

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.

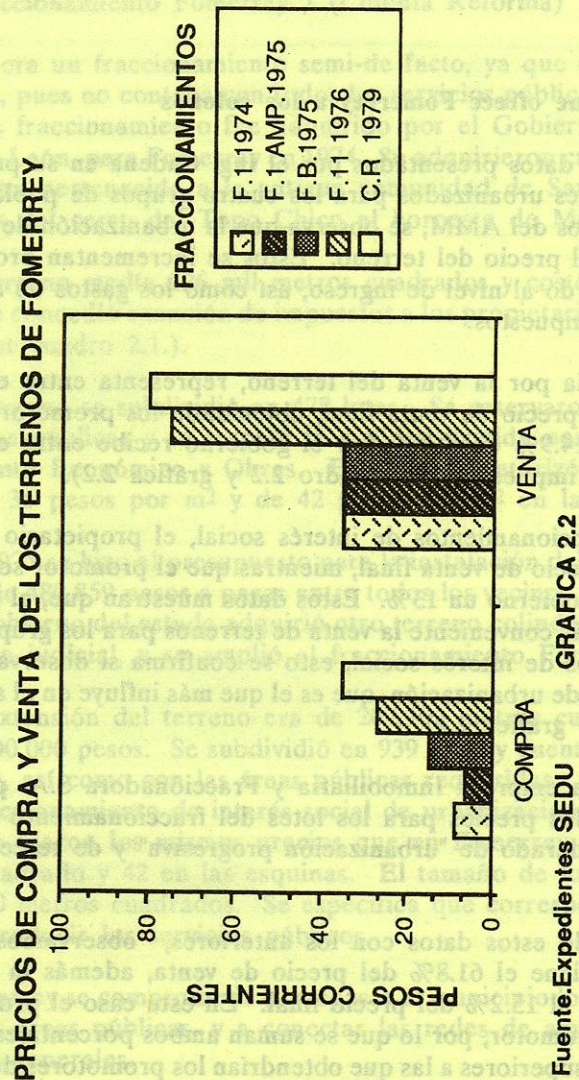
La ganancia por la venta del terreno, representa entre el 25.6% y el 27.2% del precio de venta final, obteniendo los promotores entre el 10.3% y el 14.9% de utilidad, y el gobierno recibe entre el 11.7% y el 14.4% de impuestos (ver cuadro 2.2 y gráfica 2.2).

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).

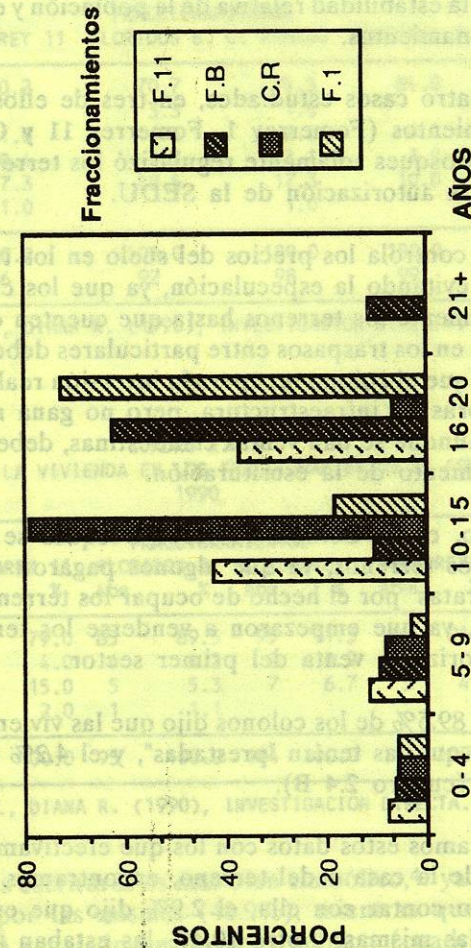
CUADRO 2.3
AÑO EN EL QUE LLEGARON AL FRACCIONAMIENTO
1990

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

AÑOS DE RESIDIR EN EL FRACCIONAMIENTO, 1990



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.

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

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.

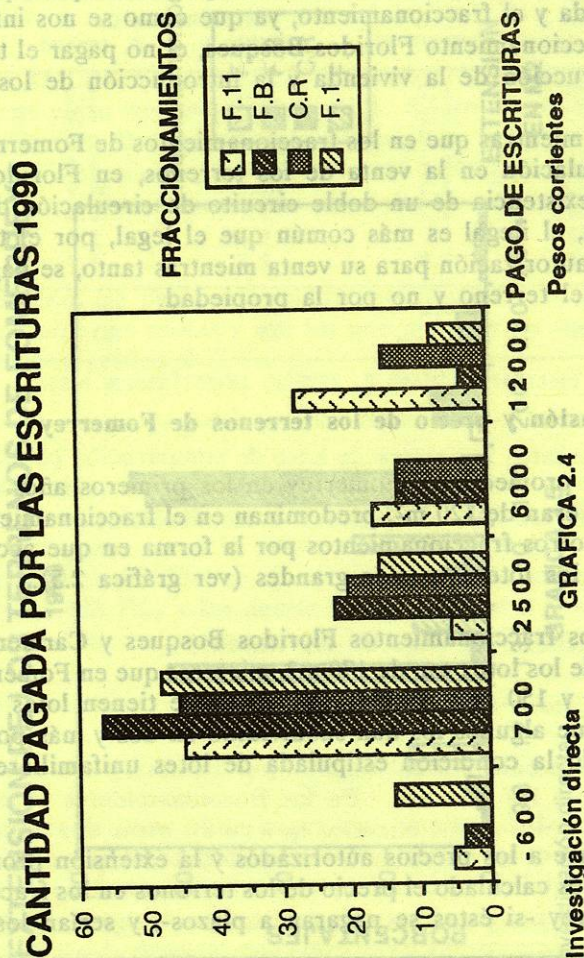
Los que la prestan ayudan por lo general a familiares cercanos, mientras no encuentran terreno o vivienda, ahorrándoles el pago del alquiler.

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



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

PRECIO DEL TERRENO (\$)	1975	1975	1975	1975
10,100	2,500	2,500	2,500	2,500
200	200	200	200	200
ENGANCHE (\$)	200	200	200	200
CUOTA MENSUAL (\$)	70	84	100	120
NÚMERO DE CUOTAS	60	60	52	60

CONCEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

FRACCIONAMIENTO	1975	1977	1979
FOMERREY 11	1975	1977	1979
FLORIDOS B.	1975	1977	1979
C.ROMANO	1975	1977	1979

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).

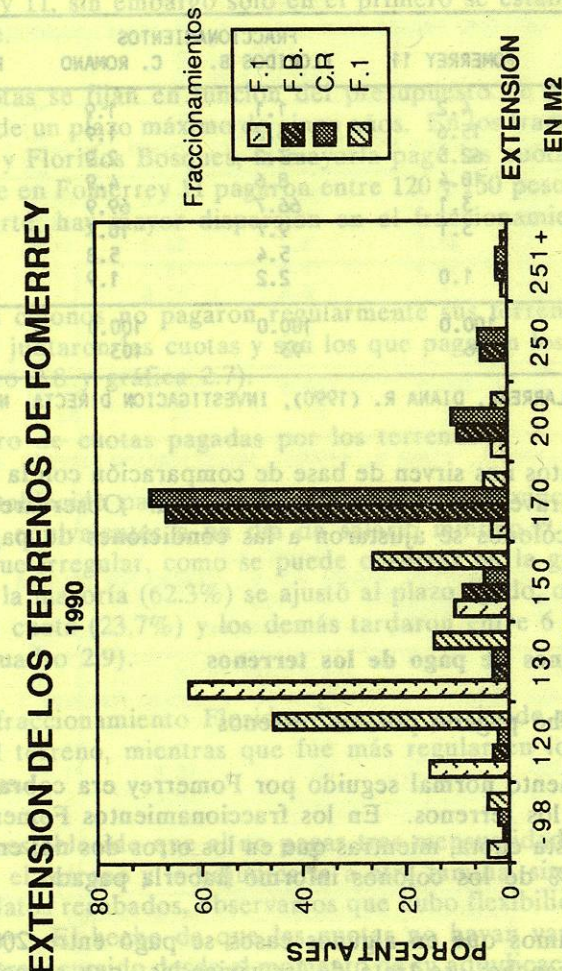
En los fraccionamientos Floridos Bosques y Carmen Romano, la mayoría de los lotes son de 170 m², mientras que en Fomerrey 11 tienen entre 120 y 150 m². En algunos casos, se tienen lotes mayores y se observa que algunos los han subdividido en dos y más porciones, contraviniendo la condición estipulada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



Fuente: Investigación directa.