

CUADRO 2.6
EXTENSION DEL TERRENO POR FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

EXTENSION (Metros 2)	FRACCIONAMIENTOS			
	FOMERREY 11	FLORIDOS B.	C. ROMANO	FOMERREY 1
40 - 98	4.2	1.1	1.9	3.9
99 - 120	15.6	3.2	1.9	46.1
121 - 130	62.5	3.2	2.9	14.7
131 - 150	10.4	8.6	4.9	26.5
151 - 170	3.1	66.7	69.9	4.9
171 - 200	3.1	9.7	10.7	2.9
201 - 250		5.4	5.8	
251 Y MAS	1.0	2.2	1.9	1.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0
ABSOLUTOS	96	93	103	102

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

Estos datos nos sirven de base de comparación con la información recabada a través de la investigación directa. Observaremos en qué medida los colonos se ajustaron a las condiciones de pago.

2.5 Condiciones de pago de los terrenos

2.5.1 Enganche pagado por los terrenos

El procedimiento normal seguido por Fomerrey era cobrar 500 pesos al adjudicar los terrenos. En los fraccionamientos Fomerrey 1 y 11, sí se cobró esta cuota, mientras que en los otros dos no; en 1990, solamente el 39% de los colonos informó haberla pagado.

Encontramos que en algunos casos se pagó entre 200 y 300 mil pesos de enganche; se trata de las viviendas que se compraron ya construídas, y nos indica que empiezan a entrar al mercado inmobiliario (cuadro 2.7 y gráfica 2.6).

	1975	1975	1977	1979
NÚMERO DE CUOTAS	60	60	55	60
CUOTA MENSUAL (\$)	70	84	100	150
ENGANCHE (\$)	500	500	100	500
PRECIO DEL TERRENO (\$)	4,700	5,540	5,600	9,500

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

2.5.2 Cuota mensual pagada por los terrenos

En 1977 ya se habían fijado las de los terrenos de los fraccionamientos Fomerrey 1 y 11, sin embargo sólo en el primero se estaban cobrando efectivamente.

Las cuotas se fijan en función del presupuesto de los colonos, y se les concede un plazo máximo de cinco años. En los fraccionamientos Fomerrey 1 y Floridos Bosques, la mayoría pagó las cuotas más bajas, mientras que en Fomerrey 11 pagaron entre 120 y 150 pesos mensuales, por otra parte, hay mayor dispersión en el fraccionamiento Carmen Romano.

Muchos colonos no pagaron regularmente sus terrenos, y por tal razón se les juntaron las cuotas y son los que pagaron los montos más altos (cuadro 2.8 y gráfica 2.7).

2.5.3 Número de cuotas pagadas por los terrenos

El plazo establecido para pagar los terrenos era de cinco años, y las cuotas eran equivalentes a un día de salario mínimo.⁴⁹ El pago de las cuotas fue irregular, como se puede observar en la gráfica 2.8, ya que si bien la mayoría (62.3%) se ajustó al plazo fijado, otros pagaron en una sola cuota (23.7%) y los demás tardaron entre 6 y 15 años en pagarlos (cuadro 2.9).

En el fraccionamiento Floridos Bosques es donde más tardaron en pagar el terreno, mientras que fue más regular en los otros fraccionamientos.

Estaba establecido que al no pagar tres mensualidades, Fomerrey les quitaría el terreno y lo adjudicaría a otra familia, sin embargo, en base a los datos recabados, observamos que hubo flexibilidad por parte de Fomerrey. El hecho de que las cuotas no hayan variado a pesar del tiempo transcurrido desde el momento de su adjudicación, favoreció a los colonos.

El otro factor que influye en la irregularidad en el pago de las cuotas, es que no se les cobraban intereses por saldos insolutos (encontramos solamente 13 casos en los fraccionamientos que dijeron haberlos pagado).

CUADRO 2.7
CANTIDAD PAGADA COMO ENGANCHE POR FRACCIONAMIENTO
1990
(Porcentajes)

ENGANCHE (\$ Corrientes)	FRACCIONAMIENTOS				TOTAL	
	FOMERREY 11	FLORIDOS B.	C. ROMANO	FOMERREY 1	ABS.	%
50- 100	18.5	54.5	4.6	62.3	57	36.2
120- 350	37.1	9.6	22.7	18.9	33	21.0
500-	25.9	6.7	34.0	11.3	30	19.1
600- 2,000	18.5	19.6	25.1	5.6	27	17.5
3,000-12,000	-	6.4	13.6	-	8	5.0
200,000-	-	-	-	1.9	1	0.6
300,000-	-	3.2	-	-	1	0.6
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	157	100.0
ABSOLUTOS	27	31	44	53		

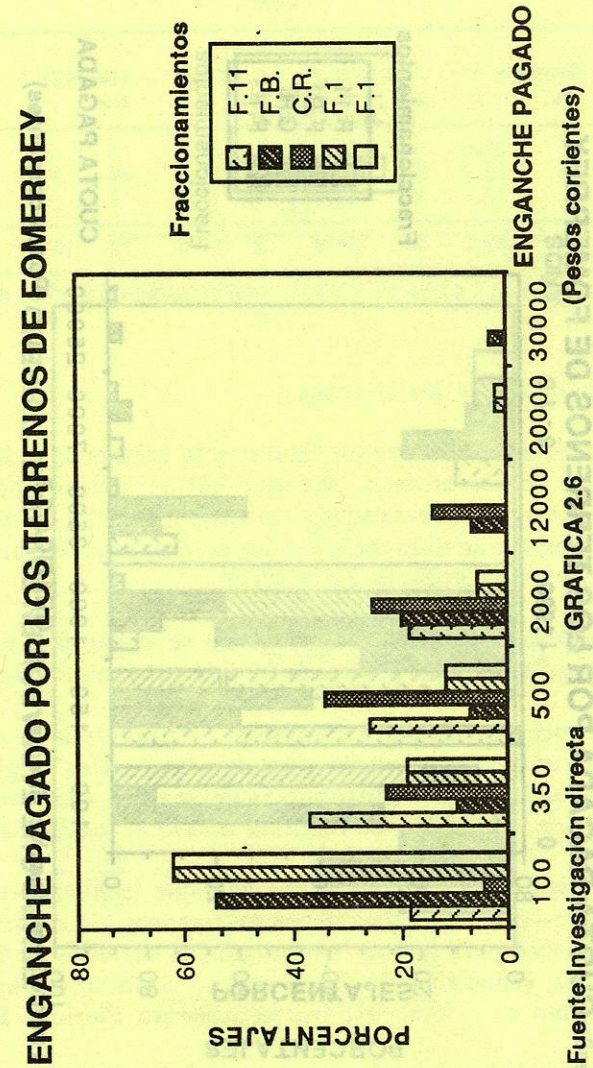
FUENTE: VILLARREAL, DIANA R. (1990), INVESTIGACION DIRECTA. NOVIEMBRE.

CUADRO 2.8
CUOTA MENSUAL PAGADA POR EL TERRENO POR COLONIA
1990
(Porcentajes)

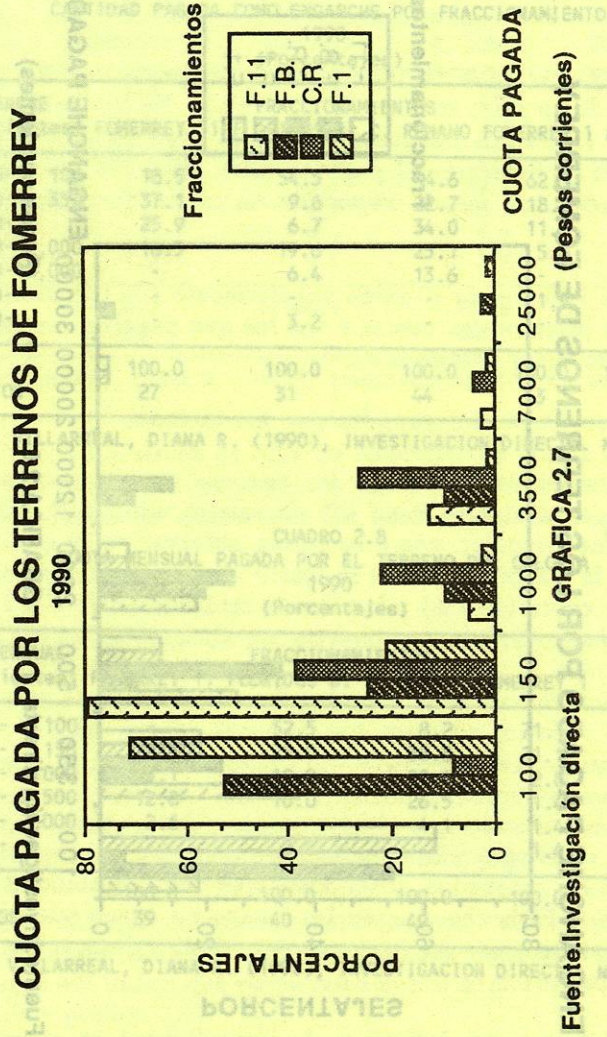
CUOTA MENSUAL (\$ Corrientes)	FRACCIONAMIENTOS				TOTAL	
	FOMERREY 11	FLORIDOS B.	C.ROMANO	FOMERREY 1	ABS.	%
50 - 100	-	52.5	8.2	71.1	76	33.8
120 - 150	79.5	25.0	38.8	21.1	104	46.2
600 - 1,000	5.1	10.0	22.4	2.8	18	8.0
1,500 - 3,500	12.8	10.0	26.5	1.4	23	10.2
5,000 - 7,000	2.6	-	4.1	1.4	2	0.9
25,000 -	-	2.5	-	1.4	2	0.9
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	225	100.0
ABSOLUTOS	39	40	49	71		

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

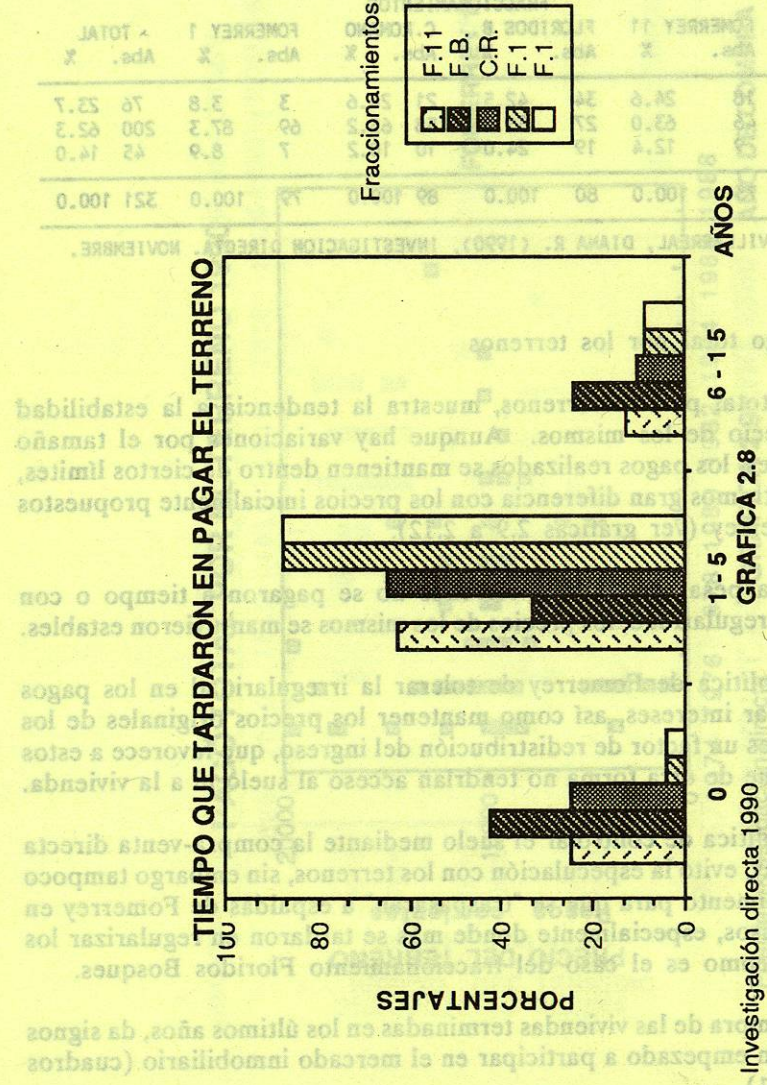
grafica 2.6



grafica 2.7



grafica 2.8



CUADRO 2.9
TIEMPO QUE TARDARON EN PAGAR EL TERRENO
1990

AÑOS	FOMERREY 11		FRACCIONAMIENTOS				FOMERREY 1		TOTAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
0	18	24.6	34	42.5	21	24.6	3	3.8	76	23.7
1- 5	46	63.0	27	33.5	58	65.2	69	87.3	200	62.3
6-15	9	12.4	19	24.0	10	10.2	7	8.9	45	14.0
TOTAL	73	100.0	80	100.0	89	100.0	79	100.0	321	100.0

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

2.5.4 Pago total por los terrenos

El pago total por los terrenos, muestra la tendencia a la estabilidad en el precio de los mismos. Aunque hay variaciones por el tamaño de los lotes, los pagos realizados se mantienen dentro de ciertos límites, no encontramos gran diferencia con los precios inicialmente propuestos por Fomerrey (ver gráficas 2.9 a 2.12).

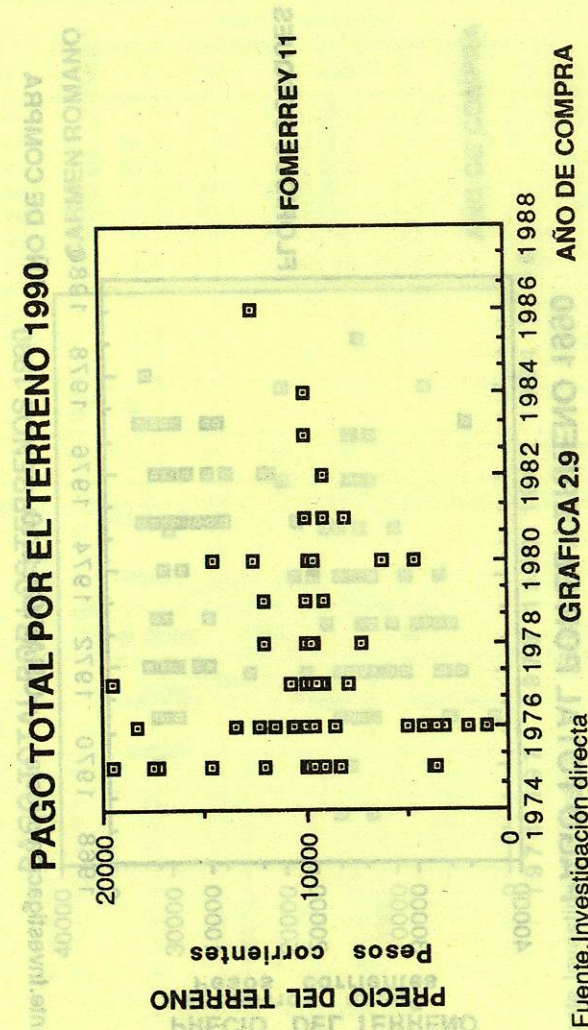
Así, a pesar de que los terrenos no se pagaron a tiempo o con la debida regularidad, los precios de los mismos se mantuvieron estables.

La política de Fomerrey de tolerar la irregularidad en los pagos y no cobrar intereses, así como mantener los precios originales de los terrenos, es un factor de redistribución del ingreso, que favorece a estos grupos, que de otra forma no tendrían acceso al suelo ni a la vivienda.

La política de controlar el suelo mediante la compra-venta directa a Fomerrey, evitó la especulación con los terrenos, sin embargo tampoco fue impedimento para que se "traspasaran" a espaldas de Fomerrey en algunos casos, especialmente donde más se tardaron en regularizar los terrenos, como es el caso del fraccionamiento Floridos Bosques.

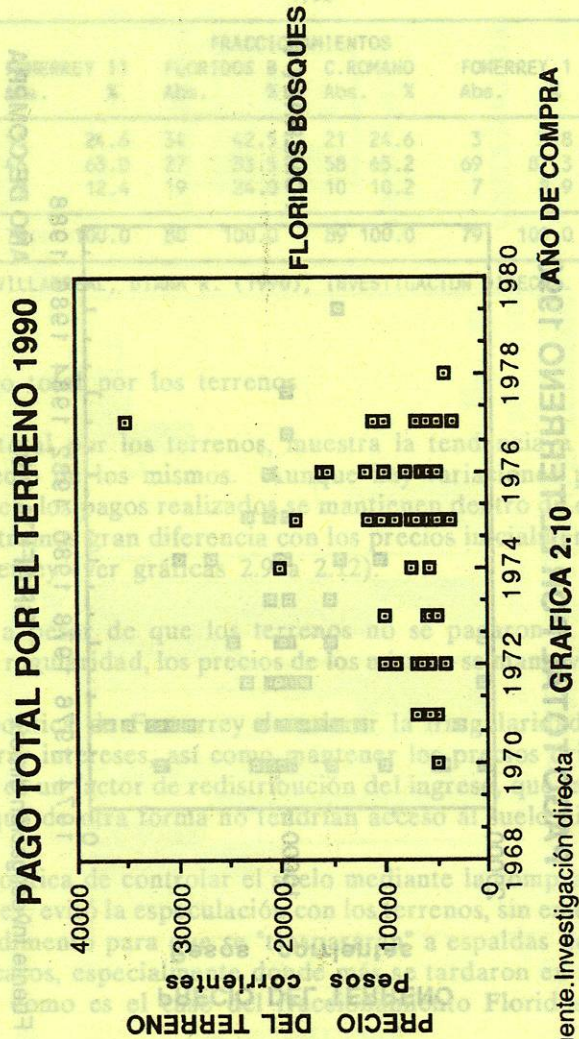
La compra de las viviendas terminadas en los últimos años, da signos de que han empezado a participar en el mercado inmobiliario (cuadros 2.10 y 2.11).

grafica 2.9



Fuente: Investigación directa

grafica 2.10

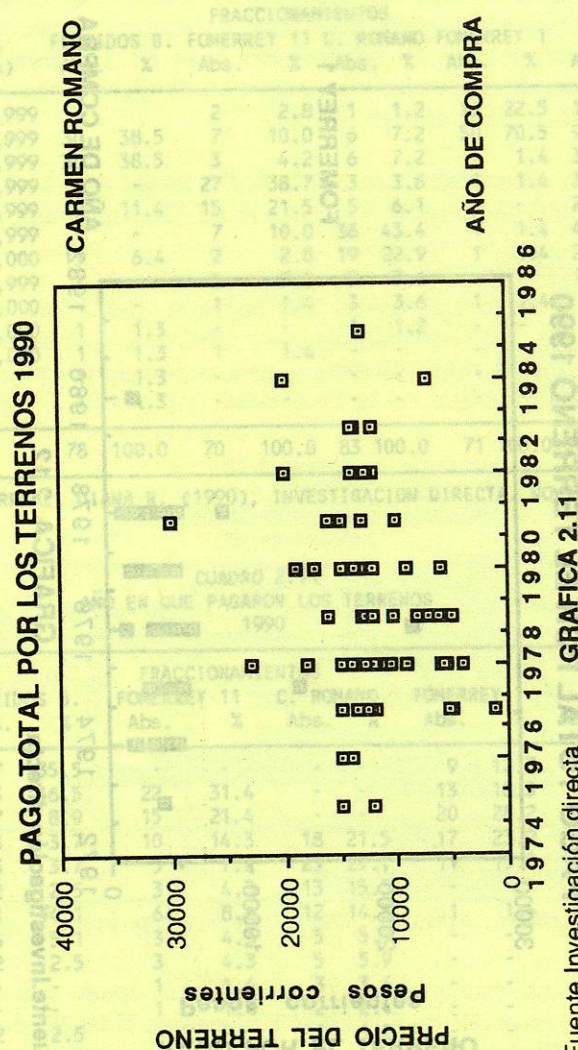


GRAFICA 2.10 Fuente. Investigación directa

CUADRO 2.9
TIEMPO QUE TARDARON EN PAGAR EL TERRENO 1990

AÑOS	FRACCIÓN FOMERREY 11		FLORIDOS B.		C. ROMANO		FOMERREY 1		TOTAL	
	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
0	24.6	34	42.4	21	24.6	3	3	76	23.7	76
1-5	63.8	87	35.0	58	45.2	69	69	200	62.3	200
6-15	12.4	19	22.6	10	10.2	7	7	45	14.0	45
TOTAL	100.0	80	100.0	39	100.0	79	79	321	100.0	321

grafica 2.11



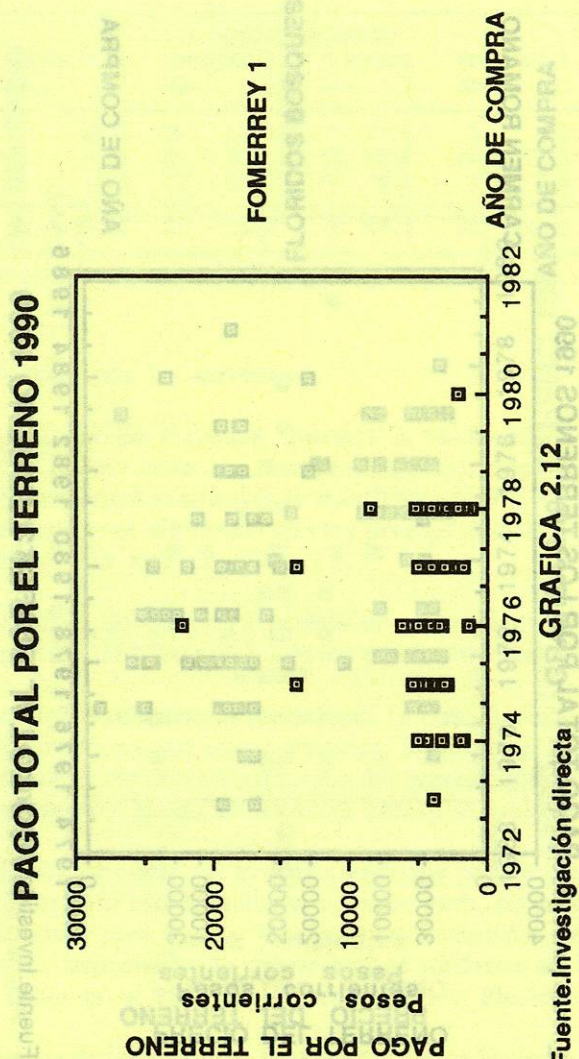
GRAFICA 2.11 Fuente. Investigación directa

CUADRO 2.10
PAGO TOTAL POR EL TERRENO 1990

PAGO TOTAL (\$ Corrientes)	FRACCIÓN FOMERREY 11		FRACCIÓN FOMERREY 1		TOTAL	
	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
1,000- 2,999	2	2	2.5	1	22.5	19
3,000- 5,999	38.5	7	10.0	6	70.5	30
6,000- 7,999	38.5	3	4.2	6	1.4	30
8,000- 9,999	-	27	38.7	3	1.4	30
10,000- 11,999	11.4	15	21.5	3	75	9.7
12,000- 13,999	7	7	18.0	3	44	14.7
14,000- 16,000	6.4	7	2.0	19	26	8.7
17,000- 19,999	-	1	-	1	1	1.6
20,000- 23,999	1.3	1	1.3	1	2.6	0.6
24,000- 29,999	1.3	1	1.3	1	2.6	0.6
30,000- 35,999	1.3	1	1.3	1	2.6	0.6
36,000- 120,000	-	1	-	1	2.6	0.6
TOTAL	78	100.0	70	100.0	71	100.0

AÑOS	FRACCIÓN FOMERREY 11		FRACCIÓN FOMERREY 1		TOTAL	
	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.
1970-74	27	27	9	9	12.1	12.1
1975	13	13	13	13	16.1	16.1
1976	17	17	21.4	20	13.7	13.7
1977	10	10	14.3	18	15.1	15.1
1978	-	-	18	21.5	17	14.7
1979	-	-	-	-	6.1	6.1
1980	11	11	-	-	9.7	9.7
1981	-	-	-	-	4.1	4.1
1982	-	-	-	-	3.0	3.0
1983	-	-	-	-	1.7	1.7
1984	-	-	-	-	1.0	1.0
1985	2	2	1.5	1	1.0	1.0
1986	2	2	1.5	1	1.0	1.0
1988	2	2	1.5	1	0.7	0.7
TOTAL	78	100.0	70	100.0	71	100.0

grafica 2.12



CUADRO 2.10
PAGO TOTAL POR EL TERRENO
1990

PAGO TOTAL (\$ Corrientes)	FRACCIONAMIENTOS									
	FLORIDOS B.		FOMERREY 11		C. ROMANO		FOMERREY 1		TOTAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1,000- 2,999			2	2.8	1	1.2	16	22.5	19	6.3
3,000- 5,999	30	38.5	7	10.0	6	7.2	50	70.5	92	30.6
6,000- 7,999	30	38.5	3	4.2	6	7.2	1	1.4	39	13.0
8,000- 9,999	-	-	27	38.7	3	3.6	1	1.4	30	10.0
10,000- 11,999	9	11.4	15	21.5	5	6.1	-	-	29	9.7
12,000- 13,999	-	-	7	10.0	36	43.4	1	1.4	44	14.7
14,000- 16,000	5	6.4	2	2.8	19	22.9	1	1.4	26	8.7
17,000- 19,999	-	-	5	7.2	3	3.6	-	-	10	3.3
20,000- 23,000	-	-	1	1.4	3	3.6	1	1.4	5	1.6
30,000- 35,000	1	1.3	-	-	1	1.2	-	-	2	0.6
80,000-120,000	1	1.3	1	1.4	-	-	-	-	2	0.6
350,000	1	1.3	-	-	-	-	-	-	1	0.3
1,000,000	1	1.3	-	-	-	-	-	-	1	0.3
TOTAL	78	100.0	70	100.0	83	100.0	71	100.0	300	100.0

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

CUADRO 2.11
AÑO EN QUE PAGARON LOS TERRENOS
1990

AÑOS	FRACCIONAMIENTOS									
	FLORIDOS B.		FOMERREY 11		C. ROMANO		FOMERREY 1		TOTAL	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1970-74	27	35.5	-	-	-	-	9	12.7	36	12.1
1975	13	16.5	22	31.4	-	-	13	18.3	48	16.1
1976	7	8.9	15	21.4	-	-	20	28.2	41	13.7
1977	3	3.7	10	14.3	18	21.5	17	23.9	45	15.1
1978	3	3.7	5	7.2	25	29.7	11	15.5	44	14.7
1979	2	2.5	3	4.3	13	15.5	-	-	18	6.1
1980	11	14.1	6	8.6	12	14.3	1	1.4	29	9.7
1981	4	5.1	3	4.3	5	5.9	-	-	12	4.1
1982	2	2.5	3	4.3	5	5.9	-	-	9	3.0
1983	-	-	1	1.4	3	3.6	-	-	5	1.7
1984	-	-	1	1.4	2	2.4	-	-	3	1.0
1985	2	2.5	-	-	1	1.2	-	-	3	1.0
1986	2	2.5	1	1.4	-	-	-	-	3	1.0
1988	2	2.5	-	-	-	-	-	-	2	0.7
TOTAL	78	100.0	70	100.0	84	100.0	71	100.0	298	100.0

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

2.5.5 Otros pagos

Encontramos que 83 familias adquirieron su vivienda construída, de éstas, solamente 13 dijeron haber pagado traslado de dominio; es probable que la compra-venta haya sido realizada a través de Fomerrey, solamente en un caso se informó del pago de 1 millón de pesos, lo que es indicio de que se hizo la compra venta directa con el propietario y se legalizó en una notaría pública.

El pago del impuesto predial es otro factor que ha sido causa de la movilización de la población en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

En estos fraccionamientos, encontramos que solamente el 42.3% de los colonos pagó este impuesto en 1990. Lo que significa que los demás que dijeron tener escrituras, aún no han terminado los trámites en el Registro Público de la Propiedad (cuadro 2.12 y gráfica 2.13).

CUADRO 2.12
PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ANUAL
1990
(Porcentajes)

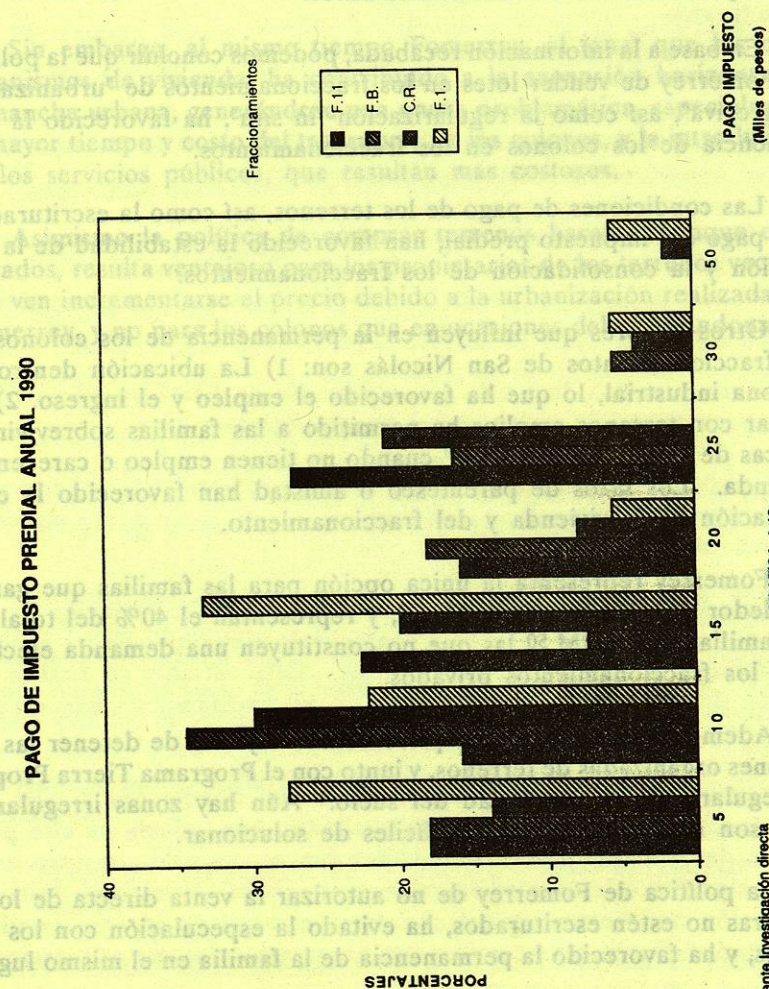
PAGO ANUAL (\$ Corrientes)	FRACCIONAMIENTOS				TOTAL	
	FOMERREY	11 FLORIDOS	B. C. ROMANO	FOMERREY 1	ABS.	%
2,000 - 5,000	18.2	18.2	14.0	27.7	30	18.1
6,000 - 10,000	15.9	34.5	30.0	22.2	45	27.1
11,000 - 15,000	22.7	7.3	20.0	33.3	30	18.1
16,000 - 20,000	15.9	18.2	8.0	5.6	22	13.3
21,000 - 25,000	27.3	16.3	21.0	-	32	19.3
26,000 - 30,000	-	5.5	4.0	5.6	6	3.6
50,000	-	-	2.0	5.6	1	0.5
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	166	100.0
ABSOLUTOS	44	55	50	17		

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

En los fraccionamientos de San Nicolás, es donde más se paga este impuesto, mientras que en Fomerrey 1 solamente el 10.2% de los colonos dijo haberlo hecho.

Aunque el pago del impuesto predial varía según el tamaño del lote y el tipo de construcción, encontramos que en 1990 pagaron entre

grafica 2.13



Fuente: Investigación directa

2 mil y 25 mil pesos anuales, equivalentes a 2.5 salarios mínimos diarios -algunos pagaron el equivalente a cinco salarios mínimos-.

Este impuesto tampoco ha sido un factor que influya en la movilidad de la población de los fraccionamientos.

En base a la información recabada, podemos concluir que la política de Fomerrey de vender lotes en los fraccionamientos de "urbanización progresiva", así como la regularización "in situ", ha favorecido la permanencia de los colonos en los fraccionamientos.

Las condiciones de pago de los terrenos, así como la escrituración y el pago del impuesto predial, han favorecido la estabilidad de la población y la consolidación de los fraccionamientos.

Otros factores que influyen en la permanencia de los colonos en los fraccionamientos de San Nicolás son: 1) La ubicación dentro de la zona industrial, lo que ha favorecido el empleo y el ingreso. 2) El contar con terrenos amplios ha permitido a las familias sobrevivir en épocas de crisis, "arrimándose" cuando no tienen empleo o carecen de vivienda. Los lazos de parentesco o amistad han favorecido la consolidación de la vivienda y del fraccionamiento.

Fomerrey representa la única opción para las familias que ganan alrededor del salario mínimo legal, y representan el 40% del total de las familias del AMM,⁵⁰ las que no constituyen una demanda efectiva para los fraccionamientos privados.

Además, Fomerrey ha cumplido con el objetivo de detener las invasiones organizadas de terrenos, y junto con el Programa Tierra Propia, ha regularizado la propiedad del suelo. Aún hay zonas irregulares, pero son mínimas, y algunas difíciles de solucionar.

La política de Fomerrey de no autorizar la venta directa de lotes mientras no estén escriturados, ha evitado la especulación con los terrenos, y ha favorecido la permanencia de la familia en el mismo lugar.

Fomerrey ha contribuido a redistribuir a la población en el AMM, ha generado mejores condiciones de vida para la población y ha propiciado la redistribución del ingreso, al ofrecer terrenos a precios accesibles a grupos sociales que no tienen otra alternativa.

Aunque les ha llevado un tiempo considerable, los colonos de los fraccionamientos estudiados han logrado consolidar su habitat, y se encuentran integrados a las redes generales de servicios públicos, así como a las vías de comunicación más importantes de la periferia del AMM de Monterrey.

Sin embargo, al mismo tiempo Fomerrey, al igual que los otros organismos de vivienda, ha contribuido a la expansión horizontal de la mancha urbana, generándose una nueva problemática, especialmente el mayor tiempo y costo del transporte de los colonos, y la introducción de los servicios públicos, que resultan más costosos.

Asimismo la política de comprar terrenos baratos, aunque estén alejados, resulta ventajoso para los propietarios de los terrenos vecinos, que ven incrementarse el precio debido a la urbanización realizada por Fomerrey, y no para los colonos que en ocasiones deben abandonarlos.