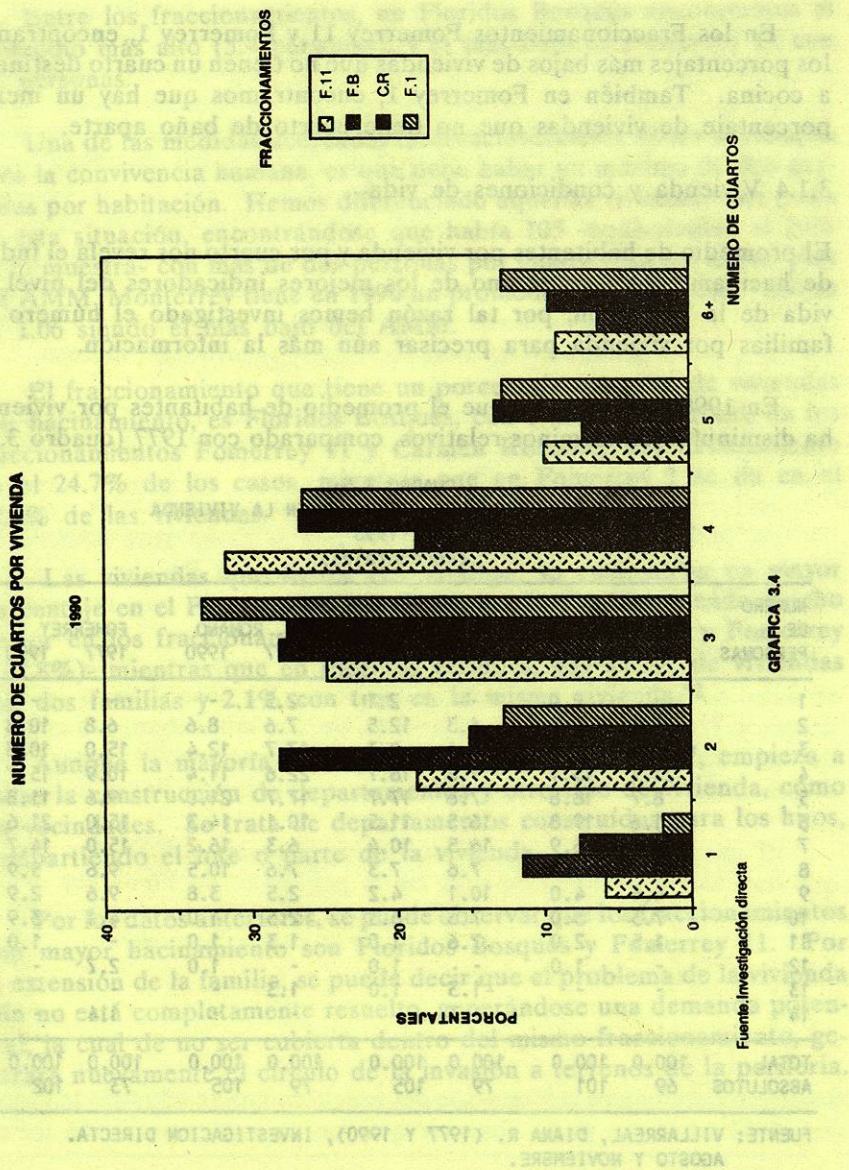
NUMERO DE CUARTOS	FRACCIONAMIENTOS							
	FOMERREY 11		FLORIDOS B.		C. ROMANO		FOMERREY 1	
	1977	1990	1977	1990	1977	1990	1977	1990
1	50.0	5.9	25.8	11.5	78.3	7.6	32.0	2.0
2	36.5	18.8	51.5	28.1	20.8	15.2	44.3	12.7
3	13.5	24.8	15.5	28.1	0.9	27.6	17.5	33.3
4	-	31.7	6.2	18.8	-	26.7	6.2	26.5
5	-	9.9	1.0	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		105		102

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

grafica 3.3



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.