



Facultad de Arquitectura
UNAM

**PROCESOS HABITACIONALES EN UNA CIUDAD MEDIA:
MORELIA, MICH. 1970-2000**
(Estudio de caso)

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN ARQUITECTURA

Presenta:

Joaquín López Tinajero

Director de Tesis:
Sinodales propietarios:

M. en Arq. Miguel Hierro Gómez
Dr. en Arq. Álvaro Sánchez González
M. en Arq. Alejandro Cabeza Pérez
M. en Arq. María Isabel Briuolo Mariansky
M. en Arq. Lucía Santa Ana Lozada

Sinodales suplentes:

Junio del 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

BIBLIOGRAFÍA



- Aguilar Alonso, et. al., Problemas del Capitalismo Mexicano; Edit. Nuestro Tiempo; México 1986.
- Aguilar Méndez Fernando A.; Morelia, Urbanización en tierra ejidal, 1927 – 1994; UAM- Xochimilco, División de ciencias y artes para el diseño; México, 2001.
- A. Michel Marco, coordinador; Procesos habitacionales en la ciudad de México; Cuadernos Universitarios 51, UAM, SEDUE; México, 1988.
- Andrade Narváez Jorge; Tabasco, tipología de vivienda; UAM-Xochimilco, Div. de Ciencias y Artes para el Diseño; México, Diciembre de 1992.
- Ayuntamiento de Morelia; Las ciudades medias en México, “sociedad civil, especialistas y gobierno en busca de la ciudad que queremos”; Memoria del encuentro nacional de ciudades medias; Morelia, Mich., Noviembre de 1991.
- Ayuntamiento de Morelia; Programas de Desarrollo Urbano de centro de población de Morelia, Morelia, Mich.1983; 1991; 1998.
- Banco de México, Dirección de Investigación Económica. Indicadores Económicos; en Estadísticas Históricas de México; INEGI; 1999.
- Bazant S. Jan; Autoconstrucción de vivienda popular; Trillas; Instituto de Integración Urbana e Integración Social; tercera reimpresión; México, Noviembre de 1992.
- Boils Guillermo; Diseño y vivienda pública en México, prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda; UAM-Xochimilco, Div. de Ciencias y Artes para el Diseño, Colección Ceta –Azul; México, Marzo de 1995.
- Campos Salgado José Ángel; Transformaciones de la Arquitectura y la Ciudad, estudio de caso: Martínez de la Torre, Veracruz; Facultad de Arquitectura, UNAM, México; Marzo de 1993.
- Castells Manuel; Crisis Urbana y cambio social; edit. Siglo XXI; México, 1981.
- Castells Manuel; Movimientos sociales urbanos; edit. Siglo XXI; México, 1974.



- Centro de Investigación y Desarrollo del Estado de Michoacán; El municipio en cifras; Gobierno del Estado de Michoacán, CIDEM, CIESEM; Edición 2000; Michoacán año 2000.
- Dávila Murguía Carmen y Cervantes Sánchez Enrique, coordinadores; Desarrollo urbano de Valladolid – Morelia, 1541 – 2001; UMSNH, primera edición, Morelia, Mich. 2001.
- Dirección General de Estadística; Sria. de Industria y Comercio, IX Censo General de Población 1970; localidades por entidad federativa y municipio; Volumen II Hidalgo – Oaxaca; México; 1973.
- Domínguez Pedraza Fernando; Asentamientos espontáneos en Morelia, estudio y propuesta.; tesis de licenciatura en Arquitectura, Fac. de Arquitectura UMSNH, Morelia, 1992.
- Espasa de Bolsillo; Diccionario de la Lengua Española; Edit. Espasa Calpe S.A.; Madrid 1989.
- García Ramón; Diccionario Básico de la Lengua Española; Larousse; Edit. Ultra; México, 1997.
- Gobierno del Estado; Diagnóstico de áreas de preservación ecológica de Morelia, Mich, decretadas en 1984; Dirección de Ecología; SEDUE, Diciembre de 1998.
- Gobierno del Estado de Michoacán; Ley de Fraccionamientos del Estado; Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán, el 4 de Julio de 1974; segunda sección, tomo XCIX, No. 57
- Gobierno del Estado de Michoacán; Ley de Desarrollo Urbano y aprovechamiento del territorio del Estado; Periódico Oficial del Estado de Michoacán, el día 8 de Septiembre de 1983; Segunda secc., tomo CVI, No. 79
- Gobierno del Estado de Michoacán; Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, Periódico Oficial del Estado de Michoacán, el día 15 de Junio de 1995; quinta sección, tomo CXIX; No. 45



- Gobierno del Estado de Michoacán; Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo; Jueves 20 de Diciembre de 1990; No. 68
- Guzmán Ríos Vicente; Breve aporte de la problemática habitacional en México; UAM-Xochimilco, Div. de Ciencias y Artes para el Diseño; México; Junio de 1981.
- INEGI; Ciudades Capitales, una visión histórico urbana; volúmen I; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática; México; año 2000.
- INEGI; Estadísticas Históricas de México; Tomo I; INEGI 1999.
- INEGI, X Censo General de Población y Vivienda 1980, integración territorial; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática; México; Abril de 1987.
- INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática; México; 1991
- INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda, 2000; Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática; México; 2002.
- INEGI; Michoacán, Perfil Sociodemográfico; México, 1997.
- INFONAVIT; Ley del Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores; México; 2000
- Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia (IMDUM); Programa de Desarrollo Urbano de Morelia; 1995 – 2015.; H. Ayuntamiento Constitucional de Morelia.
- Lefebvre Henri; El pensamiento Marxista y la ciudad; EDIT. Extemporáneos; primera edición en español; México 1973.
- López Joaquín et. al. Proceso de Metropolización de la Ciudad de Morelia, 1985 – 2000, seminario La Ciudad; Maestría en Arquitectura, UNAM-UMSNH; Morelia, Enero del 2000.
- Olea Oscar; Catástrofes y monstruosidades urbanas, introducción a la ecoestética; Edit. Trillas; México 1989.



- Periódico Oficial del Estado de Michoacán; varias publicaciones; Cuadernos Michoacanos de Derecho Vol. II, No. 8, Diciembre de 1988, Morelia, Mich.
- Pradilla Cobos Emilio; Capital, Estado y Vivienda en América Latina; Edit Fontamara; México, 1987.
- Pradilla Cobos Emilio (compilador); Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina; UAM- Xochimilco; México, 1982.
- Ramírez R. Esperanza; Morelia, en el espacio y el Tiempo; UMSNH; Morelia, 1974.
- Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP); Glosario de términos sobre asentamientos humanos; México, 1978.
- Sistema de Información sobre la marginación en México; 1990; CONAPO
- Sistema de Información sobre la marginación en México; 2000; CONAPO
- Schjetnan Mario, Peniche Manuel y Calvillo Jorge; Principios de Diseño Urbano Ambiental; Edit. El Árbol; México, 1984.
- Schteingart Martha; Productores del espacio habitable, Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México; Centro de Estudios Demográficos y Urbanos del Colegio de México; primera reimpresión 2001.
- UAM-X, SEDUE; Alternativas de vivienda en barrios populares, documentación y evaluación de los proyectos realizados por las organizaciones independientes a raíz del sismo de Septiembre de 1985 en la Ciudad de México; UAM-Xochimilco, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; México; 1988.
- Unikel Luis; El desarrollo urbano de México; Colegio de México; México 1976.



La recopilación de información para la integración de la base de datos que permitió este estudio, fue posible gracias a dependencias del Gobierno estatal y Municipal, que facilitaron el acceso a los expedientes de proyectos autorizados, mismas que se relacionan a continuación.

- Ayuntamiento de Morelia; Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Centro Histórico y Ecología; registros de Fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados entre 1995 y 2000.
- Dirección de catastro; Instituto Catastral y Registral del Estado de Michoacán; registros de fraccionamientos y desarrollos habitacionales; 1970-2000.
- Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social y Servicios para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT); Delegación Michoacán.
- Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán (IVEM).
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Michoacán; Dirección de desarrollo Urbano; Registros de Fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados entre 1970 y 1995.



CONTENIDO

INTRODUCCION.....	4
1. CONSIDERACIONES GENERALES ACERCA DEL DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MORELIA.....	9
2. FACTORES SOCIOECONOMICOS EN MORELIA, 1970-2000	12
2.1. Aspectos demográficos.....	13
2.2. Aspectos económicos de la población.....	15
2.3. La renta del suelo.....	23
2.4. Indicadores sobre los costos de la construcción.....	24
3. LA LEGISLACION Y EL CONTROL SOBRE EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA EN EL ESTADO, 1970-2000.....	28
3.1. Aparición de la legislación del desarrollo urbano.....	29
3.2. Los programas de desarrollo urbano.....	35
4. LA VIVIENDA EN MORELIA, 1970-2000.....	39
4.1. Delimitación del objeto central del estudio.....	40
4.2. Clasificación tipológica de la vivienda, en la ciudad.....	44
4.2.1. Vivienda precaria.....	47
4.2.2. Cuarto redondo.....	51
4.2.3. Vivienda de tipo popular.....	55
4.2.4. Vivienda de tipo media.....	61
4.2.5. Vivienda de tipo residencial.....	63
4.3. Los procesos de producción de la vivienda.....	67
4.4. Territorialidad de la vivienda en la ciudad.....	72
4.5. Agentes que participan en la producción de vivienda en Morelia, 1970-2000.....	78



4.5.1 sector privado.....	83
4.5.2. Sector público. Las intervenciones del estado.....	86
4.5.3. La sociedad y su participación en la producción de vivienda.....	103
5. LA CONFORMACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA DE LA CIUDAD Y SUS PROCESOS HABITACIONALES 1970-2000.....	107
5.1. 1971 – 1980; Legislación Estatal sobre desarrollos inmobiliarios y aparición de agentes del sector público.....	117
5.2. 1981-1990; Mayor dinámica demográfica y urbana registrada en la ciudad de Morelia.....	125
5.3. 1991-2000; La crisis económica y el desarrollo inmobiliario y en los umbrales del siglo XX.....	134
CONSIDERACIONES Y REFLEXIONES FINALES.....	143
BIBLIOGRAFÍA.....	151

INTRODUCCION



El habitar, recrear, trabajar y circular, consideradas las funciones básicas del hombre dentro de la ciudad, no serían posibles de no existir dentro de ella los elementos adecuados para cada una de las mismas, en tanto, las sociedades del mundo han desarrollado, sobre todo en el medio urbano, una enorme cantidad de contradicciones que paulatinamente limitan el cumplimiento de estas funciones básicas, es decir no se encuentra el mismo grado de satisfacción para todos los habitantes dentro de la ciudad.

Esta situación de contraste, presente en la ciudad, sus componentes y la forma como ellos se estructuran, es resultado de la interrelación de sus estructuras: social, económica, jurídica y física; que se ponen de manifiesto independientemente de la ubicación geográfica y/o el nivel de desarrollo que alcancen los centros de población, mediante importantes deficiencias cuantitativas y cualitativas de sus condiciones materiales.

En el caso particular de las ciudades latinoamericanas, se ha puesto de manifiesto una serie de contradicciones urbanas, que algunos autores refieren en gran medida al resultado de un proceso de desarrollo de estas, en donde la inequitativa distribución de la riqueza es uno de los principales factores. Y es precisamente dentro de este grupo en el que encuentra cabida nuestro país, en donde las condiciones de habitabilidad de las ciudades generan situaciones diferenciales para los diversos sectores sociales, a través de procesos, que resultan ajenos a la idea de la conformación espacial, como marco para la vida urbana¹.

México, ha experimentado un desarrollo urbano, sobre todo en este siglo (XX), matizado de un fuerte fenómeno de concentración de población en un reducido número de centros urbanos, situación que a finales del mismo, se agudiza y presenta en otras localidades del país, entre otras cosas aunque de manera parcial, generada por el impulso de programas gubernamentales como el programa de ciudades medias; cuyo objetivo fundamental giraba entre otras pretensiones, en torno a la redistribución equilibrada de actividades económicas y población dentro del territorio nacional.

Morelia, capital del estado de Michoacán fue contemplada dentro de ese programa, como un centro de población que cumplía entonces, con las condiciones necesarias para convertirse en una alternativa de apoyo al mismo. Sin embargo esta ciudad, antes incluso de que fuera concebido dicho programa, experimentaba ya un importante proceso de urbanización, de características muy similares a las que se presentan en las principales ciudades del país, en donde como se menciona líneas arriba, la calidad y cantidad de sus componentes urbanos no han seguido el mismo ritmo de crecimiento que su población, dejando en consecuencia una ciudad en la que dar cumplimiento a las funciones básicas mencionadas al inicio de este documento, no es posible en igual oportunidad y/o circunstancias para todos sus pobladores.

¹ Olea Oscar; **Catástrofes y Monstruosidades urbanas, introducción a la ecoestética**; Edit. Trillas México, 1989.



Estas consideraciones generales, son solo parte de la fundamentación, para establecer el que será dentro del desarrollo de este estudio, el tema central del mismo: Procesos habitacionales en una ciudad media: Morelia, Michoacán, 1970 y 2000 – Estudio de caso -.

Bajo esta perspectiva, surgen entonces una serie de inquietudes o bien planteamientos hipotéticos; que pretenden ser aclarados o demostrados con el desarrollo de esta tesis:

- ¿Quiénes son los agentes mayormente implicados en el desarrollo de la ciudad y de que manera lo hacen?
- ¿Jurídicamente, es posible controlar, orientar y/o diseñar el desarrollo de la ciudad?
- ¿Que tan factible de ser diseñada es una ciudad, dentro de la complejidad en la que se interrelacionan aspectos sociales, económicos, políticos y físicos, que le son inherentes?
- ¿Cuáles han sido los factores internos que empujan a una ciudad media a perder el control sobre su desarrollo, o bien si es que éste ha existido?
- ¿Bajo que condiciones se favorece la producción de viviendas, durante el proceso urbanizador de una ciudad considerada media?
- ¿Cuál es la visión que permitiría hacer e incorporar planteamientos de control urbano?

Para ello, el presente documento pretende llevar a cabo un análisis, de los procesos a través de los cuales se ha conformado la ciudad de Morelia durante los últimos 30 años de evolución; caracterizando en términos generales, y con especial énfasis los mecanismos mediante los cuales se ha promovido, desarrollado y/o producido el espacio habitable.

Vale la pena destacar que **este tema se abordó pensando en una primera instancia en identificar los patrones de diseño y desarrollo urbano, presentes en una ciudad media**; sin embargo a partir de identificar a la vivienda como un elemento urbano que ocupa en promedio el 50% de la superficie en los centros de población, y de que se trata de un fenómeno sumamente complejo que es más que solamente un problema donde la principal preocupación sea su diseño arquitectónico, o sus aspectos formales y funcionales; **es en torno a ese satisfactor como elemento central, y bajo esa lógica, que se desarrolla e integra este trabajo.**

En él se busca entre otras cosas, identificar cual ha sido el papel de los diferentes agentes promotores y/o desarrolladores del espacio habitable, de los que destaca el papel del gobierno,



específicamente a través de las diversas instancias u organismos que ha creado para atender las demandas de un sector de la población de recursos económicos bajos; a quienes en una primera impresión, margina y no resulta ser la alternativa de solución al problema deficitario de ese bloque social.

La definición temporal de estudio, se llevó a cabo básicamente por dos consideraciones singulares sí aunque de poca o ninguna relación entre sí: el límite inferior, en función de la aparición de documentos que pretendían legislar sobre el desarrollo urbano en el Estado de Michoacán, y que ve decretada su primera Ley de Planeación y Urbanización en Diciembre de 1971. Por otra parte, el límite superior (año 2000), prácticamente por lo que representa cronológicamente: umbral del siglo XX.

El desarrollo de este trabajo enfrentó limitaciones que es importante mencionar, sobre todo las relacionadas con la recopilación de la información, por la forma en que se ha administrado y operado el desarrollo urbano en la ciudad, puesto que dentro del periodo de análisis, los registros y expedientes de aprobación de vivienda formal dentro de la ciudad, han estado en manos de diversas autoridades, como la Junta de Planeación y Urbanización del Estado de Michoacán; la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas; y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, todas éstas, dependencias del gobierno del Estado, y a partir de 1995, a cargo del Ayuntamiento de Morelia, de tal forma que el tránsito incluso físico de los expedientes, ha implicado el que varios de ellos sean trasapelados, e incluso extraviado. Razón por la cual fue necesario recurrir a otras fuentes, como la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado; oficinas todas a quien debo agradecer por su buena disposición.

Es igualmente importante dejar claro en este apartado, que **este estudio busca como su principal objetivo en la producción de conocimientos**; a partir de identificar cuales han sido las condiciones en las que se ha generado de forma más ágil y eficiente el espacio habitable, particularmente el relacionado con los proyectos habitacionales en la ciudad, **destacando cual es la visión o condiciones que lo favorecerían.**

Para cumplir con sus objetivos, el trabajo se integra, en una primera instancia presentando brevemente las características del desarrollo urbano en la ciudad, a fin de sentar las bases o el marco dentro del cual se desarrollan los proyectos habitacionales.

En un siguiente apartado, se incluyen algunos patrones o el comportamiento de los aspectos vinculados al desarrollo social y económico de la población residente, con el propósito de identificar cuantitativa y cualitativamente, las necesidades y capacidades de la gente en materia de vivienda.

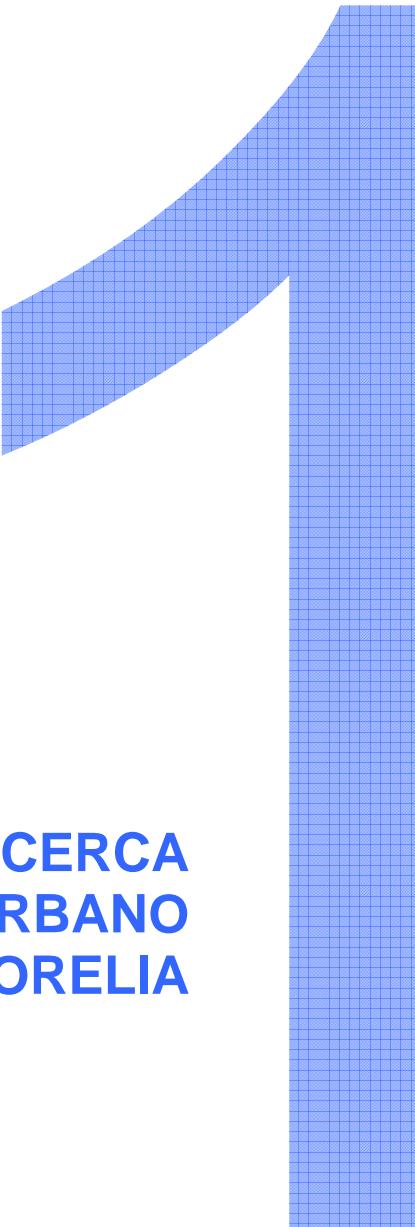


Posterior a ello, se lleva a cabo una descripción y análisis del marco legal inherente al tema, con el fin de mostrar la evolución que ha tenido éste, a partir de señalar los contenidos, requerimientos y condiciones señaladas en las diferentes leyes vigentes dentro del período de análisis, así como su incidencia en los procesos habitacionales.

Se incluye además por la importancia que reviste para este trabajo, un apartado ocupado en definir el objeto principal del mismo: la tipología, caracterización, formas de producción, agentes promotores y territorialización de viviendas en la ciudad.

Una vez presentadas las condiciones físicas, legales, sociales y económicas, presentes dentro del periodo 1970 – 2000 en la ciudad de Morelia, los siguientes apartados, se ocupan de la descripción y análisis de la promoción y producción, identificando cual ha sido la participación de diversos agentes y las tendencias de crecimiento a partir de la incorporación de ese tipo de proyectos, para cumplir con el propósito central de este trabajo.

Como parte última del trabajo, se integran las consideraciones y reflexiones finales que su desarrollo permitió, aunque vale la pena destacar que en su cuerpo mismo, el documento representa ya una serie de conclusiones a las que el que esto escribe pudo llegar, y que debido a lo complejo del tema, más bien pretenden ser o abrir la posibilidad de futuras reflexiones para seguir investigando al respecto.



**CONSIDERACIONES GENERALES ACERCA
DEL DESARROLLO URBANO
DE LA CIUDAD DE MORELIA**



Morelia, capital del Estado de Michoacán, es una ciudad que está localizada en la zona Norte del mismo, a una altitud promedio de 1929 m.s.n.m., disfruta la mayor parte del año de un clima templado subhúmedo agradable, con lluvias en el verano, y se ubica en el valle denominado Guayangareo, el cual está rodeado de cerros como el de Atécuaro, Pico de Quinceo y Cerro de Punhuato. Entre otras cualidades naturales, esta ciudad la atraviesan dos ríos llamados el Río Grande y el Río Chiquito, que forman parte de la fisonomía y el desarrollo que registra esta.

De acuerdo con algunas cifras oficiales, la población residente en la ciudad en el año 2000 era menor a 600 000 habitantes, a los que se suma una significativa población flotante, producto de la enorme concentración de servicios educativos que en ella se ubican, estimándose que la cifra era de manera aproximada de 750,000 habitantes, para ese año.



Es una ciudad que fue fundada por los españoles en 1541 con un trazado reticular, observando las disposiciones urbanísticas de las Ordenanzas de Felipe II, como fueron calles anchas y bien iluminadas, plazas y plazuelas ajardinadas a determinadas distancias, edificios sobrios y elegantes en los que se exaltó su presencia a través de la utilización de torres y cúpulas, empleando principalmente material propio de la zona como es la cantera y la madera¹.

Fotografía No. 1 Panorámica de la zona central de la ciudad de Morelia.²

Durante aproximadamente más de 250 años la ciudad de Morelia desarrolló y mantuvo características de cierta homogeneidad en cuanto a la forma y dimensiones de sus construcciones, de tal manera que logró generar un ambiente armónico e interesante, al grado que se le ha declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la importancia, cualitativa y cuantitativa de las construcciones alojadas en lo que hoy es denominado el Centro Histórico.

¹ Esperanza Ramírez R.; **Morelia, en el espacio y el Tiempo**; Morelia, 1974.

² Imagen del artículo "Desarrollo Urbano de Morelia", de Enrique Cervantes Sánchez; en **Desarrollo urbano de Valladolid – Morelia, 1541 – 2000**; UMSNH; Morelia, Mich. 2001.



Desde su fundación y a lo largo de los años la ciudad ha venido transformándose debido a una enorme diversidad de cambios políticos económicos y sociales que paulatinamente la han consolidado como un centro urbano con funciones de carácter comercial y prestador de servicios en el ámbito regional, principalmente administrativos y educativos, situación que se ha traducido en un fenómeno migratorio en el cual la ciudad se ha convertido en un receptor de habitantes del interior del Estado así como del país, y que entre otras razones, ha generado un crecimiento urbano significativo en los últimos años.

Así la ciudad ha aumentado su tamaño en más de 2.4 veces con respecto al que tenía hace apenas 10 años (1990) y ha crecido hacia prácticamente todos los puntos cardinales de su superficie, dejando como resultado un área urbana desordenada que refleja severas deficiencias³.

Al igual que muchas ciudades del país, el proceso urbanizador de Morelia registra una ocupación de áreas poco aptas para el desarrollo urbano, ya que se han utilizado entre otros, terrenos inundables, o que presentan pendientes topográficas accidentadas; sitios con fallas geológicas, áreas agrícolas o forestales importantes para mantener el equilibrio ecológico, además de registrar áreas que se han ocupado en forma irregular en cuanto a la tenencia de la tierra, ya que existen más de 60 colonias ocupando terrenos que no tienen definida la propiedad de la tierra o identificados como asentamientos irregulares⁴.

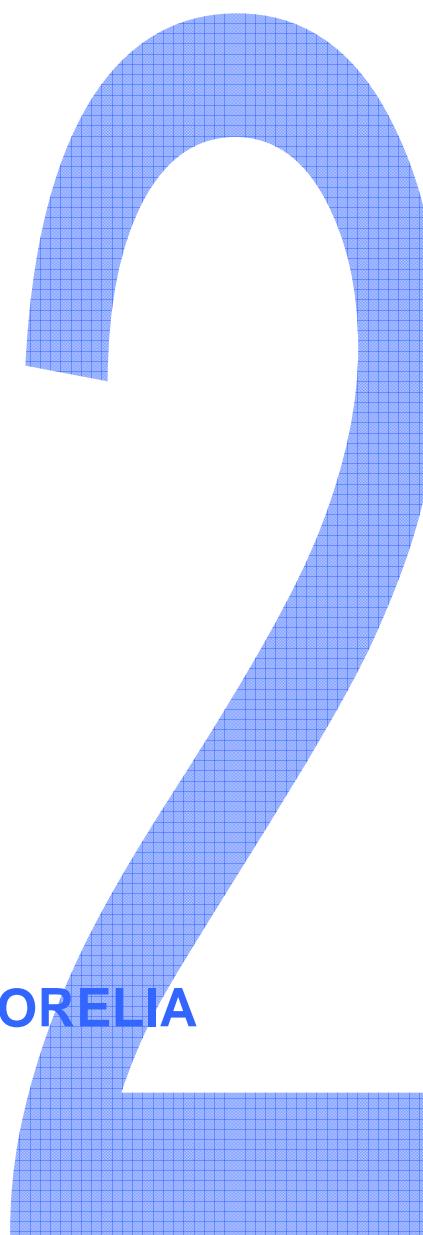
De acuerdo con cifras reportadas en el Programa de Desarrollo Urbano de Morelia 1995 - 2015, el área urbana de la ciudad alcanzaba en el año de realización, una superficie estimada en 8,100 hectáreas, de las cuales el 48.35 % eran ocupadas por usos habitacionales, 27.53% pertenecían a vialidades; 13.02 % era área baldía y contaba apenas con un 3.52% de usos industriales. Esta fuente reporta que para 1995 se detectan como baldíos intra urbanos 1,055.43 hectáreas subutilizadas (reserva) que corresponden a fraccionamientos o terrenos que cuentan con algún tipo de servicio urbano y un nivel de ocupación muy bajo.

No obstante lo interesante que resulta el desarrollo histórico de la ciudad Morelia, este estudio enfatiza su interés por analizar los diversos aspectos implicados con los procesos habitacionales de la misma, durante el periodo comprendido entre 1970 y 2000, entre otras cosas, debido a que durante este periodo se registra el mayor crecimiento de la ciudad, no solo en términos físicos, sino evidentemente vinculados con su dinámica poblacional; además, porque es en este lapso, como se menciona anteriormente, en el que se registran los primeros intentos de regular el desarrollo urbano de la ciudad a través de documentos legales y programas de desarrollo urbano.

³ IMDUM; **Programa de Desarrollo Urbano de Morelia**; 1995 – 2015.

⁴ IMDUM; **Programa de Desarrollo Urbano de Morelia**; 1995 – 2015.

FACTORES SOCIALES EN MORELIA





2.1. ASPECTOS DEMOGRAFICOS

De acuerdo a un censo virreinal, a finales del siglo XVIII, Morelia contaba con una población estimada en 17,093 habitantes. Es hasta los años posteriores a la Revolución, cuando se registran las primeras transformaciones significativas que darían como resultado la ciudad que hoy vivimos. Por un lado la estructura social que había conservado elementos heredados de la colonia se modifica con la llegada masiva de grupos de trabajadores del campo que huyendo del conflicto armado buscan mayor seguridad en este centro urbano de la región; al mismo tiempo que los grupos sociales tradicionalmente privilegiados (hacendados y comerciantes) emigran hacia otras ciudades del país al perder su condición social. Para esta época (1910) se alcanza una población de 40, 042 habitantes.

El desarrollo que se presenta en la ciudad a mediados del siglo XX, permite identificar la incorporación de nuevas colonias y fraccionamientos (Industrial, Independencia, Obrera, Felicitas del Río, Vasco de Quiroga, Morelos, Nueva Valladolid) de tipo popular y residencial, para satisfacer las necesidades de la población que para 1950 ya alcanza estimativamente un total de 63,248 habitantes.

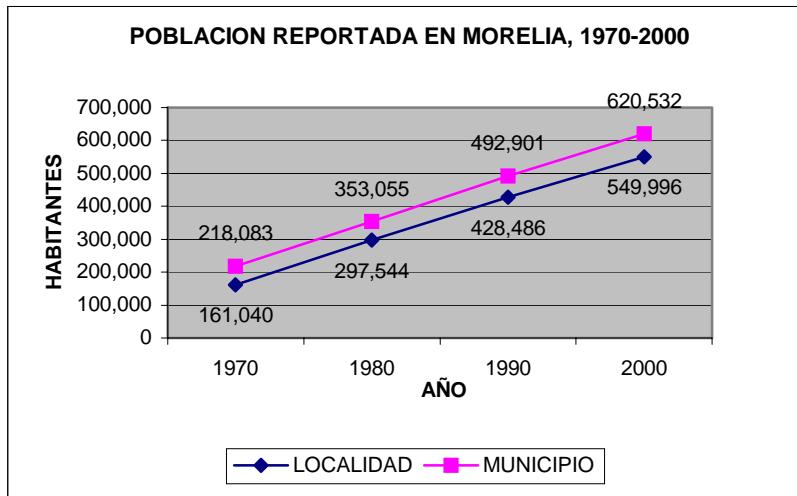
A partir de 1960 la ciudad de Morelia experimenta un crecimiento acelerado, ya que su población se incrementa de forma sustancial, al pasar de 100 ,000 a 245,000 habitantes para 1975.

Cuadro No. 1. Registros de población en Morelia, 1970-2000

AÑO	MUNICIPIO					LOCALIDAD				
	POB. TOTAL			P.E.A.		POB. TOTAL			P.E.A.	
	HABS.	INCREMENTO	%	HABS.	%	HABS.	INCREMENTO	%	HABS.	%
1970	218,083			51,250	23.50%	161,040			38,328	23.80%
1980	353,055	134,972	61.89%	106,549	30.18%	297,544	136,504	84.76%	89,179	29.97%
1990	492,901	139,846	39.61%	145,859	29.59%	428,486	130,942	44.01%	130,376	30.43%
2000	620,532	127,631	25.89%	233,505	37.63%	549,996	121,510	28.36%	213,392	38.80%

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970-2000; INEGI.

El censo General de Población y Vivienda realizado por INEGI en 1990 registró una población para la ciudad de 428, 486 habitantes, con una tasa de crecimiento de 5.73 %, muy superior a las registradas en las décadas anteriores.



Como resultado de esta dinámica demográfica, en los últimos quince años la ciudad creció varias veces en tamaño, alcanzando una población de 549,996 habitantes, para el año de 2000.

Gráfica No. 1. Incrementos de población en el municipio y la localidad.

Como se ilustra en la anterior gráfica, las tendencias de crecimiento de la población, han sido muy similares tanto en el territorio municipal como en su cabecera, siendo ésta, la principal concentración dentro de estos límites político administrativos con el 88.6 %.

Por otra parte el cuadro número 1, resume los datos de población tanto a nivel municipal como de la localidad¹, dejando ver claramente que las tendencias de crecimiento poblacional han disminuido durante el periodo analizado, pasando del 84.76% durante el periodo 1970-1980, a un 28.36% en la última década.

En términos generales, la ciudad recibió durante el periodo comprendido entre los años 1970 y 2000, un total de 388,956 nuevos habitantes, tanto por el crecimiento natural como social que en ella se registra.

Debe señalarse que una de las cualidades más importantes de la ciudad, en materia de población, radica, en que debido a la concentración de servicios, fundamentalmente de carácter educativo que reporta, cuenta adicionalmente con una importante población flotante, que no se registra en las cifras presentadas aquí, y que sin embargo, demandan un espacio habitable, en su mayoría adquirida bajo la forma de arrendamiento.

¹ El Municipio de Morelia cuenta con un total de XXXXX localidades, de las cuales Morelia es la cabecera, además de ser la capital del Estado, que aloja y/o es sede del Gobierno y Congreso Estatal, así como dependencias de los tres niveles de gobierno.

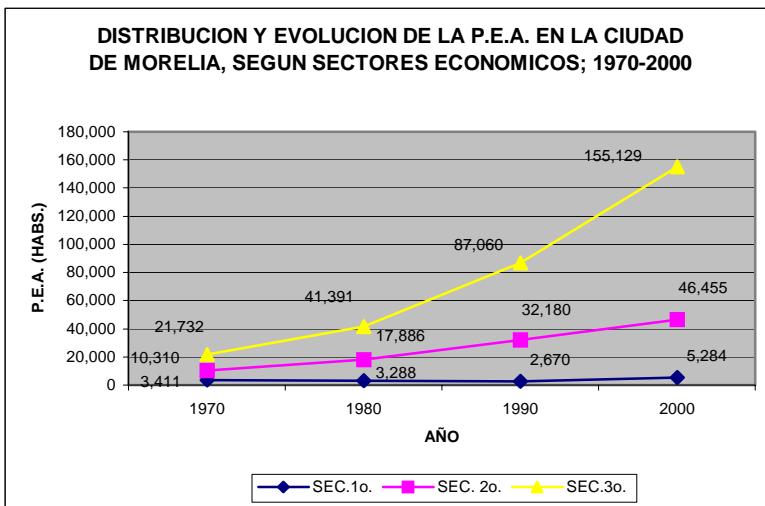


Por otra parte, la Población Económicamente Activa (P.E.A.)², reportada en las fuentes consultadas, registra un incremento de manera constante, pasando de 1970 de un 23.8 % del total de la población, a un 38.80%, para el año 2000; situación que dentro del ámbito municipal, se mantiene de forma similar.

2.2. ASPECTOS ECONOMICOS DE LA POBLACIÓN

Uno de los factores de mayor impacto, vinculado a la promoción y producción de viviendas es sin duda, el de carácter económico, implicado e indispensable, tanto en la fase de producción de este satisfactor, como en el de intercambio del mismo. En primera instancia ligado a los costos que implica la construcción, así como a los precios del suelo y posteriormente en función de la capacidad de compra de los adquirentes o usuarios demandantes de la misma.

En este sentido, dentro de este espacio, se presentan algunas de las cualidades más relevantes de esta temática, ligadas en primer lugar a los niveles de ingresos de la población y posteriormente incluyendo en términos generales algunos indicadores de los costos que implica la producción de vivienda dentro del período de estudio.



Habrá que destacar, que de acuerdo con los registros de INEGI, la P. E. A. de Morelia, alcanza la cifra de 213,392 habitantes, del total al año 2000 que asciende a 549,996 habitantes, un porcentaje que de acuerdo con las estadísticas históricas se ha incrementado en los últimos 30 años pasando del 23.8% al 38.8 %.

Gráfica No.2. Distribución de la P.E.A. de acuerdo con los sectores económicos en la ciudad.

² La población económicamente activa es definida por INEGI, como aquella que tiene entre 12 y 60 años, y que por su condición es susceptible de incorporarse al desarrollo de actividades productivas; y de forma específica aquí se considera solamente aquella que está ocupada en el momento de realización del Censo.



Las principales actividades económicas que han sustentado el desarrollo económico de la población residente en Morelia en las últimas décadas son los servicios, como se puede apreciar en la gráfica que se incluye aquí.

Destaca de forma particular la presencia de actividades de esta naturaleza en la ciudad, en gran medida por el carácter administrativo, que le confiere su jerarquía de capital del Estado de Michoacán, así como por la concentración de servicios educativos (estudios de nivel superior), situación que permite que este centro de población paulatinamente, se vaya consolidando como centro comercial y de servicios a nivel regional.

Habría que mencionar que los años cuarenta y cincuenta, se presentan como un hito dentro del desarrollo económico de la ciudad, ya que en ese periodo se observó aunque de manera incipiente, la instalación y puesta en marcha de algunas actividades industriales, con un cierto grado de especialización en la producción de alimentos procesados.

El incremento en ese tipo de actividades se convierte en un factor de atracción para los grupos provenientes del medio rural estatal en busca de empleo y mejores condiciones de vida, ubicándose en colonias de tipo popular, muchas de ellas con carencias de infraestructura, que alojan viviendas en condiciones de precariedad y que de manera paulatina y/o progresiva, se han consolidado.

El siguiente cuadro incluye cifras de la evolución de la P.E.A. y su distribución en los diversos sectores económicos presentes dentro de la ciudad, destacando durante el periodo que aquí se analiza, una marcada presencia de actividades comerciales y de servicios en incremento constante y un descenso gradual de las actividades relacionadas con el sector primario, casi a punto de desaparecer, lo que denota el proceso de transformación de rural a urbano, no solo presente en las características físicas de la ciudad.



Cuadro No. 2. Distribución de la P.E.A. de Morelia, por sector económico; 1970-2000

MUNICIPIO							
AÑO	P.E.A.	SEC.1o.	%	SEC. 2o.	%	SEC.3o.	%
1970	51,250	12,197	23.80%	11,941	23.30%	23,267	45.40%
1980	106,549	12,601	11.83%	19,917	18.69%	43,037	40.39%
1990	145,859	9,415	6.45%	36,716	25.17%	90,212	61.85%
2000	233,505	7,922	3.39%	53,742	23.02%	162,010	69.38%
LOCALIDAD							
AÑO	P.E.A.	SEC.1o.	%	SEC. 2o.	%	SEC.3o.	%
1970	38,328	3,411	8.90%	10,310	26.90%	21,732	56.70%
1980	89,179	3,288	3.69%	17,886	20.06%	41,391	46.41%
1990	130,376	2,670	2.05%	32,180	24.68%	87,060	66.78%
2000	213,392	5,284	2.48%	46,455	21.77%	155,129	72.70%

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970-2000; INEGI.

Por su parte habrá que señalar en este mismo apartado, como ha sido dentro de este lapso, la distribución de los ingresos en la población, de forma que esto permita identificar el potencial económico de la población durante el mismo lapso, situación que puede apreciarse en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 3. Distribución del ingreso, dentro del municipio de Morelia, 1970-2000

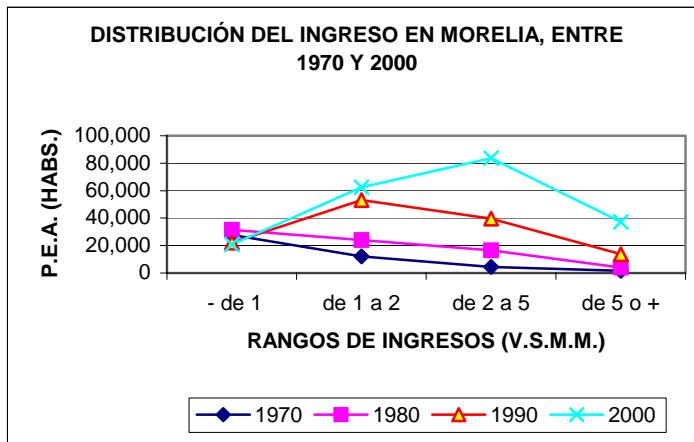
INGRESOS V.S.M.M.	1970		1980		1990		2000	
	HABS.	%	HABS.	%	HABS.	%	HABS.	%
- de 1	27,799	60.23%	31,461	41.39%	22,058	17.15%	20,630	10.11%
de 1 a 2	12,160	26.34%	24,023	31.60%	53,178	41.34%	62,441	30.61%
de 2 a 5	4,537	9.83%	16,490	21.69%	39,690	30.85%	83,602	40.99%
de 5 o +	1,661	3.60%	4,039	5.31%	13,721	10.67%	37,291	18.28%
TOTALES	46,157	100.00%	76,013	100.00%	128,647	100.00%	203,964	100.00%

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970-2000; INEGI.

De acuerdo con la información registrada, dentro de los treinta años que integran el periodo de estudio, la población ha visto mejorado su nivel de ingresos, ya que siendo el porcentaje mayor



(60.23%), en 1970, el grupo de menores ingresos, hacia el año 2000, se convierte en el más reducido. (10.11%) Por su parte, los grupos cuyas percepciones fluctúan entre 2 y 5 veces el salario mínimo mensual, así como el que reporta ingresos superiores a 5 v.s.m.m. se han incrementado paulatinamente, siendo el primero de ellos el de mayor presencia para el último año de análisis (2000).



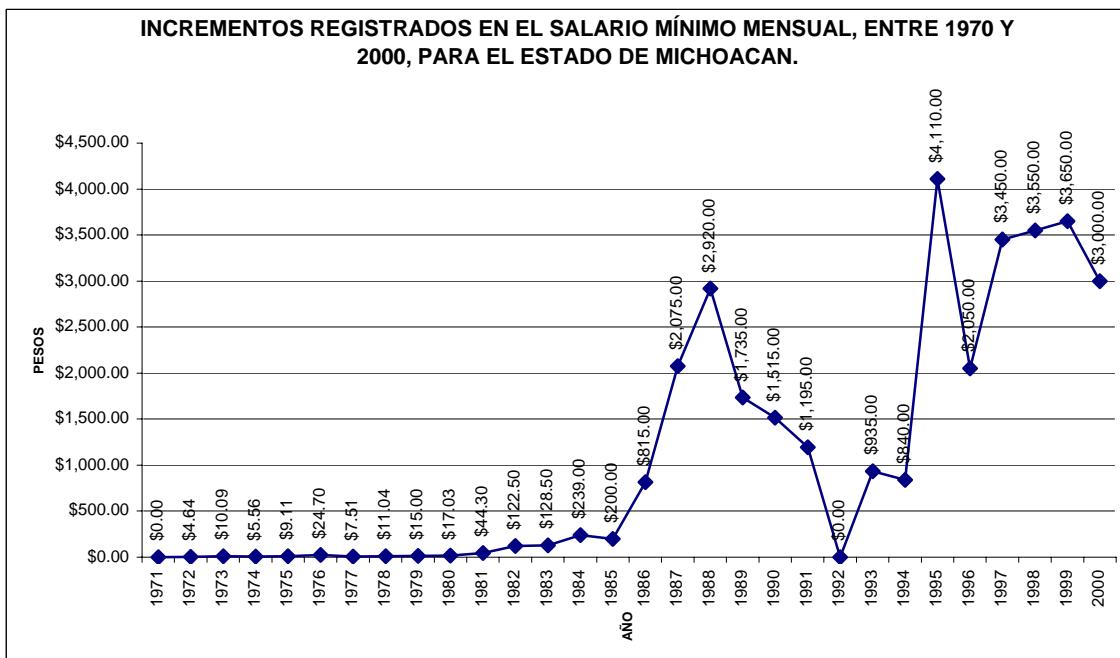
En términos generales podría hablarse de una mejoría dentro del nivel de ingresos de la población, sin embargo, y como puede verse en la gráfica que ilustra el contenido del anterior cuadro, no es tan significativa.

Gráfica No.3. Distribución del ingreso en el municipio de Morelia, entre 1970 y 2000.

Debe destacarse que los datos presentados señalan ingresos a partir de un indicador, que es el salario mínimo mensual, y en todo caso es importante identificar y conocer realmente lo que estos niveles de ingreso representan, para lo cual, se incluye un cuadro de evolución del salario mínimo mensual, durante el periodo de análisis que en 1970, que alcanzaba \$ 25.66 por día, y hacia el año 2000, en donde asciende a \$ 32.70 diarios. (Como nota adicional, es conveniente hacer mención que en 1993, se realizó la conversión a los nuevos pesos, por lo que bajo la misma referencia de 1970, sería para este año de \$32,700 diario).



GRÁFICA No. 4. EVOLUCIÓN DEL SALARIO MÍNIMO DIARIO, EN EL ESTADO DE MICHOACAN, ENTRE 1970 Y 2000.



Fuente: Estadísticas Históricas de México; Tomo I; INEGI 1999.

En la gráfica anterior se pone de manifiesto una evolución del salario mínimo en el Estado, destacando los incrementos que se presentaron en los años de 1995, como el mayor incremento registrado durante todo el periodo, y en contra parte, igualmente señalar que durante 1991, el incremento resulto mínimo.

Habrá que mencionar que una de las peores crisis económicas experimentadas en México en los últimos años, se da precisamente durante 1995, con el llamado "error de Diciembre", que con el cambio de administración federal, implicó un desajuste económico en el país afectando sensiblemente este renglón, y paradójicamente, el salario mínimo durante el mismo año, reportó el máximo incremento histórico.

Igualmente es importante señalar que los incrementos incluidos, indican solamente el más alto presentado ya que en algunos años, el salario mínimo, experimentó cambios en más de una ocasión, resultando y/o generando rangos de ingresos como se muestra en el cuadro número 4.



Cuadro No. 4. Distribución de ingresos en el Municipio de Morelia, 1970-2000.

RANGOS DE INGRESOS EN V.S.M.	ESTIMACION DE INGRESOS DE ACUERDO CON CIFRAS DE 1970					
	SALARIO DIARIO		SALARIO MENSUAL		DIST. INGRESOS	
	DE	A	DE	A	HABS	%
- de 1		\$25.66	\$0.00	\$769.80	27,799	60.23%
de 1 a 2	\$25.66	\$51.32	\$769.80	\$1,539.60	12,160	26.34%
de 2 a 5	\$51.32	\$128.30	\$1,539.60	\$3,849.00	4,537	9.83%
de 5 o +	\$128.30	O más	\$3,849.00	O más	1,661	3.60%
					46,157	100.00%

RANGOS DE INGRESOS EN V.S.M.	ESTIMACION DE INGRESOS DE ACUERDO CON CIFRAS DE 1980					
	SALARIO DIARIO		SALARIO MENSUAL		DIST. INGRESOS	
	DE	A	DE	A	HABS	%
- de 1		\$125.70	\$0.00	\$3,771.00	31,461	41.39%
de 1 a 2	\$125.70	\$251.40	\$3,771.00	\$7,542.00	24,023	31.60%
de 2 a 5	\$251.40	\$628.50	\$7,542.00	\$18,855.00	16,490	21.69%
de 5 o +	\$628.50	O más	\$18,855.00	O más	4,039	5.31%
					76,013	100.00%

RANGOS DE INGRESOS EN V.S.M.	ESTIMACION DE INGRESOS DE ACUERDO CON CIFRAS DE 1990					
	SALARIO DIARIO		SALARIO MENSUAL		DIST. INGRESOS	
	DE	A	DE	A	HABS	%
- de 1		\$9,920.00	\$0.00	\$297,600.00	22,058	17.15%
de 1 a 2	\$9,920.00	\$19,840.00	\$297,600.00	\$595,200.00	53,178	41.34%
de 2 a 5	\$19,840.00	\$49,600.00	\$595,200.00	\$1,488,000.00	39,690	30.85%
de 5 o +	\$49,600.00	O más	\$1,488,000.00	O más	13,721	10.67%
					128,647	100.00%

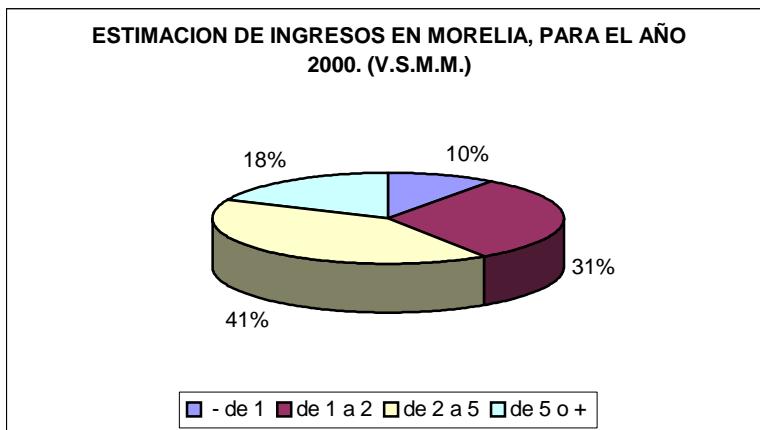
RANGOS DE INGRESOS EN V.S.M.	ESTIMACION DE INGRESOS DE ACUERDO CON CIFRAS DE 2000					
	SALARIO DIARIO		SALARIO MENSUAL		DIST. INGRESOS	
	DE	A	DE	A	HABS	%
- de 1		\$32.70	\$0.00	\$981.00	20,630	10.11%
de 1 a 2	\$32.70	\$65.40	\$981.00	\$1,962.00	62,441	30.61%
de 2 a 5	\$65.40	\$163.50	\$1,962.00	\$4,905.00	83,602	40.99%
de 5 o +	\$163.50	O más	\$4,905.00	O más	37,291	18.28%
					203,964	100.00%

Nota: Algunos datos registrados en las fuentes consultadas, presentan variantes, de tal forma que se incluyeron de estimaciones y pueden no coincidir de manera precisa con el número de veces el salario mínimo reportado.

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970-2000; INEGI.



De acuerdo con los cuadros incluidos, el sector con ingresos de hasta 2 v.s.m.m., ha decrecido progresivamente, puesto que en 1970, representaba el 87.57% de la P.E.A., pasando hasta el año 2000 a 40.72%, lo que habla que por este concepto –ingresos-, las condiciones económicas han mejorado, siendo en los últimos registros, como se muestra en el siguiente gráfico.



El mayor porcentaje de la población, de acuerdo con sus ingresos, esta representado por el grupo cuyas percepciones fluctúan entre 2 y 5 v.s.m.m.

Gráfica No.5 Distribución del ingreso en el municipio de Morelia, en el año 2000.

Por otra parte, en estudios realizados por el Consejo Nacional de Población en relación con la marginación, basados en la información censal de 1990, reportan para el Municipio de Morelia los siguientes datos.

Cuadro No. 15. Indicadores sobre la marginación en Morelia, 1990 y 2000.

PORCENTAJE DE VIVIENDAS SIN DRENAJE NI EXCUSADO	8.41
PORCENTAJE DE OCUPANTES EN VIVIENDAS SIN ENERGIA ELECTRICA	3.29
PORCENTAJE DE OCUPANTES EN VIVIENDAS SIN AGUA ENTUBADA	6.38
PORCENTAJE DE POBLACION CON INGRESO MENOR A 2 V.S.M.M.	57.64
INDICE DE MARGINACION	1.75663
GRADO DE MARGINACION	MUY BAJO
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SIN DRENAJE NI EXCUSADO	2.63
PORCENTAJE DE OCUPANTES EN VIVIENDAS SIN ENERGIA ELECTRICA	0.96
PORCENTAJE DE OCUPANTES EN VIVIENDAS SIN AGUA ENTUBADA	4.19
PORCENTAJE DE POBLACION CON INGRESO MENOR A 2 V.S.M.M.	41.24
INDICE DE MARGINACION	- 1.70032
GRADO DE MARGINACION	MUY BAJO

Fuente: Sistema de Información sobre la marginación en México; 1990 y 2000; CONAPO



Como puede apreciarse, no obstante el bajo nivel de ingresos presente en la ciudad, se considera que presenta un bajo nivel de marginación, además de que los indicadores disminuyen de 1990 al año 2000.

Dentro de este renglón, el Programa de Desarrollo Urbano de Morelia 1995-2015, reporta que existen en la ciudad aproximadamente 14,000 viviendas en condiciones de precariedad, 8,700 (aproximadamente el 5.8%) carecen de drenaje y/o agua potable y 6,000 de energía eléctrica que representa estimativamente el 4%. Cifras que permiten observar que existe una similitud en cuanto a esos parámetros para medir la marginación en la ciudad, en consecuencia, la referencia de marginación de 1990, se mantiene similar para los últimos años.



2.3. LA RENTA DEL SUELO.

Uno de los factores de mayor incidencia en la conformación del espacio habitable, es sin duda el relacionado con el valor del suelo, en cuyo caso se hace necesario incorporar algunos indicadores de éste en la ciudad.

Debe señalarse que por disponibilidad de información, solamente se incluyen algunos índices de los incrementos de los valores catastrales, de la última década, situación que de alguna forma puede considerarse como referencia, aunque resulta importante señalar, que este valor, en algunos años y para determinadas zonas de la ciudad, ha representado entre el 20 y 25% de los valores comerciales para predios urbanizados dentro de fraccionamientos habitacionales.

De acuerdo con información proporcionada por la Dirección de Catastro en el Estado, la actualización de los valores catastrales de terreno, se presenta al inicio de cada año, definiendo índices o factores de actualización, a partir del año de 1990, en que se publica en el Periódico Oficial del Estado, el decreto No. 59: VALORES UNITARIOS QUE SERVIRAN DE BASE, PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS PREDIOS EN EL ESTADO; así como en la Ley de Catastro en el Estado.³ De esta forma y a partir de ese año, los valores catastrales de terreno en áreas urbanas del Estado, han sido actualizados, tomando como base los datos que se incluyen en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 6. Actualización de valores catastrales de terreno dentro del Municipio de Morelia; 1992 – 2002

AÑO	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	VARIACION
1992 - 93	1.1296	
1993 - 94	1.0871	-0.0425
1994 - 95	1.0693	-0.0178
1995 - 96	1.4846	0.4153
1996 - 97	1.2777	-0.2069
1997 - 98	1.1777	-0.1
1998 - 99	1.174	-0.0037
1999 - 00	1.1391	-0.0349
2000 - 01	1.0887	-0.0504
2001 - 02	1.0538	-0.0349

Fuente: Tesorería General del Estado; Dirección de Catastro

³ Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo; Jueves 20 de Diciembre de 1990; No. 68



El cuadro señala una clara tendencia a disminuir el factor de actualización, de forma que los incrementos se presentaron durante la última década cada vez en menor proporción, aunque destaca que la actualización de los valores de 1995 a 1996, presenta el mayor incremento, del periodo que se incluye.

Gráfica No. 6. Factores para la actualización de los valores de terreno, en el Estado de Michoacán en la década de 1990.

Es conveniente reiterar, que solamente son referencias de la evolución de los valores catastrales de terreno en el Estado de Michoacán, que en términos generales, y tomando como base un valor de \$100.00 por m² de terreno en el año de 1992, al año 2000, este valor representaba un monto de \$393.00 por m², de lo que se deriva un incremento real estimado en un 293% durante este lapso. Situación que pone en evidencia un incremento en la renta del suelo, verdaderamente significativo, durante la última década y lo que este representa, dentro de la promoción y producción del espacio habitable a nivel estatal y local como una limitante.

2.4. INDICADORES SOBRE LOS COSTOS DE LA CONSTRUCCION

Otro de los indicadores económicos importantes de conocer, dentro de este periodo de análisis, para la que aquí es el área objeto de estudio, es sin duda los costos que implica la construcción de las viviendas, tanto por la mano de obra, como por los materiales necesarios para tal fin. En ese sentido, se incluye aquí un cuadro que integra en valores constantes, algunas referencias del Banco de México a este respecto.



Cuadro No. 7. Índice general del costo de edificación de vivienda de interés social en Morelia; 1973-1997;

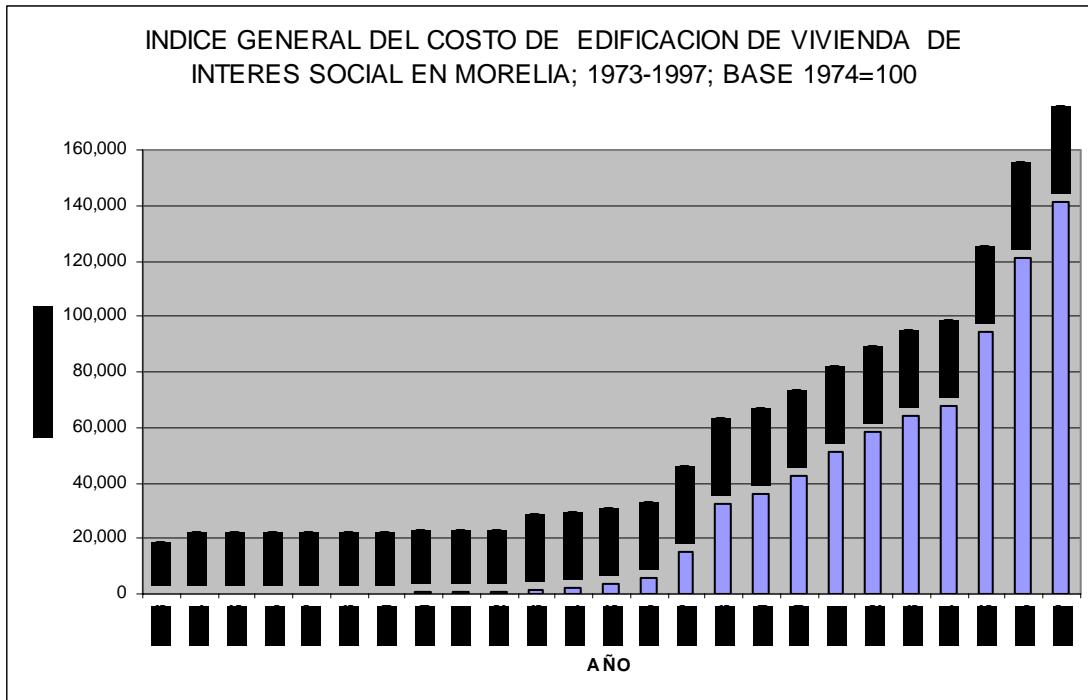
BASE 1974=100

AÑO	INDICE	VARIACIÓN	%
1973	78.40		
1974	100.00	21.60	27.55%
1975	116.50	16.50	16.50%
1976	144.20	27.70	23.78%
1977	187.70	43.50	30.17%
1978	226.50	38.80	20.67%
1979	282.00	55.50	24.50%
1980	361.20	79.20	28.09%
1981	461.70	100.50	27.82%
1982	726.50	264.80	57.35%
1983	1,422.80	696.30	95.84%
1984	2,244.70	821.90	57.77%
1985	3,463.90	1,219.20	54.31%
1986	6,122.00	2,658.10	76.74%
1987	15,418.60	9,296.60	151.86%
1988	32,286.40	16,867.80	109.40%
1989	36,033.80	3,747.40	11.61%
1990	42,228.00	6,194.20	17.19%
1991	51,531.40	9,303.40	22.03%
1992	58,502.60	6,971.20	13.53%
1993	64,013.10	5,510.50	9.42%
1994	67,553.20	3,540.10	5.53%
1995	94,305.30	26,752.10	39.60%
1996	121,326.70	27,021.40	28.65%
1997	141,425.50	20,098.80	16.57%
Total acumulado		966.47%	

Fuente: Banco de México, Dirección de Investigación Económica.
Indicadores Económicos; en Estadísticas Históricas de México; INEGI;
1999.



La situación manifiesta respecto a la evolución de los costos de vivienda de interés social, bien pueden ser considerados como un parámetro no solo para este tipo de vivienda, sino incluso a cualquiera, por supuesto, de manera proporcional. Esta situación, acusa un incremento que podría considerarse hasta abrupto, para los años 1987 y 1988, en donde se alcanzan los más elevados costos de manera proporcional, con respecto al valor correspondiente al año inmediato anterior.



Gráfica No.7. Índices de los costos de edificación de vivienda de interés social en Morelia, 1973-1997.

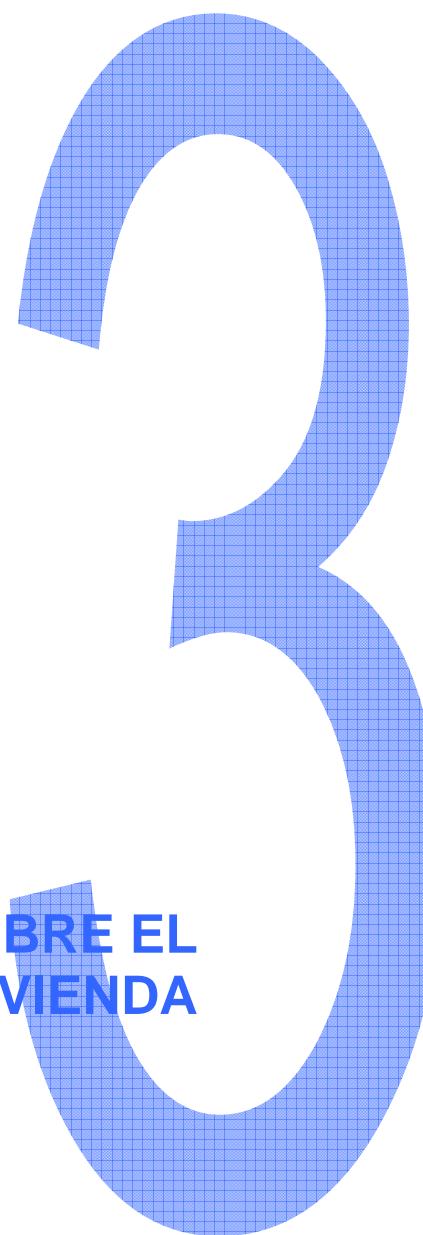
Es evidente que los costos de edificación de la vivienda han presentado un incesante incremento, que evidentemente condiciona seriamente la posibilidad de edificar cada vez un mayor número de ellas, comparado con el incremento en la demanda generada por la dinámica demográfica de la ciudad.

Aun cuando los indicadores proporcionados por el Banco de México, parecen darse de manera gradual, y en pesos constantes considerando como base el año 1974, es importante mencionar que se identifica un incremento acumulado del 996.47% en el lapso que el mismo define, multiplicando los costos que implica edificar viviendas de manera sustancial.



En resumen, la renta del suelo, así como los costos que implica la edificación de viviendas, han registrado incrementos de forma sustancial, no así las percepciones económicas de la población, que ve ante esta situación, ve cada vez, más limitadas sus posibilidades de acceso a vivienda o a un espacio para edificarla.

**LA LEGISLACIÓN Y EL CONTROL SOBRE EL
DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA**





3.1. APARICIÓN DE LA LEGISLACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

En materia de legislación, se han registrado en la ciudad estamentos jurídicos, que por su naturaleza y ubicación histórica poco han podido hacer para controlar el desarrollo urbano y arquitectónico, de la misma según lo muestra la realidad actual de la misma.

El primer documento de carácter legal que se orienta a regular el desarrollo urbano de Morelia, se registra como **Ley de Planeación y Urbanización del Estado**, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán el día 31 de Diciembre de 1971, número 26. Cuyo contenido fundamentalmente está orientado a la planeación urbana de la ciudad y el desarrollo de obras públicas bajo el siguiente esquema:

TITULO PRIMERO. En el que se hace referencia a las disposiciones generales que la misma comprende, los órganos de la Planeación, en los que destaca como autoridad la Junta de Planeación y Urbanización del Estado, los ayuntamientos y los consejos de colaboración municipal, recayendo la mayor parte de las atribuciones del desarrollo urbano de la ciudad en la Junta citada.

TITULO SEGUNDO. Dentro del cual destaca con cierto detalle la justificación y/o legitimación del llamado sistema de cooperación, para la realización de Obras Públicas en la ciudad.

TITULO TERCERO. En el cual se puntualiza el carácter de obligatoriedad que la población tendrá para cumplir con el pago que implique la realización de obras públicas, mediante la mejora de valor y plusvalía de sus viviendas o propiedades inmuebles, que resulten beneficiadas por el desarrollo de dichas obras.

El día 4 de Julio de 1974, se publica en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán, la **Ley de Fraccionamientos del Estado**, que se convierte en el antecedente pionero para regular la producción del espacio habitable en la ciudad, específicamente en materia de fraccionamientos, que en ella son definidos como la división de terrenos en lotes, cuando se formen una o más calles, callejones o servidumbres de paso. La división de manzanas en lotes, cuando aquellas correspondan a fraccionamientos establecidos que no han sido aprobados por el Ayuntamiento y la Junta de Planeación y Urbanización del Estado; y la división de manzanas en lotes, si éstas corresponden a fraccionamientos autorizados y que no cumplan con los requisitos impuestos al mismo de manera original.

En esta Ley, se presenta incluye intentos por controlar el dimensionamiento mínimo que han de guardar los lotes que integren un fraccionamiento, así como sus calles y otras áreas que deben



integrar, las obras mínimas de urbanización, entre otras especificaciones, estrictamente orientadas a regular el desarrollo de fraccionamientos en el Estado.

En el año de 1977, se publica en el periódico Oficial del Estado la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo**, cuyo contenido se orienta de manera general a legislar el desarrollo urbano del Estado de Michoacán, poniendo especial atención en la necesidad de realizar Programas de Desarrollo Urbano para tal fin, y no contiene de manera precisa referencias al desarrollo de fraccionamientos o conjuntos habitacionales.

Posteriormente, el 8 de Septiembre de 1983, se publica un documento de carácter legal que vincula tanto el desarrollo urbano del Estado, como el de fraccionamientos en esta entidad federativa: **Ley de Desarrollo Urbano y Aprovechamiento del Territorio del Estado de Michoacán de Ocampo**, cuyo contenido comprende un total de 7 Títulos.

Por primera vez dentro de la legislación urbana en el Estado, aparece un capítulo que comprende a la vivienda. Se trata del capítulo sexto, contenido en el Título cuarto, referido a la Ordenación y Regulación de los Asentamientos humanos.

Este documento establece una clasificación del territorio en el Estado de Michoacán, en Urbanos, Rústicos y dedicados a la conservación, dejando aquí mismo, identificados los usos que podrán darse a los de carácter urbano: habitación, recreación, comercio, industria y servicios.

En materia de vivienda, de acuerdo con el lugar y la densidad de población estimada en el área en que se ubique, se divide en:

- a) Vivienda rural o suburbana.- Es la que se encuentra dispersa en el campo o está ubicada en áreas de muy baja densidad de población (menos de 50 hab./ha.);
- b) Vivienda urbana de alta densidad.- En su mayoría con multifamiliares y unifamiliares con la densidad de construcción. Las áreas donde se encuentra esta vivienda observan densidad de población entre 100 y 450 habitantes por hectárea;
- c) Vivienda urbana de baja densidad.- Es aquella unifamiliar o multifamiliar, de uno o dos pisos, localizada en áreas cuya densidad de población varía entre 50 y 100 habitantes por hectárea;
- d) Vivienda temporal.- Se considera la de ocupación ocasional como pensiones, albergues, campamentos turísticos y hoteles.



El capítulo sexto de esta Ley, del mismo título cuarto, es totalmente destinado a hablar de vivienda, clasificando las que se construyan en el Estado de Michoacán en Unifamiliares, Plurifamiliares y conjuntos habitacionales, cuyas características serían determinadas por los reglamentos respectivos.

Dentro de este renglón, el documento que actualmente es vigente y que deroga a las anteriormente mencionadas, se denomina **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo**, publicada en el Periódico Oficial del Estado, el día 15 de Junio de 1995, y al igual que su antecesora inmediata, agrupa tanto los aspectos relacionados con la planeación urbana en el Estado y el desarrollo urbano del mismo, definido en el capítulo único del título primero: generalidades.

Esta Ley, dedica de manera particular uno de sus 12 títulos a la vivienda (título séptimo), que clasifica al igual que su antecesora, a la vivienda en Unifamiliar, Plurifamiliar y conjunto habitacional. En uno de los capítulos de este mismo apartado, se refiere a la vivienda bajo el régimen de propiedad de condominio, y establece dentro de los requisitos para la autorización de ellos, la necesidad de contar con un reglamento debidamente protocolizado ante notario, para regir esta modalidad “legislada recientemente” en el Estado.

Es importante mencionar que cada uno de los documentos mencionados, define como autoridades para regular el desarrollo urbano en el Estado, a diferentes dependencias gubernamentales, tal como puede apreciarse en el cuadro que se incluye más adelante.

De acuerdo a los intereses de este estudio se presenta a continuación un concentrado que muestra los contenidos en materia de desarrollo de Fraccionamientos en el territorio estatal, básicamente de las leyes publicadas y vigentes en 1974, 1983 y 1995, en las cuales puede apreciarse cierta evolución de sus contenidos, tanto por la definición de autoridades, como por algunas de manera puntual en relación con el desarrollo de fraccionamientos, que en la medida que han avanzado cronológicamente estos documentos jurídicos, han incorporado una nueva clasificación a la anterior.



Cuadro No. 8. Consideraciones legales, acerca del desarrollo de fraccionamientos en el Estado de Michoacán

CARACTERISTICAS Y REQ.	JUL-04-1974	SEP-08-1983	JUN-15-1995
AUTORIDAD RECONOCIDA	J. DEPLAN.Y URB. DEL EDO., AYUN.	GOB. EDO., AYUNTAM., S.U.O.P.	CONG. EDO., GOB., SEDUE, AYUNT.
ENTIENDE POR FRACCIONAMIENTO	DIV. TERR. CON CALLES, ETC.	DIV. PREDIOS MAYORES A 1 HA.	DIV. TERR. LOTES VIAS CIRC. PUB.
CLASIFICACION DE FRACC.	HABIT., CAMP., INDUST., RUSTICOS	HABIT., CAMP., INDUST., RUSTICOS	HAB., CAMP., INDUS., RUST., CEM., COM.
CLASIF. FRACC. HABITACIONALES	RESIDENCIAL, MEDIO Y POPULAR	RESIDENCIAL, MEDIO Y POPULAR	RES., MEDIO, POPULAR E INT. SOC.
SUP. REQUERIDAS MINIMAS.		DONACIONES:	DONACIONES:
ESCOLAR	3 % DE SUP. VENDIBLE	3% DE A. TOTAL P/ GOB. DEL EDO.	10% DE A. NETA P/ MUNICIPIO
COMERCIAL Y SERVICIOS ESP.	5% DE SUP. VENDIBLE	15% DE A. VENDIBLE P/ MUNICIPIO	7% DE VEND./ P COMERCIO
RECREATIVA Y JARDINADA	3% DE SUP. VENDIBLE		3% DE A. TOTAL P/ A. VERDES
OTROS SERVICIOS PUBLICOS	DETERMINA J.P.U.E.		3% DE A. TOTAL P/ GOB. DEL EDO.
			SIST. TRATAMIENTO DE AGUAS RES.

Fuente: Periódico Oficial del Estado de Michoacán; varias publicaciones; Cuadernos Michoacanos de Derecho Vol. II, No. 8, Diciembre de 1988, Morelia, Mich.

Del cuadro anterior, se desprende que existe ahora una preocupación por aspectos ecológicos dentro del desarrollo de fraccionamientos habitacionales, al considerar como un requisito indispensable, la necesidad de que los de tipo habitacional, integren áreas verdes, así como un sistema para el tratamiento de aguas residuales, situación que en la Ley de 1974, podría tener su equivalencia con la superficie destinada a áreas recreativas y jardinadas.

Otro aspecto importante que debe destacarse, como aportación de la ley en vigor, es la necesidad de que los fraccionamientos habitacionales, deben incluir como requisito para su aprobación, una Manifestación de Impacto Ambiental, realizada por “peritos”, que forman un padrón dentro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que a su vez es quien dictamina a ese respecto.

En la ley vigente se integra dentro de la clasificación de Fraccionamientos, los de tipo comercial y cementerios que en las anteriores no eran contemplados. Además dentro de la clasificación de fraccionamientos habitacionales, se incorpora en ésta una nueva modalidad: interés social, para el cual dentro de los contenidos de la ley no se especifican dimensiones mínimas, y se puntualiza



que será la autoridad municipal, quien disponga de las dimensiones mínimas, así como las características de urbanización que deberán cumplir.

A partir de 1995, la Ley define que la Planeación Urbana en el Estado, estará a cargo de los Ayuntamientos respectivos, siendo ellos facultados para la realización de sus Programas de Desarrollo Urbano, así como para la autorización de Fraccionamientos dentro de su demarcación. Situación que hasta 1995 lleva a cabo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado, y que anteriormente correspondía a la Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas, quien a su vez fue precedido por la Junta de Planeación y Urbanización del Estado. Lo que muestra una “evolución” de las instancias encargadas de estos aspectos, que no necesariamente ha tenido transformaciones o cambios que incidieran positiva o negativamente en la realización de este tipo de proyectos.

En relación con el tema central de este estudio, que son los procesos habitacionales, se incluye a continuación un concentrado que muestra las dimensiones mínimas que marca el desarrollo de fraccionamientos de tipo habitacional, en el Estado de Michoacán, señalado en los diferentes documentos legales que han regido su desarrollo.



Cuadro No. 9. Dimensiones mínimas legales, establecidas para el desarrollo de fraccionamientos en el estado de Michoacán 1970 –2000.

TIPO DE FRACC.	SUP. MIN. M ²	FRENTE DE LOTE (M)		PROF. MIN. LOTE	CLASIFICACION VIAL										AND.	RETORNO RADIO MIN.
		AV. P.	AV. S.		AV. PRINCIPAL		C. PRINCIPAL		C. SECUND.		C. UN SENTIDO		PRIV. RETOR.			
					S	B	S	B	S	B	S	B	S	B		
RESIDENCIAL	300	10	8		25	3	16	2.5	12	2	9	1.5	9	1.5		12
MEDIO	200	8	7.5		25	3	16	2.5	12	2	9	1.5	9	1.5		12
POPULAR	100	8	7	12			16	2	12	1.5	9	1.5	9	1.5	5	12

Fuente: Ley de Fraccionamientos del Estado; Publicada en el Periodico Oficial del Esrado de Michoacán, el 4 de Julio de 1974; segunda sección, tomo XCIX, No. 57

TIPO DE FRACC.	SUP. MIN. M ²	FRENTE DE LOTE (M)		PROF. MIN. LOTE	CLASIFICACION VIAL										AND.	RETORNO RADIO MIN.
		AV. P.	AV. S.		AV. PRINCIPAL		C. PRINCIPAL		C. SECUND.		C. UN SENTIDO		PRIV. RETOR.			
					S	B	S	B	S	B	S	B	S	B		
RESIDENCIAL	300	10	8		25	3	16	2.5	12	2			9	1.5		16
MEDIO	150	8	7		25	3	16	2.5	12	2			9	1.5		12
POPULAR	96	6	6	16	25	2	16	1.5	12	1.2			9	1.2	5	12

Fuente: Ley de D. Urb. y aprov. del territorio del Estado; Periodico Oficial del Estado de Michoacan, el día 8 de Septiembre de 1983; Segunda secc., tomo CVI, No. 79

TIPO DE FRACC.	SUP. MIN. M ²	FRENTE DE LOTE (M)		PROF. MIN. LOTE	CLASIFICACION VIAL										AND.	RETORNO RADIO MIN.
		V. P.	V.S.		V. COLECTORA		VIA PRIMARIA		V. SECUNDARIA		VIA TERCIARIA		PRIV.			
					S	B	S	B	S	B	S	B	S	B		
RESIDENCIAL	200	10	8		20	3	16	2.5	12	2						16
MEDIO	160	8	7		18	2.5	15	2	12	2						16
POPULAR	90	6	6	15	15	1.5	12	1.5	9	1.2	6	1				16

INT. SOC.

...limitada capacidad económica de quienes tienen la inmediata necesidad de resolver problemas de vivienda...

Fuente: Ley de D. Urb. del Edo. de Michoacán de Ocampo, Periodico Oficial del Estado de Michoacán, el día 15 de Junio de 1995; quinta sección, tomo CXIX; No. 45

Como puede apreciarse en el cuadro anterior, las dimensiones mínimas establecidas en cuanto a superficies de terrenos, de manera progresiva han disminuido hacia fechas más recientes, lo que puede ser interpretado como un control de crecimiento de la ciudad, procurando densificar mayormente sus áreas, paralelamente con la creciente demanda que la dinámica demográfica presenta. En igual circunstancia los terrenos para vivienda, como las vialidades, sobre todo en los clasificados como de tipo popular siendo éste el que mayores disminuciones registra.



3.2. LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

Como parte importante del desarrollo urbano en la ciudad, se han realizado desde 1983, y hasta la fecha, dos actualizaciones del programa de desarrollo urbano que en ese entonces se apunta, como el instrumento de planeación que regulará el desarrollo de la ciudad.

El 31 de Mayo de 1983, el Congreso del Estado aprobó el primer Plan de Desarrollo Urbano de Morelia, a efecto de ordenar, regular y controlar, los asentamientos humanos de este centro de población.

El 21 de Julio de 1987, el H. Ayuntamiento de Morelia, autorizó la primera modificación al Plan, a fin de dar continuidad a los lineamientos que le dieron origen y a la vez poder enfrentar la problemática del acelerado crecimiento registrado en ese periodo sobre nuevas bases de desarrollo. En este documento se estableció que la población de Morelia en 1987 era de 633,000 habitantes a partir de las proyecciones de los planes anteriores y de un muestreo de campo, cuyo crecimiento demográfico explosivo se explicó, en parte, a la llegada masiva de inmigrantes de la ciudad de México después del terremoto de 1985.

En 1991 se procedió a la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, versión que constituye el antecedente directo del actualmente vigente. Este documento estableció una población de 984,423 habitantes en 1990, tomando como base la población proyectada, en la revisión de 1987. Sin embargo, el Censo General de Población y Vivienda de 1990, arrojó un dato de 492,901 habitantes para el municipio de Morelia y de 428,486 para la ciudad, por lo que se observó una diferencia mayor al doble respecto a la estimación de 1991.

Considerando que el cálculo de la población constituye la base para determinar los requerimientos de suelo, servicios y vivienda, el Plan Director de Desarrollo Urbano 1991, resultaba inoperante para regular y administrar la situación actual, presente y futura de la ciudad, en términos de su población y territorio.

Ante esto, la administración municipal de 1996-1998, consciente de la responsabilidad de dar respuesta a la problemática actual, retomó la iniciativa de revisar y actualizar el Plan Director 1991, para alcanzar el ordenamiento físico-espacial del territorio, prever la dotación de infraestructura y servicios urbanos y el mejoramiento del medio ambiente natural y edificado.



Cuadro No. 10. Programas de Desarrollo Urbano de Morelia.

DELIMITACION DE AREAS	P.D.D.U. 1983	P.D.D.U. 1991	P.D.D.U. 1998
AMBITO DE APLICACION	31,032.00 HAS.	26,685.85 HAS	27,851.40 HAS
AREA URBANA ACTUAL	3,040.00 HAS	5,427.50 HAS	7,734.40 HAS
AREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	25, 491.50 HAS		15,221.20 HAS.
AREA APTA PARA CRECIMIENTO	8,080.00 HAS	5,781.64 HAS	4,895.80 HAS
AUTORIDADES COMPETENTES	SEDUE GOB. EDO. AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	IMDUM AYUNTAMIENTO

Fuente: Programas de Desarrollo Urbano de centro de población de Morelia, 1983; 1991; 1998; Ayuntamiento de Morelia.

El Instituto Municipal de Desarrollo urbano de Morelia (IMDUM), que es el organismo responsable de la planeación urbana, llevó a cabo la coordinación de los trabajos necesarios para la elaboración del programa (vigente a partir de 1998), donde la participación de la comunidad fue un elemento importante para la elaboración del mismo. A este respecto contribuyó de una manera determinante en el hecho de que el IMDUM, cumpliera a la vez las funciones de órgano de planeación y de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia; en cumplimiento de esas atribuciones, se llevaron a cabo foros de consulta popular, encuestas a los ciudadanos, y presentaciones públicas, con lo cual la ciudadanía tuvo la oportunidad de expresar sus opiniones acerca de la problemática urbana y sus posibles soluciones.

Parte de la problemática de la ciudad que destacaba ese programa, mencionaba un deterioro progresivo en la calidad de vida, un crecimiento acelerado que rebasa la capacidad de los recursos e instrumentos disponibles, una escasa participación ciudadana, limitaciones técnicas, jurídicas y administrativas de la planeación urbana, una notoria proliferación de asentamientos irregulares, destacando para los fines que persigue este estudio, los siguientes puntos:

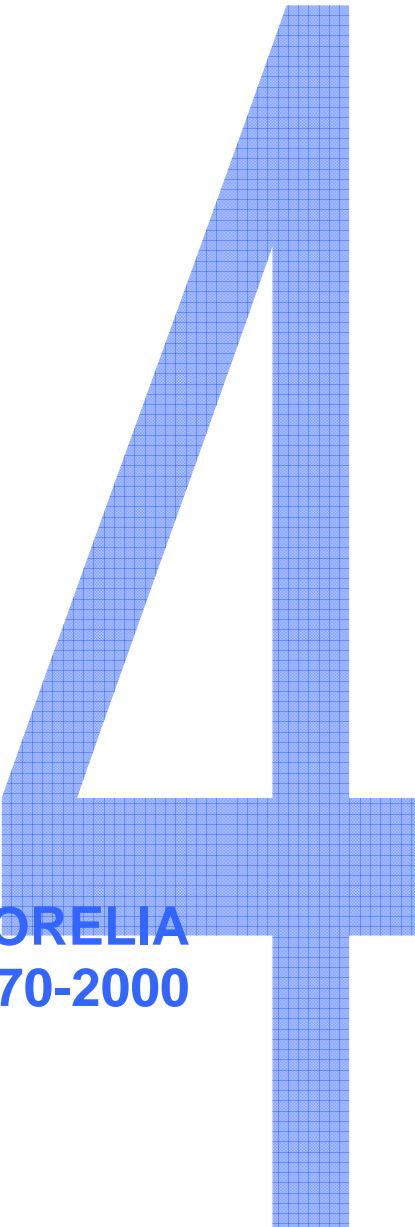
- En lo que se refiere a vivienda no se cumple con los niveles de demanda, de habitabilidad y de bienestar sobre todo para los grupos marginados. Aunado a lo anterior existen deficiencias y desarticulación en los espacios abiertos dedicados a la convivencia.



- Algunas áreas de la ciudad siguen siendo vulnerables, dado que muchas construcciones están localizadas en situaciones de riesgo tales como: fracturas, fallas geológicas y zonas inundables.

Por otra parte, en los últimos años, como consecuencia de las modificaciones al artículo 27 constitucional, los ejidatarios próximos a la zona urbana, iniciaron un proceso de incorporación de terrenos ejidales, mediante una venta sin control de lotes, carentes de servicios para vivienda popular, con lo cual se han incorporado a la mancha urbana grandes extensiones de tierra de los ejidos de Torreón Nuevo en el extremo Norte, el Durazno en el extremo Sur y los Itzicuaro en el extremo Poniente, zonas que aun actualmente se caracterizan por una densidad de ocupación muy baja y por la carencia de servicios.

Dentro de las estrategias que contiene el programa director de desarrollo urbano de Morelia, se habla de una superficie urbana para ese año de 7,734.40 hectáreas, que comprende 282.4 hectáreas de área suburbana incorporada.



**LA VIVIENDA EN MORELIA
1970-2000**



4.1. DELIMITACIÓN DEL OBJETO CENTRAL DEL ESTUDIO

Como se mencionaba en un anterior apartado, dentro de los componentes de la estructura de la ciudad, uno de los de mayor presencia y que es precisamente el que da origen a este estudio, es la vivienda. De acuerdo con las cifras presentadas en el Programa de Desarrollo Urbano, en la ciudad de Morelia este uso está presente en aproximadamente el 48.35% del área urbana actual, estimada en 8,100 hectáreas.

Caracterizado como uno de los principales elementos que permiten la habitabilidad en la ciudad – que no el único-, presenta diferencias cuando de definirla se trata, fundamentalmente por lo diverso que presenta sus cualidades físicas, ante esta situación, se considera conveniente en una primera instancia delimitar lo que para efectos de este documento se entenderá por vivienda, a partir de citar algunas definiciones que para diversos fines se han registrado en diversas fuentes.

a) Vivienda. Se entiende por vivienda al ámbito físico espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas. Este concepto implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario.¹

b) Vivienda. Es un cuarto o conjunto de cuartos en donde una o más personas duermen, preparan sus alimentos en forma independiente.²

La vivienda puede haber sido construida originalmente con diversas finalidades:

- a) Con el fin específico de ser habitada.
- b) Con cualquiera otro fin, y haber sido transformada o arreglada, total o parcialmente, para ser habitada.

Debe tenerse en cuenta que en ocasiones dentro de bodegas, fábricas, comercios, escuelas, azoteas de casas o edificios, etc., existen viviendas.

Cualquier tipo de construcción o instalación deberá considerarse como una vivienda para los fines del censo, siempre que se encuentre habitada.³

c) Vivienda. Lugar donde habitan una o varias personas, morada. Acción de alojarse.⁴

¹ IX Censo General de Población y Vivienda de 1970; en sus conceptos y definiciones caracteriza a la vivienda de la forma citada.

² Diccionario Básico de la Lengua Española; Ramón García; Larousse; Edit. Ultra; México, 1997.

³ Mario Schjetnan, Manuel Peniche y Jorge Calvillo; **Principios de Diseño Urbano Ambiental**; Edit. El Árbol; México, 1984.



d) Vivienda. Edificio, construcción o habitación adecuada para que vivan las personas.⁵

e) Vivienda. Espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, donde viven una o más personas, duermen, preparan sus alimentos, comen y se protegen del medio ambiente. Además, la entrada a la vivienda debe ser independiente, es decir, que sus ocupantes puedan entrar o salir de ella, sin pasar por el interior de los cuartos de otra vivienda.⁶

Para el conteo de Población y vivienda las viviendas se clasifican en particulares y colectivas.

Vivienda colectiva. Vivienda destinada a servir como alojamiento habitual a personas sujetas a una subordinación de carácter administrativo y obligadas a cumplir normas de convivencia, en virtud de estar relacionadas por un objeto público o algún interés personal común, tales como razones de salud, disciplina, orden, enseñanza, religión, trabajo, alojamiento o asistencia social.

Las viviendas colectivas se clasifican en:

- Hotel, motel, albergue, posada, mesón.
- Pensión, casa de huéspedes, casa de asistencia.
- Hospital, sanatorio, clínica, casa de salud.
- Orfanatorio, hospicio, asilo, casa cuna, casa hogar.
- Internado escolar, residencia estudiantil.
- Cárcel, prisión, reclusorio, reformatorio, consejo tutelar, centro de rehabilitación para infractores, correccional, penitenciaría, colonia penal.
- Campamento de trabajo, barraca de trabajadores, plataforma petrolera.
- Cuartel, campamento, guarnición, base, destacamento de policía militar o naval.
- Otro (campamento de refugiados o damnificados, burdel, prostíbulo y dormitorio público).

Vivienda particular. Vivienda destinada a servir como alojamiento a hogares formados por una persona o grupo de personas o familias.

f) Vivienda. En el Plan Nacional de Desarrollo Urbano se parte de considerar a la vivienda como “ el derecho de todo ser humano a disponer del espacio integrado necesario para su desenvolvimiento personal” y de señalar que “ uno de los objetivos nacionales es el logro de un nivel de bienestar en vivienda para la población”.⁷

⁵ Diccionario de la Lengua Española; Espasa de Bolsillo; Edit. Espasa Calpe S.A.; Madrid 1989.

⁶ Perfil Sociodemográfico; INEGI; México, 1997.

⁷ Definición de vivienda en Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, Op. Cit.



Estos conceptos implican tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario.

De acuerdo a esta consideración, de conceptualizar a la vivienda como proceso, se pueden abrir tres líneas básicas de acción en el campo habitacional:

Vivienda progresiva: se considera como la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar, en el tiempo, la vivienda.

Mejoramiento de vivienda: esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda existente, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional.

Vivienda terminada: es la línea tradicional que ha seguido la “producción de vivienda en producción financiada” bajo la gestión de agentes públicos y privados; y consiste en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único.

Vivienda. Las viviendas son las construcciones que funcionan como habitación de la población.⁸

La vivienda como unidad, es la célula básica de la ciudad y, en conjunto, ocupa alrededor del 50% o más de l área de la ciudad, constituyendo la actividad que más área ocupa en la ciudad.

Como puede apreciarse, existen diferencias en algunas de las definiciones presentadas, y a juicio del que aquí escribe, por la naturaleza de este documento, que no pretende innovar dentro del establecimiento de conceptos y/o definiciones, así como por considerar que dentro de las ciencias sociales es arriesgado establecer definiciones que no caigan en el error de plantear un concepto que se ubique temporal y espacialmente, adoptaremos la que se presenta, obtenida del Glosario de Términos sobre asentamientos humanos, que refiere a un elemento que permite al hombre desarrollar sus funciones vitales básicas, al que habrá que incorporar que, de acuerdo con la realidad actual, dichas funciones vitales se llevan a cabo dentro de un marco de enormes contrastes, dependiendo de la naturaleza de la vivienda, y/o las características particulares de esta.

Los censos de población y vivienda realizados por INEGI, durante el periodo que comprende este estudio, registran incrementos sustanciales tanto a nivel municipal, como de la localidad, tal como puede apreciarse en el cuadro No. 1 que se incluye a continuación.

⁸ Mario Schjetnan, Manuel Peniche y Jorge Calvillo; **Principios de Diseño Urbano Ambiental**; Edit. El Árbol; México, 1984.



Cuadro no. 11. Viviendas registradas en Morelia, 1970-2000.

AÑO	MUNICIPIO				LOCALIDAD			
	VIVIENDAS	INCREMENTO	PROPIAS	%	VIVIENDAS	INCREMENTO	PROPIAS	%
1970	35,475		21,356	60.20%	26,359		13,838	52.50%
1980	60,510	25,035	38,525	63.67%	51,400	25,041	31,006	60.32%
1990	98,611	38,101	74,048	75.09%	86,912	35,512	63,618	73.20%
2000	139,814	41,203	105,792	75.67%	125,385	38,473	93,195	74.33%

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970, 1980, 1990 2000; INEGI.

De acuerdo con estas cifras, a nivel localidad que es el área objeto de este estudio, se ha presentado un incremento entre 1970 y el año 2000 de **99,026** viviendas. En ese sentido se puede apreciar que en este periodo, la ciudad experimenta el crecimiento de este componente en un 375.68 %, pasando de 26,359 a 125,385, para el último año.

El incremento reportado muestra un franco ascenso durante el lapso de estudio, siendo la última década dentro de este renglón, la que registra el más significativo cuantitativamente.

Por otra parte, la cantidad de viviendas propias, muestra una condición igualmente en ascenso cuantitativo de forma sustancial, ya que en 1970 se identifica al 52% del total de viviendas bajo este tipo de tenencia, pasando a representar el 74.33% para el último año del periodo analizado.

Por otra parte, la misma fuente reporta que las viviendas durante este lapso, registran diferencias en cuanto a la disponibilidad de infraestructura básica, presentando algunos cambios dentro de estos rubros, tal como se incluye en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 12. Disponibilidad de infraestructura en las viviendas en Morelia, a nivel de la localidad, 1970 – 2000.

AÑO	VIVIENDAS	CON AGUA	%	CON DRENAJE	%	CON E. ELEC.	%
1970	26,359	21,983	83.40%	22,273	84.50%	22,089	83.80%
1980	51,400	44,942	87.44%	48,253	93.88%	47,762	92.92%
1990	86,912	77,698	89.40%	78,675	90.52%	80,873	93.05%
2000	125,385	110,368	88.02%	117,830	93.97%	123,363	98.39%

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda; 1970, 1980, 1990 2000; INEGI.



Como puede apreciarse en el cuadro anterior, la disponibilidad de la infraestructura básica en las viviendas, ha registrado un incremento que acusa una mejoría cualitativa, siendo la disponibilidad de energía eléctrica el servicio que mayor incremento reporta con un 98.39%, para el año 2000, en tanto que la disponibilidad de agua, ha visto en la última década un decremento en un porcentaje del 1.38%.

Sin duda que estas cifras registran y/o son utilizadas como parámetros o indicadores, a partir de las cuales se definen algunas cualidades de las viviendas en la ciudad, así como para medir niveles de bienestar de la población, lo cual denota variaciones en los niveles de satisfacción de las viviendas en la ciudad, situación que aquí se acusa mínima, en comparación con la situación real que existe en la ciudad, y por lo cual se hace necesaria una clasificación de este importante componente urbano.

Así pues en el siguiente apartado se identifica y caracteriza en términos generales la tipología de vivienda presente en la ciudad, para posteriormente ocuparse de su territorialidad o tendencias de localización, así como aspectos relacionados con la producción, intercambio y consumo de ellas; en términos generales, los componentes del o los procesos a través de los cuales han llegado a edificarse.

4.2. CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LA VIVIENDA, EN LA CIUDAD

Si bien es cierto que las viviendas cumplen con la tarea de permitir a sus ocupantes satisfacer y/o desarrollar sus funciones vitales, no todas las viviendas lo logran en el mismo nivel de satisfacción o de confortabilidad, cualidad presente en la ciudad de Morelia, por lo que se presenta a continuación una clasificación de la vivienda existente dentro de la ciudad.

Debe mencionarse que existe un sin fin de posibilidades para clasificar a las viviendas, de los que pueden mencionarse:

- El numero de familias que la ocupan: unifamiliar, plurifamiliar, conjuntos habitacionales.
- Su densidad de construcción o de habitantes, agrupación dispersa, continua
- La forma en que se agrupa en un conjunto de viviendas, conjuntos habitacionales,
- El estado físico y material de la construcción y el grado de adecuación funcional,
- El estrato económico de sus habitantes: bajos ingresos, medios, altos, etc.



- La tenencia del suelo y las construcciones, propietario, condominio, arrendatario, etc.
- Su estilo arquitectónico y tiempo de construcción,.
- Entre otras.⁹

La tipología propuesta para el análisis de la vivienda dentro de la ciudad de Morelia, se realizó en función de diversas variables, que incorporan de hecho algunas de las posibilidades de clasificación incluidas anteriormente, dando prioridad a los aspectos socioeconómicos que incorpora y reflejan en su conjunto, la integración de dichas variables:

- Características físicas: materiales de construcción, diseño, tamaño del lote que ocupan así como de las construcciones, estado de conservación.
- Características legales: forma de tenencia y adquisición del lote que ocupan.
- Forma de producción.
- Agentes que participan en el proceso de producción, intercambio y consumo.
- Servicios públicos y urbanización de la zona.

De esta forma, se pudo identificar que existen en la ciudad viviendas tan diversas que sería necesario establecer un amplio catálogo de ellas para poder clasificarlas. Se identificaron algunas clasificaciones socioeconómicas de acuerdo a algunos sociólogos norteamericanos que sugieren que las clases sociales son básicamente tres: baja, media y alta, y que al interior de estos grupos existe una subclasificación de iguales características dando como resultado un total de 9 grupos. Marx sugiere, desde su particular punto de vista que existen dos clases sociales: el capitalista y el proletariado, al interior de las cuales establece algunas consideraciones pero fundamentalmente agrupa a la sociedad bajo esa dicotomía.

Para efectos de este estudio, consideramos que de las clasificaciones sociales mencionadas, la primera ofrece un número de opciones muy amplio que no permite identificar con precisión donde empieza un grupo y termina otro, en tanto que la propuesta de Marx, de acuerdo a las condiciones de distribución de la riqueza en la ciudad así como para el interés de este estudio, resulta "austera", en el sentido de que hay quienes tienen y quienes no; que aunque es probable que se apege a la realidad de las sociedades latinoamericanas, aun existen pequeños grupos que podrían ubicarse de manera intermedia.

Así pues, y considerando no solo la distribución de la riqueza en la ciudad, ni exclusivamente las características de las viviendas que en ella se ubican, se optó por utilizar una tipología aplicable a nivel regional, satisface las necesidades de este estudio, sobre todo por su aplicación dentro del área objeto de este trabajo:

⁹ Mario Schjetnan, Manuel Peniche y Jorge Calvillo; **Principios de Diseño Urbano Ambiental**; Edit. El Árbol; México, 1984.



- Vivienda Precaria,
- Cuarto redondo,
- Vivienda de tipo popular,
- Vivienda de tipo media y,
- Vivienda de tipo residencial.

Esta tipología será utilizada considerándose solamente aplicable para el tipo de vivienda presente en la ciudad, de manera que algunas de las categorías aquí utilizadas no son equiparables con las viviendas de otras ciudades del ámbito nacional o internacional. En cambio es una tipología que permitiría clasificar a las viviendas a nivel del centro de población, por considerar que existen condiciones económicas, sociales, físicas y legales, particulares en cada caso.



4.2.1. VIVIENDA PRECARIA

Este tipo de vivienda, generalmente es construida con materiales considerados perecederos, en muchos casos de desecho, y en el caso particular de Morelia, presentan fundamentalmente cartón, madera, plástico y eventualmente láminas de algún metal, generalmente de desecho. Por su naturaleza, no presentan evidentemente un proceso de prefiguración, y son generalmente edificadas de manera provisional que se convierte a la larga en una vivienda de después de un proceso de construcción progresivo en viviendas de tipo popular (que se caracterizará más adelante), por la naturaleza de sus materiales, constantemente requiere de mantenimiento y/o sustitución.

El tamaño de los lotes que ocupan aunque es variable, presentan una superficie media de 90 m², en los que generalmente se construye una planta libre de superficie variable, que originalmente ocupa una superficie reducida del total del lote, al interior del cual se desarrollan las funciones vitales de sus ocupantes, teniendo por separado un pequeño cuarto de baño de iguales características de edificación, en ambientes incluso insalubres y promiscuos.



Colonia el Durazno, Sector Independencia



Colonia el Durazno, Sector Independencia



Colonia el Durazno, Sector Independencia



Colonia el Durazno, Sector Independencia



Fotografía No. 2. Ejemplo de vivienda precaria, ubicada hacia la periferia de la ciudad en su parte Sur.



Este tipo de vivienda se da en diversos tipos de asentamiento, es decir lo mismo se presenta en los considerados de tipo regular, como irregular. En el primer caso, generalmente obedece al otorgamiento de lotes sin servicios en donde instancias como la Promotora Michoacana de la Vivienda (PROMIVI), dota de terreno a los demandantes y los presiona para que los ocupen a la brevedad posible, con la amenaza de que de no ser así serán reasignados, situación que incluso se ha prestado para que algunos líderes de organizaciones sociales, acumulen lotes en los que edifican pero que no ocupan con fines de habitación. Estos fraccionamientos han sido registrados o autorizados bajo el tipo de interés social.

En el segundo caso, la ocupación de los lotes se da mediante las invasiones –en repetidas ocasiones solo de manera aparente- de terrenos, que presentan condiciones topográficas que dificultan incluso el emplazamiento de las viviendas, que se da en terrenos bajo cualquier régimen de tenencia. Esta vivienda tiene la particularidad de ser autoproducida, en donde el agente que produce la vivienda es el usuario final de la misma, no existiendo en este caso un instante de intercambio dentro del proceso.



Calle Carapan, Colonia Ciudad Jardín. Sector República



Calle Carapan, Colonia Ciudad Jardín. Sector República



Calle Carapan, Colonia Ciudad Jardín. Sector República



Calle Carapan, Colonia Ciudad Jardín. Sector República



Fotografía No. 3. Vivienda precaria ubicada hacia el Poniente de la ciudad.



Generalmente este tipo de vivienda se localiza en las zonas periféricas de la ciudad, en donde la urbanización acusa carencias o simplemente no existen, y dependiendo de la naturaleza con la que han surgido los asentamientos, son objeto de una urbanización progresiva, en la que los movimientos sociales urbanos han jugado un papel muy importante.

Este tipo de vivienda aloja a aquellos sectores de la población de escasos recursos económicos, que muchas veces están conformados por población migrante del interior del Estado, que ocupa este tipo de asentamiento una vez que ha transcurrido un cierto tiempo de socialización que le permite organizarse y conformar o integrarse a los movimientos sociales urbanos a nivel local.

En la actualidad se puede apreciar este tipo de vivienda en colonias como La Soledad, el Realito, Solidaridad, en la parte Norte de la ciudad, o bien Colonias unidas del Sur, en ese punto cardinal de la ciudad, con uno de los ejemplos más significativos de la vivienda y el movimiento urbano popular en la ciudad; Hacia la parte Oriente en las inmediaciones del cerro del Punhuato, en colonias como la Primo Tapia; y hacia el poniente en los casos de los Itzícuaros entre otros ejemplos, todos los casos, periféricos de la ciudad, y prácticamente hacia todos los puntos cardinales.

4.2.2. CUARTO REDONDO

A esta clasificación, corresponden las viviendas agrupadas generalmente en vecindades, y sirven como primera habitación dentro de la ciudad de los nuevos grupos de migrantes, que adquieren en renta un cuarto, en el que pueden satisfacer de manera limitada, esa necesidad.

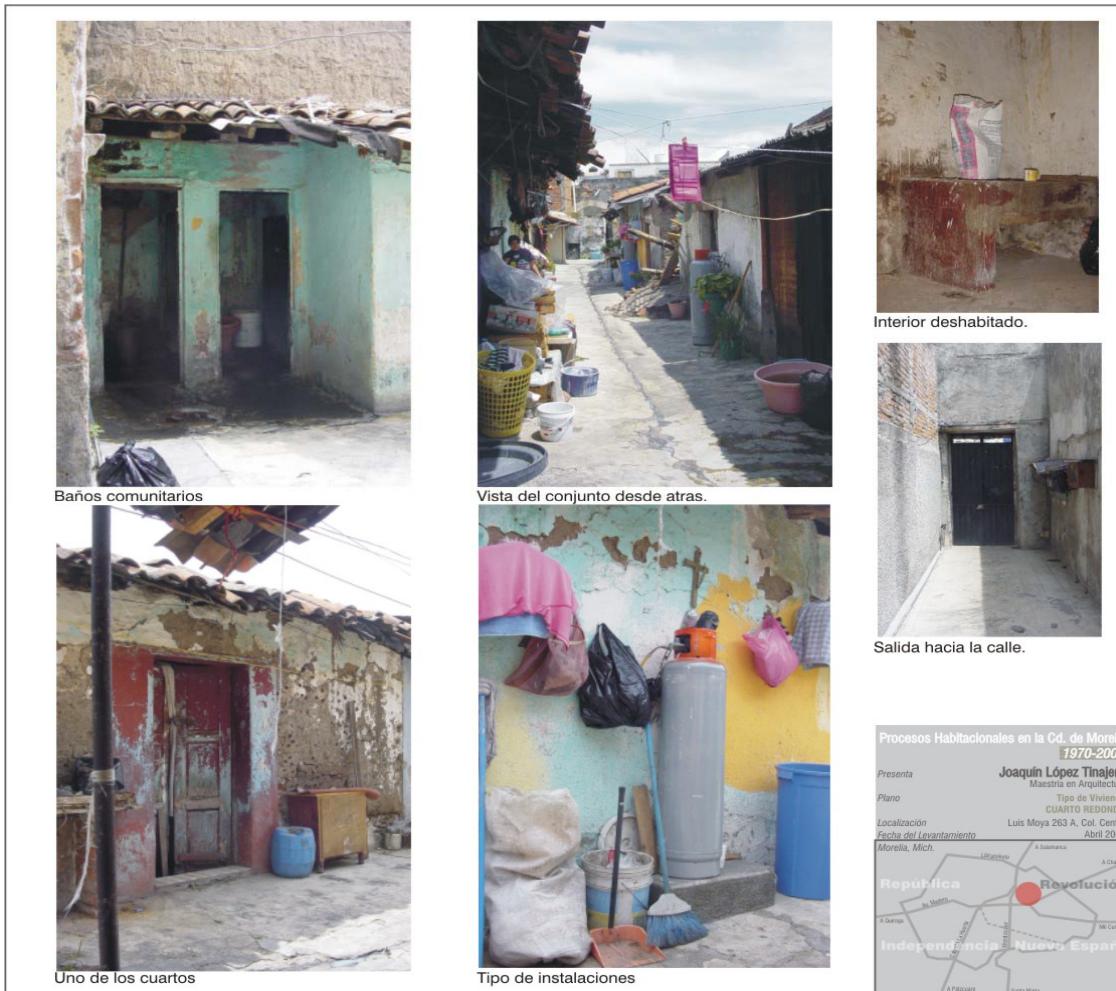


Un cuarto redondo es aquel, en el que en su interior sin la división física de la misma edificación, se cumplen con las funciones vitales de la familia o usuario, y que generalmente comparten algunos servicios propios de la vivienda con otros de similar condición, como los baños, lavaderos, patios, etc., en este caso, las edificaciones presentan materiales de mayor durabilidad que en ocasiones permiten que la vivienda se considere como una construcción consolidada, y se encuentran en estado de conservación deplorable, debido fundamentalmente a que los usuarios son inquilinos solamente y el propietario muestra desinterés por darle el mantenimiento mínimo necesario.

Este tipo de viviendas generalmente en grupos ocupan extensiones de terreno importantes, sin embargo cada una de ellas cuenta con superficies reducidas como espacio privado o íntimo del usuario. En Morelia, se localizan dentro de las inmediaciones del centro histórico de la ciudad, hacia lo que en algún momento era la periferia de éste, considerándose incluso hoy día las orillas del centro histórico o la zona de transición entre éste y el resto de la ciudad.

Con tal ubicación, este tipo de viviendas cuentan en su mayoría con condiciones de urbanización adecuadas, aunque por su naturaleza de ocupación son en ocasiones solamente utilizadas como dormitorios y bodegas, que almacenan, una enorme cantidad de productos que son comercializados en el denominado comercio informal.

La forma como se produce es generalmente por encargo y los agentes que participan en el proceso de producción, intercambio y consumo, son totalmente diferentes en cada instante, de hecho los usuarios generalmente son de carácter temporal. Por la conformación e integración de los cuartos, se percibe que dichas viviendas son producto de un proceso de diseño, que está más determinado por un aprovechamiento intensivo del terreno que por generar condiciones de habitabilidad confortables.



Fotografía No. 6. Interior de vecindad que muestra parte de los espacios de uso común.



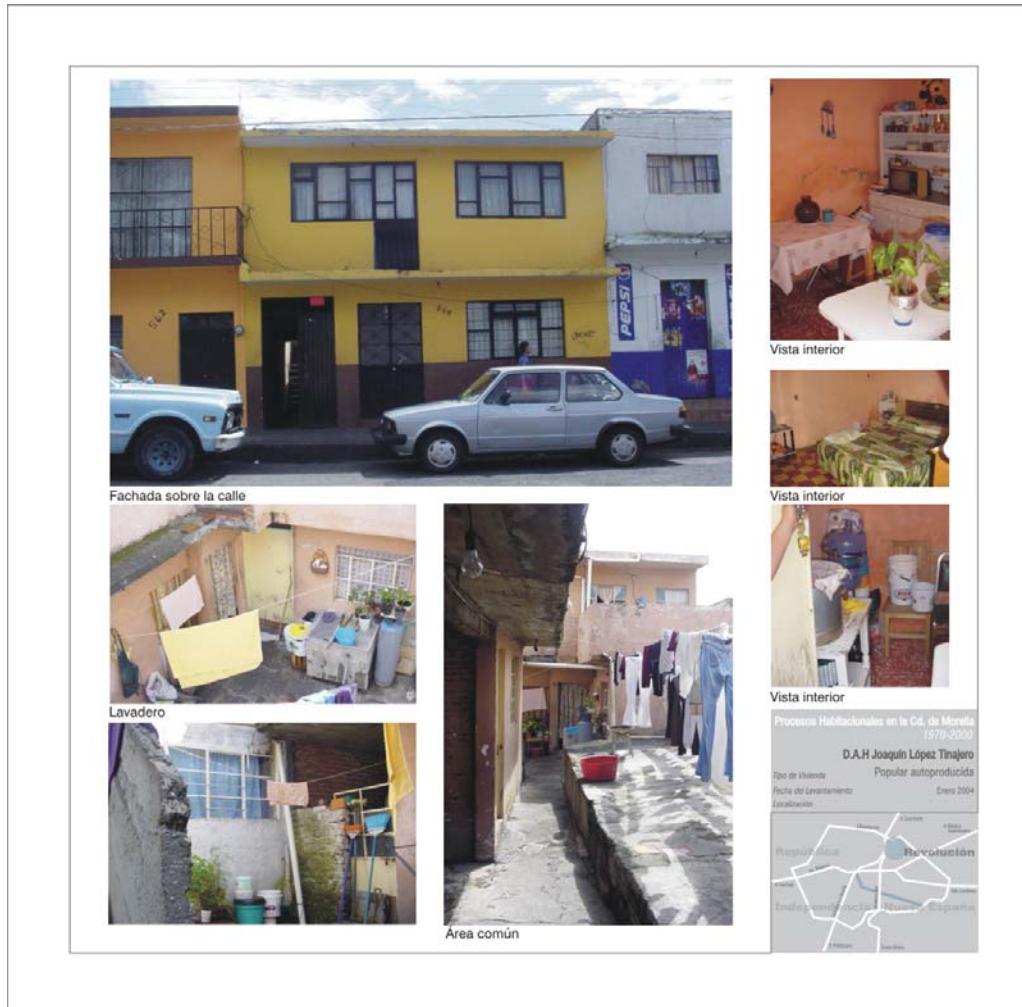
4.2.3. VIVIENDA DE TIPO POPULAR

Las viviendas de tipo popular presentan una muy diversa gama de cualidades físicas, así como de procesos de producción y participación de agentes diversos en sus etapas de financiamiento, construcción y ocupación, y son dentro de la ciudad las que se presentan en un mayor número¹⁰.

Los materiales presentes en este tipo de viviendas son en su mayoría de características tales que permiten considerar a las construcciones como consolidadas. Ocupan terrenos en promedio con una superficie reducida, y generalmente presentan una ocupación del lote de entre el 50% y el 100%, dependiendo de la naturaleza de su proceso de construcción.

Este tipo de vivienda, es en una gran mayoría asentada sobre terrenos cuyo régimen de propiedad y ocupación es regular, y su forma de producción es variada: Puede ser una vivienda autoproducida, en cuyo caso carece normalmente de un proceso de diseño, y generalmente utiliza recursos excesivos durante su edificación, dejando como resultado un espacio habitable poco funcional en cuyo caso la forma progresiva de construcción generalmente se lleva a cabo en torno a un patio como elemento organizador de la misma.

¹⁰ IMDUM; Programa de Desarrollo Urbano de Morelia; 1995 – 2015.



Fotografía No. 7. Interior de una vivienda de tipo popular resultante de un proceso progresivo de autoproducción. En repetidos casos este tipo de edificación es el resultado de un largo proceso edificatorio en el que anteriormente pudo ser clasificada como vivienda precaria. En este tipo de producción de la vivienda, el agente que produce la vivienda es generalmente el usuario final de la misma y casi nunca se presenta un instante de intercambio de la vivienda, es decir, no es edificada con fines de comercialización.



Calle Laguna de Parras, Col. Ventura Puente. Sector Nueva España.



Calle Lago de Pátzcuaro, Col. Ventura Puente. Sector Nueva España.



Calle Nogal, Colonia Jardines del Rincón. Sector Nueva España.



Vista interior



Vista interior



Fotografía No. 8. Vista general de la vivienda clasificada como popular autoproducida de forma progresiva.



Otra forma en que se ha generado este tipo de vivienda es de forma industrializada en la que participa el sector público y privado, mediante desarrollo de conjuntos habitacionales del INFONAVIT, o algunas de las empresas promotoras y constructoras privadas mencionadas en un anterior apartado. En este caso se presentan paisajes urbanos monótonos, y aún cuando son resultado de un proceso de diseño, no siempre cumplen con las condiciones de confort y habitabilidad, en todo caso y particularmente tratándose del sector privado, es la rentabilidad económica de los proyectos su objetivo fundamental y no la habitabilidad confortable de las viviendas.

Los agentes que participan en el proceso de producción de este tipo de vivienda, son variados. La construcción corre a cargo de constructoras en ambos casos –promoción del sector público o privado-. No existen registros de que el denominado sector público haya construido una sola vivienda, generalmente recurre a constructoras particulares-, que eventualmente se integran al proceso durante el instante de intercambio y nunca en a la utilización de la vivienda o como usuario final de la misma.

Estos casos, se desarrollan mediante procesos industriales que requieren de un procedimiento de autorización de proyectos y se supedita a las consideraciones de las autoridades, que entre otros requisitos, obliga al promotor de los proyectos a urbanizar con los servicios considerados indispensables.



Calle José María Aguayo, Colonia Fuentes de Valladolid.



Calle Catedrático de Sigüenza, Colonia Periodistas.



Av. Fray Antonio de San Miguel, Colonia Periodistas.



Fotografía No. 9. Conjuntos habitacionales ubicados en los sectores Sur este y sur oeste de la ciudad, generalmente promovidas por el sector público y producidas bajo esquemas de industrialización.



De manera muy reciente y ante la situación económica del país, este tipo de vivienda se ha desarrollado bajo el régimen de condominio, construyendo dos viviendas dentro de un lote de poco más de 100 m², con superficies de construcción que fluctúan entre los 30 y 60 m², como puede observarse en la fotografía 10.

La ubicación de este tipo de conjuntos habitacionales se da prácticamente por toda la ciudad, y cuentan con condiciones de urbanización adecuadas, debido a que son desarrollos promovidos y sujetos a un proceso de autorización, conformando el mercado formal de estos bienes inmuebles.



4.2.4. VIVIENDA DE TIPO MEDIA

Este tipo de vivienda, es en prácticamente su totalidad, resultado de un proceso de diseño, y construcción en el que aparece el uso de materiales y acabados, que en su conjunto definen viviendas estéticas, formales y funcionalmente en su mayoría aceptables y que permiten la satisfacción de necesidades de sus ocupantes con mayor confort y eventualmente ofreciendo algunos espacios diferentes a los considerados como propios para las funciones vitales, como salas de T.V., estudio, hall, por mencionar solo algunos.

Las formas de producción presentes en este tipo de vivienda son generalmente, por encargo o manufacturada y en menor escala industrializada, es decir producidas de forma individual o en pequeños conjuntos habitacionales. Por la naturaleza del proceso de producción, intervienen diversos agentes en su construcción, el constructor es contratado por el agente que financia la edificación y que generalmente se convierte en el usuario final. Por otra parte las viviendas producidas bajo el esquema de industrialización, presentan diversos agentes en cada instante del proceso de producción, siendo uno el que produce, el mismo u otro el que comercializa y uno último que se convierte en usuario final.

Las condiciones de urbanización presentes en este tipo de vivienda, denotan generalmente un estado de conservación adecuado y variación en sus características físicas, como la introducción de infraestructura subterránea, algunas variantes en el tratamiento de los pavimentos, entre otras.



Calle Laguna de Parras, Col. Camelinas



Calle Laguna de Parras, Col. Camelinas



Calle Laguna de Parras, Col. Nueva Chapultepec .



Calle Laguna de Parras, Col. Nueva Chapultepec .



Fotografía No. 10. Vivienda media, Oriente de la Ciudad, Colonias Chapultepec.



4.2.5. VIVIENDA DE TIPO RESIDENCIAL

Las residencias que existen dentro de la ciudad, habitualmente son viviendas que ocupan terrenos con una superficie promedio de 200m² y son generalmente de tipo unifamiliar. Por sus características físicas, se puede apreciar que han sido concebidas y/o proyectadas de manera individual de forma que son proyectos únicos, en donde el propietario concede cierta libertad al diseñador para manifestar a través de la construcción sus habilidades, en repetidas ocasiones bajo la idea de que la vivienda muestre la capacidad económica de sus ocupantes.

Este tipo de vivienda es en su totalidad edificada dentro de pequeñas propiedades, y bajo la forma de producción denominada por encargo en donde es una constante que esto se realice con el fin de habitarse y mínimamente para ser comercializada.



Camino a Jesús del Monte,



Paseo de las Flores, Residencial Valle Verde.

Calle Lluvia de Fuego, Residencial la Floresta.



Calle Lluvia de Fuego, Residencial la Floresta.

Calle Lluvia de Fuego, Residencial la Floresta.



Paseo de las Flores, Residencial Valle Verde.



Fotografía No. 11. Vivienda residencial, presente en la ciudad de Morelia. Ubicadas predominantemente en la zona sur y sureste de la ciudad.



Dentro de los proyectos arquitectónicos presentes en las viviendas clasificadas como de tipo residencial, se puede identificar el uso de los materiales y tendencias arquitectónicas “de moda” en el momento de su edificación.

Las condiciones topográficas de los terrenos no importan puesto que existen los medios económicos para urbanizar cualquiera de ellos, y en una gran cantidad, este tipo de vivienda se está desarrollando de manera conjunta con clubes deportivos privados, como el caso del club Campestre, Country club, Erandeni, y Futurama.

Hecha esta clasificación, resulta importante identificar, cuales son los patrones de territorialización de las mismas dentro del marco urbano, aspectos que se presentan en un siguiente apartado.



Avenida México, Fraccionamiento Américas Britania



Avenida México, Fraccionamiento Américas Britania



Avenida México, Fraccionamiento Américas Britania



Fotografía No. 12. Vivienda ubicada en el Sureste de la ciudad, ligadas a desarrollos inmobiliarios que complementan su oferta con instalaciones, clubes deportivos y recreativos.



4.3. LAS FORMAS DE PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA

Las formas y/o procesos de producción de la vivienda, que a continuación se presentan son copias textuales, tomadas del texto de Emilio Pradilla Cobos: *Capital, Estado y Vivienda en América Latina*¹¹, en el cual gran parte de sus planteamientos enmarcan a la vivienda desde un punto de vista económico, como objeto que representa no solo un valor de uso sino de cambio, y adoptando una postura de análisis teórico que se apoya en el materialismo histórico, precisamente por coincidir y/o aceptar las ideas vertidas a ese respecto.

“Desde el punto de vista del modo como se construye la vivienda, podemos distinguir tres formas fundamentales:

1. **La Autoconstrucción.** *En ella el agente social que produce y consume la vivienda es el mismo; el consumidor final lleva a cabo la construcción con base en la inversión de un tiempo de trabajo personal resultante de la extensión de su jornada de trabajo más allá de la necesaria para la obtención de sus medios de subsistencia y, ocasionalmente, con la ayuda de trabajo colectivo gratuito o de pequeñas cantidades de trabajo asalariado (algunas instalaciones que requieran trabajo especializado, etc.) Utiliza materiales de construcción desvalorizados (de desecho) que valoriza con su trabajo o pequeñas cantidades de materiales producidos comercialmente, que adquiere gracias a una parte de sus ingresos de subsistencia. Los instrumentos utilizados son escasos y/o rudimentarios, recayendo así sobre el trabajo humano, lo fundamental del proceso productivo. El periodo de construcción se alarga indefinidamente, dependiendo de las posibilidades de extensión de la jornada de trabajo, de la capacidad de restricción del consumo y de la asignación de ingresos a este fin. La construcción se combina entonces con un consumo – utilización de la vivienda cuyas características son necesariamente de hacinamiento, poca habitabilidad y falta de servicios. El objeto final asume la forma de vivienda - mercancía virtual.”*

En esta forma no se da inversión de capital bajo ninguna de sus formas, ya que el dinero invertido (mínimo en relación al trabajo humano) no entra en relación con trabajo asalariado y el objeto se destina al autoconsumo y no al cambio directo; corresponde por tanto a formas precapitalistas de producción sobrevivientes en razón de las condiciones estructurales del desarrollo capitalista dependiente. Sus ejemplos más típicos son la construcción de tugurios, villa miserias, ranchos, fabelas, etc., La de viviendas de sectores de más altos ingresos que aunque utiliza materiales y sistemas de construcción más estables y “modernos”, reproducen en lo esencial las características descritas y la forma de “autoconstrucción” y “desarrollo progresivo” patrocinadas por el Estado para paliar los efectos sociales de la penuria de vivienda.

¹¹ Pradilla Cobos Emilio; **Capital, Estado y Vivienda en América Latina**; Edit Fontamara; México, 1987.



Emilio Pradilla, sugiere a la autoconstrucción como un proceso dentro del cual el usuario final de la vivienda, es quien se encarga de la edificación de la misma, aunque reconoce que dentro del proceso existen algunas fases en que se tiene que recurrir a la “contratación de un especialista”, rompiendo con esa idea original de autoconstrucción, estableciendo con ello que NO EXISTE UN PROCESO PURO DE AUTOCONSTRUCCIÓN, sugiriendo como más adecuado el concepto de autoproducción.

Este tipo de producción de viviendas se ha presentado en la ciudad históricamente, fundamentalmente bajo dos líneas, bien sea desarrollando viviendas progresivamente en fraccionamientos en donde la intervención de instancias estatales ha tenido una reciente y pobre participación, fundamentalmente a nivel estatal, o bien mediante la conformación de asentamientos irregulares, también considerados por algunos como espontáneos, que realmente no tienen esta característica y que más bien son el resultado de un proceso de organización social, que ha tomado auge a partir de la década de los setenta en la ciudad.

En ambos casos, las características de las viviendas han mostrado una transformación física, demostrando la enorme capacidad de ahorro que tienen los sectores de población de más bajos ingresos, dando como resultado viviendas que se consolidan en periodos de tiempo indefinido y ubicadas generalmente en la zona periférica de la ciudad que por el crecimiento de la mancha urbana posteriormente se integran y son incluso rodeadas por nuevas zonas.

Existen algunas consideraciones respecto a que porcentajes elevados de vivienda en la ciudad son edificados a través de este medio.

Esta forma de construcción, generalmente se lleva a cabo de manera progresiva en fraccionamientos regulares e irregulares, que generalmente carecen de los servicios de urbanización más indispensable, situación que se va superando gradualmente.

2. **“La producción Manufacturera.** *En ella, el proceso constructivo es realizado por agentes sociales diferentes a aquellos que van a consumir el objeto: comúnmente, un número reducido de trabajadores asalariados más o menos diferenciados, dirigidos por un agente productivo indirecto (arquitecto o constructor) que controla el proceso a nombre del propietario del terreno, el dinero invertido y el objeto final. El dinero invertido se destina fundamentalmente a la compra de fuerza de trabajo que ocupa un lugar dominante en el proceso y de materias primas ya sea de producción artesanal o de poca elaboración industrial y algunas suntuarias y decorativas de alto costo. La cantidad limitada de maquinaria y equipo utilizada y su carácter técnicamente simple exige de los obreros más importantes, particulares condiciones de destreza manual, en combinación con una fuerza de trabajo no calificada, subordinada a la primera y que le sirve de auxiliar. La magnitud*



de la Obra emprendida es generalmente reducida en razón del tipo de medios de producción utilizados de la magnitud y origen individual del dinero invertido, con la consiguiente sub-utilización de la maquinaria y baja productividad general. A diferencia de la forma anterior, lo fundamental de las materias primas vienen del sector industrial de materiales de construcción a través del sector comercial capitalista.

El destino final del objeto (generalmente casas individuales o pequeños edificios de apartamentos) será el auto – consumo de grupos de ingresos medios o altos (vivienda – mercancía virtual), o la venta o alquiler comercial a estos mismos sectores (vivienda – mercancía real); pero en el primer caso, su comercialización, su transformación en mercancía real será fácilmente alcanzable. Si en el primer caso, el dinero invertido no asume inmediatamente la forma de capital, sino aquella de ingreso invertido en un consumo de subsistencia, en el segundo asume la forma directa de capital productivo pero asignado a una forma manufacturera, atrasada, de producción.

Dada la baja composición orgánica del capital y la poca productividad del trabajo, los costos de producción son mayores que los registrados en la forma industrial, presionando el mantenimiento de un nivel medio de precios por encima de los que impondría una producción industrializada.

Las condiciones de su producción son la base de subsistencia de un tipo de diseño particular, formalista, individualizado y complejo poco racional ligado doblemente a una ideología arquitectónica y un conjunto de valores sociales típicos: casa individual entre jardines, de diseño exclusivo; “ideal” dominante del conjunto de consumidores en algunos países “Colombia entre otros”.

En otras palabras, este proceso también conocido como POR ENCARGO, es un procedimiento en el que intervienen los grupos sociales de mayores posibilidades económicas, que en la ciudad como se comenta en un apartado anterior, se reduce a un grupo reducido de habitantes.

En esta forma de producción, la vivienda es generalmente concebida por diseñadores, que son quienes se encargan del proceso edificatorio, y que en repetidas ocasiones se manifiesta la participación del usuario, dejando eventualmente como producto final, construcciones descontextualizadas que crean incluso “nuevos estilos arquitectónicos”.

Existe dentro de esta producción, una clara manifestación del ego de algunos diseñadores que pretenden con “sus obras” inmortalizarse y mostrarle a la población el hábil manejo de nuevas técnicas, procesos y materiales de construcción.

La producción manufacturera, es prácticamente una condición que se repite invariablemente, en lotes que cuentan con los servicios de urbanización indispensables y que eventualmente



incorporan algunos otros que podrían incluso ser considerados como innecesarios, tales como interfon, televisión por cable, etc.

Finalmente la última de las formas de producción de la vivienda presentes en Morelia, es la :

3. **“La producción Industrial de Vivienda.** *En esta forma de producción, la relación directa entre agentes de la producción y consumidores desaparece totalmente en el proceso productivo y no reaparece sino en el intercambio comercial; los trabajadores, agentes intermediarios y financistas trabajan para un mercado generalizado, no individualizado, y el objeto final se determina en función de las condiciones generales de éste y no en las exigencias de un “cliente” particular.*

En este caso los capitalistas ligados al proceso invierten su dinero única y exclusivamente con el fin de valorizarlo y reproducirlo. El capital invertido se dirige a la compra de materias primas comerciales, frecuentemente producidas en serie por empresas capitalistas diferentes a la constructora, a la adquisición y puesta en marcha de equipos más o menos complejos y a la compra de fuerza de trabajo asalariado, siendo esta última reducida relativamente a una papel secundario dentro del proceso (tanto en términos de su cantidad como de su habilidad manual). El capital constante domina sobre el variable, el trabajo excedente sobre el necesario, es decir, la plusvalía sobre la producción del valor de la fuerza de trabajo. Estas condiciones asignan al proceso una productividad más elevada y menores costos de producción, lo que le permite controlar las condiciones del mercado de la vivienda.

Acá, la producción de vivienda asume claramente el doble carácter de la producción capitalista en general: producción de valores de cambio (viviendas – mercancía real) con destino a la valorización del capital invertido en ella.

El objeto final vivienda tendrá unas características diferentes a las de las formas 1 y 2: viviendas en serie, generalmente apartamentos en altura, de especificaciones estandarizadas a un nivel intermedio y exigirá una forma particular de diseño funcional y racionalizado típico de las escuelas de diseño que surgen y se desarrollan a partir de la “revolución tecnológica”, en contra posición a ciertas escuelas típicamente manufactureras.

Generalmente, la relación directa entre consumidor y productor no existe, ya que la realización de la mercancía es la tarea de agentes intermediarios diferentes: los agentes inmobiliarios.

La subsistencia en la misma esfera de mercado de sectores manufactureros con mayores costos de producción permite a esta forma la obtención de ganancias extraordinarias que, en ciertas condiciones coyunturales, atraen un flujo importante de capitales, dando lugar al surgimiento de la tendencia de la acumulación – concentración descrita en el apartado anterior la cual conduce de



una parte a la transformación de las empresas más fuertes en monopolios y de otra, la convierte estructuralmente en la carnicera de las formas atrasadas (1 y 2), en la forma más dinámica del sector de la construcción de vivienda y en el eje determinante de todo el sector.

En este punto del esquema, debemos diferenciar las posiciones que puede ocupar una forma productiva en el conjunto de formas del sector: la posición dominante ocupada por una forma en relación a las demás, asignada en términos del número de viviendas construidas, la masa de capital invertida, la cantidad de fuerza de trabajo empleada, el poder de los agentes sociales ligadas a ella, en una palabra de la importancia cualitativa con relación al conjunto de la actividad, la posición determinante, es decir, aquella que le asigna a una forma, aún si es minoritaria, el carácter dinámico de las relaciones de producción vigentes en ella, su articulación con las formas más dinámicas de producción en otras ramas, la tendencia general del desarrollo de ella sociedad, en una palabra, su carácter de polo de arrastre de la reproducción del capital en el sector; y la posición subordinada ocupada por aquellas formas sujetas a la dominación y/o determinación de las formas dominantes y/o determinantes, dado su nivel de atraso y/o la menor importancia relativa.”

Esta forma ha encontrado su mayor participación sobre todo a partir de la presencia del desarrollo de conjuntos habitacionales del INFONAVIT, FOVISSSTE, INDECO, entre otras instancias, que a la postre se han convertido en auténticas minas de oro para promotores y edificadores, que ven dentro del desarrollo de la ciudad, como se ha mencionado anteriormente, un enorme abanico de opciones para desarrollar sus “proyectos de Inversión”, en cuyo caso la habitabilidad y calidad de vida de la población se han convertido en un elemento de segundo o tercer o incluso inferior nivel de interés para llevar a cabo sus desarrollos.

Dentro de esta forma de producción de viviendas se han edificado en la ciudad una enorme cantidad de viviendas unifamiliares, dúplex e incluso multifamiliares, en donde la monotonía del conjunto y carencias de planeación y diseño urbano son algunas de sus principales características.

Uno de los principales actores participantes dentro de esta forma de producción de viviendas, son sin duda como lo comenta Emilio Pradilla¹², los dueños del dinero, quienes además de algunas instituciones bancarias, han desempeñado un rol fundamental para hacerlo posible.

Por disposiciones legales, en esta forma de producción, paralelamente se desarrollan las obras de urbanización necesarias como agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y pavimentación de calles, aunque por su naturaleza en repetidas ocasiones dichas urbanizaciones

¹² Pradilla Cobos Emilio; **Capital, Estado y Vivienda en América Latina**; Edit Fontamara; México, 1987.

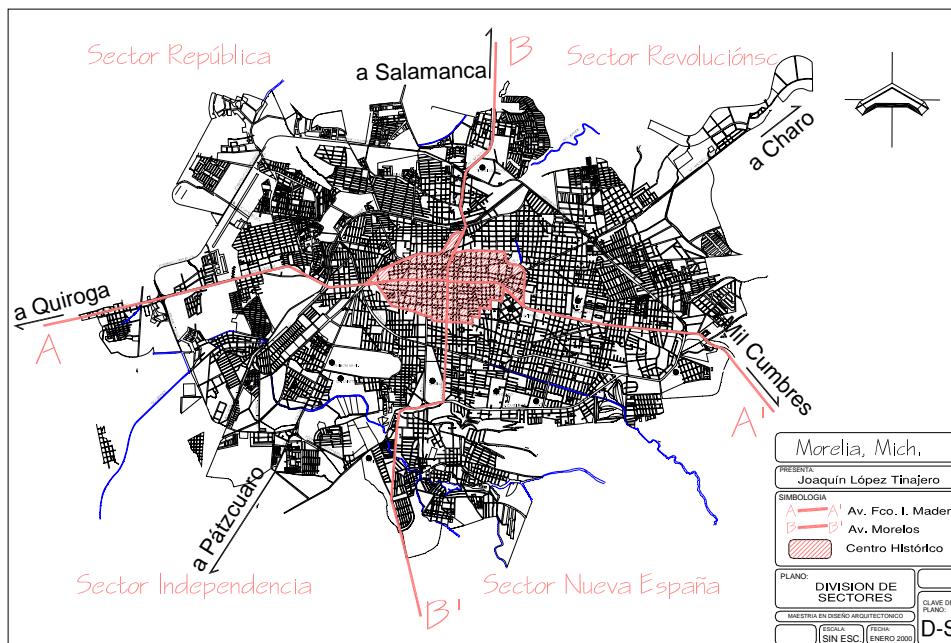


se dan a base de materiales de baja calidad que presentan problemas de mantenimiento periódico en un breve espacio de tiempo.

4.4. TERRITORIALIDAD DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD

Para efectos de identificar la territorialidad de las viviendas en la ciudad, se recurrió a relacionar las colonias que la conforman, identificando el tipo de vivienda que en ellas existe de manera predominante, observando que dentro de la ciudad es posible señalar zonas homogéneas, a partir no solo del tipo de vivienda sino además, por las características de urbanización de las mismas.

Para tal efecto, se recurrió en una primera instancia a utilizar una división de sectores que ha existido en la ciudad y que originalmente era empleada para dividir el primer cuadro de ésta, a partir de considerar a la Avenida Francisco I. Madero en el sentido Oriente – Poniente y la Avenida Morelos en el sentido Norte – Sur, mismas que se interceptan en la zona central de la ciudad a un costado de la Catedral y que la dividen en cuatro sectores que se muestran e identifican en el siguiente plano.



Plano No. 2. División de sectores de la ciudad, utilizados para realizar el análisis de territorialización de la vivienda.



- Sector Revolución: Nororiente de la ciudad,
- Sector República: Norponiente de la ciudad,
- Sector Nueva España: Sur oriente de la ciudad, y
- Sector Independencia: Sur poniente de la ciudad.

Bajo esta consideración, se realizó el siguiente cuadro que resume la distribución de colonias y de alguna manera muestra la territorialización de las viviendas de acuerdo con su tipología en la ciudad de Morelia.

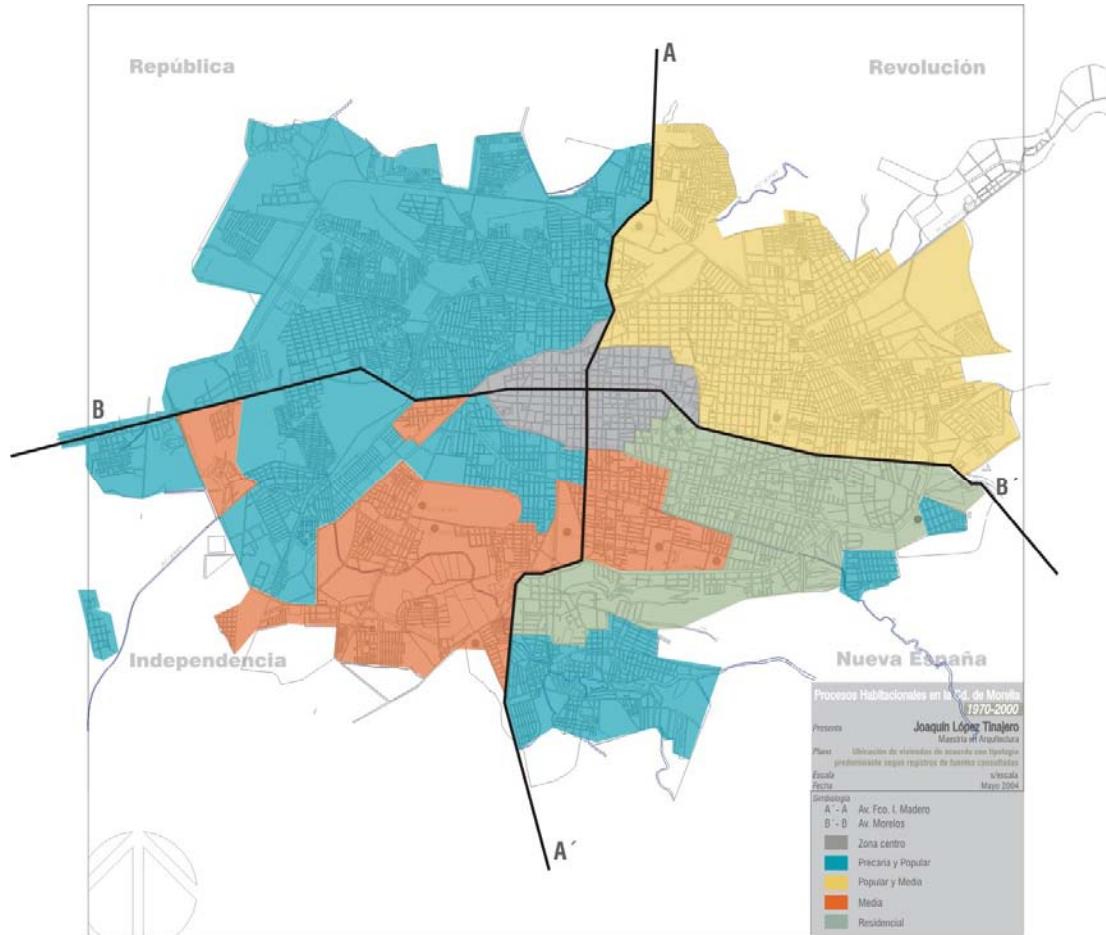
Cuadro No. 13. Relación de colonias según el tipo predominante de vivienda por sector

SECTOR	POPULAR	MEDIA	RESIDENCIAL	TOTAL
INDEPENDENCIA	44	27	4	75
NUEVA ESPAÑA	21	10	22	53
REPUBLICA	71	4	1	76
REVOLUCIÓN	65	8	0	73
TOTALES	201	49	27	277

El cuadro presentado así como el plano que se integra adelante, pretenden identificar el tipo de vivienda predominante por sector de la ciudad, situación por la que las viviendas de tipo precarias así como los denominados cuartos redondos, no se han incluido. Sin embargo es importante destacar que la vivienda identificada como precaria, generalmente se asienta en las periferias de la ciudad, en tanto que los cuartos redondos se circunscriben al centro histórico y no se obtuvo en la fuente mencionada, información cuantitativa e ese respecto.



De la información obtenida se puede identificar que las viviendas de tipo residencial se concentran hacia la parte Sur oriente de la ciudad dentro del sector Nueva España, en tanto que las de tipo medio predominan hacia la parte Sur poniente, dentro del sector Independencia, y las de tipo popular se localizan predominando en los dos sectores restantes hacia el norte de la ciudad.



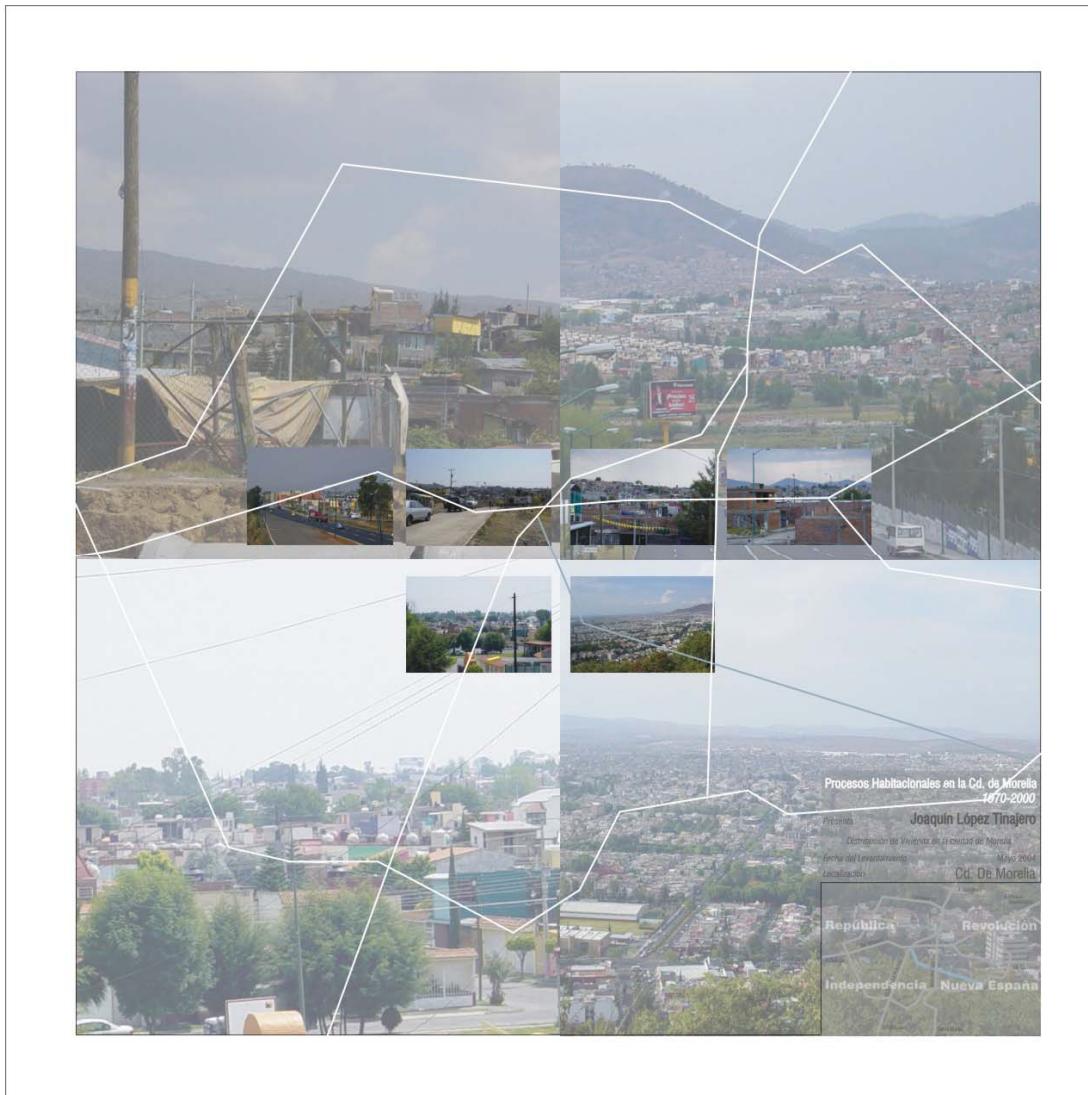
Plano No. 3. Distribución de la vivienda en la ciudad; considerando el tipo predominante.



Esta distribución de las viviendas, está estrechamente vinculada con las características de urbanización de la ciudad, siendo el sector Nueva España, el que reúne las mejores condiciones de urbanización, dotación de equipamiento urbano y los servicios, convirtiéndose incluso en una zona de concentración de éstos.

Bajo este esquema de análisis, se pudo identificar que el Sector República en donde se concentra la vivienda predominantemente de tipo popular, presenta adicionalmente deficiencias en las características de su urbanización, poniéndose de manifiesto además de ello una insuficiencia en la dotación de equipamiento urbano, traduciéndose adicionalmente en una zona, en donde sus habitantes reportan patrones socio conductuales, en la que se reportan gran parte de los conflictos y trastornos sociales de la ciudad: drogadicción, delincuencia, desintegración familiar, robo, entre otras¹³. Es sin duda éste el sector que en términos de habitabilidad, presenta las condiciones menos propicias dentro de la ciudad.

¹³ Información reportada por la Dirección de Seguridad Pública y Tránsito del Estado de Michoacán.



Fotografía No. 15. Cualidades del paisaje urbano de acuerdo con la distribución de las viviendas en la misma.



En la imagen, es perceptible las cualidades que se presentan en cada uno de los “cuadrantes” (sectores) en que se divide la ciudad, y en base a los cuales se ha realizado este trabajo de análisis.



4.5. AGENTES QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA, MORELIA, 1970-2000

Para los fines de este estudio, se agrupó en tres bloques a los agentes, identificados como principales agentes que participan en la promoción y producción de viviendas dentro de la ciudad: el sector privado, el sector público y el sector social.¹⁴

Durante el periodo aquí analizado, y de acuerdo con la relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales registrados, y cuyos expedientes obran en poder de las dependencias gubernamentales responsables durante el periodo de análisis; se han autorizado un total de **82,877 viviendas y terrenos** para el desarrollo de las mismas, integradas dentro de un total de **438 proyectos autorizados**, la mayor participación en cuanto a promoción a nivel de desarrollos habitacionales ha sido a cargo del sector social, seguido del privado y público en ese orden, tal como se ilustra en el siguiente cuadro. Sin embargo, la mayor cantidad de viviendas o terrenos promovidos en este lapso, corresponde al Sector Público con 35,120; seguido del social, tal como se puede ver en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 14. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados en Morelia, durante el periodo comprendido entre 1970 y 2000, según agente promotor.

AGENTE PROMOTOR	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVIENDAS O TERRENOS AUTORIZADOS	%	SUPERFICIE (M ²)	%
PRIVADO	83	18.95%	12,961	15.64%	2,119,261.52	18.78%
PUBLICO	61	13.93%	35,120	42.38%	4,060,356.27	35.99%
SOCIAL	229	52.28%	30,193	36.43%	4,685,677.27	41.53%
N.E.	65	14.84%	4,602	5.55%	416,616.85	3.69%
TOTALES	438	100.00%	82,877	100.00%	11,281,911.91	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.

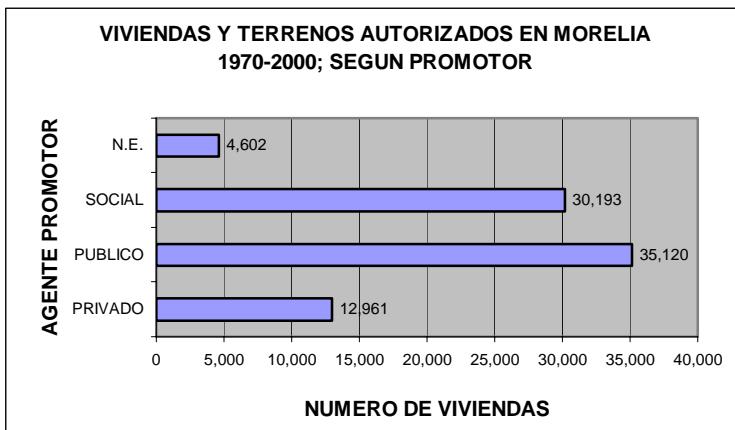
¹⁴ La propuesta se basa en los agentes identificados como **PRODUCTORES DEL ESPACIO HABITABLE, Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México**; Schteingart Martha; Centro de Estudios Demográficos y Urbanos del Colegio de México; primera reimpresión 2001.



Es fundamental señalar que comparativamente con las cifras registradas por INEGI, se reporta un incremento en el parque habitacional de la ciudad de 99,026 viviendas desarrolladas entre 1970 y el año 2000; y las recabadas durante los trabajos de campo (82,877 viviendas o terrenos), existe una diferencia de 16,149 que representa el 16.3 % respecto a la primera referencia, lo que permite considerar que los datos obtenidos en la recopilación en instancias oficiales, relativos al mercado formal de viviendas, es confiable para ser utilizado en el análisis cuantitativo que se presenta a continuación.

Debe observarse que no obstante que el sector público registra el mayor número de viviendas y terrenos promovidos, en términos de superficie, sigue siendo el sector social, quien ha contribuido mayormente en la generación del espacio para viviendas, con el 41.5 % del total que ahí se señala.

La gráfica 8 muestra la cantidad de viviendas o terrenos para ellas que han promovido durante este lapso los diferentes agentes identificados en este estudio, ilustrando la apreciación que líneas antes se incluye.



Gráfica No. 8. Viviendas o terrenos autorizados dentro del periodo de estudio, de acuerdo con el promovente.

Adicionalmente, se realizó una caracterización de los diferentes tipos de fraccionamientos de acuerdo con la clasificación jurídica en el Estado de Michoacán, así como la presencia de éstos dentro de los 30 años que considera este estudio, encontrando los resultados que se ilustran en el siguiente cuadro.



Cuadro No. 15. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados en Morelia, entre 1970 y 2000, de acuerdo con su naturaleza.

TIPO DE FRACC.	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVS. O TERR. AUTORIZADOS	%	SUPERFICIE (M ²)	%
CAMPESTRE	2	0.46%	100	0.12%	80,190.00	0.71%
CLUB. DPVO.	1	0.23%	1	0.00%	0.00	0.00%
COMERCIAL	6	1.37%	49	0.06%	3,990.00	0.04%
INDUSTRIAL	5	1.14%	239	0.29%	30,000.00	0.27%
INT. SOCIAL	23	5.25%	8,794	10.61%	1,184,153.28	10.50%
POPULAR	206	47.03%	53,810	64.93%	6,506,188.96	57.67%
MEDIO	132	30.14%	16,280	19.64%	2,489,576.63	22.07%
RESIDENCIAL	55	12.56%	3,562	4.30%	987,813.04	8.76%
N.E.	8	1.83%	43	0.05%	0.00	0.00%
TOTALES	438	100.00%	82,877	100.00%	11,281,911.91	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.

Como puede apreciarse, el mayor número de desarrollos corresponde a los habitacionales de tipo popular con un total de 206, que agrupan 53,810 viviendas o terrenos para tal fin, seguido en importancia por los de nivel medio con 132 conjuntos y/o fraccionamientos y 16,280 lotes o viviendas.

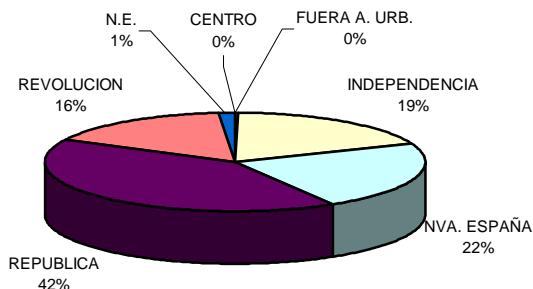
Los fraccionamientos de carácter habitacional, muestran que del tipo interés social, apenas registra 23 desarrollos con un total de 8,794 viviendas, aunque debe destacarse que de acuerdo con la legislación aplicable, esta clasificación, aparece en el ámbito Estatal, a partir de 1995.

El desarrollo y/o promoción de los fraccionamientos y conjuntos habitacionales durante este periodo, de alguna manera permite observar las principales tendencias de crecimiento de la ciudad, mismas que se ilustran con el siguiente gráfico.

Los registros obtenidos durante esta etapa, permiten identificar que el sector república (parte Norponiente de la ciudad) es la que ha recibido el mayor número de terrenos y/o viviendas dentro de este lapso, siendo en la actualidad una de las zonas que muestra las mayores carencias en materia de desarrollo urbano, concentradora de viviendas con importante grado de precariedad.



**DISTRIBUCION DE VIVIENDAS Y TERRENOS
AUTORIZADOS EN MORELIA, 1970-2000; SEGÚN
SECTOR DE LA CIUDAD**



Gráfica No. 9. Tendencias de localización de los desarrollos autorizados entre 1970 y 2000 en Morelia, según sector de la ciudad.

Cuadro no. 16. Ubicación de los fraccionamientos o conjuntos habitacionales autorizados en Morelia, y viviendas o terrenos que los conforman; 1970-2000.

SECTOR	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVS. O TERR. AUTORIZADOS	%	SUPERFICIE (M ²)	%
CENTRO	1	0.23%	84	0.10%	13,440.00	0.12%
FUERA A. URB.	2	0.46%	154	0.19%	37,100.00	0.33%
INDEPENDENCIA	82	18.72%	15,510	18.72%	2,066,289.82	18.32%
NVA. ESPAÑA	124	28.31%	18,517	22.34%	3,003,884.40	26.63%
REPUBLICA	94	21.46%	34,128	41.18%	4,496,384.15	39.85%
REVOLUCION	86	19.63%	13,363	16.12%	1,513,265.86	13.41%
N.E.	49	11.19%	1,120	1.35%	151,547.68	1.34%
TOTALES	438	100.00%	82,877	100.00%	11,281,911.91	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.



Como se menciona anteriormente, el sector que ha visto desarrollada su área en mayor proporción es el República, no solo en el renglón de desarrollos habitacionales y vivienda, sino incluso en cuanto a la superficie se refiere; siendo el sector revolución en contra parte, el que menor desarrollo registró en estos treinta años.

A continuación se incluye un análisis de manera particular, de acuerdo con cada uno de los diferentes agentes que han participado en la promoción y/o producción del espacio habitable – léase vivienda o terrenos para su edificación-, de acuerdo con el objeto de análisis de este estudio.



4.5.1 SECTOR PRIVADO

En el caso particular de Morelia, el sector privado ha encontrado en la producción de viviendas un área de oportunidad muy ventajosa para desarrollar proyectos de inversión, en un contexto en el que el Estado se enfrenta a una enorme cantidad de problemas por resolver, dentro de los cuales la vivienda se incluye como uno de ellos, y a las limitaciones en su capacidad técnica, económica, jurídica así como de recursos materiales para poder ofrecer respuesta.

Aquí se han presentado promotores y constructores de vivienda en desarrollos orientados hacia sectores de escasos y/o bajos recursos económicos, quienes apoyados por financiamiento público y privado, a través de diversas opciones crediticias para los adquirentes han participado con cierta importancia en la generación del espacio habitable en la ciudad.

Dentro de este renglón, destaca la presencia en el desarrollo de fraccionamientos habitacionales para los sectores sociales más privilegiados económicamente promovidos por la Organización Ramírez, importante emporio cuya principal actividad se orienta a la construcción y operación de salas cinematográficas, que sin embargo, en materia de generación de espacios habitables, ha contribuido incluso como elemento motor para definir algunas tendencias del desarrollo de la ciudad, interviniendo estratégicamente en la rentabilidad del suelo en algunas áreas de la misma.

En el lapso temporal que aquí se analiza, el sector privado se reporta como uno de los menos participativos, si de promoción se trata, sin embargo, es éste uno de los principales constructores, mostrándose como el agente más participativo en la promoción y financiamiento de desarrollos habitacionales.

Cuadro No. 17. Participación del sector privado entre 1970 y 2000

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	1	1.22%	1	0.01%	0.00	0.00%
COMERCIAL	2	2.44%	0	0.00%	0.00	0.00%
INDUSTRIAL	4	4.88%	150	1.16%	30,000.00	1.42%
RUSTICO	2	2.44%	435	3.36%	202,644.00	9.56%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
INT. SOCIAL	1	1.22%	368	2.84%	25,154.64	1.19%
POPULAR	23	28.05%	6,647	51.28%	830,298.34	39.18%
MEDIO	32	39.02%	4,225	32.60%	716,383.75	33.80%
RESIDENCIAL	17	20.73%	1,135	8.76%	314,780.79	14.85%
TOTAL	82	100.00%	12,961	100.00%	2,119,261.52	100.00%

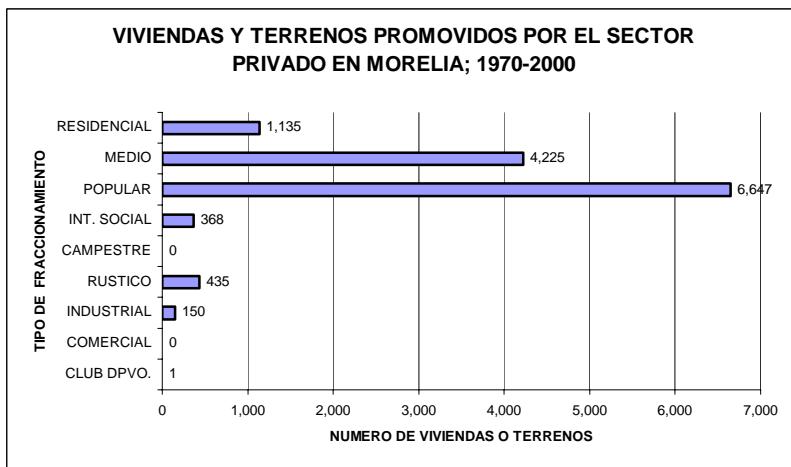
Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.



La atención de este sector muestra cierta diversificación, desarrollando y promoviendo fraccionamientos habitacionales, así como para otros usos, como los de carácter industrial y comercial.

El sector privado como promotor y desarrollador de espacios habitacionales, cuenta con un interés marcado en aquellos de tipo medio, aunque el mayor número de viviendas que edificó durante los treinta años, son de tipo popular, acusando que éste ve aquí la posibilidad de llevar a cabo proyectos de inversión, congruente si se analiza paralelamente con el nivel de ingresos de la población, que define la situación del mercado local.

Debe mencionarse que los desarrollos logrados por este sector muestra ciertas tendencias de ubicación dentro de la ciudad, destacando por número de fraccionamientos el sector Nueva España, aunque de acuerdo con el total de viviendas, éstas se alojan hacia el sector República, tal como se ilustra en el siguiente cuadro.

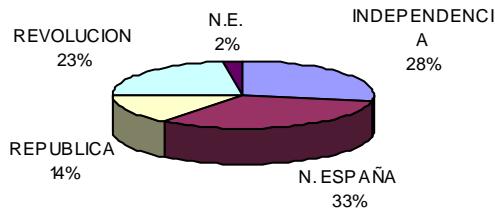


Como se menciona es clara la participación mayoritaria generando viviendas de tipo popular, acorde con el sector mayoritario de la población en condiciones de ser sujeto de crédito.

Gráfica No.10. Viviendas y terrenos promovidos por el sector privado; 1970-2000.



**UBICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS PROMOVIDOS
POR EL SECTOR PRIVADO EN MORELIA 1970-2000**



En lo que respecta a los fraccionamientos o desarrollos promovidos por este agente, como se apunta líneas arriba, destacan los sectores Independencia y Nueva España, siendo en donde se registran el mayor número de ellos.

Gráfica No. 11. Distribución de los desarrollos habitacionales promovidos por el sector privado, 1970-2000.

El siguiente cuadro resume, en términos generales, cual ha sido la participación de este agente dentro de la ciudad, en lo que respecta a su papel como promotor y desarrollador de los mismos, puesto que además de estas funciones, este se apunta como uno de los principales desarrolladores de la vivienda o espacio habitacional promovido por el sector público, que se detalla en un siguiente apartado.

Cuadro No. 18 Participación del sector privado durante 1970-2000

POR SECTOR DE LA CIUDAD

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE	
					M ²	%
INDEPENDENCIA	23	27.71%	3,015	23.26%	438,681	20.70%
N. ESPAÑA	27	32.53%	2,693	20.78%	597,564	28.20%
REPUBLICA	12	14.46%	3,577	27.60%	634,016	29.92%
REVOLUCION	19	22.89%	3,674	28.35%	449,001	21.19%
N.E.	2	2.41%	2	0.02%	0	0.00%
TOTAL	83	100.00%	12,961	100.00%	2,119,262	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.

El sector privado, como puede apreciarse, orienta sus desarrollos hacia los grupos socioeconómicos, de mayor presencia dentro de la ciudad, encontrando en ellos, su principal demandante y en consecuencia el éxito de comercialización, que en gran medida los motiva a convertirse en agente promotor y/o productor de vivienda.



4.5.2. SECTOR PÚBLICO; LAS INTERVENCIONES DEL ESTADO

En Michoacán la participación estatal en materia de vivienda, recoge experiencias de diversos niveles, tanto el federal, como el estatal, quienes aunque no siempre de manera directa, si mediante instancias como el INFONAVIT, FOVISSSTE, INDECO etc., en el caso federal y Promotora Michoacana de Vivienda (PROMIVI) y más recientemente el Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán (IVEM), han tenido cierto grado de participación en la generación de viviendas.

Por su naturaleza, algunas de las instancias no ofrecen la posibilidad de acceder a una vivienda para cualquiera que lo solicite, es decir, no todo el que demanda una vivienda es sujeto de crédito, o derechohabiente, incluso dentro de este último grupo, no todos los trabajadores que cotizan cumplen con “la puntuación” requerida para acceder a un crédito de vivienda; y en ese sentido, la oferta de vivienda en la que participan instancias como INFONAVIT y FOVISSSTE, se reduce en posibilidades para ofrecer a la creciente demanda este satisfactor.

En cuanto a los promotores de vivienda a nivel estatal, debe mencionarse que la PROMIVI, ofrecía (hoy se encuentra en proceso de liquidación, por lo cual se ha creado el IVEM), a través de diversas líneas la posibilidad de acceso a un espacio habitacional, cuyas opciones eran: pie de casa –de aproximadamente 30 m²-, lotes con servicios y/o lotes con urbanización progresiva, asignados en función de las posibilidades económicas de la población o mejor dicho de la capacidad de pago de los demandantes.

Uno de los principales problemas a los que se ha enfrentado la participación del estado en materia de vivienda, es que no existen reservas urbanas, es decir que no cuenta con la superficie de terrenos suficiente para dar respuesta a las constantes y crecientes demandas de viviendas de la población que ve aquí, la única alternativa para poder acceder a ella, ante la poca o nula disponibilidad de recursos económicos para aspirar a otras opciones. Entre otras cosas, las cuestiones administrativas, operativas, de carencia de recursos, etc, han orillado a la hoy en proceso de liquidación Promotora Michoacana de la Vivienda, a desaparecer para dejar su lugar a un Instituto, que en esencia presenta un esquema similar de operación de su antecesora.

Dentro de los promotores de vivienda de este sector pueden identificarse en el siguiente cuadro la relación de fraccionamientos que ha promovido desde que tienen participación en la ciudad.



Cuadro No.19. Fraccionamientos promovidos por el sector público, 1970-2000.

GOB. EDO.	17	26.56%
INFONAVIT	16	25.00%
PROMIVI	8	12.50%
H. AYUNT.	7	10.94%
INDECO	3	4.69%
FOVISSSTE	2	3.13%
C.F.E.	2	3.13%
STASPE	1	1.56%
SPUM	1	1.56%
SCT	1	1.56%
PENSIONES	1	1.56%
JUNTA LOCAL	1	1.56%
IVEM	1	1.56%
FONHAPO	1	1.56%
FOMICH	1	1.56%
BANOBRAS	1	1.56%
TOTAL	64	100.00%

Fuente: Instituto Catastral y Registral del Edo. de Mich.

A continuación se presentan algunas características con que operaron los organismos que componen este sector durante el periodo de estudio.



INFONAVIT. De acuerdo con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 24 de Abril de 1972, el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, se crea como un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la Ciudad de México.

De acuerdo con el artículo tercero de la Ley del INFONAVIT, este instituto tiene por objeto:

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas (línea II),



- b) La construcción (línea III), reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones (línea IV) y,
- c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores (línea V);
- III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y
- IV. Lo demás a que se refiere la fracción XII del apartado A del artículo 123 Constitucional y el título Cuarto, capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, el propio contenido de la Ley.

El instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de un política integrada de vivienda y desarrollo urbano. Para ello podrá coordinarse con otros organismos públicos.

Para la obtención de un crédito del instituto, una vez que se ha publicado la lista de aceptación de derechohabientes, se fijará un determinado tiempo para integrar un expediente personal, que integre la siguiente documentación:

- a) Sobre el trabajador:
 - 1. Identificación oficial, vigente con fotografía,
 - 2. Copia certificada del acta de nacimiento,
 - 3. credencial de afiliación al IMSS o algún documento oficial en el que aparezca el número de afiliación al IMSS,
 - 4. Copia de la cédula CURP, en caso de contar con ella,
 - 5. Comprobante de domicilio,
 - 6. Copia certificada de acta de matrimonio (en su caso),
 - 7. Constancia expedida por el patrón en hoja membretada, especificando el nombre, R.F.C., N.S.S., salario diario integrado y domicilio de la empresa, en su caso, domicilio de la sucursal en la que se labora,
 - 8. tres referencias personales indicando nombre, domicilio y teléfono.
- b) Sobre sus dependientes económicos:
 - 1. Copia certificada de nacimiento de cada uno de los hijos,
 - 2. En caso de mantener hijos solteros entre 18 y 25 años, es necesario un aviso de prolongación de servicios médicos emitido por el IMSS, o comprobantes que certifiquen que en la fecha en que solicitó el crédito, ellos realizaban estudios con reconocimiento oficial,
 - 3. En el caso de hijos mayores de 18 años con incapacidad permanente, debe presentarse una constancia de ello, emitida por el IMSS, así como tarjeta de afiliación al mismo,
 - 4. Copia de la cédula CURP, en caso de contar con ella,



5. Para comprobar que los padres del trabajador dependen de él, presentar la tarjeta de afiliación al IMSS, así como una identificación oficial vigente y demostrar que viven en el domicilio del trabajador,
6. El cónyuge o concubina (o), no deberá estar sujeto a una relación laboral cuando solicite o ejerza el crédito. Presentar la tarjeta de afiliación al IMSS,
7. Si es viudo (a) o divorciado (a), presentar el acta de defunción, expedida por el registro civil, o la sentencia de divorcio que compruebe la custodia de los hijos respectivamente,
8. Obtener la carta de crédito.

Una vez entregada la documentación, los datos proporcionados serán verificados, se asigna la carta de crédito en la cual se indica el monto a que se tiene derecho, así como el plazo para integrar el expediente de vivienda.

Existe dentro del INFONAVIT, un servicio de bolsa de vivienda, con el propósito de mostrar las viviendas existentes en la localidad. Este es un servicio de apoyo para la mejor selección de la vivienda.

9. Integrar el expediente de vivienda,

Es necesario que recabe y presente dentro de los 60 días naturales señalados en la carta de crédito, la documentación que será posteriormente indicada en las oficinas de INFONAVIT, de acuerdo con la línea de crédito que se haya elegido.

10. Ejercicio del crédito.

Una vez que se haya dictaminado positivamente el expediente de vivienda, se dará el aviso de retención de documentos para que la empresa lo firme y selle, debiéndolo entregar el día que sea solicitado para la firma de escrituras.

11. Amortización del crédito

El plazo de amortización del crédito no será mayor a 30 años, siempre y cuando se encuentre al corriente en los pagos y no se haya solicitado prórroga. La amortización se realiza por medio de descuentos al salario integrado (incluye todas las prestaciones), que retiene y entera a INFONAVIT el patrón, los cuales no podrán ser mayores al 20% si se percibe el salario mínimo, y del 25% si el salario es mayor. Siempre que así se desee, es posible hacer pagos anticipados para reducir el monto adeudado.



De acuerdo con el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, los créditos que otorga el instituto, están cubiertos por un seguro, para los casos de incapacidad total permanente, parcial permanente del 50% o más, invalidez definitiva o muerte, liberando al trabajador o a los beneficiarios del adeudo. El costo del seguro queda a cargo del instituto.

Cuadro No. 20. Relación de conjuntos promovidos por el INFONAVIT

NOMBRE DEL CONJUNTO HABITACIONAL	UBICACIÓN DENTRO DE LA CIUDAD
EL PIPILA	SECTOR INDEPENDENCIA
FIDEL VELAZQUEZ	SECTOR INDEPENDENCIA
JUSTO MENDOZA	SECTOR REPUBLICA
LA COLINA	SECTOR REPUBLICA
LOMAS DEL TECNOLOGICO	SECTOR REVOLUCION
LOMAS DEL VALLE	SECTOR INDEPENDENCIA
LOPEZ MATEOS	SECTOR INDEPENDENCIA
MANUEL VILLALONGIN	SECTOR REVOLUCION
MAURICIO MARTINEZ SOLANO	SECTOR REVOLUCION
MIGUEL HIDALGO	SECTOR REVOLUCION
PLAN DE AYALA	SECTOR REVOLUCION
PRADOS VERDES	SECTOR REPUBLICA
SANTA TERESA	SECTOR REVOLUCION
UNIVERSIDAD	SECTOR INDEPENDENCIA
VILLA UNIVERSIDAD	SECTOR INDEPENDENCIA

Fuente: Instituto Catastral y Registral del Gobierno del Estado de Michoacán.



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE (FOVISSSTE). Como antecedentes históricos se registra que en las décadas de 1920 y 1930, el crecimiento acelerado de la economía y la consolidación del Estado hicieron necesaria la promulgación de leyes, así como la creación de instituciones que sostuviesen con su estructura los diversos aspectos del bienestar social. Surgió así por ejemplo, el proyecto de Ley de Accidentes Industriales (1922), cuya aportación novedosa consistió en prever la creación de una caja de riesgos profesionales.

Un avance notable en materia de previsión social, puesto que marca con su promulgación el primer esfuerzo de aplicación concreta de postulados, ideas, teorías e inquietudes dispersas a lo largo de décadas del México revolucionario, es la Ley de Pensiones Civiles del Estado y de Retiro



del 12 de Agosto de 1925, la cual crea a su vez la Dirección del mismo nombre, que representa el antecedente inmediato del ISSSTE.

El principio de funcionamiento de la Dirección de Pensiones Civiles y Retiro era muy sencillo; convertir a las pensiones de los trabajadores del Estado en universales, obligatorias y equitativas. Para lograr dicho objetivo se inicio la creación y administración de un fondo de pensiones generado a partir de la ayuda del propio Estado y las aportaciones del trabajador durante el tiempo que prestara sus servicios. Incluso se estableció que el excedente de dicho fondo se utilizara para el otorgamiento de préstamos a corto plazo y para la adquisición de terrenos o casas para los trabajadores.

Así, en sus orígenes, la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro operó como institución de seguros, ahorro y crédito. Las pensiones en esa época se otorgaban por vejez, inhabilitación, muerte o retiro a los 65 años de edad y después de 15 años de servicio.

El 1 de Noviembre de 1938, surge la Federación de Sindicatos de los trabajadores al servicio del Estado, que en ese mismo año promulga su estatuto jurídico.

En 1947 la Ley de Pensiones Civiles y de Retiro se modifica, ampliando sus servicios y prestaciones.

En 1959, se transforma y adiciona el artículo 123 constitucional incorporando las garantías contenidas en el Estatuto jurídico del ISSSTE. En ese mismo año se promulga la Ley del Instituto. En 1960, la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro se transforma en el ISSSTE.

En 1972 se crea el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) que comprende como principal elemento a la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, que está integrada por 9 miembros o vocales, de los cuales uno es designado por la junta directiva, a propuesta del Director del Instituto; 4 son nombrados por las Secretarías de Programación y Presupuesto, Hacienda y Crédito Público, Trabajo y Previsión Social y Desarrollo Urbano y Ecología; los restantes son propuestos por la FSTSE. Para cada vocal se designa un suplente.

La Comisión ejecutiva tiene como función examinar los presupuestos de ingresos y egresos, los planes de labores y estado financieros para aprobarlos y presentarlos ante la junta directiva, así como el informe de labores presentado por el vocal de la comisión.

En el Estado de Michoacán, este fondo se consolida en 1989. Construye viviendas hasta 1992, de aquí en adelante la institución ha tenido un carácter financiero con aproximadamente 11 mil acciones de crédito.



DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRÁMITE DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO, EJERCICIO 1999.

- REQUISITOS PARA PRESENTAR SOLICITUD.
 - a) Ser titular de aportaciones a su favor en la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del SAR, por un mínimo de 9 bimestres.
 - b) No haber recibido del FOVISSSTE con anterioridad un crédito hipotecario, el solicitante o su cónyuge, concubina o concubinario.
 - c) Calificar la puntuación mínima requerida para el bimestre.

PRIMERA ETAPA.- Solicitud de Crédito. (determina la factibilidad de ser sujeto de crédito)

- I. Documentación general personal:
 1. Original del talón de pago
 2. Copia del último estado de cuenta del saldo de las aportaciones a la subcuenta de vivienda de la cuenta del SAR
 3. Copia legible de una identificación oficial vigente con fotografía y firma (de preferencia la de elector)
 4. Constancia que acredite el domicilio actual
 5. Copia legible del acta de matrimonio o constancia judicial que certifique el concubinato en su caso
 6. Copia legible de las actas de nacimiento del solicitante y sus dependientes
 7. Constancia de servicios de la dependencia donde labora (no es necesaria si presenta la solicitud certificada)
 8. Hojas de servicios si laboró en otras dependencias aportantes al FOVISSSTE
 9. En caso de solicitar crédito mancomunado, el cónyuge o concubina deberá presentar los mismos documentos marcados con los números 1,2,3 y 8.
- II. Para crédito de adquisición de vivienda:
 1. Declaración del solicitante y de su cónyuge o concubina por escrito bajo palabra de decir la verdad, que no son propietarios de vivienda alguna
- III. Para crédito de construcción de vivienda:
 1. Copia legible de la escritura debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, con la que acredite el solicitante ser el propietario del inmueble en el que se va a construir, libre de gravamen.
 2. Presupuesto de obra



- IV. Para crédito de ampliación, reparación o mejoras de vivienda:
 - 1. Copia legible de la escritura debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, con la que acredite el solicitante ser el propietario del inmueble, objeto de la reparación, ampliación o mejora, libre de gravamen.
 - 2. Presupuesto de obra.

- V. Para crédito de redención de pasivo:
 - 1. Copia legible con la que acredite el solicitante ser el propietario de la vivienda y en la que conste el contrato de mutuo con garantía hipotecaria a redimir, así como los asientos registrales del caso.
 - 2. Estado de cuenta vigente emitido por el acreedor, indicando el saldo.

- VI. Para crédito de enganche y/o gastos de escrituración de escritura:
 - 1. En caso de enganche: copia legible del contrato privado de compraventa
 - 2. En caso de gastos de escrituración: presupuesto emitido por la notaria respectiva

SEGUNDA ETAPA.- Crédito autorizado por la comisión ejecutiva.

- I. Para formalizarlo, presentarse en la delegación del ISSSTE correspondiente, con la siguiente documentación:
 - 1. Originales de la documentación general
 - 2. Actualizar el talón (es) de pago
 - 3. Copia fotostática del “certificado de otorgamiento de crédito”

- II. Para crédito de adquisición de vivienda:
 - 1. Copia legible de la escritura debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio, con la que se acredite que el vendedor adquirió el inmueble por enajenar.
 - 2. Avalúo emitido por una institución bancaria

- III. Para crédito de construcción y ampliación de vivienda:
 - 1. Licencia de construcción

- IV. Para crédito de redención de pasivo:
 - 1. Actualizar el estado de cuenta emitido por el acreedor



Cuadro No.21. Relación de conjuntos habitacionales promovidos por FOVISSSTE en Morelia.

NOMBRE	UBICACION	TAMAÑO DE LOTE	VIALIDAD	TOTAL DE VIVIENDAS	FECHA DE REALIZACION	NIVEL
JOSE MA. MORELOS	AV. TECNOLOGICO Y RAZA MAYA	5 X 9	3.5	472	1975	POPULAR
ACUEDUCTO	ACATITA DE BAJAN Y PERIFÉRICO NUEVA ESPAÑA	3.5 X 8 6 X 6.5		522	1982	POPULAR
LA HUERTA	AV. LA HUERTA CRUCE CON J. MUJICA	15.76 X 22.80 8 X 15 8 X 11.25		172	1984	POPULAR
TOTALES				1,166		

Fuente: registros del FOVISSSTE.

Dentro de la ciudad de Morelia, existe además de los conjuntos habitacionales contenidos en la tabla anterior, una relación de viviendas financiadas por el Instituto mismas que se relacionan a continuación.

Cuadro No. 22. Unidades habitacionales financiadas por FOVISSSTE al 21 de febrero del 2000.

CONJUNTO HABITACIONAL	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE FINANCIAMIENTO	PROBLEMÁTICA
ACUEDUCTO	522	VIVIENDA FINANCIADA	109 VIVS. SIN ESCRITURAR
JOSE MA. MORELOS	472	VIVIENDA FINANCIADA	124 VIVS. SIN ESCRITURAR
LA HUERTA	172	VIVIENDA FINANCIADA	166 VIVS. SIN ESCRITURAR
S.C.T. A.C.	174	COFINANCIAMIENTO BANOBRAS	SIN PROBLEMAS
GPO. DE AUTOGESTION MORELIA, A.C.	96	COFINANCIAMIENTO BANOBRAS (2ª. ETAPA)	INQUIETUD POR INTERESES QUE COBRA BANOBRAS
LOMAS DE MORELIA	201	CREDITO ENGANCHE	SIN PROBLEMAS
VILLAS DEL REAL	100	COFINANCIAMIENTO FOVI - BANCEN	SIN PROBLEMAS
PINO ALTO I Y II	250	COFINANCIAMIENTO FOVI - BANCRECER	SIN PROBLEMAS
COF. INDIVIDUAL	2	COFINANCIAMIENTO FOVI - BCH	SIN PROBLEMAS
COF. INDIVIDUAL	1	COFINANCIAMIENTO FOVI	SIN PROBLEMAS
TOTALES	1,990		

FUENTE: DELEGACIÓN ESTATAL MICHOACÁN.



En este renglón, se identifica una mayor participación del FOVISSSTE, apoyando vivienda que promueve y/o desarrolla el sector privado.

PROMOTORA MICHOACANA DE LA VIVIENDA (PROMIVI). Institución pública relacionada con la promoción de viviendas de interés social. Inicia sus actividades en el año de 1984, encontrándose actualmente en un proceso de liquidación, desde 1997.

Durante su gestión, dicha promotora se encargó de promover una gran cantidad de asentamientos (fraccionamientos) a nivel estatal, destacando las ciudades de Apatzingán, Uruapan y Morelia.

En esta última, se pueden mencionar los fraccionamientos de Xangari, Lomas del Valle, Leandro Valle, Francisco J. Mújica, entre otros, que se integran en el siguiente cuadro, destacando que no es el total de promociones en las que participa esta dependencia.

Cuadro No. 23 Relación de promociones de la Promotora Michoacana de la Vivienda (PROMIVI).

FRACCIONAMIENTO	TIPO DE FINANCIAMIENTO	TAMAÑO DE LOTE	FECHA DE REALIZACION	TOTAL DE VIVIENDAS
FRAY ANTONIO DE SAN MIGUEL	INT. SOCIAL	6 X 15	1998	52
XANGARI	PROGRESIVA Y TERMINADA	6 X 15		530 CASAS 564 DEPTOS.
LOMAS DEL VALLE	PROGRESIVA	6 X 15		418
LEANDRO VALLE	PROGRESIVA	6 X 15		1,060
FCO. J. MUJICA	PROGRESIVA	6 X 15		650
TOTALES				2,856

Fuente: Promotora Michoacana de la vivienda.

REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR CREDITO EN PROGRAMAS DE VIVIENDA EN PROMIVI.

1. Ser jefe de familia o tener dependientes económicos.
2. No ser propietario de bienes inmuebles en la localidad.
3. Percibir un salario entre 0.5 y 2.5 veces el salario mínimo regional.
4. Residencia en la localidad.



DOCUMENTACIÓN.

- Copia de acta de matrimonio.
- Acta de nacimiento del solicitante
- Acta de nacimiento del cónyuge
- Acta de nacimiento de un hijo
- Constancia de No propiedad del solicitante y cónyuge en originales
- Ultimo recibo de pago (talón de cheque o constancia membretada del mismo o manifiesto individual de ingresos en formato PROMIVI).
- Ultimo recibo de renta o constancia de residencia domiciliaria

TIPOS DE CREDITO.

- Créditos para pie de casa con un monto de \$70,000 a \$80,000
- Lotes en breña, con un monto de \$3,000
- Paquetes de material con un monto de \$3,000
- Introducción de servicios con un monto de \$2,000

BANCOS QUE DAN CREDITO A PROMIVI.

- Bital
- Banobras
- Tesorería general del Estado
- FONHAPO

PAGO DE LOS BENEFICIARIOS.

Para lotes con servicios 5 meses a 4 años.

Para pie de casa de 12 a 15 años.

En el caso de no cumplir con el pago se cobrará un interés del 1.10% por mes no cubierto o el interés que le cobren los bancos a PROMIVI.

Queda a sentada en un documento la condición de reserva de dominio a favor de PROMIVI.



INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MICHOACAN DE OCAMPO. Para el cumplimiento de sus funciones, el Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán de Ocampo tiene como objetivo esencial el adquirir, poseer, administrar y enajenar por medio de cualquier título, terrenos, edificios e instalaciones de todo tipo de régimen de tenencia de los bienes inmuebles susceptibles de apropiación del Estado; proyectar, promover y construir, a bajo

costo, fraccionamientos y conjuntos habitacionales, preferentemente de interés social, vivienda dispersa, instalaciones y edificaciones para el equipamiento y mobiliario urbanos, en los desarrollos por el promovidos, desarrollos habitacionales en los diferentes tipos que sean contemplados en la ley de desarrollo urbano del Estado, tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales. Todos estos, para destinarse mediante venta a satisfacer la necesidad de habitación y de servicios públicos, especialmente para las personas de escasos recursos económicos.

I. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA.

Atención a los programas de autoconstrucción, consiste en el otorgamiento de paquetes de materiales de construcción, en beneficio de las familias más necesitadas, dichos paquetes son pagados de contado al 60% del costo, implicando un subsidio del Gobierno del Estado del 40%. Se otorgan una vez practicados los estudios socioeconómicos correspondientes, y se supervisa la aplicación y evaluación de los resultados.

II. LOTES CON SERVICIOS.

Con la finalidad de que las familias de escasos recursos económicos logren, en una primera etapa, la adquisición de un lote con servicios, el Instituto promueve la urbanización de las reservas territoriales de su propiedad, con recursos del gobierno del Estado y con la participación de la iniciativa privada, inversión que también es recuperada mediante el otorgamiento de créditos, cumpliéndose con darles servicios a los desarrollos con que cuenta actualmente el Instituto.

III. PROGRAMA DE APOYO A PRIORIDADES.

El programa consiste en la aplicación de recursos del gobierno del Estado, para beneficiar a las familias que resulten afectadas en sus viviendas, debido a contingencias ambientales o requieran de un apoyo especial para el mejoramiento de las mismas, y no lo puedan pagar por su extrema pobreza, se otorga como un subsidio del gobierno del Estado.



IV. PROGRAMAS DE VIVIENDA PROGRESIVA Y COMPLETA.

Son programas que se ejecutan tanto con recursos propios del gobierno del Estado como con la participación de empresas de la iniciativa privada e instancias de la federación.

REQUISITOS DE AFILIACIÓN.

1. Constancia de no propiedad del solicitante y cónyuge.
2. Comprobante de ingresos familiares (último recibo de pago).
3. Acta de nacimiento del solicitante y cónyuge (copia fotostática).
4. Acta de matrimonio (copia fotostática).
5. Acta de nacimiento de los niños (copia fotostática).
6. Comprobante de domicilio (recibo de luz, agua, predial, etc).
7. Identificación reciente.
8. Escrituras o título de propiedad.

Para poder tener derecho a otorgamiento de crédito para vivienda, es necesario estar registrado en este Instituto, mediante una solicitud y un estudio socioeconómico, para conocer la percepción salarial; y así mismo determinar el programa más adecuado o al que corresponda, cumpliendo con los requisitos y disposiciones que el programa establezca.

El Instituto está solventado por parte del gobierno del Estado, también por parte de la iniciativa privada, existiendo un cofinanciamiento; así mismo en el ámbito federal: FONHAPO, FOVI, BANOBRAS, S.H.C.P., con sus respectivos programas como son SEDESOL y los demás Institutos.

Todos los agentes presentados que forman al sector público, que sin duda se presentan como oferentes de espacios para vivienda, tienen delimitados los sectores de la población a los cuales apoya, lo que margina aún a ciertos grupos que por esa condición no tienen acceso a las reducidas promociones de PROMIVI, que de alguna manera se convierte durante el período aquí analizado en una de las pocas alternativas, para la población de Morelia, y actualmente se encuentra en franco proceso de liquidación, intentando recuperar los créditos otorgados.

Vale la pena destacar, que precisamente a inicio de la década de los setenta, este agente adquiere singular relevancia, con la creación de varios de los organismos gubernamentales que se han incluido en este espacio, y en cuyo caso adquiere especial relevancia esta condición, si se considera la temporalidad que comprende este estudio.



En opinión de Guillermo Boils¹⁵, la política habitacional o bien la participación del estado en materia de vivienda a nivel nacional, obedece a factores como:

- Directrices socioeconómicas, que definen estas acciones;
- Criterios de Financiamiento y adjudicación, y
- El movimiento urbano popular

Que de manera conjunta han incentivado la participación de este sector en la producción de viviendas, más como un acto de legitimación gubernamental que de real preocupación por resolver las necesidades sociales más apremiantes.

Por otra parte, una condición que se observa en este agente promotor, es que los espacios que conforman a las viviendas, así como las características que las envuelven, en lo general, se han modificado en el tiempo, de manera que cualitativamente han venido a menos, fundamentalmente por cuestiones económicas ligadas fundamentalmente a los costos de la edificación, así como a la capacidad de la población dentro de este renglón.

Según estudio realizado a los prototipos de vivienda de 4 de los principales agentes gubernamentales promotores de la vivienda en México, una de las principales cualidades de cómo se han venido haciendo cada vez más pequeñas las viviendas, se refleja fundamentalmente en la superficie y altura de las mismas.

*Así, la vivienda pública tiende a reproducir de manera creciente y desde la fase misma de su prefiguración, los rasgos típicos de hacinamiento que definen a la generalidad de la vivienda popular en zonas urbanas.*¹⁶

Es bien sabido, como se ha comentado anteriormente, que la mayoría de las acciones de vivienda promovidas por este sector, son desarrolladas y edificadas por particulares, de tal forma que la participación gubernamental, queda limitado casi de forma exclusiva al financiamiento y supervisión de los proyectos y en algunos casos a señalar la normatividad bajo la cual se han de efectuar. La participación del sector público en la promoción del espacio habitable en la ciudad bajo el periodo de análisis que comprende este estudio, se ilustra en el siguiente cuadro.

¹⁵ Guillermo Boils; **DISEÑO Y VIVIENDA PÚBLICA EN MÉXICO**; prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda; UAM- Xochimilco; México 1995.

¹⁶ Ibidem.



Cuadro No. 24. Participación del sector público durante 1970-2000

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
INT. SOCIAL	19	31.15%	8,023	22.84%	1,102,613.46	27.16%
POPULAR	42	68.85%	27,097	77.16%	2,957,742.81	72.84%
MEDIO	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
RESIDENCIAL	0		0	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL	61	100.00%	35,120	100.00%	4,060,356.27	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

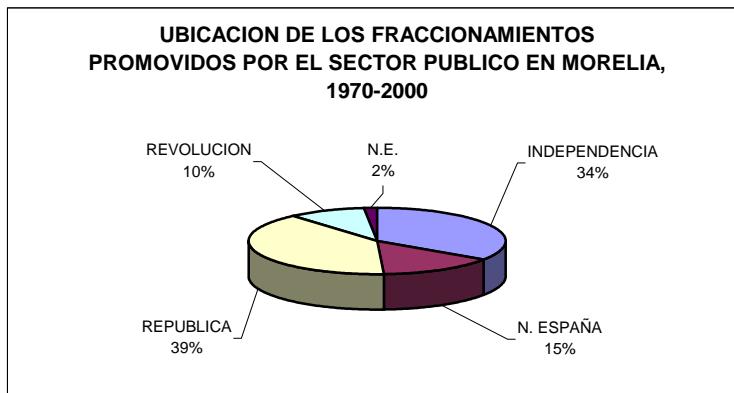
La participación de instancias de gobierno en la promoción de viviendas en la ciudad, fiel a sus orígenes, se centra fundamentalmente en atender las demandas sociales de los grupos de menores posibilidades económicas, y como se aprecia en el anterior cuadro, solamente han generado fraccionamientos o conjuntos habitacionales de tipo popular e interés social, en mayor cantidad para los del primer tipo señalado.

Vale la pena destacar que dentro de la legislación a la que se supedita el desarrollo del espacio habitacional en el territorio estatal, la clasificación de desarrollos de Interés social, aparece hasta el año de 1995, por lo que gran parte de los desarrollos promovidos por este sector, realizados antes de este año, bien podrían pertenecer a este grupo, considerando como ejemplo, el caso de INFONAVIT, que participa en este sentido desde mediados de los setentas, dentro del territorio Moreliano.

El número de viviendas reportadas en este gráfico, permite observar que no solo en el número de fraccionamientos o conjuntos habitacionales sino incluso en la cantidad de viviendas o terrenos para ese fin, la promoción mayormente ha sido de tipo popular.



Gráfico No.12. Viviendas y/o terrenos promovidos por el sector público en Morelia, 1970-2000



Las principales tendencias de ubicación de la participación gubernamental en la promoción de viviendas o terrenos habitacionales, se da en los cuatro sectores que conforman la ciudad, con singular importancia en el República e Independencia.

Gráfica No. 13. Tendencias del desarrollo habitacional promovido por el sector público, según número de fraccionamientos o conjuntos hab.

Del mismo modo, considerando la cantidad de viviendas y/o terrenos que integran a los mencionados desarrollos, destaca cuantitativamente el sector República de la ciudad, alojando al 58.58% de éstas, como puede apreciarse en el siguiente cuadro.



Cuadro No. 25. Participación del sector público durante 1970-2000

POR SECTOR DE LA CIUDAD

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE	
					M ²	%
INDEPENDENCIA	21	34.43%	5,065	14.42%	459,222	11.31%
N. ESPAÑA	9	14.75%	5,779	16.46%	765,630	18.86%
REPUBLICA	24	39.34%	20,574	58.58%	2,484,827	61.20%
REVOLUCION	6	9.84%	3,328	9.48%	306,171	7.54%
N.E.	1	1.64%	374	1.06%	44,506	1.10%
TOTAL	61	100.00%	35,120	100.00%	4,060,356	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

Debe destacarse que la oferta gubernamental ha superado a los otros agentes promotores que se identifican en la ciudad, no obstante que debido a los requerimientos de los órganos presentados, en una mayoría no son cubiertos totalmente por un gran número de personas, situación que limita las posibilidades de acceso de éstos.

Del mismo modo es importante señalar la serie de cambios, ajustes y/o modificaciones que en general han experimentado los organismos gubernamentales tanto a nivel federal como estatal, no solo en cuanto a los aspectos administrativos, sino jurídicos, y en cuanto a los criterios de adjudicación y financiamiento de las viviendas, que no han sido mayormente tocadas en este trabajo ya que por si solas serían motivo de serias reflexiones, que no son prioritarias para los objetivos que persigue el mismo.

En términos generales, la política habitacional del sector público ha tenido como meta básica producir el mayor número de viviendas al más bajo costo y ofrecer mejores condiciones de pago que las que construye el sector privado. Su producción y precio de venta están, sin embargo, lejos de ser alcanzados por aquellos sectores de la población, cuyos ingresos son menores a 3 veces el salario mínimo mensual.¹⁷

¹⁷ Jan Bazant S. , AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR; Edit. Trillas; México 1992.



4.5.3. LA SOCIEDAD Y SU PARTICIPACIÓN EN LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

La mayor parte de la vivienda que se construye la produce fundamentalmente la población sub y desempleada, que a nivel nacional construye más del doble de viviendas que el Estado y la iniciativa privada juntos. No obstante que este tipo de construcción se había dado tradicionalmente en el medio rural, con el brutal crecimiento demográfico y el acelerado proceso de urbanización, la producción masiva de vivienda auto construida se ha volcado sobre las ciudades.¹⁸

Aparte de la población mayoritaria de bajos ingresos, y en otro nivel económico, también puede considerarse dentro de este grupo de autogestores de vivienda a los sectores de la población de ingresos medios y altos, que por su posición económica construyen para uso propio, aunque bajo otras formas de producción.

En el caso particular de Morelia, la sociedad y sus diferentes formas de manifestarse dentro de la conformación del espacio urbano, ha materializado la realización de asentamientos clasificados por algunos como espontáneos, con los cuales se ha logrado parcialmente resolver el problema cuantitativo de la vivienda. Uno de los más importantes asentamientos generados bajo este esquema, se da en la parte Sur de la ciudad, con las denominadas Colonias Unidas del Sur, que a mediados de los setenta se convierte en pionero de estas manifestaciones, encontrando eco prácticamente hacia todos los puntos cardinales de la ciudad, con asentamientos sobre todo en las zonas exteriores del circuito periférico de la misma.

La sociedad en general –con lo arriesgado que pueda parecer esta generalización-, es sin duda uno de los agentes que participan en el proceso de construcción de viviendas, con un mayor interés por resolverlo, sobre todo por considerar que se trata de satisfacer una necesidad particular que antes que a nadie le atañe y afecta a ella. En ese sentido, mediante los movimientos sociales urbanos, con enorme politización, se ha logrado que el Estado aun a expensas de sus limitaciones, proporcione no solo el lote para vivienda, sino la introducción de servicios públicos en fraccionamientos de tipo regular, e incluso, la regularización de fraccionamientos originados al margen de los estatutos legales en la materia.

Pero no solamente mediante este tipo de organizaciones ha sido manifiesta la participación del sector social en la producción de viviendas, existen algunos casos aunque mínimos, en los que los usuarios de las viviendas a través de diversos mecanismos, logran acceder a un lote, en el que posteriormente y de manera progresiva se edifica, logrando a través del tiempo no solo la vivienda que permite satisfacer esas funciones vitales, sino el patrimonio familiar, transformando el valor de

¹⁸ Jan Bazant S. , AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR; Edit. Trillas; México 1992.



uso de la vivienda por uno de cambio en lo que Emilio Pradilla Cobos denominara como "Mercancía Virtual".¹⁹

La participación de la sociedad en la producción de viviendas, difiere en las cifras mencionadas, cuando ésta hace las veces de promotor, es cierto que un elevado porcentaje de la vivienda que se construye en México, se da bajo la forma de autoproducción, sin embargo, debe destacarse que igualmente una parte significativa de ésta, se desarrolla en sitios en los que organismos gubernamentales, han proporcionado o participado con la promoción del terreno, en donde esto es posible.

Debe establecerse pues una diferencia importante en ese sentido, ya que dentro de este estudio, los datos que se presentan a continuación, tienen que ver con las promociones de desarrollos habitacionales que han surgido de este agente social, no así, con la edificación de las viviendas, en los que ha participado, situación por la cual las cifras difieren de lo que se maneja al inicio de este apartado, relacionado con la producción de viviendas.

Para el caso de estudio así como el periodo que comprende el mismo, la participación del sector social, ha sido sin duda ninguna relevante, mostrando las siguientes cifras.

Cuadro No. 26. Participación del sector social durante 1970-2000

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE	
					M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
COMERCIAL	1	0.44%	38	0.13%	3,990.00	0.09%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0.00	0.00%
CAMPESTRE	2	0.88%	100	0.33%	80,190.00	1.71%
INT. SOCIAL	2	0.88%	403	1.33%	56,385.18	1.20%
POPULAR	109	48.23%	22,255	73.77%	3,178,989.79	67.84%
MEDIO	78	34.51%	5,382	17.84%	895,734.05	19.12%
RESIDENCIAL	34	15.04%	1,992	6.60%	470,388.25	10.04%
TOTAL	226	100.00%	30,169	100.00%	4,685,677.27	100.00%

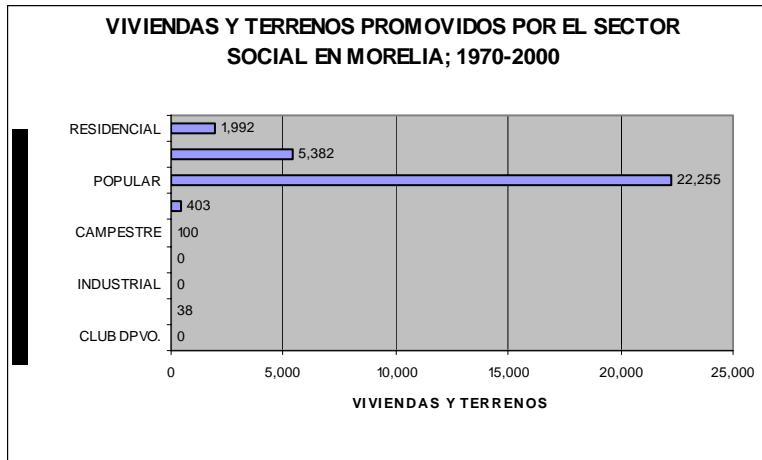
Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

¹⁹ Emilio Pradilla Cobos; **CAPITAL, ESTADO Y VIVIENDA EN AMERICA LATINA**; edit. Fontamara; México; 1987.



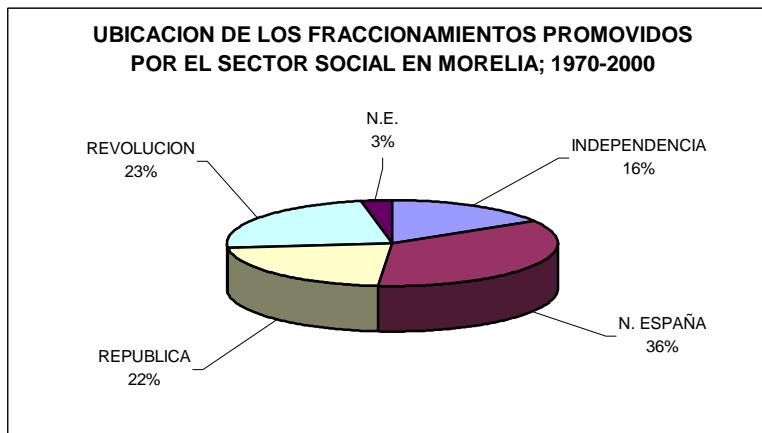
La mayor cantidad de desarrollos promovidos por el sector social como puede apreciarse, está orientado hacia los sectores económicos de la población de mayor presencia en la ciudad, siendo los de tipo popular los que destacan con un 48.23% del total de proyectos ofertados por este agente, y en segunda instancia, con propuestas de tipo medio.

Vale la pena mencionar igualmente, que este sector ha participado en la promoción no solo de espacios con fines habitacionales, sino incluso con desarrollos de tipo comercial y campestres, aunque en menor medida.



En lo que al número de viviendas o terrenos para ese fin, que ha promovido la sociedad dentro de este lapso, puede verse en la gráfica la importancia cuantitativa de los de tipo popular y medio.

Gráfica No. 14. Numero de viviendas y/o terrenos promovidos por el sector social en Morelia; 1970-2000.



Por su parte, las tendencias de localización de las promociones habitacionales de este agente, son mayoritariamente hacia el sector Nueva España.

Gráfica No.15. Distribución territorial de los proyectos promovidos por el sector social.



Vale la pena destacar que una de las zonas con mejores condiciones de infraestructura y en general de desarrollo urbano de la ciudad es el sector Nueva España, en donde se localizan la mayor cantidad de viviendas consideradas de tipo residencial, y coincide con las tendencias de desarrollo de las promociones de este agente, que representa como se señala anteriormente, ser el primero en cuanto al número de proyectos promovidos se refiere, y segundo en la cantidad de terrenos y/o viviendas y que se puede apreciar en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 27. Participación del sector social durante 1970-2000

POR SECTOR DE LA CIUDAD

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE	
					M ²	%
INDEPENDENCIA	37	16.37%	7,410	24.74%	1,168,386	25.21%
N. ESPAÑA	79	34.96%	8,123	27.12%	1,470,055	31.72%
REPUBLICA	50	22.12%	9,224	30.79%	1,274,359	27.49%
REVOLUCION	53	23.45%	4,991	16.66%	637,483	13.75%
N.E.	7	3.10%	207	0.69%	84,854	1.83%
TOTAL	226	100.00%	29,955	100.00%	4,635,137	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

Es evidente, con los datos presentados aquí, la importancia que tiene este agente tanto en la promoción del espacio habitable, como en la construcción de las viviendas, representando dentro del periodo analizado, el 52.28, del total de fraccionamientos o conjuntos habitacionales, que conforman la base de datos a partir de la cual se han realizado las observaciones que aquí se incluyen.

La promoción de Fraccionamientos y conjuntos habitacionales en la ciudad, como puede apreciarse hasta aquí, ha sido tan diversa como los tipos de vivienda que aloja, bien sea por la forma en que se han producido, el proceso que significa, la manera como se promueve, las condiciones económicas de la población o los aspectos legales dentro de los que se inserta esta, entre otros temas que son parte de anteriores capítulos, de tal forma que en posteriores apartados, el rumbo de esta investigación se orientará a identificar bajo algunas consideraciones legales, sociales, económicas y físicas, los procesos habitacionales que se han gestado, bajo el fenómeno y la dinámica de urbanización experimentado por esta ciudad.



**LA CONFORMACIÓN URBANO
ARQUITECTÓNICA DE LA CIUDAD Y SUS
PROCESOS HABITACIONALES EN LAS
ÚLTIMAS TRES DÉCADAS
(1970 – 2000)**



Durante el siglo XIX, la ciudad mantuvo sus características del período colonial, sin embargo se generan cambios como consecuencia de la confiscación de bienes de la Iglesia, por lo que se incorporaron a la ciudad una gran cantidad de predios que formaban parte de los conventos. Posteriormente, durante el Porfiriato la imagen urbana heredada de la colonia se ve alterada por la construcción de nuevos edificios con estilos arquitectónicos de influencia europea.¹

A mediados de siglo, en la ciudad se comienzan a observar dos tendencias de crecimiento muy claras: por un lado hacia el Oriente en torno al Bosque Cuauhtémoc y a lo largo del eje formado por la Av. Madero, la cuál constituye la principal vía de comunicación regional hacia el Oriente con Zitácuaro, Toluca y México y hacia el Poniente con Zamora y Guadalajara. La segunda tendencia de crecimiento es hacia el Sur a lo largo de la avenida Juárez y en torno al Parque del mismo nombre. Así hasta la década de los cincuenta se continúan las tendencias de crecimiento señaladas, pero abarcando hacia el sur hasta la Loma de Santa María.

En la década de los ochenta, se consolida hacia el Oriente de la ciudad una importante zona habitacional residencial, en la cuál hoy día se ubican los principales centros comerciales de la ciudad, como un intento por integrar a la ciudad la modernidad norteamericana: Plaza Las Américas, Plaza Fiesta Camelinas y Plaza Morelia, el primero desarrollado como parte de una estrategia inmobiliaria para rentabilizar el suelo en la zona sur este (Fracc. Las Américas).

Es en esta misma década se reubica el aeropuerto fuera de la ciudad y se inicia la construcción del nuevo periférico y de la Ciudad Industrial, lo que propicia el desarrollo de nuevas zonas habitacionales principalmente de nivel medio y popular, dentro de las cuales estos equipamientos tienen incidencia.

Para el periodo comprendido entre 1975 y 1990, la mancha urbana se expandió en forma desordenada en todas direcciones, siguiendo los ejes de las carreteras a Salamanca hacia el Norte, a Maravatío - México y Mil Cumbres hacia el Este y el Sureste, a Pátzcuaro al Suroeste y a Quiroga-Guadalajara al oeste, ocupando en algunos casos terrenos poco aptos para el desarrollo urbano (inundables, con pendientes accidentadas, sobre fallas geológicas o en áreas agrícolas o forestales importantes para mantener el equilibrio ecológico).

Este desordenado crecimiento se ve todavía más afectado por la deficiencia en la prestación de servicios tan indispensables como el agua y el drenaje, los pavimentos, el alumbrado público, etc., que en el momento actual presentan aún rezagos. Por ejemplo al año 2000 se reportan más de 60 colonias sin servicio de agua potable y una cifra mayor a 11,500 viviendas que no cuentan con

¹ Carmen Dávila Murguía y Enrique Cervantes Sánchez, coordinadores; **“Desarrollo Urbano de Valladolid – Morelia, 1541-2001”**; UMSNH; Morelia, Mich; 2001.



drenaje, asimismo existe un déficit de un poco más de 20,000 m² de vialidades a las que les faltan pavimentos².

Semejante situación guarda el equipamiento relacionado con la educación, la salud, la recreación y la cultura, etc., en donde tan sólo en el nivel elemental correspondiente al sector educación se tiene un déficit de 287 aulas y en el nivel básico, que agrupa a las secundarias, se requieren de 1154 aulas. Otros equipamientos importantes como los mercados prácticamente se han dejado de construir por lo que una buena parte de los comerciantes realizan sus actividades al aire libre y sin permiso de las autoridades para hacerlo, por lo que han ido invadiendo vialidades públicas, y otros espacios como plazas, parques y jardines.

Sin embargo existen áreas de la ciudad en donde habitan los grupos de población de mayores recursos económicos; ocupadas fundamentalmente hacia el sur y sureste de la ciudad, coincidiendo con la instalación en estas mismas zonas la mayoría de los centros comerciales y de servicios, que entre otras cosas presentan una importante cobertura de infraestructura y equipamiento urbano.

Por otra parte el Centro Histórico, al igual que sucede con las zonas centrales de ciudades en el mundo; también se observaron fuertes cambios ya que muchas de sus construcciones fueron subdivididas en cuartos de alquiler y vecindades, modificando sensiblemente los usos del suelo en él, destacando una transformación y expulsión de los usos habitacionales por otros de tipo comercial y de servicios fundamentalmente.



Esta zona poco a poco ha cedido sitios para que se implanten otras actividades, para dar paso a la implantación comercios, oficinas administrativas y diversos servicios, incrementando las demandas de transporte hacia la zona provocando fuertes congestionamientos vehiculares. Muchas de sus construcciones han sido destruidas o alteradas con lo que se pone en riesgo el patrimonio cultural edificado que cuenta esta área de la ciudad.

Fotografía No. 14. Zona del primer cuadro de la ciudad. Edificio para el ayuntamiento durante la fundación.³

² Información del Diagnóstico del Programa Director de Desarrollo Urbano de Morelia, 1995 – 2015.

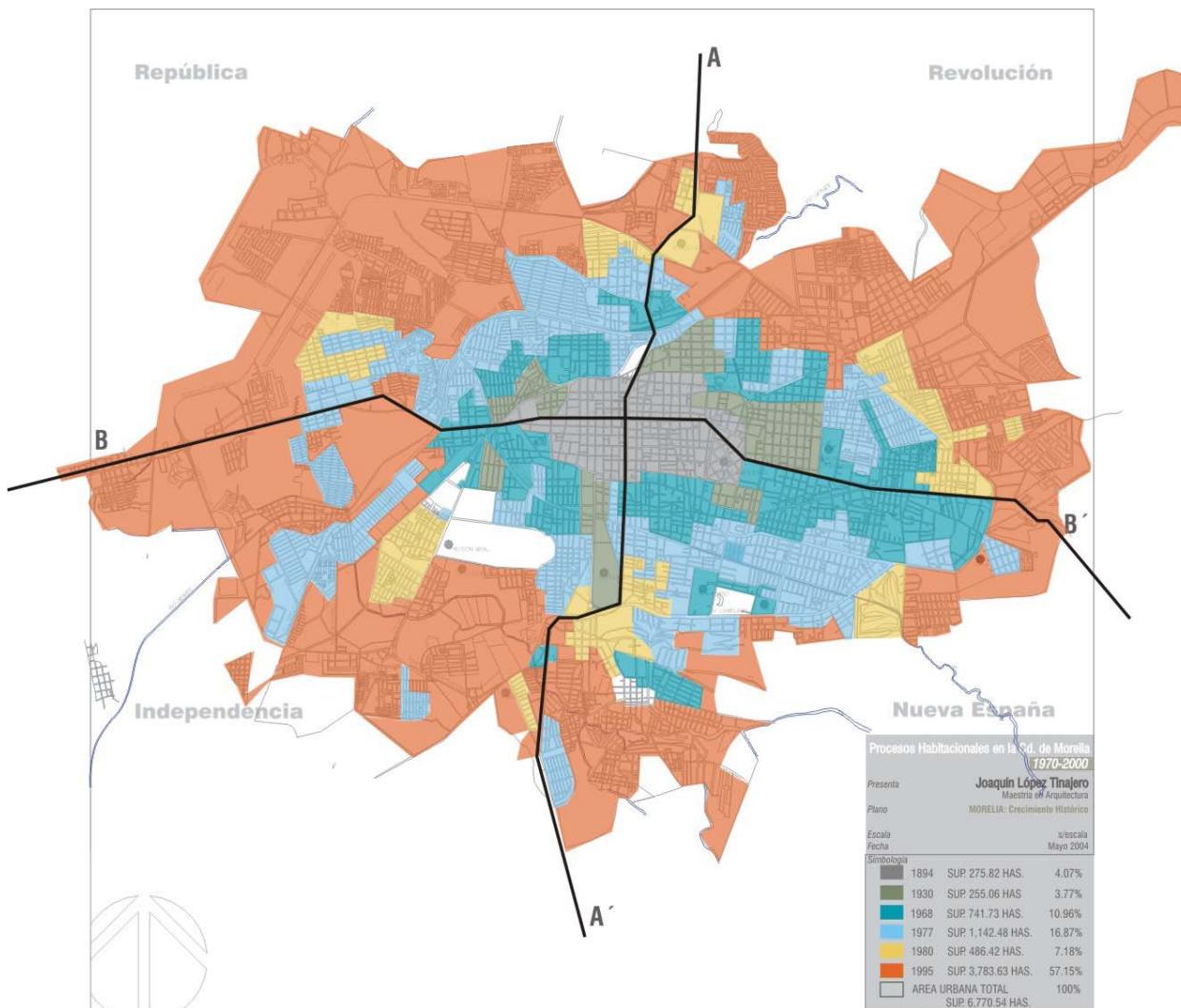


Desde el punto de vista arquitectónico, se puede observar que la ciudad, a lo largo de varios siglos había mantenido características de cierta homogeneidad que lograron edificar un conjunto urbano con una imagen agradable y equilibrada, ya que las edificaciones habían mantenido similares cualidades en cuanto al uso de los materiales, las alturas, los colores, las proporciones de vanos y macizos, la ausencia de elementos extraños a ellas como pueden ser anuncios espectaculares, etc., sin embargo hoy observamos en la ciudad un mosaico desordenado de barrios en los que se pueden apreciar diferentes tipologías habitacionales constructivas, de acuerdo al nivel socioeconómico de sus ocupantes y que van desde las más precarias en las que sus espacios arquitectónicos son mínimos e improvisados y utilizan materiales de desecho y algunos otros de producción manufacturera de baja calidad, pasando por los grandes conjuntos habitacionales promovidos por órganos gubernamentales, como el INFONAVIT, INDECO, FOVISSSTE, Promotora Michoacana de la Vivienda, etc., además de grupos de constructoras y empresas promotoras privadas donde prevalecen la monotonía y deshumanización, producto de la masificación y estandarización de sus diseños que se repiten indefinidamente en el espacio con los mismos colores, alturas y modelos arquitectónicos.

Existen otras áreas donde sus habitantes son de mayores recursos económicos y en ellas se han impulsado la construcción de diversos modelos arquitectónicos que pueden ir desde los tradicionales hasta los importados de otras regiones del país y del mundo. Así conviven diversas corrientes y estilos arquitectónicos, prácticamente uno junto al otro.

Esta situación de conformación de la ciudad, pone en evidencia entre otras cosas, la forma como se lleva a cabo la distribución de la riqueza que en ella tiene lugar, debido a que la población, en muchos de los casos no pueden sufragar los costos de los servicios e infraestructura necesaria, situación que adicionalmente ocasiona fuertes conflictos con las autoridades y una constante lucha con un elevado grado de politización.

³ Imagen tomada del Artículo de Carmen Dávila Murguía; “**Arquitectura del Centro Histórico**”, en Desarrollo urbano de Valladolid – Morelia, 1541 – 2001; UMSNH, Morelia, Mich. 2001



Plano No. 4. Crecimiento histórico de la ciudad de Morelia.

Hoy la ciudad de Morelia es todo este conjunto de problemas que han provocado que su imagen sea desordenada y contaminada y no sólo, como muchas veces se le quiere observar, un sitio



turístico con un centro histórico de carácter colonial, que por cierto, poco se ha hecho para cuidarlo y protegerlo.

La naturaleza que se ha pretendido mostrar de la ciudad de Morelia, indudablemente, con lo hasta aquí expuesto, de alguna manera refleja el comportamiento y evolución de los centros urbanos en las ciudades latinoamericanas, y que de alguna manera se ha intentado mostrar durante el desarrollo de este documento, el panorama de los diversos acontecimientos, que han tenido influencia directa en la conformación de la ciudad en los últimos años.

Estos últimos años dada la dinámica urbana de la ciudad, han sido testigos del proceso de metropolización, en donde la presencia y/o desarrollo de algunas importantes obras han jugado un papel fundamental respecto al rumbo del crecimiento que la misma ha registrado, sin presentar una marcada tendencia física, es decir, la expansión se ha gestado indiscriminadamente hacia prácticamente todos los puntos cardinales (plano No. 4).

Si bien es cierto que en algunas etapas de la evolución de la ciudad, era posible identificar la copiosa participación de algunas personalidades Ingenieros y/o Arquitectos, es característico de los últimos años, una enorme diversificación en ese sentido, destacando en el ámbito urbano la Organización Ramírez, que a través de desarrollar superficies de terreno verdaderamente significativas, ha contribuido en el escenario urbano con Desarrollos habitacionales, fundamentalmente de tipo residencial, así como de Centros comerciales, que han tenido invariablemente repercusiones en su evolución, no solo de manera física expansionista, sino en otros aspectos como la rentabilidad del suelo y políticas inmobiliarias.

Como se menciona de forma reiterada, el crecimiento de la ciudad en los últimos años, ha provocado una expansión hacia los cuatro puntos cardinales, con ciertas condiciones de anarquía, pues en gran medida una importante parte de los fraccionamientos y nuevos desarrollos habitacionales, se han formado e incorporado sin planear la inclusión de equipamiento en general, teniéndose registros de que en los últimos años entre 1980 y 1998, el área urbana creció tres veces en tamaño, pasando de ocupar una superficie de 2,600 a 8,100 hectáreas.⁴

Con respecto a la densidad de población, esta pasó de 47 habitantes por hectárea en 1950, a 114 hab./ha. en 1980, esto último provocado por un incremento de población de casi 5 veces, en tanto que el área urbana solamente se duplicó en el mismo período. A partir de este último año (1980), la densidad de población ha venido descendiendo paulatinamente hasta 84 habitantes por hectárea, motivado principalmente por las grandes áreas baldías incorporadas dentro de la mancha urbana.

⁴ IMDUM; Programa de Desarrollo Urbano de Morelia; 1995 – 2015.



Aunado a lo anterior, se tienen registrados más de 40 asentamientos irregulares, sin servicios, de los cuales varios se encuentran en zonas sobre la trayectoria de ductos de PEMEX y otros sobre terrenos ejidales.

Desde el punto de vista de las características de la vivienda, se registra que las viviendas que reportan condiciones precarias, tomando en cuenta los materiales de construcción, constituyen aproximadamente el 15.9% del total.

De acuerdo con expedientes del Registro Catastral y Registral del Gobierno del Estado de Michoacán, durante los últimos treinta años, se han registrado un total de 188 desarrollos habitacionales, con un total de 44,110 viviendas o lotes para su edificación, registrados como se muestra en el siguiente cuadro.

**Cuadro No.28. Registro de Desarrollos habitacionales autorizados entre 1970 y 2000.
Según su producto inmobiliario.**

TIPO	DESARROLLOS	VIVIENDAS O TERRENOS	%
COLONIA	2	79	0.18%
CONDominio	1	4	0.01%
CONJUNTO HABITACIONAL	25	8,216	18.63%
FRACCIONAMIENTO	150	35,804	81.17%
N.E.	10	7	0.02%
TOTAL	188	44,110	100.00%

Fuente: Instituto Catastral y Registral del Gobierno del Estado de Michoacán.

Los registros de Catastro, que se incluyen, tienen el fin de identificar, la proporción en que se han autorizado diferentes tipos de desarrollo, ya que de acuerdo con la base de datos que se ha conformado, se presentan cifras que hablan de un total de 438 proyectos autorizados, 82,877 viviendas y/o terrenos incorporados, que representan por si solos más de 1,128 hectáreas exclusivamente para uso habitacional, sin considerar vialidades, donaciones y otras áreas que los mismos integran.

Estos datos, obtenidos del Instituto Catastral y registral del gobierno del Estado de Michoacán, no consideran el total de viviendas desarrolladas en este periodo en la ciudad, entre otras causas, debido a que los expedientes revisados, no cuentan con toda la información, además de que se han desarrollado algunos espacios al margen de la Ley, por lo que se consideran como asentamientos irregulares y no se tienen registros, o bien porque varios de los fraccionamientos, ya se tenían contemplados como parte de las colonias que conformaban el área urbana.



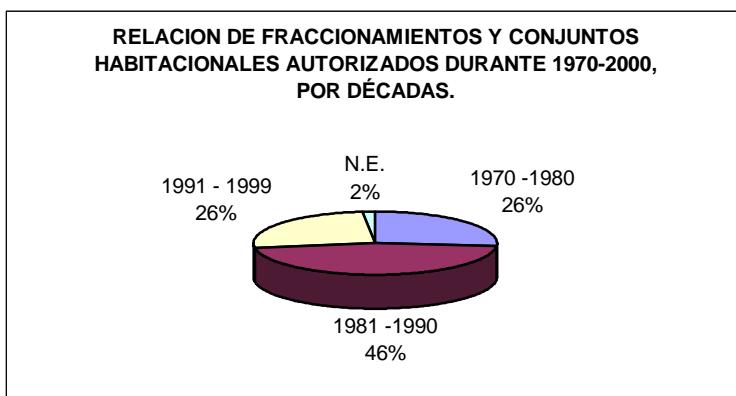
Dentro de este renglón, los siguientes apartados pretenden analizar la producción y/o promoción del espacio habitable, dentro de los marcos social, económico, político, y de expansión de la ciudad, dividiendo el periodo en tres lapsos, mismos que se han definido exclusivamente a partir de intervalos censales, sin considerar alguna otra de las múltiples variables que le son inherentes a este tema, siendo necesario ahora aquí hacer notar, el comportamiento general de desarrollos habitacionales en las tres décadas que conforman temporalmente al área objeto de estudio.

Cuadro No. 29. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados durante 1970-1999; por década.

PERIODO	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVS. O TERR. AUTORIZADOS	%	SUPERFICIE (M ²)	%	DONACION (M ²)	%
1970 -1980	116	26.48%	27,742	33.47%	4,775,927.88	42.33%	281,003.30	23.80%
1981 -1990	202	46.12%	26,069	31.46%	3,136,419.90	27.80%	450,412.43	38.15%
1991 - 1999	113	25.80%	28,131	33.94%	3,197,541.13	28.34%	449,093.97	38.04%
N.E.	7	1.60%	935	1.13%	172,023.00	1.52%	0.00	0.00%
TOTALES	438	100.00%	82,877	100.00%	11,281,911.91	100.00%	1,180,509.70	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán

Dentro del período analizado, la década de los 80's se muestra como la de mayor número de desarrollos habitacionales registrados, prácticamente duplicando en número a la que le antecede y sucede. La referencia en la que se señala el número de viviendas reportadas, denota ser este lapso, el menos representativo, sin embargo, es importante destacar que de los archivos con los que se conformó la base de datos, acusa algunas carencias de registros, en cuanto a las unidades de vivienda que los conforman, y en ese sentido la referencia mayormente confiable es la del número de desarrollos reportados.

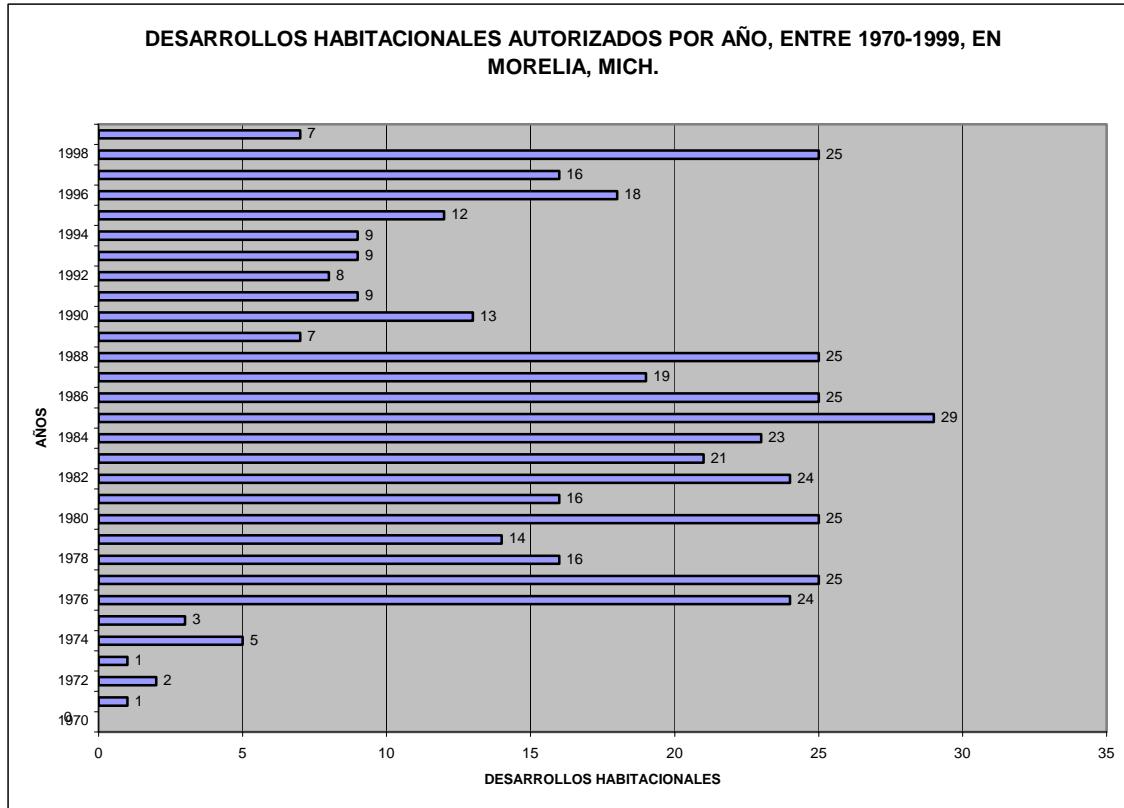


La cantidad de desarrollos habitacionales de la que se tiene registro, varía de manera sustancial en la cantidad de viviendas o terrenos que integran, por lo que se ha optado por usar como referencia ese primer dato.

Gráfica No. 16. Desarrollos habitacionales por década.



Una de las referencias de mayor trascendencia, es la promoción habitacional anual, que muestra al año 1985 como el de mayor generación cuantitativamente, con un total de 29 proyectos inmobiliarios autorizados.



Gráfica No. 17. Desarrollos habitacionales autorizados, según el año de su registro.

En general, la promoción y producción de viviendas dentro de los últimos treinta años en la ciudad, muestra una dinámica interesante, en cuyo caso se aprecian variaciones sustanciales cuantitativamente hablando, dejando ver los impactos que en ella tienen los cambios que la economía, política y sociedad experimentan; baste como ejemplo la situación del año 1989, de reciente cambio de la administración Federal, y el marco bajo el cual se presentó éste, que de alguna manera desincentivó esta actividad de manera sensible, situación que progresivamente y hasta 1998, aunque de manera parcial, se supera.



La crisis de 1995, desequilibró drásticamente a la de por sí ya afectada economía nacional, con serios impactos en los sectores de la construcción e inmobiliario, siendo una etapa en la que estas promociones no lograron alcanzar la dinámica de años anteriores, dejando sentir de alguna manera la desconfianza y/o carencia de recursos que se tuvo durante varios años posteriores.

De acuerdo con las cifras económicas que aquí se incluyen, el último cuarto de década de los ochenta, reporta cambios sustanciales en ese renglón, que se ponen de manifiesto en los incrementos registrados por el salario mínimo y los costos de la construcción de vivienda de interés social. Periodo durante el cual la dinámica habitacional y demográfica tienen paralelamente un crecimiento sustancial.

En los siguientes apartados se presenta un análisis, de la situación contextual, bajo la cual se lleva a cabo por décadas, la promoción y producción inmobiliaria para fines habitacionales en la ciudad de Morelia, con el propósito de identificar las condiciones que le han favorecido o bien que resultan de mayor impacto tanto positivo como negativo en su accionar.



5.1. 1971 – 1980; Legislación Estatal sobre desarrollos inmobiliarios y aparición de agentes del sector público.

- **DINAMICA DE POBLACION, Y VIVIENDA.**

La dinámica de población dentro de esta década (1970-1980) es la que registra el mayor incremento poblacional de todo el periodo de estudio, ya que la población pasó de 161,040 habitantes en 1970 a 297,544 hab. para 1980, incrementándose durante este lapso en un 84.76 %.

Por su parte, las estadísticas reportadas por INEGI, señalan que en el renglón de la vivienda, en 1970 se tenían en la ciudad 26,359 viviendas, en tanto que para 1980, éstas alcanzaban la cifra de 51,400, acusando un incremento del 94.9 %.

En los que respecta a la calidad de los servicios básicos con que cuenta el parque habitacional, las cifras registran mejorías notorias, pasando del 83.4% al 87.4% en lo que se refiere a disponibilidad de agua potable; de 84.5% a 93.8% en materia de drenaje; y de 83.8% a 92.92 en electrificación.

De acuerdo con las estadísticas oficiales, en la ciudad existe un índice de ocupación que disminuye de 6.1 a 5.7 habitantes por vivienda, durante esta década, reportando adicionalmente que las viviendas propias pasan de representar el 52.5% en 1970 al 60.32% para 1980.

Vale la pena señalar que en torno a las cifras oficiales generadas en 1980, se desató una polémica muy fuerte, una vez que se dieron a conocer los datos del Censo realizados para 1990, dejando ver cierta fragilidad en cuanto a la confiabilidad de éstos, sin embargo, por su naturaleza y origen, son utilizados en este estudio como elementos referenciales.

- **ASPECTOS ECONOMICOS.**

La población económicamente activa reportada en las fuentes consultadas, señalan que Morelia contaba en 1970 con un 23.8%, pasando al año de 1980 a alcanzar el 29.97%, del total de su población.

El desarrollo de actividades económicas dentro de este periodo señala la importancia que desde hace varios años tiene el comercio y los servicios, siendo en éste en el que se registra la mayor ocupación de la P.E.A., dejando a los otros sectores los sitios siguientes, y acusando un claro



descenso en las relacionadas con el sector primario, en tanto que el sector secundario se mantiene de manera casi constante.

El salario mínimo diario, durante esta década pasó de \$25.66 (\$769.80 mensual) a \$125.70 (\$3,771 mensual), y los grupos de ingresos registran importantes cambios, denotando una mejor distribución del ingreso en la ciudad, ya que se identifica que la población cuyas percepciones son menores a un salario mínimo, se reduce del 60.23% al 41.39% entre 1970 y 1980; en tanto que el grupo cuyos ingresos fluctúan entre 2 y 5 veces el salario mínimo mensual, crece de manera sustancial del 9.83% en 1970 al 21.69% para 1980.

Por otra parte de los indicadores de costos de construcción de vivienda de interés social, reportados por el Banco de México de 1973 a 1980, señalan un incremento del 171.25%, que en pesos constantes, tomando como base la situación de 1974, pasó de 78.40 en 1970 a 282.8 en 1980. Estos cambios señalan incrementos sumamente importantes que sin duda ninguna impacta en la promoción y producción de viviendas dentro de esta etapa.

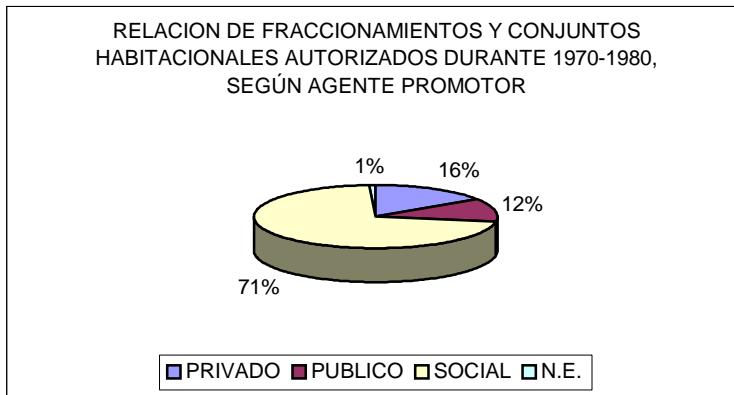
- **SUPERFICIE DE INCREMENTO DE LA CIUDAD Y TENDENCIA DE CRECIMIENTO**

La década de los setentas tuvo en la promoción y producción inmobiliaria, una generación de 27,742 viviendas o terrenos para su edificación, en un estimado de 116 desarrollos habitacionales, incorporando una superficie neta de vivienda de 477.60 hectáreas.

Cuadro No. 30. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados durante 1970-1980; según agente promotor

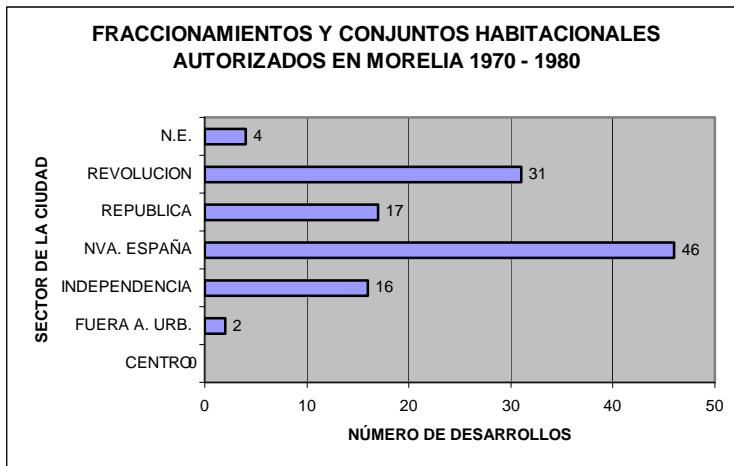
AGENTE PROMOTOR	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVIENDAS AUTORIZADAS	%	SUPERFICIE (M ²)	%	DONACION (M ²)	%
PRIVADO	18	15.52%	3,521	12.69%	766,968	16.06%	43,655	15.54%
PUBLICO	14	12.07%	10,870	39.18%	1,691,948	35.43%	66,400	23.63%
SOCIAL	83	71.55%	13,337	48.08%	2,313,232	48.44%	170,948	60.83%
N.E.	1	0.86%	14	0.05%	3,780	0.08%	0	0.00%
TOTALES	116	100.00%	27,742	100.00%	4,775,927.88	100.00%	281,003.30	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Michoacán.



Esta década, registra una importante participación de la sociedad en cuanto a la generación de espacios habitables se refiere, y marca el inicio de operación de algunos órganos gubernamentales, dentro de este renglón.

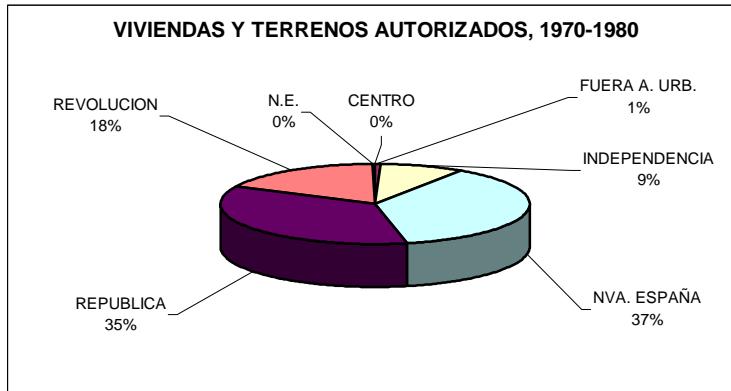
Gráfica No.18. Participación de los agentes promotores, 1970-1980.



La década de los setenta mostró una tendencia de expansión de la ciudad con fines habitacionales mayoritariamente hacia el sector Nueva España, con un total de 46 desarrollos.

Gráfica No. 19. Ubicación de los fraccionamientos autorizados dentro de la década de los 70.

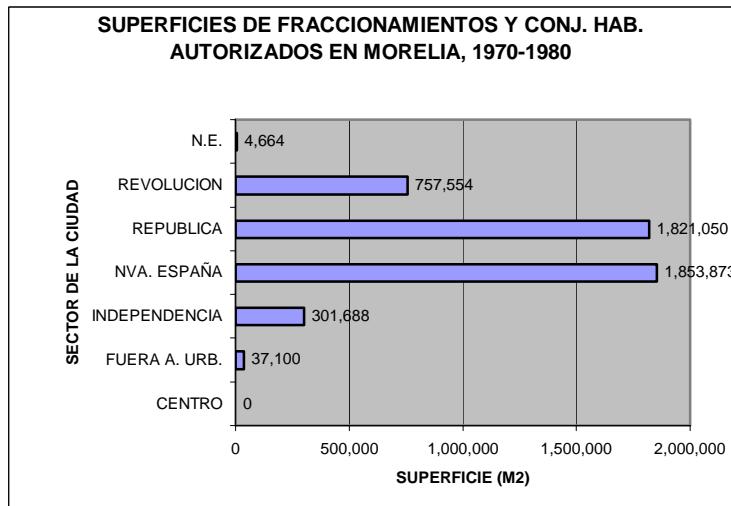
En esta década se identifica un desarrollo importante hacia ese sector, no solo en cuanto a espacios habitacionales se refiere, que registra la mayor cantidad de propuestas de tipo residencial en la ciudad.



De acuerdo con los registros obtenidos, el número de viviendas o terrenos para ese fin, es muy similar en cuanto a la tendencia de desarrollo en el sector República de la ciudad, como en el Nueva España.

Gráfica No. 20. Tendencias de localización, según número de viviendas o terrenos habitacionales en la ciudad, en los setentas.

Por concepto de superficie incorporada, exclusivamente por uso habitacional, dentro de este decenio, la relación es similar, mostrando que la zona Suroriente de la ciudad, es la que se desarrolla en mayor proporción durante ese lapso.



Es importante señalar, que el sector Nueva España, es dentro del desarrollo urbano que actualmente presenta la ciudad, el que mejores condiciones ofrece a sus habitantes, no solo por la calidad de las viviendas, sino por los servicios, públicos y sociales que concentra.

Gráfica No. 21. Superficie habitacional incorporada a la ciudad, según sector entre 1970 y 1980.

En esta década se desarrolla de manera importante este sector de la ciudad, y la incorporación de nuevos desarrollos residenciales en el mismo, incrementan desde sus inicios la renta del suelo en el mismo, permitiendo orientar fuertemente las tendencias de crecimiento de la ciudad en este periodo.



- **PRODUCCION Y PROMOCION DE VIVIENDA EN LA CIUDAD, SEGÚN LA PARTICIPACION DE LOS PRINCIPALES AGENTES**

El sector social, es el que tiene una mayor participación dentro de las promociones desarrolladas en la década de los setentas, sin embargo se hace conveniente mencionar el papel de cada uno de ellos.

Cuadro No.31. Participación del sector social durante 1970-1980

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	1	1.22%	126	0.94%	31,500	1.36%
POPULAR	37	45.12%	10,955	82.14%	1,741,938	75.30%
MEDIO	27	32.93%	1,181	8.86%	199,990	8.65%
RESIDENCIAL	17	20.73%	1,075	8.06%	339,805	14.69%
TOTAL	82	100.00%	13,337	100.00%	2,313,232.38	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

El tipo de vivienda que principalmente se atiende en este lapso es la de tipo popular, congruente con el nivel económico de la población reportada en el mismo periodo.

El segundo agente promotor en importancia durante los setenta, es el sector privado, con la siguiente participación.



Cuadro No. 32. Participación del sector privado durante 1970-1980

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	1	5.88%	1	0.03%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	1	5.88%	433	12.30%	202,644	26.42%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
POPULAR	6	35.29%	1,728	49.08%	303,301	39.55%
MEDIO	6	35.29%	886	25.16%	127,897	16.68%
RESIDENCIAL	3	17.65%	473	13.43%	133,126	17.36%
TOTAL	17	100.00%	3,521	100.00%	766,967.50	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

El sector privado, muestra un claro interés por promover desarrollos no solamente de carácter habitacional, sino que genera una serie de alternativas, buscando las áreas de oportunidad en lo que a cuestiones de mercadotecnia se refiere, sin embargo la mayor cantidad de espacios generados, se da en viviendas de tipo popular, igualmente acorde con la capacidad económica de los demandantes.

Finalmente, el sector público cuya trascendencia dentro de este periodo, radica en que algunos de los principales órganos gubernamentales surgen a inicio del mismo, cuenta con una participación como se incluye en el siguiente cuadro.



Cuadro No. 34. Participación del sector público durante 1970-1980

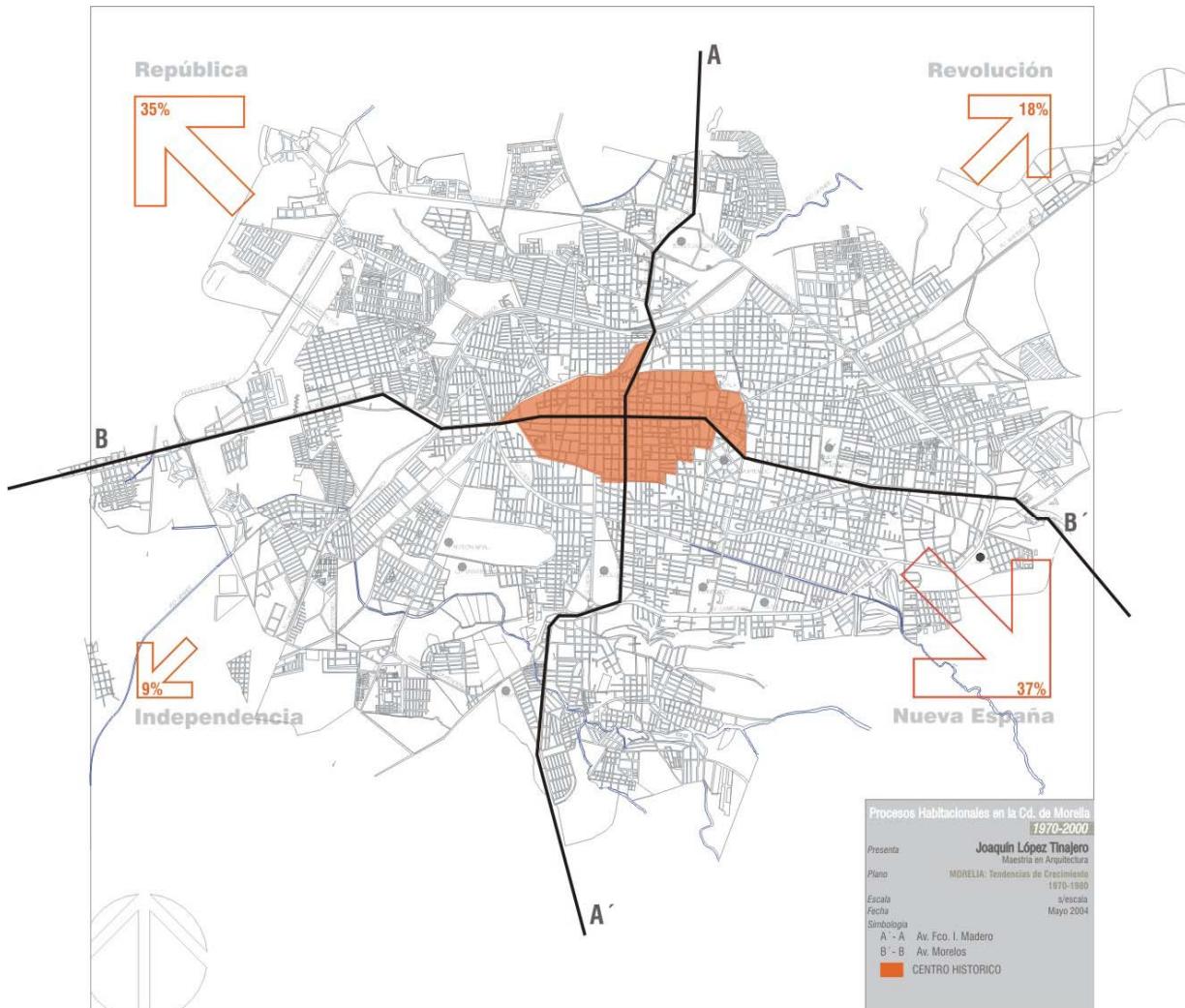
POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	3	21.43%	3,830	35.23%	814,200	48.12%
POPULAR	7	50.00%	1,389	12.78%	129,018	7.63%
MEDIO	4	28.57%	5,651	51.99%	748,730	44.25%
RESIDENCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	14	100.00%	10,870	100.00%	1,691,948.00	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La escasa promoción de este sector, se centra estrictamente en de desarrollos habitacionales, aunque curiosamente registra algunos que no precisamente corresponde a la atención de las demandas de aquellos grupos sociales más desfavorecidos, en cuyo caso es esta situación la que les da origen, puesto que han sido creados para atender las demandas de vivienda de la población de más bajos recursos económicos.

No obstante que durante esta época la ley no contempla una clasificación de desarrollos habitacionales de interés social, se identificaron registros de autorización bajo este tipo.



Plano No. 5. Tendencias de crecimiento de acuerdo con la autorización de proyectos habitacionales entre los años de 1970 y 1980. Realizado a partir de las bases de datos conformadas con la recopilación de información de archivos de las dependencias de gobierno señaladas de forma reiterada en este trabajo.



5.2. 1981-1990; Mayor dinámica demográfica y urbana, registrada en la ciudad de Morelia

- **DINAMICA DE POBLACION, Y VIVIENDA.**

La década de los ochentas, ha sido registrada como segunda en cuanto a incremento poblacional en la ciudad se refiere, y de acuerdo con las cifras que reporta INEGI, en este lapso, la población de Morelia, se incrementó en un 44.01%, lo que representa nuevos pobladores del orden de 130,942 habitantes, alcanzando un total en la localidad de 428,486 hab.

En lo que a la estadística de vivienda se refiere, en 1980 se reportó que la ciudad contaba con un total de 86,912, incrementándose para 1990 en un 69.09% para alcanzar una cifra de 86,912 viviendas.

Partiendo de estos registros, Morelia presentaba un índice de ocupación de 5.8 habitantes por cada vivienda en el año 1980, y considerando los incrementos tanto de población como de vivienda, este se modificó en 1990, reduciéndose hasta 4.9, cifra que denota un mayor incremento de viviendas que de población de manera proporcional, y que continúa con la tendencia de la anterior década.

La forma de tenencia de la vivienda, vio en esta década incrementos en el número de viviendas propias, ya que en 1980 era el 60.32%, y a finales de este periodo, este indicador alcanza un 73.20%.

Por otra parte, la disponibilidad de servicios básicos en las viviendas, se modificó registrando mejorías proporcionales en agua potable y energía eléctrica, dejando ver para este periodo un incremento en estos indicadores de 87.44% a 89.40% y de 92.92% a 93.05%, respectivamente. En tanto que el drenaje vio disminuida su capacidad de cobertura de 93.88% a 90.52%. Lo que hace suponer que varios de los desarrollos habitacionales producidos y/o promovidos en esta década han sido bajo el esquema de urbanización progresiva.

- **ASPECTOS ECONOMICOS.**

En materia de economía una referencia importante resulta la P.E.A., que durante la década de los **ochenta**, se incrementó de manera proporcional pasando de ser el 29.97% de la población total reportada en los inicios de ésta, al 30.43% hacia el final de la misma.



Fiel a las tendencias que se reportan aún a últimas fechas, la Población Económicamente Activa, participa mayoritariamente en actividades relacionadas con el sector terciario de la economía, representando una ocupación del 46.81 en 1980, e incrementándose de manera sustancial hacia 1990, en que alcanzó el 66.78%, mostrando adicionalmente un decremento importante en el desarrollo de actividades primarias y una situación de mínima mejoría cuantitativa en las de tipo manufacturero.

En lo que al salario mínimo se refiere, durante 1980 se registra en la zona económica C del país, un monto de \$125.70 diarios (\$3,771 mensual), pasando a fines de la década a \$9,920.00 diarios (\$297,600 mensual), que representa un crecimiento en apariencia impresionante del 7,791% respecto al primer registro.

La distribución del ingreso en la ciudad de acuerdo con los rangos de ingresos reportados por INEGI, mostraron dentro de este periodo, una tendencia similar a la de la década anterior (setentas), en donde los grupos de menores ingresos disminuyeron (menos de 1 s.m.m.), en la misma proporción que se incrementaron los de mayores percepciones, destacando que el de ingresos mayores a 5 v. s. m. m. prácticamente se duplica, lo cual habla de una mejoría sustancial en términos generales para la población, si se considera solamente este indicador.

Los indicadores del Banco de México, en relación con los costos de la construcción de vivienda de interés social, durante la década de los ochenta, reportan un incremento porcentual acumulado del 659.89 %, tomando como base el año de 1974; pasando de éste año un valor de 100 a 42,228 para 1990, y considerando solamente las modificaciones reportadas en la década que aquí se comenta. Sin duda en esta década se presentó el mayor incremento proporcional registrado, tomando como base estos indicadores, y de manera particular en el año de 1987 que reportó un 151.86% respecto al año inmediato anterior.

Es claro que esta década se presentó como un escenario económico boyante, situación que se reflejó en los ajustes que proporcionalmente se presentaron al salario sumando un incremento del 7,791.81%, en tanto que los costos de edificación en un 659.89%., situación que igualmente se vio materializada en la cantidad de desarrollos habitacionales registrados dentro de la oferta formal en la ciudad. Situación que deberá analizarse a la luz de otros contextos, no solo de carácter local o regional, sino nacional.

- **SUPERFICIE DE INCREMENTO DE LA CIUDAD Y TENDENCIA DE CRECIMIENTO**

Como se menciona anteriormente, esta década (80's), se caracteriza como la de mayor promoción y/o producción de desarrollos habitacionales del periodo que aquí se analiza,

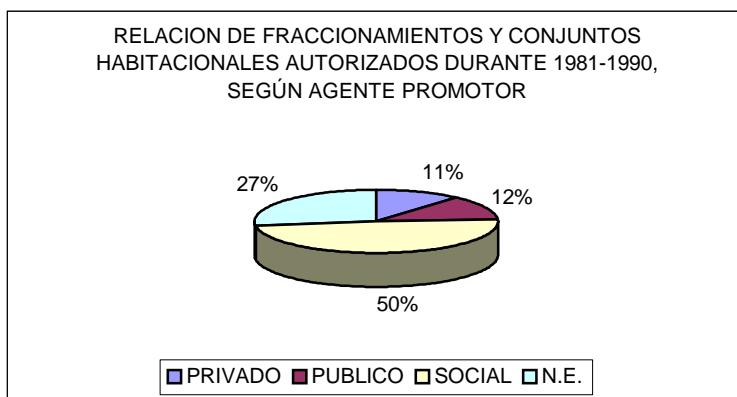


alcanzando un total de 202, que en conjunto suman 24,872 espacios y/o viviendas, que por si solos incorporaron a la ciudad una superficie de 301.6 hectáreas.⁵

Cuadro No. 35. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados durante 1981-1990, según agente promotor.

AGENTE PROMOTOR	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVIENDAS AUTORIZADAS	%	SUPERFICIE (M ²)	%	DONACION (M ²)	%
PRIVADO	23	11.39%	2,438	9.80%	446,850	14.81%	66,355	15.76%
PUBLICO	25	12.38%	11,866	47.71%	1,036,287	34.35%	44,070	10.47%
SOCIAL	99	49.01%	10,334	41.55%	1,524,595	50.54%	300,614	71.44%
N.E.	55	27.23%	234	0.94%	8,990	0.30%	9,733	2.32%
TOTALES	202	100.00%	24,872	100.00%	3,016,721.90	100.00%	420,772.18	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.



La participación del sector social, sigue siendo fundamental en la producción del espacio habitable dentro de esta década, aunque disminuye proporcionalmente respecto a la década de los setenta.

Gráfica No. 22. Participación de los agentes promotores, 1981-1990.

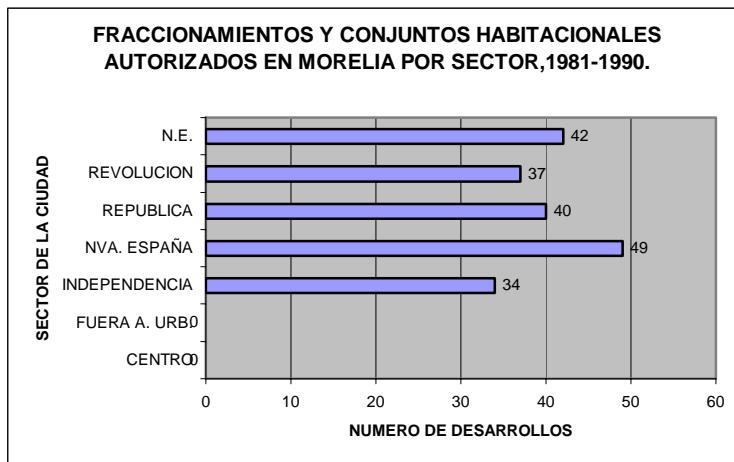
La década de los ochenta, ha sido identificada a lo largo de este trabajo, como una de las más activas en la dinámica demográfica y urbana que la ciudad ha experimentado, e incluso

⁵ Las cifras reportadas en relación con los terrenos y viviendas, resultan menores a las registradas en el periodo 1970 – 1980, situación que obedece a que en varios de los expedientes consultados no se obtuvo el número de viviendas o terrenos que conformaban cada fraccionamiento. Y en consecuencia la superficie incluida, exclusivamente de viviendas o terrenos para ellas, no incluyen vialidades, áreas de donación o de algún otro tipo, que invariablemente se incorporan con cada desarrollo de esta naturaleza.



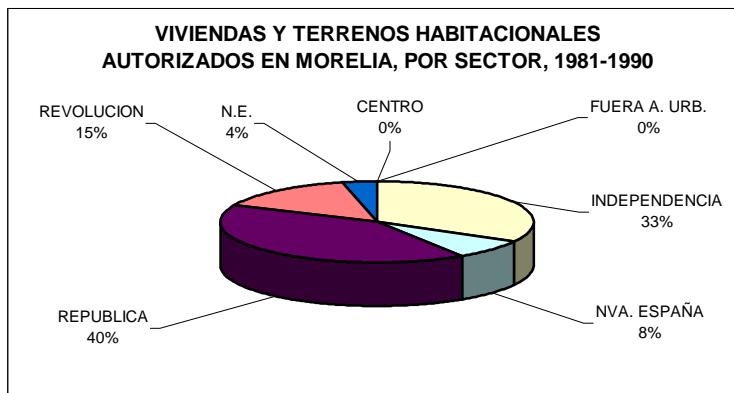
económicamente hablando se mostró como periodo de crecimiento importante en todos los ámbitos, y en relación con los otros periodos que aquí se han analizado.

En función de la información registrada, en este período no se identifican tendencias de desarrollo físico de la ciudad muy marcadas hacia alguno de sus sectores, y aún cuando el Nueva España, sigue presentándose con el mayor número de desarrollos habitacionales con 49, los demás sectores de la ciudad cuentan en forma importante con cifras muy próximas a éstas (plano No. 6).



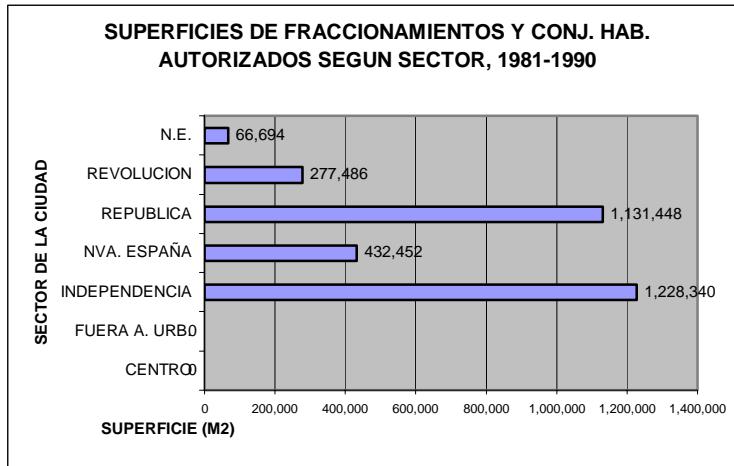
El sector independencia, ubicado hacia la parte Surponiente de la ciudad, es según estas cifras, el que menos desarrollos habitacionales recibe, no así en el número de viviendas o terrenos que estos representan.

Gráfica No. 23. Ubicación de los desarrollos habitacionales autorizados entre 1981 y 1990.



Como se menciona antes, el número de desarrollos muestra cierta similitud en cuanto a desarrollos se refiere, sin embargo, la cantidad de viviendas o terrenos que ellos representan, muestran otra situación.

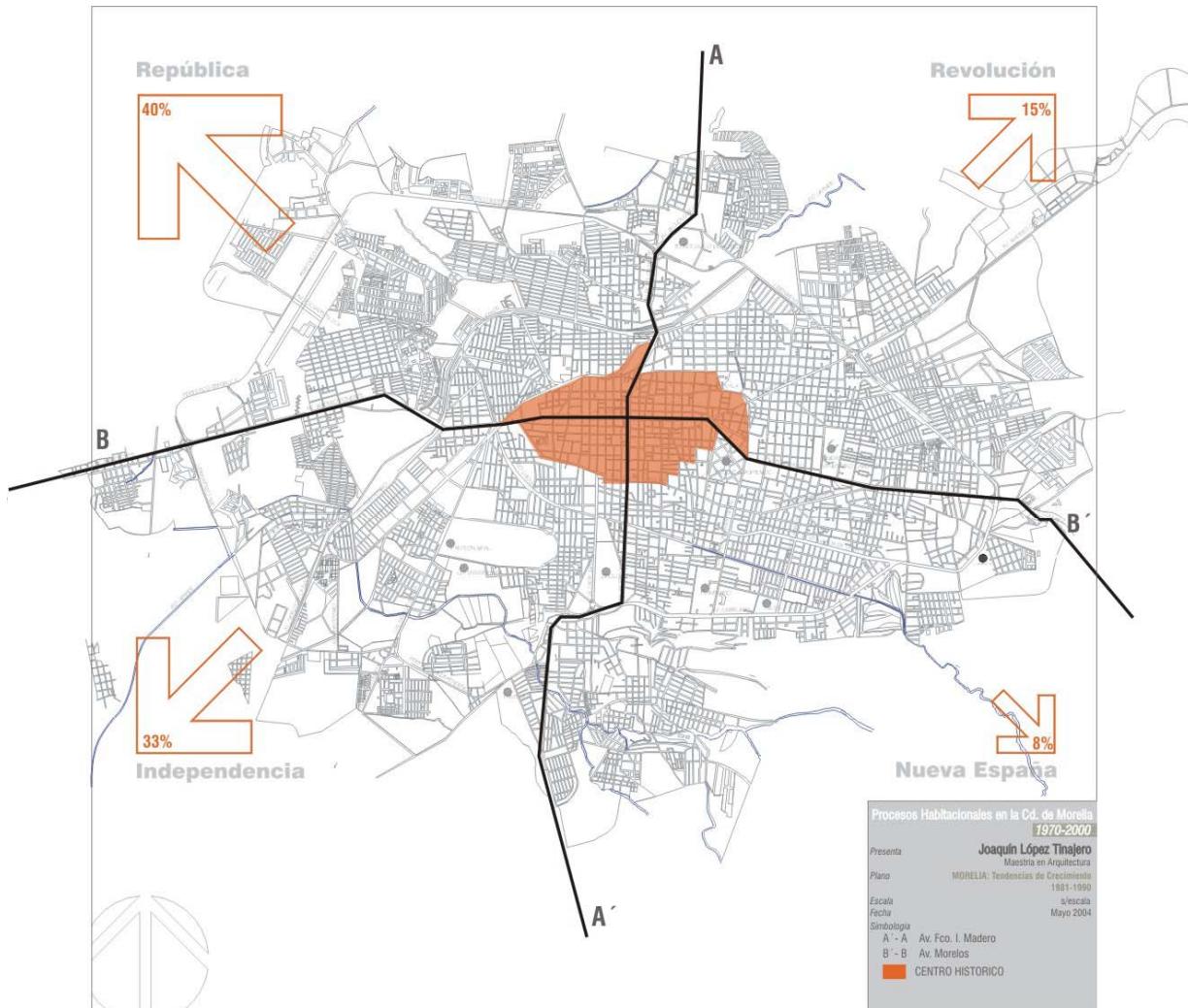
Gráfica No. 24. Ubicación de las viviendas o terrenos habitacionales promovidos entre 1981 y 1990.



En relación con el desarrollo que muestra el sector Nueva España durante la década anterior, éste es al parecer, un decenio más de consolidación, dejando la mayor participación a los sectores República e Independencia en este orden. (zona Poniente de la ciudad)

Gráfica No. 25. Superficies incorporadas con los desarrollos habitacionales en los ochentas.

El sector independencia representa la mayor superficie desarrollada exclusivamente de uso habitacional, lo que es congruente si se identifica que aloja vivienda de tipo medio predominantemente, en tanto que el república de tipo popular.



Plano No. 6. Tendencias de crecimiento de acuerdo con la autorización de proyectos habitacionales entre los años de 1980 y 1990. Realizado a partir de las bases de datos conformadas con la recopilación de información de archivos de las dependencias de gobierno señaladas de forma reiterada en este trabajo.



- **PRODUCCION Y PROMOCION DE VIVIENDA EN LA CIUDAD, SEGÚN LA PARTICIPACION DE LOS PRINCIPALES AGENTES**

Como se apuntaba ya anteriormente, el sector social sigue presentándose como el de mayor participación en cuanto al desarrollo inmobiliario habitacional se refiere.

Cuadro No. 36. Participación del sector social durante 1981-1990

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	1	1.03%	38	0.37%	3,990	0.26%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	1	1.03%	1	0.01%	0	0.00%
INT. SOCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
POPULAR	42	43.30%	6,443	62.49%	860,823	56.46%
MEDIO	38	39.18%	3,033	29.42%	534,464	35.06%
RESIDENCIAL	15	15.46%	795	7.71%	125,318	8.22%
TOTAL	97	100.00%	10,310	100.00%	1,524,595.10	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La participación de la sociedad no solo construyendo viviendas, sino promoviendo desarrollos para el mismo fin, se reporta a nivel nacional con índices elevados, lo que se demuestra justamente con estas referencias, en donde adicionalmente puede apreciarse el interés de promociones de tipo popular de manera prioritaria, y la búsqueda dentro de la generación de otro tipo de desarrollos que tiene este mismo agente.

Estos diez años, fueron fundamentales para observar la participación del sector público a prácticamente una década de haber visto el nacimiento de algunos de los más destacados promotores gubernamentales, que dentro de este periodo se convirtió en el segundo promotor en importancia, en relación a la cantidad de desarrollos que promovió.



Cuadro No. 37. Participación del sector público durante 1981-1990

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	11	44.00%	3,053	25.73%	162,830	15.71%
POPULAR	11	44.00%	8,339	70.28%	816,551	78.80%
MEDIO	3	12.00%	474	3.99%	56,906	5.49%
RESIDENCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	25	100.00%	11,866	100.00%	1,036,287.20	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La oferta gubernamental, según registros identificados, y fiel a su naturaleza, desarrolla preferentemente espacios para las clases sociales de menores posibilidades económicas, siendo las de tipo popular, las que mayormente desarrolla en este lapso.

Por su parte, identificado en esta década como el de menor participación, aunque no menos importante que los ya comentados, es el sector privado que comparativamente con el decenio anterior, disminuye proporcionalmente su actividad como promotor habitacional.



Cuadro No. 38. Participación del sector privado durante 1981-1990

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	1	4.35%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	1	4.35%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	1	4.35%	2	0.08%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
POPULAR	6	26.09%	676	27.73%	40,200	9.00%
MEDIO	10	43.48%	1,610	66.04%	313,770	70.22%
RESIDENCIAL	4	17.39%	150	6.15%	92,880	20.79%
TOTAL	23	100.00%	2,438	100.00%	446,849.60	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

Este agente promotor y desarrollador, encuentra en esta década de alguna manera, la oportunidad de llevar a cabo desarrollos habitacionales, sin comprometer su capital, ya que el papel del sector público, prácticamente se reduce a la promoción, y en ese sentido, el sector privado, se convierte en el principal desarrollador de éstas.

Sin embargo, la cantidad de promociones identificadas en este lapso que pertenecen al sector privado, incorpora desarrollos de tipo medio y residencial de manera importante, mostrando una sectorización de las mismas, de tal forma, que cada agente promotor, atiende a un sector de mercado, de acuerdo con lo que se ilustra en las cifras incluidas aquí, siendo el más diversificado este agente que implica capitales de particulares.



5.3. 1991-2000; La crisis económica y el desarrollo inmobiliario y en los umbrales del siglo XX

- **DINAMICA DE POBLACION, Y VIVIENDA.**

Los últimos diez años que comprende el periodo que aquí se ha estudiado, muestran una tendencia de crecimiento de la población cada vez mayor, en relación con los anteriores periodos censales, ya que en éste, la cifra alcanzada muestra un incremento del 28.36%, de tal forma que pasa de 428,486 a 549,996 habitantes.

En relación con el número de viviendas, en el último año (2000) se reportaron en la ciudad un total de 125,385, que se incrementó en un 44.27% (38,473 viviendas) respecto al año de 1990; cifras con la que se registra un índice de 4.4 habitantes por vivienda, y que resulta menor que los anteriores decenios.

De lo anterior, es posible estimar que la demanda de vivienda ha encontrado una oferta importante, ya que proporcionalmente el incremento de viviendas ha sido mayor que el de la población en un 15.91%.

Adicionalmente, la cantidad de viviendas propias, ha tenido un constante crecimiento, y para este decenio creció hasta representar el 74.33% del total, en relación con la cifra que existía en 1990.

Por su parte la cobertura de los servicios públicos en las viviendas, mejoraron en materia de drenaje y electrificación, del 90.52% al 93.97% y de 93.05 a 98.39% respectivamente. En tanto que en agua potable, la situación es distinta puesto que el servicio existía en el 89.40% de las viviendas en el noventa y en el año 2000 se registró apenas el 88.02%.

- **ASPECTOS ECONOMICOS.**

La población Económicamente Activa en el año 2000, estaba conformada por 213,392 hab. que significa el 38.80% del total, comparativamente a periodos censales anteriores, esta población ha presentado una tendencia de crecimiento, que respecto al inmediato anterior creció el 8.37%.

Las actividades económicas relacionadas con el comercio y los servicios han sido históricamente fundamentales en la ciudad, y para este año, la presencia de ellas es verdaderamente significativa, pues alcanza un 72.7% de la P.E.A., dejando en segundo lugar a la industria con una ocupación del 21.77% y finalmente con un 2.48%, para actividades primarias.



La distribución del ingreso para este periodo denota una mejoría en los ingresos de un importante número de habitantes, pues los datos reportan que los grupos cuyas percepciones son menores, así como entre 1 y 2 salarios mínimos, se reducen para el año 2000, del 17.41% al 10.11% y del 41.34% al 30.61% respectivamente, y consecuentemente los intervalos superiores - de 2 a 5 y de 5 o más s.m.-, se ampliaron en un 10.14% y 7.61% para cada uno de ellos en el mismo orden.

Para esta década, el salario mínimo diario, tuvo un crecimiento acumulado del 229.64%, que representa \$22,780.00; pasando del \$9,920.00 en 1990, a \$32.70 en el 2000.⁶

Los reportes del Banco de México, señalan que entre 1990 y 1997, los costos para edificación de viviendas de interés social se incrementaron sensiblemente en un 135.33% acumulado, siendo el más significativo el que se suscitó en 1995 en un 39.6%, en el marco de la más aguda crisis económica experimentada por el país en los últimos años.

• SUPERFICIE DE INCREMENTO DE LA CIUDAD Y TENDENCIA DE CRECIMIENTO

La última década que comprende este estudio, de acuerdo con los registros obtenidos (no incluye los del año 2000), es el que se reporta como menos participativo, con apenas 113 desarrollos inmobiliarios.

Cuadro No. 39. Relación de fraccionamientos y conjuntos habitacionales autorizados durante 1991-1999, según agente promotor

AGENTE PROMOTOR	FRACCS. AUTORIZADOS	%	VIVIENDAS AUTORIZADAS	%	SUPERFICIE (M ²)	%	DONACION (M ²)	%
PRIVADO	41	36.28%	6,953	24.72%	897,555	28.07%	205,193	45.69%
PUBLICO	22	19.47%	12,384	44.02%	1,332,121	41.66%	174,853	38.93%
SOCIAL	41	36.28%	5,636	20.04%	683,716	21.38%	66,889	14.89%
N.E.	9	7.96%	3,157	11.22%	284,149	8.89%	2,159	0.48%
TOTALES	113	100.00%	28,131	100.00%	3,197,541.13	100.00%	449,093.97	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

⁶ Los indicadores de los salarios mínimos, se ajustaron para tener la referencia adecuada. Este ajuste consistió en recorrer el punto decimal tres posiciones hacia la derecha, congruente con la conversión a los nuevos y ahora actuales pesos, ocurrida en 1993.



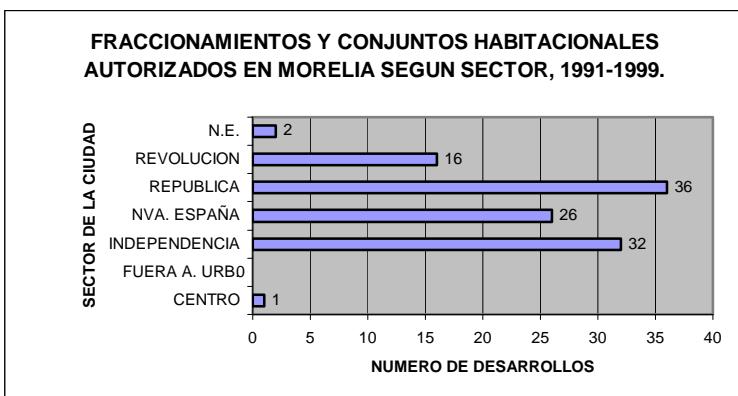
En esta década se presentó una aguda crisis económica, que tuvo repercusiones que impactaron al sector inmobiliario en todo sentido, sin embargo, anterior a ésta durante los años 91 a 94, la cantidad de proyectos autorizados registrados son de 8 a 9 por cada año, en comparación con el año de 1985 –el más representativo en este renglón- que registró 29.



Esta década, refleja una mayor participación del sector privado en la promoción y producción de desarrollos habitacionales, estando incluso por encima del sector social, que en decenios anteriores había mostrado una supremacía en este renglón.

Gráfica No. 26. Participación de los agentes promotores, 1991-2000.

La última década del siglo XX, ha representado para la ciudad importantes cambios en lo que a su desarrollo urbano se refiere, en donde el uso habitacional no ha sido una excepción, permitiendo ver evoluciones físicas trascendentales no solo en sus cualidades formales, sino incluso funcionales, de lo que destaca una reducción importante de los espacios que integran las viviendas, incorporando en este periodo, la edificación de pies de casa, de manera más común que en ninguno de los años anteriores y convirtiendo a ésta en una “alternativa más accesible” para la población de bajos recursos económicos.

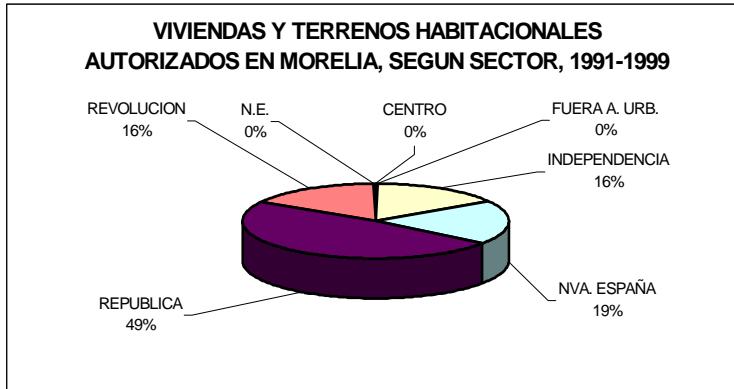


La mayor cantidad de desarrollos promovidos y/o producidos en este lapso, se ubican en el sector República, lo que debe ser interpretado como una condición que genera presión para la conurbación con el municipio de Tarímbaro.

Gráfica No. 27. Ubicación de las promociones habitacionales, 1991-1999.



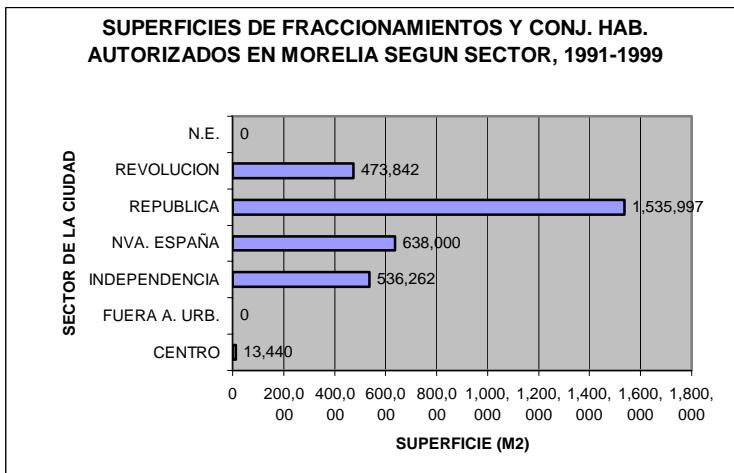
En lo que a la cantidad de viviendas o terrenos se refiere, en este decenio es una constante el sector República se presenta como el más importante.



Es importante señalar que los sectores de la parte Norte de la ciudad suman ambos el 65% de las viviendas o terrenos habitacionales desarrollados en este periodo probablemente incentivados por obras como el estadio Morelos a finales de los ochenta, dentro del República.

Gráfica No. 28. Ubicación de los espacios habitacionales 1991-1999.

Otra obra de infraestructura relevante durante esta última década en la ciudad es la ampliación y terminación del circuito periférico de la ciudad –mal llamado libramiento- que hace posible una mayor eficiencia de los medios de transporte, facilitando de manera importante el desarrollo expansionista de la ciudad.



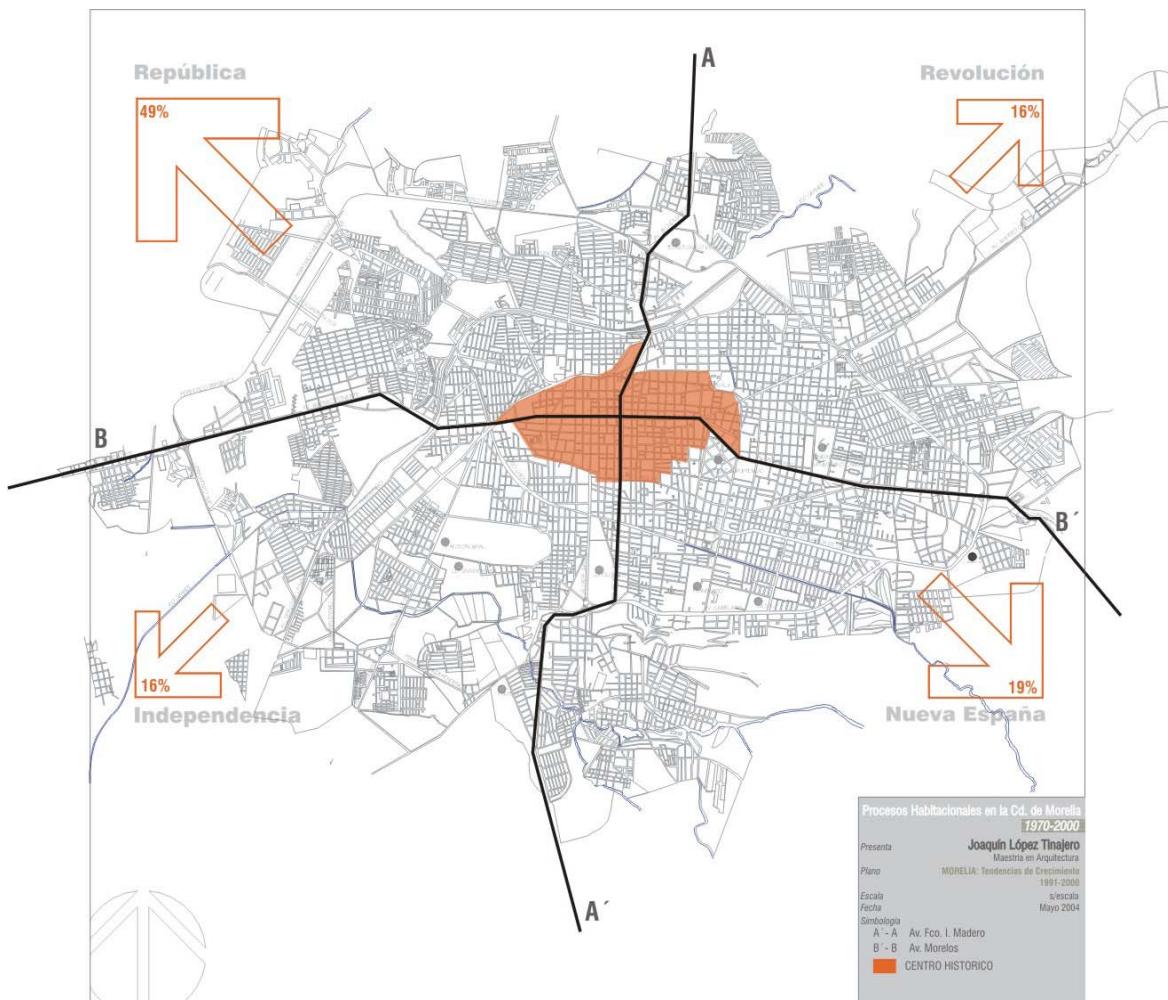
La superficie que se incorpora para el uso habitacional en los noventas, es singularmente significativa hacia la parte Norponiente de la ciudad, que precisamente es una de las que alojan algunas de las obras urbano arquitectónicas más significativas desarrolladas a fines de siglo.

Gráfica No. 28. Superficie incorporada a la ciudad con fines habitacionales, 1991-1999.



Los últimos años de este siglo, registran una de las más importantes y recientes crisis económicas, que afectó sustancialmente a todos los sectores, limitando e implicando sustancialmente la disponibilidad u oferta de capital vía crediticia para desarrollos inmobiliarios, que afines de la misma (1998) muestra cierta recuperación.

El sector república es uno de los que alojan predominantemente viviendas de tipo popular, y en condiciones de precariedad importantes, aunque no es el único, siendo varias de las promociones autorizadas bajo el esquema de urbanización progresiva, y muestra en consecuencia una calidad de los servicios públicos así como de dosificación de infraestructura y equipamiento urbano con cierto grado de marginación, respecto a los otros sectores que componen la ciudad.



Plano No. 7. Tendencias de crecimiento de acuerdo con la autorización de proyectos habitacionales entre los años de 1991 y 2000. Realizado a partir de las bases de datos conformadas con la recopilación de información de archivos de las dependencias de gobierno señaladas de forma reiterada en este trabajo.



- **PRODUCCION Y PROMOCION DE VIVIENDA EN LA CIUDAD, SEGÚN LA PARTICIPACION DE LOS PRINCIPALES AGENTES**

Esta década, se presenta con una peculiaridad, en donde la participación del sector privado adquiere una mayor trascendencia y cuyos desarrollos inmobiliarios se orientan a un mercado diversificado, comprendiendo prácticamente a todos los sectores económicos que la conforman.

Cuadro No. 41. Participación del sector privado durante 1991-1999

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	1	2.44%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	3	7.32%	150	2.16%	30,000	3.34%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	1	2.44%	368	5.29%	25,155	2.80%
POPULAR	11	26.83%	4,243	61.02%	486,797	54.24%
MEDIO	15	36.59%	1,680	24.17%	266,829	29.73%
RESIDENCIAL	10	24.39%	512	7.37%	88,775	9.89%
TOTAL	41	100.00%	6,953	100.00%	897,555.42	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La cantidad de propuestas realizadas, acusan una tendencia en el marco habitacional, hacia los sectores de la población de mejores condiciones económicas, siendo los de tipo medio los que más ha realizado este sector dentro de los últimos diez años.

Por otra parte, debe señalarse que las nuevas políticas gubernamentales, le dan a este sector una posibilidad muy amplia de convertirse en el principal desarrollador de espacios habitacionales, ya que además de los que ha promovido con capitales propios, se incorporan una lista amplia de los que el sector público promueve y que éste construye, o bien cuyas viviendas son adquiridas a través de créditos otorgados por el sector público.

El segundo agente en importancia respecto a la promoción inmobiliaria dentro de la década de los noventa es el sector social, que en anteriores decenios, se había presentado como el principal promotor y/o desarrollador



Cuadro No. 42. Participación del sector social durante 1991-1999

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NÚMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	1	2.44%	277	4.91%	24,885	3.64%
POPULAR	27	65.85%	4,184	74.24%	493,485	72.18%
MEDIO	12	29.27%	1,158	20.54%	160,080	23.41%
RESIDENCIAL	1	2.44%	18	0.32%	5,265	0.77%
TOTAL	41	100.00%	5,636	100.00%	683,715.79	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La oferta realizada por este agente se orienta hacia el bloque de la sociedad que cuenta con menos recursos económicos de manera importante, o cuando menos esa tendencia muestra el reporte de proyectos autorizados, que no necesariamente serán adquiridos por ese sector de la sociedad.

Finalmente, la participación del sector público en este decenio ha sido significativo, ya que se reporta un incremento en cuanto a los proyectos desarrollados en décadas anteriores, representando en los últimos diez años un total de 22, que de la oferta total del mismo significa el 19%, respecto al 12% en los anteriores.



Cuadro No. 43. Participación del sector público durante 1991-1999

POR TIPO DE FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACC.	NUMERO DE FRACC.	%	VIVIENDAS TOTALES	%	SUPERFICIE M ²	%
CLUB DPVO.	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMERCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INDUSTRIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
RUSTICO	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
CAMPESTRE	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
INT. SOCIAL	5	22.73%	1,140	9.31%	125,583	9.55%
POPULAR	14	63.64%	10,673	87.16%	1,126,317	85.67%
MEDIO	3	13.64%	433	3.53%	62,833	4.78%
RESIDENCIAL	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL	22	100.00%	12,246	100.00%	1,314,733.07	100.00%

Fuente: Expedientes y Registros, de las oficinas de SEDUE; Ayuntamiento de Morelia; INFONAVIT; PROMIVI; FOVISSSTE; SEDESOL; Dirección de Catastro del gobierno del Estado de Michoacán.

La oferta gubernamental en este periodo se centra en desarrollos de tipo popular, en tanto que los de interés social son relativamente menores, hasta la fecha de registro.

Vale la pena recordar, que en el año de 1995, entra en vigor la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, vigente aún hasta la fecha de realización de este trabajo, y es en ésta, en la que aparece dentro de la clasificación de fraccionamientos habitacionales el de interés social, tipo de desarrollo habitacional que antes solo era considerada así en función del tipo de financiamiento que lo hacía posible, y a partir de esa fecha ésta es una consideración que pretende regular entre otras cosas sus dimensiones.

Del mismo modo resulta particularmente importante con la puesta en vigor de este documento jurídico, la autorización de los desarrollos habitacionales, son atribución y responsabilidad de las autoridades municipales, dejando a la del Estado solamente la de otorgar la verificación de congruencia.

CONSIDERACIONES Y REFLEXIONES FINALES



El uso habitacional presente en Morelia, ocupaba el 48.35%, del área urbana, según reporte del Programa de Desarrollo Urbano actualizado al año 1998. Durante los treinta años que comprende este estudio se presentó un proceso de urbanización de enormes similitudes con los del resto del país tanto en ciudades medias como en las grandes urbes; de manera puntual, en esta ciudad esas particularidades se acentúan a partir de 1960, dejando como resultado la **ocupación de superficie de aproximadamente 8,100 hectáreas,** dentro de las cuales **existen 1,055.43 hectáreas de predios baldíos;** situación que bien puede interpretarse como resultado de un proceso de especulación del suelo urbano.

En los últimos años, **el suelo urbano** como bien inmueble, se ha presentado como un atractivo para la población en general y **ha trascendido incluso permitiendo la formación y crecimiento de capitales inmobiliarios, que especulan de manera importante con el,** ocasionando entre otras cosas un incremento de forma importante en la renta del suelo, y forzando un proceso expansionista poco ordenado, en donde una de las alternativas para acceder a éste, es la ocupación ilegal del mismo, mediante la conformación de asentamientos irregulares; de forma que a finales de la década de los noventa, se reporta en la ciudad un número mayor a 40.¹

La dinámica demográfica experimentada en estos treinta años de acuerdo con las cifras reportadas por INEGI, denota un crecimiento en donde la velocidad con que la población se incrementa ha disminuido paulatinamente, identificando tasas de crecimiento en los periodos intercensales 1970 –1980 de 8.4%, 1980 - 1990 del 4.4 % y 1990 – 2000 de 2.8%; sin embargo y a pesar de que **las tasas de crecimiento poblacional han disminuido, sigue presentándose una demanda y la consecuente promoción de espacios con fines habitacionales.**

El crecimiento expansionista de la ciudad, ha logrado finalmente incorporar al área urbana, sitios que anteriormente eran tenencias correspondientes al municipio, como es el caso de Santa María de Guido en el Sur de la ciudad, que evidencia la transformación de población de carácter rural a urbana –condición del proceso urbanizador-, representando esta última en el año 2000, el 88.6% del total municipal.

“La expansión territorial de la ciudad de Morelia se ha desarrollado predominantemente sobre tierra de régimen ejidal, debido a que el reparto agrario, sobre todo en la década de los años treinta, transformó de manera radical la tenencia de la propiedad territorial; de una ciudad con un entorno dominado por haciendas y ranchos, se pasó a otro de tierra masivamente ejidal. A partir de entonces, Morelia y el conjunto de ejidos aledaños, objetos de este estudio, quedaron indisoluble y contradictoriamente relacionados con el proceso de urbanización local.”²

¹ IMDUM , **Programa de Desarrollo Urbano de Morelia**, 1998-2015; Ayuntamiento de Morelia, 1998. Este programa señala que para el año de 1988, se tenían identificados más de 40 asentamientos irregulares sin servicios, asentados sobre la trayectoria de ductos de PEMEX y otros en terrenos ejidales.

² Fernando A. Aguilar Méndez; **Morelia, Urbanización en tierra ejidal**”; UAM, unidad Xochimilco; México, D. F., 2001.



Dentro de este contexto, se insertan **las modificaciones que sufrió el artículo 27** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que cambio la personalidad jurídica del ejido, y posibilitó la incorporación de éste al desarrollo urbano, **facilitando en cierta medida el proceso expansionista.**

En relación con la población económicamente activa y sus niveles de ingresos, los treinta años que se han abordado con este trabajo, señalan importantes cambios que acusan una consolidación de las actividades económicas del sector terciario, brindando a la población la posibilidad de hacerse llegar recursos dentro de actividades formales e informales indistintamente, toda vez que la oferta de empleos dentro del primero, es reducida y los ingresos que ofrecen mínimos.

Es curioso sin embargo, observar que **en este lapso, se gestó una distribución de los ingresos, que favoreció la posición y/o el nivel adquisitivo de una parte de la población**, de tal forma que a inicio del periodo (1970), el mayor grupo era el que percibía menos de un salario mínimo mensual, situación en la que se encontraba el 60% de la P.E.A. disminuyendo de forma sustancial para el año 2000, año en que ese grupo representa el 10.11%.

Por su parte el grupo que más ha crecido dentro de estos treinta años, es el que integran los habitantes cuyas percepciones fluctúan entre 2 y 5 veces el salario mínimo mensual, pasando del 9.83%, hasta el 40.99%; de igual manera aunque en menor proporción el grupo con ingresos superiores a los 5 salarios, creció de 3.6% en el setenta hasta el 18.28% en el umbral del siglo XX. Lo que demuestra que las condiciones económicas de la población lograron cierta mejoría respecto a sus ingresos de manera sustancial y cambia con respecto a las referencias a nivel nacional, que registran un porcentaje superior al 60% de habitantes cuyas percepciones no son mayores a 3 salarios mínimos.

En términos cuantitativos el salario mínimo se incrementó en los treinta años de manera acumulada en un 8,429.39 %, pasando de \$25.66 en 1970, a \$32.70 para el 2000, estimado en \$32,678.98. Considerando que en el año 1993, se efectuó el cambio a los nuevos pesos y el siguiente año se retomo como unidad monetaria el peso, como parte de la política económica del gobierno Federal de este periodo (Carlos Salinas de Gortari).

El precio de la tierra o suelo urbanizable y sobre todo el urbano, ha representado en este periodo una serie de cambios muy importantes que a la postre **ha generado un mercado inmobiliario difícil de acceder** para varios grupos, baste como ejemplo mencionar que en la última década, los valores catastrales de terreno se incrementaron en un 293%, siendo éste apenas un indicador, y considerando lo que el mismo representa, respecto a los valores comerciales del mismo, que en algunas áreas se ha tornado excesivamente caro, prácticamente inaccesible para algunos sectores de la población.



La edificación de las viviendas así como los costos que esto representa, de acuerdo con la información que a este respecto se ha incluido y teniendo como referencia la habitación de interés social, señala incrementos acumulados del 966.47 % entre 1973 y 1997.

Pareciera que **el ingreso de la población ha crecido en apariencia de manera superior a los costos del suelo y de la edificación de vivienda popular**, sin embargo, debe señalarse que las cifras presentadas son referenciales porcentuales, de hecho en el caso de los índices de costos proporcionados por el Banco de México efectuado en pesos constantes, de tal forma que **proporcionalmente los ingresos han visto demeritado su poder adquisitivo de manera muy significativa**.

En lo que se refiere a **la legislación aplicable al desarrollo de promociones inmobiliarias**, se observan varios aspectos que llaman particularmente la atención, como es el que estos documentos **han posibilitado y/o permitido que gradualmente, las dimensiones de terrenos para fines habitacionales disminuyan**, generando en consecuencia mayores densidades de población y vivienda, así como índices de hacinamiento importantes, con repercusiones en disminución de la calidad de vida.

- La superficie mínima de terrenos para desarrollos habitacionales de tipo residencial, era establecida en 300 m², en la Ley vigente desde 1974, misma que en 1995, con la legislación vigente se redujo hasta 200 m², lo que representa una disminución del 33%.
- Los desarrollos habitacionales de tipo medio que para 1974, permitían una superficie mínima de 200 m², disminuyeron en 1983, a 150 m², y en 1995 se incrementa a 160 m², todavía menor que la permisible en el 74 en un 20%.
- Finalmente, los desarrollos de tipo popular, pasaron de 100 m² en 1974, a 96 m² en 1983; y hasta 90 m², a partir de 1995, representando un decremento de superficie permisible en un 10%.

Estos documentos han incorporado igualmente una serie de trámites y requisitos necesarios para la autorización de proyectos habitacionales, que se presenta como un verdadero “vía crucis” para los desarrolladores, el efectuar formalmente y en apego a **la ley** todos y cada uno de los trámites que lo conforman, y que en la actualidad, llegan a representar periodos de 8 a 12 meses, situación que **desincentiva y obstaculiza de manera importante esta labor**.

Por otra parte, **los programas de desarrollo urbano** para el centro de población, realizados justamente dentro del periodo que comprende este trabajo, aparecen en escena en 1978, con actualizaciones en 1983, 1991 y 1998. Destaca de estos intentos de planeación física de la ciudad, la determinación de superficie apta para desarrollo urbano que disminuye en el tiempo siendo de



8,080 has. en 1983, y de 4,895.8 has. en el documento más reciente, proporcionalmente similar a la forma en que se ha incrementado el área urbana en las mismas referencias y **no han sido capaces o suficientes para mejorar y ordenar el proceso de crecimiento y consecuentemente de producción del espacio habitable.**

Llama de manera particular la atención, la situación de las consideradas áreas de preservación ecológica que se vieron reducidas en más de 10,200 hectáreas la superficie incluida en 1983, y a la referida en 1998. Lo que demuestra que parte del desarrollo urbano de la ciudad ha sido también a expensas de este tipo de áreas.³

Como parte de la problemática que reporta este instrumento de planeación, reconoce que existe una limitada oferta de suelo con vocación urbana, para resolver los requerimientos de la población a largo plazo. (año 2015) Así como una creciente especulación del suelo urbano que margina a sectores mayoritarios de la población con niveles de ingresos bajos.

La vivienda que es el componente de la ciudad en torno al cual se ha desarrollado este trabajo de investigación, **presenta un desarrollo sui géneris** en el periodo de estudio, pasando de 26,359 en el año de 1970, a 125,385 para el año 2000, **paradójicamente mayor a la dinámica demográfica reportada en el mismo lapso.**

Cuadro No. 44. Incremento comparativo entre población y vivienda en Morelia, 1970-2000

AÑO	POBLACION	INCREMENTO		VIVIENDAS	INCREMENTO	
	HABS.	HABS.	%		VIVS.	%
1970	161,040			26,359		
1980	297,544	136,504	84.76%	51,400	25,041	95.00%
1990	428,486	130,942	44.01%	86,912	35,512	69.09%
2000	549,996	121,510	28.36%	125,385	38,473	44.27%

Fuente: Censos de población y vivienda 1970-2000. INEGI

Resulta interesante identificar que **la cantidad de viviendas producidas en estas tres décadas, proporcionalmente han sido más que la cantidad de habitantes** que se han incorporado a la ciudad; así como observar que **la tenencia de la misma, se incrementó** pasando de ser en el

³ Estudio realizado por la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en el año de 1998, en relación con las áreas de preservación ecológica decretadas en 1984, señala que de 8 polígonos que originalmente fueron decretados, gran parte de ellos obedecieron más a las limitaciones para incorporar al desarrollo urbano que presentaban los predios, que por su potencial o cualidades ecológicas, observando que para 1998, algunas de ellas, han sido transformadas totalmente en desarrollos habitacionales, en tanto que las que aún existen, han visto disminuida de manera sustancial su superficie.



año 1970 el 52.50% de viviendas propias, hasta el 74.33% bajo esa forma de tenencia para el 2000.

Igualmente importante es identificar que por el crecimiento de población y vivienda, **los índices de ocupación se han reducido** de forma importante, siendo en 1970 de 6.1 y de 4.4 habs. / viv. para el año 2000.

En relación con la disponibilidad de servicios públicos, las cifras registran que existen en la ciudad 15,021 que no cuentan con agua potable, 7,560 carentes de drenaje y 2,018 sin el servicio de energía eléctrica, situación de mejoría parcial.

Por su parte la tipología de vivienda identificada en la ciudad, de acuerdo con cifras reportadas por el programa de desarrollo urbano de Morelia 1998-2015, se señala que del parque habitacional existente en la ciudad, el 10% está conformado por viviendas precarias; 40% de tipo popular; 35% de tipo medio y el 15 % restante de nivel residencial, situación muy similar a la reportada en este estudio, que es resultado de la distribución de la riqueza presente en la ciudad.

Los treinta años analizados en este apartado demuestran que **el sector social como agente promotor y productor del espacio habitable era el más participativo**, en el caso particular de Morelia, situación que por décadas fue **progresivamente disminuyendo y dejando su lugar a la promoción inmobiliaria del sector público**.

La oferta gubernamental por su parte, ha mostrado cierta mejoría en la producción del espacio habitable en estas tres décadas, sin embargo, **no ha resultado ser la alternativa para que los grupos sociales de menores ingresos puedan tener acceso a este satisfactor**, bien sea por la poca participación que ha tenido, por los requisitos que establece, así como por los criterios de adjudicación y programas de apoyo que opera, **que finalmente ha terminado por apoyar con sus créditos y/u opciones de financiamiento el desarrollo de agentes inmobiliarios privados**.

Se ha puesto de manifiesto con este análisis, que la participación del sector público en la promoción y/o producción de viviendas, no ha cumplido con su cometido o bien, con los principios que les dio origen de atender las necesidades de vivienda de la población cuyos ingresos resultan bajos, destacando de manera muy especial que el grupo cuyos ingresos son menores a 3 veces el salario mínimo mensual, es un sector que no se ha atendido y coincidentemente el de mayor apremio.

El sector privado por su parte, ha visto en los desarrollos inmobiliarios, la posibilidad de efectuar y materializar proyectos de inversión, mediante los cuales pretende cumplir con la consecución de objetivos: beneficio económico y social, en ese orden. De tal forma que la oferta



de este agente esta orientada a un sector de la población cuyas posibilidades económicas lo posicionan como sujeto de crédito.

A partir de la caracterización del papel que desempeño durante el periodo de estudio, cada uno de los promotores y/o desarrolladores del espacio habitable, así como el fin que cada uno de ellos persigue, y la combinación de ellos, es posible aunque parcialmente, comprender la compleja integración y desarrollo de la ciudad, donde ser o tener la propiedad del suelo, es factor determinante de crecimiento tanto cuantitativa como cualitativamente, y difícil de regular.

Una de las cualidades más importantes detectadas dentro de los procesos habitacionales experimentados por la ciudad en este tiempo, **es la disminución de la calidad de las viviendas y los espacios que las integran**, en donde las premisas de la arquitectura de habitabilidad y confort, no son por mucho, cualidades que persigan las nuevas viviendas para las clases menos favorecidas económicamente; por el contrario, la oferta de cualquiera de los agentes promotores y desarrolladores de este tipo de espacio, han sido orillados por diversos factores, a **producir la calidad y tamaño de habitaciones que el mercado local puede adquirir**.

La poca disponibilidad de suelo urbano, o la superficie apta para ese fin; la renta y el fenómeno de especulación de éste; los altos costos de edificación de la vivienda, tanto por los insumos que ésta requiere, como por la mano de obra; las posibilidades de generar espacios mínimos que confiere la legislación aplicable; y la distribución así como el nivel de ingresos de la población, son algunos de los más significativos elementos que han determinado las cualidades actuales de la vivienda, su promoción y desarrollo en la ciudad.

Por la naturaleza e interés de este trabajo, es muy importante señalar que dentro del periodo analizado, **destaca** por su “bondad”, **la década de los ochenta**, que se ha caracterizado además de ser el que **más desarrollos habitacionales reporta**, como uno de los **más generosos en materia económica**, y dentro del cual se conjugaron una serie de factores que crearon condiciones tales, que favorecieron el desarrollo del espacio habitable dentro de la ciudad.

Está claro además dada la complejidad de los procesos habitacionales, y a la luz de lo que se expone en este trabajo, que ante la dinámica bajo la cual se gestan dichos procesos, donde el interés económico se antepone a la solución de necesidades sociales, **el diseño de la ciudad está supeditado a elementos que escapan de las consideraciones técnicas que como proceso puede aportar esa disciplina**.

Es evidente, que a pesar de los intentos para legislar y ordenar el desarrollo y diseño de la ciudad, mediante la elaboración de leyes, reglamentos e instrumentos de planeación urbana, que reclamen como propósito, que se dé ordenadamente y bajo la premisa de mejorar las condiciones



y/o calidad de vida de sus habitantes, aún falta mucho por hacer, no solo en su parte técnica, sino administrativa, de operación, de aplicación y sanción.

En ese caso, la visión a través de la cual será plausible hacer planteamientos que permitan el control urbano y posibiliten el diseño del espacio habitable, a la luz de lo complejo que resulta el desarrollo urbano, es sin todavía un tema que no está resuelto y que obliga a la realización de futuras reflexiones, que permitan incorporar al menos de forma parcial alguna aportación al respecto.