

## 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Cortés Melo, G. Arq. Urb. (1987), Op. Cit., p.104.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Plan Operativo de Vivienda Popular. Departamento del Plano Regulador. Gobierno del Estado de Nuevo León. S/F, pp.25/26.

<sup>9</sup> Entre 1962 y 1972 se construyeron 11,000 viviendas. Cadena Reyes, R. (1974), Problemas de la vivienda en familias de escasos recursos.