

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	FRACCIONAMIENTOS							
	FOMERREY 11		FLORIDOS B.		C.ROMANO		FOMERREY 1	
	PRECIO	ABS.	PRECIO	ABS.	PRECIO	ABS.	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)

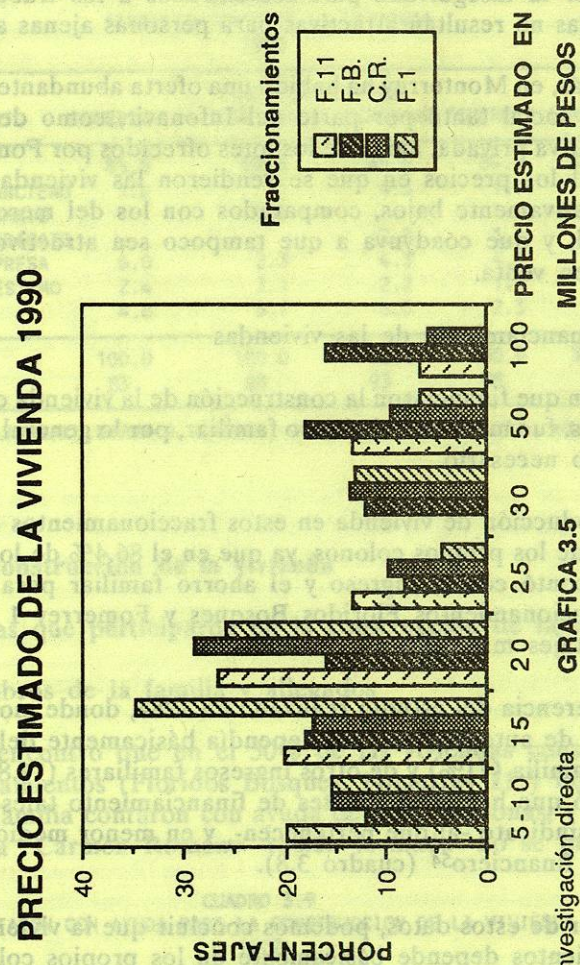
PRECIO (MILLONES DE \$ CORRIENTES)	FRACCIONAMIENTOS				TOTAL	
	FOMERREY 11	FLORIDOS B. C.	ROMANO	FOMERREY 1	ABS.	%
5 - 10	19.9	12.0	15.4	15.3	27	15.2
10.1 - 15	20.1	18.0	17.3	34.8	40	22.5
15.1 - 20	26.6	16.0	28.9	26.0	43	24.1
20.1 - 25	13.4	8.0	9.7	4.4	15	8.4
25.1 - 30	-	12.0	13.5	13.0	19	10.6
30.1 - 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.

gráfica 3.5



Fuente: Investigación directa

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.