

## ***The Innerburbs in Close-up and Findings from fieldwork***

### **The Colonias: Francisco villa and Valle de Santa Lucia**

In the following section, we bring together data gathered through interviews with residents of Colonias as well as secondary literature on the history of land invasions and uses in Monterrey to weave a rough portrait of both settlements' history.

#### **Francisco 'Pancho' Villa**

The story of land invasions in northern Mexico begins in the late sixties and early seventies when urban residents lacking the means for entry into the formal land market invade then peri-urban *ejidal* or communal lands. From the outsiders perspective the resulting communities were usually characterized as perilous mini-city where even the police dread entering. In 1971 the skirts of the *Topo Chico* Mountain range in the northwestern corner of Monterrey became the site of one of the city's foremost land invasions. This invasion was quickly followed by the creation of the *Colonia "Tierra y Libertad."* In line with the standard 'model' for land invasions at the time, student activists -many of whom had been involved in the 1968 student movements and imbued with Maoist ideology- led the invasion and subsequent sociopolitical organization of the *Colonia*. These movements were characterized by their choosing to remain autonomous from the "*estructuras oficiales*" and highlighting the dangers the new residents faced of being co-opted by the state (Vellinga, 1986). Thus, the *colonias* commonly constructed and managed their own schools, radio stations, medical care centers, and police force.

Shortly after the formation of the *Colonia Tierra y Libertad* the organizers established the *Frente Popular Tierra y Libertad* (FPTyL), an organization that would soon become the political center of a larger urban social movement. Leading the way in land invasions or "*territorios liberados,*" as the ideology of the time would identify them, FPTyL established the *Colonia Francisco Villa* on a plot of land less than 2 Km northwest of the *Colonia Tierra y Libertad*. Interviews with long time residents of the *Colonia Francisco Villa* resulted in conflicting and at times contradictory statements as to what was on the land prior to their arrival. Most interviewees agreed that a large portion (if not all) of the land was formally a landfill while others sustain that the arroyo that cuts through the *Colonia* served as its boundaries: to the east was the landfill and a *granja* to the west.

The leaders of *Tierra y Libertad* who organized the invasions followed strict guidelines as to who could live in the *Colonia* and what their responsibilities would be. Non-negotiable was the prerequisite that no single males were allowed to live in the *Colonia*; our interviews confirmed that original residents were predominantly traditional –usually young- families, as well as single mothers. Given the difficult living conditions

within the recently invaded *Colonia*, many of the original families left during the first years. The newly arrived residents lived in precarious shacks that they feared leaving unattended given the possibility of property theft or, worse, having their plots taken over by other families. In addition, the lack of essential services, as well as the constant dangers of snakes and rodents living among the rubbish posed a constant challenge for the residents (the garbage from the sections of the *Colonia* that had served as a landfill were either cleared by the residents over time or simply built or paved over). Moreover, the demands placed on the residents by the organization (attending several meetings per week, guard duties, etc), deemed excessive or pointless by many, also contributed to the high turnover of residents during the initial years.

A turning point in the colonias history came in 1976. During a heated meeting between Monterrey's police and the FPTyL held in 'Pancho' Villa's central plaza (which at the time served as a plaza and local jail and today is the site of a school), six residents were shot and killed by the police, many more were injured. This resulted in an important shuffle within the organization's hierarchy as well as to the flight of many residents. Fearing further police or military repression, many families left the *Colonia*. In response to this emigration, the FPTyL called on the remaining residents to invite friends and family to occupy the vacant lots; while successful in bringing new residents this strategy also resulted in a cultural and political shift within the *Colonia*. Culturally, the new residents did not share in the political and ideological experiences of the long-time residents and took a less favorable attitude towards the demands made on them by the FPTyL. The attitude of many of these newer residents was not that of preparing and organizing the *territorios liberados* for the imminent proletarian revolution, it was one of desiring to own a home – legally if possible. This change in attitude assisted in bringing about a political change within the *Colonia*.

Héctor Camero, one of the original FPTyL leaders, recalls sensing what would soon become irreconcilable cleavages within the movement as early as 1981. As he recalls, while a competing sector of the FPTyL sought to maintain their autonomist position in relation to the state, "*yo buscaba que la tierra se legalizara; que cada quien pagara por su pedazo de terreno [...] buscaba la regularización.*" Alfonso Martínez Domínguez, governor of Nuevo León between 1979 and 1985, saw this as an opportunity. Martínez Domínguez astutely and simultaneously proposed the regularization of the plots in the colonia and jailed Alberto Anaya Martínez, the foremost leader of the autonomist sector within the FPTyL. Martínez Domínguez's plan proved successful; the residents of the *Colonia* Francisco Villa, having acquired a legal status over their homes and plots, began a 'regularization' process which was in large part completed within a couple of years. Having largely 'regularized' not only in terms of essential services but consequently in political and civic participation, the colonia

today faces housing, economic and social problems very similar to those of the city's other working class innerburb neighborhoods.

## **Valle de Santa Lucia**

La historia de la consolidación de la colonia "Valle de Santa Lucía" podría calificarse como una evolución ecléctica. En su proceso inicial de formación, el origen del suelo no tuvo una sola fuente. Es decir, la tenencia original del suelo de la colonia de Valle de Santa Lucía fue en parte ejidal, en parte propiedad privada, y copropiedad entre particular y ejidatario, copropiedad entre particular y organización sindical. Finalmente este suelo, de tan distintos orígenes, las organizaciones sindicales y/o sociales se lo apropiaban y posteriormente lo repartían entre sus agremiados, asociados o entre particulares, siendo estos los que se proclamaban como poseionarios.

Esta diversidad primigenia lleva a percibir la historia de este asentamiento de manera diferente. Valle de Santa Lucia no puede considerarse como ejemplo de consolidación de asentamiento de origen ejidal, o como ejemplo de invasión a propiedad privada. En esta colonia se conjugaron factores que la colocan como un ejemplo de tenencia múltiple del suelo. Además se debe considerar la situación de marginalidad y/o relativo alejamiento que expresaron los colonos con respecto al movimiento social de "Tierra y Libertad".

Ante estas condicionantes, al parecer únicamente fueron dos, los organismos gubernamentales encargados de realizar el proceso de regularización de este asentamiento. Por parte de las autoridades federales, estas acciones fueron realizadas por "Corett". Por parte del gobierno estatal dicha regularización tuvo lugar a través de "Fomerrey".

Así, por un lado, tenemos que en una sección de Valle de Santa Lucia, el Sindicato de la CROC (Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos) inicio el proceso de compra-venta en asociación con un propietario particular, conformando un fideicomiso llamado 9 de Agosto. De esta forma la CROC vendió los lotes, previa realización del plan general de lotificación. El acuerdo con los poseionarios fue depositar en el banco mensualmente al fideicomiso para después de un plazo determinado, tener la posesión completa del lote, pero el último paso de la transacción nunca se realizo, en parte porque jurídicamente era imposible. Es así como "Corett" interviene asumiendo el control del fideicomiso y respetando el trato pactado, al finalizar el pago de 12,500 pesos en un plazo no mayor a dos años, fue "Corett" quien entregó las escrituras en ese sector.

Al respetar la lotificación inicial propuesta por las organizaciones (sindicales o sociales) se presentaron casos donde la mitad del lote tenia procedencia ejidal y la otra mitad procedencia privada, en este tipo de casos se tuvo que proceder de manera jurídica con los juicios respectivos de expropiación para poder determinar finalmente el

traspaso de propiedad, pero bajo estas circunstancias, tan especiales, el proceso de regularización se alargó, teniendo una duración hasta de 20 años.

Para los casos menos complicados podemos identificar dos vertientes más claras para el proceso de regularización. Cuando se trataba de suelo ejidal fue "Corett" quien realizó el proceso de expropiación y otorgamiento de escrituras, y en los casos de propiedad privada fue FOMERREY quien realizó el mismo procedimiento y entregó finalmente los títulos de propiedad.

Es importante resaltar que la obtención de los títulos de propiedad fue uno de los objetivos principales para la organización de colonos de este asentamiento, siempre declarándose al margen de otras organizaciones (sociales o sindicales). Una vez terminado el proceso de regularización en la mayor parte de la colonia, iniciaron la encomienda de la obtención de servicios e infraestructura. Este segundo proceso de organización se vio interrumpido por los conflictos por el control político del asentamiento que tuvieron con la organización de "Tierra y Libertad". Cuando al parecer se inició una persecución y ataque directo contra los líderes de la organización vecinal de la colonia de "Valle de Santa Lucía". "Tierra y Libertad" cumple finalmente con el objetivo de debilitar a la organización y toma el control social (vecinal) para solicitar a las autoridades los servicios correspondientes.

Lograr la obtención de los servicios e infraestructura les llevó aproximadamente 10 años, según la referencia de algunos pobladores, para principios de los años ochentas ya contaban con todos los servicios y tenían acceso a transporte público: "ya había calles y avenidas, aunque solo las avenidas principales estaban pavimentadas, las calles solo las empedraron pero fue suficiente para que hubiera camiones".

El último periodo de pavimentación ocurrió a principios de los noventa donde se pavimentaron finalmente todas las calles con concreto hidráulico y se realizó el proyecto de entubar el escurrimiento principal de la colonia. Esta última acción fue y ha sido uno de los mayores desastres por parte de las autoridades, pues con ello se resolvió solo la demanda de tener todas las calles pavimentadas, pero no se realizó un proyecto urbano a mayor escala donde se hubiera podido identificar y solucionar los conflictos de inundaciones que se presentaban en aquel entonces. Este problema de inundaciones persiste hasta la actualidad durante la temporada de lluvias, debido a que los escurrimientos naturales y arroyos del sector no fueron entubados o canalizados, sino que fueron convertidos en calles con función de canales pluviales en temporada de lluvias, cuyos casos más críticos son las avenidas Raúl Caballero" y, su prolongación, "Luis Echeverría", las cuales en temporada de lluvias se transforman en verdaderos ríos y dividen la colonia "Valle de Santa Lucía" en sus sectores norte y sur.

En la actualidad en "Valle de Santa Lucía" todavía existe un grupo reducido de colonos que conforman una organización social dedicada a identificar problemáticas de la colonia para posteriormente solicitar a las autoridades correspondientes su posible

solución. A través de las entrevistas realizadas estos colonos reconocen dos grandes problemas: las inundaciones y la falta de organización social, ya que solo son unos cuantos los que se involucran en el trabajo a favor de su comunidad.

## **Settlement Characteristics: Data Overview**

### **Settlement Origins**

Data on origins and demographics revealed remarkable consistency in owner status, age of original owner, and length of ownership. Moreover, our survey findings in terms of the origins of the two neighborhoods confirm more general housing trends in the state of Nuevo Leon and the MMA. The average participant in our survey was 51 years of age while the average age of the original owner of the lot was between 59-60 years of age. Of our survey participants 50% were the property owner, 22% the children of the owner, and 17% the spouse; participants ranged from 17 to 88 years of age.

Some interesting findings emerged regarding property characteristics at the time of purchase. Most respondents obtained the property without housing or construction (75% in Valle de Santa Lucia vs. 69% Francisco Villa), although 28% of respondents of Francisco Villa obtained a house "more or less consolidated" compared to 9.9% of VSL residents. The relatively high percentage of respondents in Francisco Villa who bought a "more or less consolidated" house can be accounted for by the waves of abandonment and re-occupation that have taken place at different moments in the settlement's history.

Data analysis revealed that property ownership was generally static. The mean for the year that the property was purchased was 1979 (6% of respondents) while the modal year of purchase was 1975 (16.4% of respondents). We see greater range of purchase years in Pancho Villa whereas Valle de Santa Lucia is more concentrated. In keeping with the general findings of consistent and long-term ownership, participants reported having lived on the property an average of 28 years. Moreover, we were interested in learning of how residents obtained their property. This question revealed a split between the two neighborhoods; residents of Valle de Santa Lucia were more likely to have obtained the property from *ejidatarios* or previous homeowners, whereas residents of Francisco

Table 2: Number of rooms at the time of purchase (Mean = 2.97)

Number of rooms	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
1	11	8.5	36.7	36.7
2	6	4.7	20.0	56.7
3	4	3.1	13.3	70.0
4	3	2.3	10.0	80.0
5	2	1.6	6.7	86.7
7	1	.8	3.3	90.0
8	2	1.6	6.7	96.7
9	1	.8	3.3	100.0
<b>Total (Valid)</b>	30	23.3	100.0	
<b>System</b>	99	76.7		
<b>Total</b>	129	100.0		

Villa obtained the property from previous homeowners or, primarily, through land invasion. Before moving into the property, the vast majority (89%) of the residents lived in the same or another *colonia* of Monterrey. Of the remaining 11%, 6.3% of the respondents in Francisco Villa and 3.8% of the respondents in Valle de Santa Lucia lived in the same state, region or province, while 6.6% of respondents in Valle de Santa Lucia and 2.1% of the respondents in Francisco Villa lived in a different state, region or province. The low proportion of respondents in Francisco Villa who lived in a different state, region or province before moving the *colonia* is in keeping with long held understandings of intra-urban migration and land invasion patterns.

Despite the variety of property characteristics at the point of purchase, most participants reported a uniform lot size of 125-150 square meters in Valle de Santa Lucia, and 100-125 square meters in Francisco Villa. We expected to find a great deal of home renovations and construction, with additions to the property made on an ad-hoc basis as money became available and as needed. However, among our respondents there were not a great deal of horizontal changes after the lot was purchased. We learned that 84% in VSL and 91% in FV had not changed the size of their lot since moving in.

Table 3: Number of Bedrooms (*recámaras*) in the Original House, first year of occupancy

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
0	5	3.9	4.5	4.5
1	77	59.7	70.0	74.5
2	15	11.6	13.6	88.2
3	11	8.5	10.0	98.2
4	2	1.6	1.8	100.0
<b>Total (Valid)</b>	110	85.3	100.0	
<b>missing</b>	19	14.7		
<b>Total</b>	129	100.0		

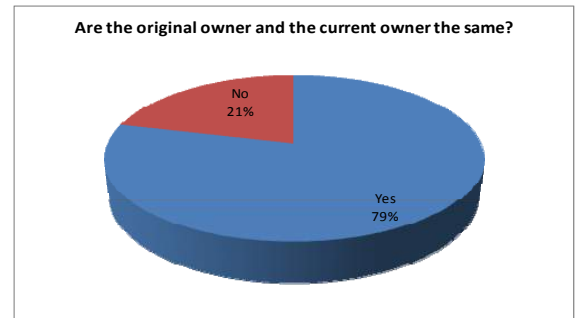
We also inquired as to the number of rooms respondent's homes contained at the time of purchase. We were able to compare this data with data regarding the current number of rooms (see Table 2 and Table 3). Most of the houses began with either one or two rooms, and become consolidated and sub-divided as inhabitants' needs grew. We also asked participants about the solid waste situation in their homes at the time of purchase. Most participants reported provisional solid waste service, consisting of latrine and/or septic tank connection (see Table 4).

Table 4: Presence of latrine, septic tank, or bathroom facilities with indoor plumbing

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Latrine, provisional septic tank	77	59.7	70.6	74.3
Bathroom with interior plumbing connection	27	20.9	24.8	99.1
Doesn't know	1	.8	.9	100.0
Total (Valid)	109	84.5	100.0	
Missing	20	15.5		
Total	129	100.0		

### Regularization, Title and Property

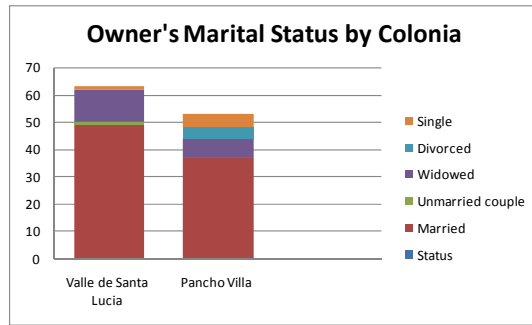
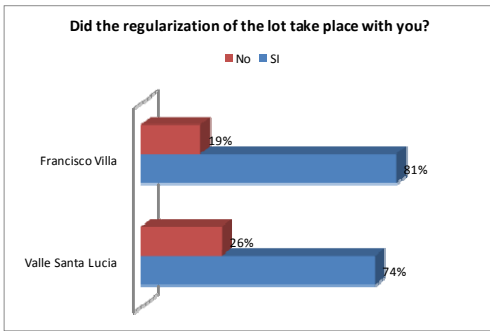
We found noticeably high proportion of owner-occupied housing along with very few renter units. Therefore, in this section we will focus exclusively on owner-occupied housing. We begin by describing owner's characteristics. Following this, we analyze the regularization process and finally describe data regarding the current titling status.



On average, owners are 60 years old and have been living on the lot for 28 years. While our survey results show that 55% of the total owners are men and 42% are women (and only 3% of the 125 households interviewed claim to have shared title), laws concerning property ownership within a marriage complicate these numbers. In Nuevo Leon, unless otherwise stated when a couple enters into a heterosexual marriage all of their property legally belongs to each in equal parts. To further complicate the situation, our survey results indicate that while 74% of owners are married only 60% of them identified that they and their partner hold joint possessions. These results are

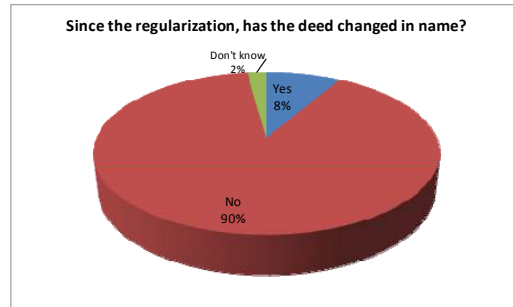


important because even when they are not legally binding they do speak to the perceptions family members have regarding property ownership.<sup>2</sup>



Most of the owners (81%) claimed to be either married or living together when they bought their property. Currently, 74% of the owners are married. This change is most likely due to younger and often unmarried child inheriting the property and an increase in the widowed category as the original owners' age. Comparisons of owner's marital status show little difference among the colonias (Figure 3). However, Pancho Villa is more diverse in terms of owners' marital status.

There are relatively low rates of changes on ownership; 79% of the original owners are still the current owners of the lot (Figure 1). The permanence of households in the same lot confirms that residents in innerburbs have low levels of mobility. Comparing, the two settlements, a higher percentage of residents in Pancho Villa claimed to have been through the regularization.



This is probably because Pancho Villa has a slightly more informal character compared to Valle de Santa Lucia. In 90% of the households the owners were the same before and after the regularization process, which indicates low levels of mobility, but also that in case of changes in the deed owners have not updated their legal titling.

### Household Arrangements and Size

Household arrangement and size are important indicators that have an impact on how space is organized. In the two study settlements, we can observe

Table 5: Lot densities

Average number of people who initially moved to the lot	4.76
Average number of people living on the lot today	5.09

<sup>2</sup> 50% of the respondents were actual owners and the other 50% were close relatives. For future analysis, it would be interesting to analyze whether there is any relationship between the gender of the respondent and the one who claims to be the owner.



that relatively low densities have seemed to not have increased dramatically over the years remaining somewhat low.

As seen in Table 5, the average number of people living per lot is 5.09. The small increase in lot densities since residents initially moved into the “colonias” (from 4.76), seem to suggest that original owners’ children have had some opportunities to acquire their own homes and have not remained with their parents on the lots. It also suggests that while the densities are quite similar today, at an earlier point in the owner’s life cycle the lot would have been considerably denser. This points to an important shift in functional *use* for the home; for many of the interview families the home in question served no longer as the place to permanently house family but as an important meeting place for the family during weekends, holidays, and or other important events.

This is further supported by the number of houses per lot (see Table 6). The average number of houses per lot is 1.24 houses. Moreover, 78.6% of our cases indicate that there is only one house per lot. In addition, our study indicates that in the majority of our cases (73.8%), there is only one family living in one lot. This suggests that there is little internal subdivision and lot sharing among parents and adult children (see Table 7).

In regards to household composition (Table 8), 67.9% of the families living in the study settlements are nuclear families while 30.2% are some kind of extended families.

The evidence from our study seems to suggest that there is little internal subdivision and lot sharing present in these irregular settlements. Adult children of original owners seem to have some alternative housing options and not all of them stay with their parents on the lot.

### Estado de vivienda y percepciones

En la parte correspondiente del cuestionario, donde se buscaba indagar sobre las condiciones actuales de las viviendas; las preguntas fueron dirigidas en torno a la percepción de los propietarios – si era el caso- o de las personas que estaban contestando el cuestionario.

Esta circunstancia se convierte en una condicionante básica, porque el análisis del estado de la vivienda, en realidad, se tiene que entender como el análisis de la percepción que los propietarios (y/o entrevistados) poseen sobre la calidad (en términos

Table 6: Houses per lot

	number	percentage
One house per lot	99	78.60%
Two houses per lot	24	19%
Three houses per lot	3	2.40%

Table 7: Families per lot

	number	percentage
One family per lot	93	73.80%
Two families per lot	26	20.60%
Three families per lot	7	5.60%

Table 8: Household composition

	number	percentage
Nuclear	106	67.90%
Extended 1	43	27.60%
Extended 2	4	2.60%
Only 1 resident	3	1.90%

constructivos y de mantenimiento) de su casa, aunque en ocasiones, podríamos determinar que, estas percepciones no coinciden con la realidad.

Básicamente se plantearon tres interrogantes en este aspecto. La primera dirigida a indagar específicamente problemáticas en los aspectos constructivos, como: grietas, goteras, humedades. La segunda se concentra en los problemas relacionados con las instalaciones de su casa, como: instalación eléctrica, instalación de gas e instalaciones de agua. Finalmente la se les pregunto sobre los problemas que percibían en el diseño de su casa, en torno a: distribución espacial, tamaño de espacios, iluminación y ventilación de cada cuarto.

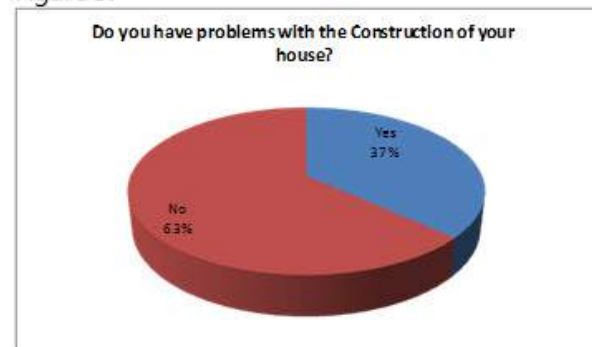
La hipótesis inicial fue que sí encontraríamos bastantes problemas relacionados con la construcción de la vivienda, puesto que son casas que fueron construidas hace más de treinta años sin el soporte estructural básico indispensable. Aunado a esto, teníamos el supuesto de encontrar ampliaciones. En primera instancia, en la planta baja con el incorporamiento de nuevos espacios conforme iba creciendo la familia. En segundo lugar con el añadido de nuevos niveles para seguir ampliando espacios, y en caso de ser necesario crear casas independientes por nivel. Todas estas ampliaciones, como se menciono con anterioridad, se relazarían sin ningún respaldo estructural, lo que representaría una situación de riesgo para los habitantes de éstas viviendas.

Solo cerca del 40% (Figura 3.4.1.) de los encuestados percibieron que su vivienda tenía problemas constructivos. Este dato no confirma nuestra hipótesis inicial. Aunque si bien, es cierto, como explicamos con anterioridad, que al momento de realizar la encuesta, el propio encuestador percibía que la situación era distinta. Se vuelve indispensable realizar un cruce de datos entre la percepción del encuestado con la percepción del encuestador. De esta manera se podría tener una visión más real de los problemas constructivos de estos asentamientos.

Si únicamente nos concentramos en los datos de los encuestados, tendríamos que concluir que los problemas constructivos en estos hogares no representan una prioridad a solucionar, si bien el número de casas con problemas es más de la tercera parte de la población, los problemas que se reportaron no son de mayor importancia; no representaban una urgencia para ellos. El problema más recurrente que expresaron, fueron las grietas en paredes y techos; seguido por humedades y goteras producto de la falta de impermeabilización en azoteas.

En lo que respecta a las instalaciones la percepción del problema disminuye notablemente, pasamos de un 40% en construcción a un 14% en instalaciones (Figura 3.4.2.). Resultado que también viene a

Figure 5:



contradecir nuestra hipótesis inicial, dado que se estaba partiendo del supuesto en la falla de instalaciones, por ser viviendas que recurrieron a la autoconstrucción. Aun cuando en la fase inicial de la construcción se hubiera recurrido a las autoridades correspondientes para realizar todo el proceso de instalaciones, al momento de hacer las ampliaciones, todo el nuevo procedimiento de adecuar las instalaciones primarias a la nueva forma de la casa, se realizaría de forma arcaica.

Es importante resaltar que en México, se puede establecer como práctica recurrente, el tener cualquier tipo de instalación expuesta, esto significa, que todos los conductos de cualquier tipo de material se encuentran sobre la superficie de paredes y pisos; incluyendo, en ocasiones, hasta las instalaciones hidráulicas. Es mucho más frecuente en los estratos sociales de menores ingresos, pero no descartable en el resto.

Si tener las instalaciones expuestas resulta una cotidianidad para estos habitantes, los problemas que asumen como tal, se concentran en fallas en el funcionamiento de las mismas. En el caso de las instalaciones eléctricas, el panorama si se percibe ligeramente más alarmante, por que las fallas estas asociadas a cortos circuitos por tener el cableado sin ninguna protección.

El último aspecto en relación al estado de la vivienda desde la perspectiva de sus habitantes, fue la problemática del diseño de la misma. Al igual que en los casos anteriores los datos obtenidos no coinciden con nuestra hipótesis. Es quizá este aspecto en el que se va a notar más claramente el distanciamiento entre la percepción y la realidad.

Solo el 18% de los entrevistados apreciaron problemas relacionados con este rubro (Figura 3.4.3.), el de mayor incidencia fue con respecto a la ubicación de los espacios, como por ejemplo, la ubicación del baño. El tener que compartir la casa con los demás miembros de la familia, no represento una problemática significativa. Quizá el descubrimiento más importante, que se antepone de manera contundente con la hipótesis inicial, fue el descartar al hacinamiento como un problema predominante. Contrario a esto se pudieron identificar un gran número de casas que contaban con muy baja densidad.

### State of the Colonia

Al igual que como ocurrió con el estado de la vivienda, los datos para analizar el estado de la colonia se obtuvieron desde una visión subjetiva. Reiteramos, es una

Figure 6:

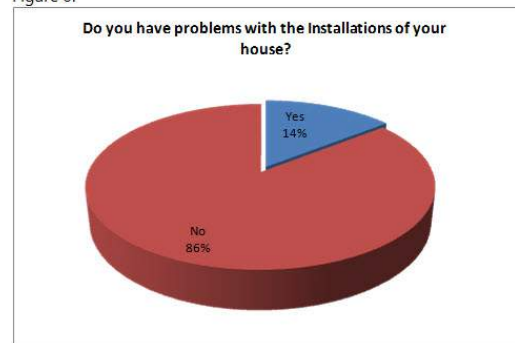
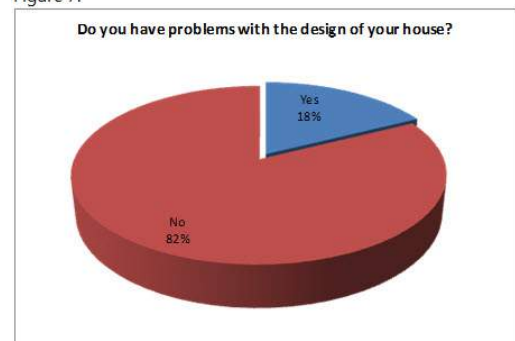


Figure 7:



realidad sobre la percepción de los propietarios sobre el estado de su colonia y las apreciaciones que tengan sobre ella, tanto en los aspectos positivos como negativos.

Cuando se les preguntó sobre qué era lo que más les gustaba de su colonia la respuesta más concurrente fue un buen ambiente social, esta respuesta aunada a las respuestas específicas del rubro otro (Figure 8) constituye un 75% de respuestas positivas. Esto puede interpretarse como una apreciación favorable en general. Sin embargo, esta apreciación tiende a modificarse cuando se puntualiza en análisis; si tomas los datos por separado de cada una de las colonias estudiadas, las cifras cambian, y encontramos una percepción más equilibrada entre los aspectos positivos y negativos.

Esta relación de equilibrio se aprecia mejor cuando comparamos la respuesta obtenida de la pregunta sobre lo que menos le gusta de su colonia. Encontramos nuevamente un 75% de respuestas, donde la apreciación es negativa (Figure 10). Podríamos suponer, en un análisis de primera mano con tintes de superficialidad, una tendencia esquizofrénica de “me gusta, pero no me gusta”. Sin embargo, al profundizar, encontramos que la percepción va a variar de una colonia a otra, que los problemas particulares, como el pandillerismo, tiene más repercusión en una colonia que en la otra.

Finalmente debe realizarse una interpretación de niveles de apreciación o de identidad. La mayoría de las personas percibe que su vecindario inmediato –sus vecinos, su cuadra- no tiene problemas de inseguridad o de mal ambiente social. No obstante, cuando se cambia la escala de percepción –cuando ya no identifica a sus vecinos o a sus conocidos- las cosas cambian, la colonia se vuelve insegura y con mal ambiente social.

## Renovations

En cuestiones de renovación se indagaron respuestas, por un lado, haciendo alusión a las renovaciones que se habían hecho o se tenían planeadas hacer en su casa, incluyendo una pregunta sobre de donde obtendrían los recursos para realizar estas renovaciones. Puntualmente la mayoría de las personas contestaron que la fuente de los recursos para renovaciones provenía de ellos mismos (Figure 12), de igual manera, en la pregunta sobre de donde obtendrían el dinero para futuras renovaciones, la respuesta más concurrente fue de ahorros o de su trabajo.

Por otro lado, se concreto a preguntar sobre de donde se conseguía el financiamiento para realizar las renovaciones en la colonia. No

Figure 8: Specific Responses to '¿Que es lo que más le gusta de vivir en esta colonia?'

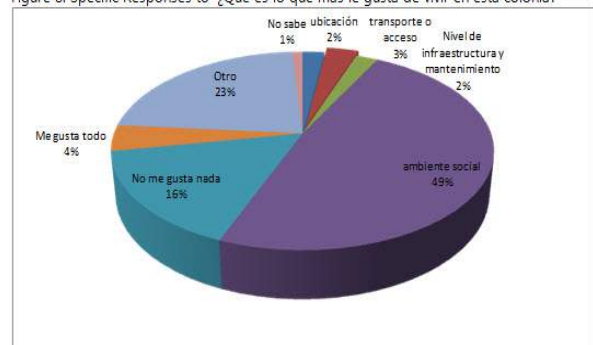
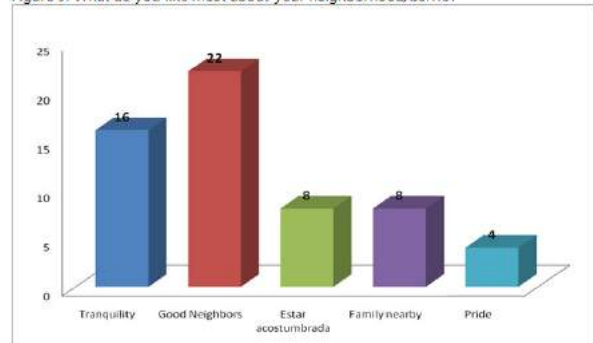
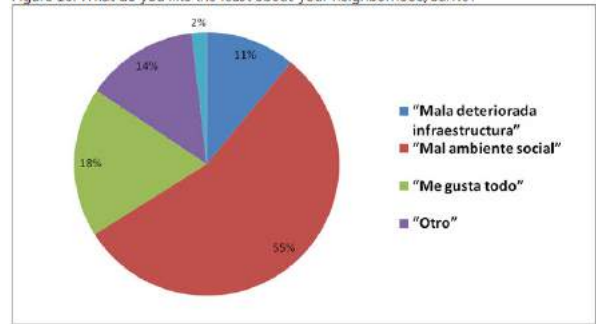


Figure 9: What do you like most about your neighborhood/barrio?



se preguntó sobre las renovaciones ya hechas o si tenían conocimiento sobre futuras renovaciones. Esta circunstancia no te plantea una visión general sobre lo que está pasando en la colonia con respecto a las renovaciones, si es que se percibe que se están haciendo o si se percibe que están planeadas en un futuro próximo. A pesar de no contar con estos datos, con la respuesta obtenida respecto a quien recurren para hacer mejoras en su colonia, las autoridades municipales aparecen como la segunda opción después de ellos mismos (Figure 13)

Figure 10: What do you like the least about your neighborhood/barrio?



Estas diferencias entre el auspicio para las renovaciones de la casa y el de las renovaciones de la colonia nos conducen a la conclusión, de que sí existe una percepción de que las autoridades tienden a cumplir con su responsabilidad en cuestión de renovación urbana. Sin embargo, esta percepción no es muy alta, solo el 31%, si lo sumamos a las respuestas de: No sabe, el numero tiende a ser casi igual que el de: Nosotros mismos (Figura 13).

Todos los datos obtenidos en este rubro de renovaciones coinciden más con nuestras hipótesis iniciales. Se partió del supuesto de que efectivamente serían autosuficientes para construir y hacer renovaciones a sus viviendas. También se estableció como presupuesto que en las renovaciones de la colonia tendría que ser un organismo de gobierno o alguna organización social quien aportara el financiamiento.

Figure 11: Specific Responses

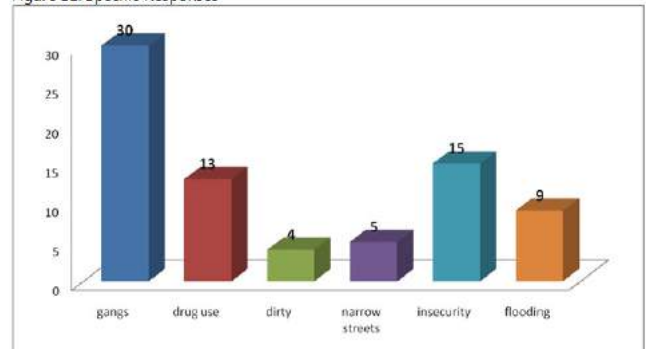


Figure 12: Who Supports the Renovation/Improvement of your House?

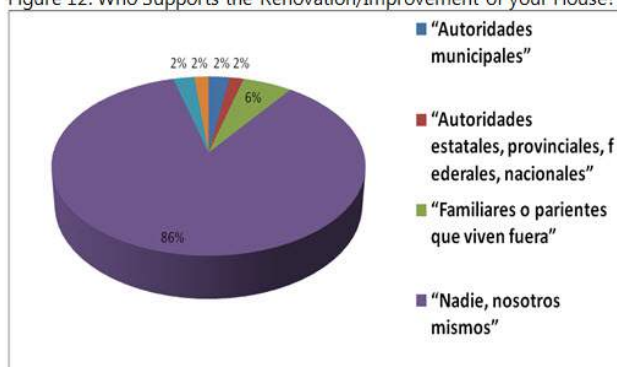
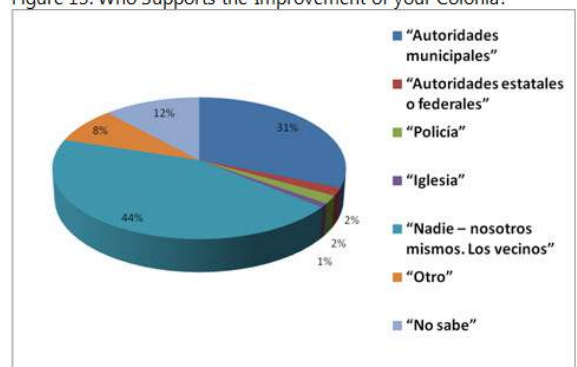


Figure 13: Who Supports the Improvement of your Colonia?



## **Inheritance Issues**

As we have seen, a large portion of Monterrey -like many other Latin American cities- was originally irregular. In many cases, community land was subdivided and sold outside of the legal framework. Still in other cases the land was simply invaded. The irregular settlements that form on these lands often lacked services. Since the 1980s, the Mexican government made an effort to recognize and "regularize" these settlements by providing services and transferring titles. These programs have been highly effective, and the vast majority of these once irregular settlements have now been regularized (Grajeda, 3).

Despite the success of these programs, the problems of informal housing in Mexico persist. Much of low cost formal-sector housing by public and private sectors remains unaffordable for the poor and very poor. Many of these people, consequently, subdivide existing family property. Most of the time, the title does not change hands and remains in the hands of the original owner (even if the owner dies). With this subdivision and with the title in the name of a deceased property owner, many of the problems of illegal settlement and land ownership once again arise (Grajeda, 4-5).

Mexican laws are at the forefront in terms of recognizing rights of often underrepresented groups such as women, common law spouses, illegitimate children, and same-sex partners. Consequently, all of the aforementioned will stand to inherit a property owner's property. Usually the property is first divided among children, followed by parents and spouses, and finally any collaterals. However, the laws are often somewhat ambiguous, and there have been many disputes as to who will inherit the land. Consequently, not having the title in the name of the current property owner or not having a will can cause serious problems with inheritance (Grajeda, 12-15).

### **Policies in Mexico**

A series of property regularization and will-making programs have been launched since 2000. Certain programs have designated the months of September and November as a window within which people can establish wills at large discounts. The number of wills written during these months has increased; however, the total number of wills written yearly has seen little change. Part of the problem is that these discounts only help to reduce the costs of acquiring the will while the cost of providing the will does not change (Grajeda, 20-21).

In regards to our surveyed settlements, several patterns seem consistent with findings in other cities. Only a small portion of population surveyed have wills. Of those 111 cases where the original property owner is still living, only nine have a will. In most cases where there is no will present, the owner person has not indicated to whom he will leave his property. When asked why people did not write a will, almost half replied that it was cultural. Interestingly, nevertheless, many people expressed fears of 'causing



problems' among the family while still alive and preferred to leave those seemingly inevitable inheritance disputes until after they had passed.