



'XEMALIAE ODIAPABO ODIAPABO AN EUBO SEARITMI SO BOPIA
 OICINI US EABEO, OIPACETOPH OTIEMATPAQEO
 DEVALIEMTO HIOTECEBIO DEBE EN INICIO
 EUBAIPAV
 ADAQOT

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO
 DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE
 ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION
 DE VIVIENDAS ECONOMICAS

1.- ANTECEDENTES.-

GLARILEM

La explosión demográfica en el área metropolitana de Monterrey en los últimos 40 años fué mucho mayor que el potencial que se tenía para — ofrecer condiciones adecuadas de sustentación a sus habitantes.

De 1940 a 1970 nuestra población aumentó casi 10 veces. Pasó de 200- mil, a casi 2 millones, pues solo en la década de los sesentas se — acercaron aquí más habitantes, (250 mil) que todos los que Monterrey había alcanzado a tener, desde su fundación hasta 1940.

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO DE TERRENO Y
 VIVIENDA PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS

Las consecuencias económicas y sociales se demostraron en cada uno, y re- percuten finalmente en la vivienda.

Nuestra capacidad para crear empleos bien remunerados quedó muy atrás. El ingreso personal del 33% de nuestra población económicamente activa quedó abajo del salario mínimo, y perdió toda oportunidad de adquirir terrenos urbanizados para vivienda. Otro 40% quedó en el rango de una, a una y media veces el salario mínimo y, en consecuencia, fuera de posi- bilidad de acceso al crédito para vivienda.

El estreñamiento de oportunidades causó que solamente el 30% de nues- tros habitantes pudieran ser propietarios de su alojamiento y que más — de 70 mil familias, casi medio millón de personas, quedaran en las vías —

ING. DOMINGO TREVIÑO SAENZ
 Director Ejecutivo de Fomerrey.

1020121424

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION
DE VIVIENDAS ECONOMICAS

CLARILLEN

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO DE TERRENO Y
VIVIENDA PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS

ING. DOMINGO TREVIÑO SAENZ
Director Ejecutivo de Fomerrey.

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO
DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE -
ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS

1.- ANTECEDENTES.-

La explosión demográfica en el área metropolitana de Monterrey en los últimos 40 años fué mucho mayor que el potencial que se tenía para -- ofrecer condiciones adecuadas de sustentación a sus habitantes.

De 1940 a 1970 nuestra población aumentó casi 10 veces. Pasó de 200- mil, a casi 2 millones, pues solo en la década de los sesentas se -- avocindaron aquí más habitantes, (250 mil) que todos los que Monterrey había alcanzado a tener, desde su fundación hasta 1940.

Las consecuencias económicas y sociales se desataron en cadena, y re- percuten finalmente en la vivienda.

Nuestra capacidad para crear empleos bien remunerados quedó muy atrás. El ingreso personal del 35% de nuestra población económicamente activa quedó abajo del salario mínimo, y perdió toda oportunidad de adquirir- terrenos urbanizados para vivienda. Otro 40% quedó en el rango de una, a una y media veces el salario mínimo y, en consecuencia, fuera de posi- bilidad de acceso al crédito para vivienda.

El estrangulamiento de oportunidades causó que solamente el 50% de nues- tros habitantes pudieran ser propietarios de su alojamiento y que más - de 70 mil familias, casi medio millón de habitantes, tomaran las vías -

1020121424

Ing. Domingo Treviño S.

de hecho posesionándose de terrenos públicos y privados. Se disparó el precio de los terrenos, sobre todo los rústicos aprovechables, y se estrechó la oportunidad de crear reservas territoriales en zonas adecuadas para urbanizar a bajo costo.

En los próximos 20 años aumentará la presión sobre nuestra capacidad para ofrecer vivienda digna en condiciones asequibles a nuestros habitantes. La previsión media de nuestros planes de desarrollo indica que, para el año 2,000 nuestra población llegará al doble, o sea, -- cuatro y medio millones.

2.- CREACION DEL FIDEICOMISO.-

Las anteriores circunstancias fueron determinantes para la creación del Fideicomiso: Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) el cual se constituyó el 30 de Julio de 1973 por el Gobierno Federal y por el Gobierno del Estado de Nuevo León en calidad de Fideicomitentes, siendo Fiduciaria del mismo, Nacional Financiera, S. A.

3.- OBJETIVOS.-

El Fideicomiso se constituyó con el objeto de atender al desarrollo armónico urbano de la ciudad de Monterrey y su área de influencia, a los problemas de precarismo, así como el problema habitacional en la misma zona, motivado por el crecimiento de dicha área metropolitana previsible para su expansión en los próximos 20 años.

Ing. Domingo Treviño S.

4.- PATRIMONIO.-

El patrimonio original del Fideicomiso se constituyó con la aportación que hiciera el Gobierno del Estado de un terreno ubicado en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León, con una superficie de -- 200 hectáreas. Además entró a formar parte del patrimonio el remanente que quedó del Fideicomiso de Remate constituido por contrato de fecha 29 de Junio de 1973 y en el que también fueron fideicomitentes el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal.

Actualmente el Gobierno del Estado otorga anualmente una cantidad -- al Fideicomiso que en el presente año es de \$210,000,000.00 y además aporta los terrenos que a su vez recibe de los fraccionadores particulares quienes por disposición de la Fracción I del Artículo 63 -- de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León transmiten en favor del Gobierno una superficie dentro o fuera del Fraccionamiento del 3% del área total objeto del mismo para constituir reservas de terrenos destinados a la vivienda popular, o bien su equivalente en dinero según avalúo que practique la oficina Técnica Catastral. Además de lo anterior la Federación hace una aportación -- anual que para el presente año es de \$115,000,000.00.

Así mismo, y no obstante que Fomerrey no tiene fines de lucro o especulativos y teniendo como propósito fundamental el poder servir -- cada vez más a un número mayor de compatriotas, el fideicomiso obtiene un pequeño margen de diferencia entre el costo de los terrenos, -- los gastos administrativos y operativos y el precio de su venta a -- los particulares.

5.- ACCIONES REALIZADAS.-

Desde su creación y hasta 1981, el Fideicomiso constituyó 36 Fraccionamientos de Urbanización Progresiva siendo oportuno mencionar que muchos de ellos surgieron como una regularización física y jurídica de asentamientos irregulares operando a la inversa de lo que sería normal, es decir, no se abrieron como fraccionamientos para ofrecerse al público necesitado sino como regularización de lo que ya existía. Otros Fraccionamientos sí se crearon para atender la demanda de las clases más necesitadas, adquiriéndose el terreno de su anterior dueño, fraccionándose de conformidad con la Ley y poniéndose a disposición más tarde de los colonos. Unos y otros fraccionamientos fueron autorizados por Planificación como de Urbanización Progresiva. El propio organismo financió directamente un paquete de materiales para que en forma rápida levantaran sus viviendas.

Además de lo anterior Fomerrey maneja 44 áreas de regularización ya sea mediante la compra de los terrenos a sus dueños o mediante convenios de administración con los mismos y en unos y otros casos gestiona ante las autoridades correspondientes la aprobación y legalización de tales áreas.

Además de estos 36 fraccionamientos de Urbanización Progresiva y de las 44 áreas de regularización que actualmente se manejan, Fomerrey ha constituido otros 6 fraccionamientos con una nueva concepción, pues en los mismos hay zonas de urbanización progresiva, zonas urbanizadas y zonas donde se construyen viviendas en terrenos obviamente urbanizados, siendo financiadas dichas acciones por el Banco Nacio-

nal de Obras y Servicios Públicos a través del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares y por el FOVI.

6.- OPERATIVIDAD.-

Nuestros Fraccionamientos están destinados a las clases populares, siendo política invariable del Gobierno del Estado el otorgarlos a distintas agrupaciones políticas o sindicales, las que nos proporcionan las listas de sus agremiados que quieren ser favorecidos con un lote de terreno y a los cuales les practicamos un estudio socio-económico consistente en determinar si tienen o no otra propiedad, pues es condición indispensable que no tengan propiedad alguna, no ser personas solteras y además tener un determinado nivel económico para ser sujetos de nuestros programas, información que obtenemos a través de dicho estudio socio-económico, lo que nos permite hacer la asignación correspondiente financiándoles el terreno con un enganche del 10% y un plazo de 84 mensualidades, con un interés del 10 % sobre saldos insolutos.

El sistema se ha perfeccionado y desde la constitución del Fraccionamiento No. 35 y naturalmente el 36 así como las nuevas Unidades: La Ampliación de Fomerrey 22, Los Nogales, La Noria, Cañada Blanca, Tres Caminos y próximamente La Estanzuela, los lotes se entregan a sus asignatarios debidamente escriturados como consecuencia de ser propiedad del Fideicomiso, estar autorizados debidamente por Planificación, por la Oficina Técnica Catastral e inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Esta política de