



Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

Facultad de Arquitectura

Seminario Interdisciplinario de Titulación 2017-2018

Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia

TESIS

Que para obtener el Título de Arquitecto

Sustenta:

P. Arq. Luis Antonio Valencia Barrera

Asesor:

M.Arq. Valdemar Saavedra Melgoza

Sinodales:

M.Arq. Héctor Álvarez Contreras

Arq. Salvador Manríquez Hernández

Morelia, Michoacán, Julio de 2018



Dedicatoria

**Agradeciendo en este bellissimo día desde mi origen a Dios, mi Padre y Madre
pues gracias a ellos: Mas allá del encanto VALGO (Jorge Luis Borges)**

*Quiero agradecer a mi esposa **Edith**, que sin duda me ha demostrado a lo
largo de los años su amor incondicional y su gran corazón, así como su motivación
para que yo sea una mejor persona, gracias por estar a mi lado.*

*A mis hijas **Paula** y **Carolina**, que desde que llegaron a mi vida, la alegría en
mi corazón siempre está presente, por sus lecciones de vida y por ser las mujeres
más maravillosas de mi existencia.*

*A mis **amigos**, en los cuales siempre encuentro una palabra de aliento y por
compartir este camino conmigo.*

*Y en esta etapa profesional de mi vida, a mis profesores: **M.Arq. Valdemar
Saavedra Melgoza**, **M.Arq. Héctor Álvarez Contreras** y **Arq. Salvador
Manríquez Hernández**, que me dotaron de valiosas herramientas para llegar al
resultado de mi tesis.*

Gracias Guti.

Gracias Tavo.

Índice

Dedicatoria.....	III
Resumen	VI
Abstract.....	VII
Introducción.....	1
Contexto general.....	1
Análisis de la problemática y justificación	2
Objetivo general:	3
Objetivos particulares:.....	3
Metodología	4
Alcances	4
Estructura.....	5
 Capítulo I: Aspectos conceptuales del municipio como órgano rector en la gestión de los desarrollos habitacionales	9
1.1. Definición de municipio	9
1.1.1. Elementos del municipio	9
1.1.2. Tipos de municipios	10
1.1.3. Marco jurídico del municipio en México	11
1.2. Definición de gestión.....	12
1.3. Definición de desarrollo habitacional.....	13
1.4. Naturaleza de la gestión de desarrollo habitacional.....	14
1.5. Presentación del municipio de Morelia.....	15
 Capítulo II: Marco Teórico	22
2.1. Programa Nacional de vivienda 2014-2018	22
2.2. Realidad urbana y de la vivienda del municipio de Morelia.....	31



2.3. Código de Desarrollo del Estado de Michoacán de Ocampo 32

2.4. Plan Municipal de desarrollo 2015-2018 39

Capítulo III: Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia

..... 43

3.1. Agentes que intervienen en el proceso de la gestión para desarrollos habitacionales 43

3.2. Proceso de gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia 44

 3.2.1. Fase I: Licencia de uso suelo 45

 3.2.2. Fase II: Visto bueno de lotificación y vialidad 47

 3.2.3. Fase III: Autorización definitiva 54

3.3. Retos y desafíos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia desde la óptica del municipio 58

3.4. Retos y desafíos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia desde la óptica de los propietarios 59

3.5. Vigencia de las gestiones 60

3.6. Alternativas para la gestión de desarrollos habitacionales..... 60

 3.6.1. Uso de guías administrativas 60

 3.6.2. Uso de manuales de procesos administrativos..... 61

 3.6.3. Despachos de gestión 62

 3.6.4. Sitios web y otros..... 63

Conclusiones..... 67

Bibliografía..... 70

Glosario..... 75

Índice de imágenes 85

Resumen

La presente investigación surge de la experiencia en el ejercicio del campo de la arquitectura dentro del estado de Michoacán y otros estados de la República Mexicana, buscando desarrollar nuevos complejos habitacionales, lo cual permite descubrir que no todos los inversores cuentan con la experiencia necesaria para dar seguimiento cabal al itinerario que marcan las administraciones de cada estado y de cada municipio.

Sin embargo, como egresado de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo (UMSNH), con el deseo obtener el título de arquitecto se presenta la conformación de la *Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia*, a fin de ofertar una propuesta didáctica para destinatarios neófitos en la materia de desarrollo habitacional e inversión en ese campo, pero dentro del municipio de Morelia.

Este proyecto ofrece los conceptos básicos para introducir al lector en la comprensión general de lo que implica la gestión de desarrollos habitacionales dentro del municipio de Morelia. Además, está basada en los documentos que regulan el desarrollo urbano del estado de Michoacán de Ocampo, como es el Código de Desarrollo Urbano y los reglamentos que regulan el quehacer y las funciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Morelia. Así la configuración la presente investigación se desarrolla a partir de la división de la misma en tres fases principales, sencillas de entender y asimilar. Finalmente, cabe señalar que la gestoría de desarrollo urbano genera beneficios para la población del municipio de Morelia, ya que puede acotar tiempos y reducir gastos, agilizando el análisis de la viabilidad de la regularización de los predios.

Palabras clave: desarrollos habitacionales, gestión, municipio de Morelia y fase.

Abstract

The present research arises from the experience in the field of architecture within the state of Michoacán and other states of the Mexican Republic, seeking to develop new housing complexes, which allows to discover that not all investors have the necessary experience to give full monitoring of the itinerary marked by the administrations of each state and each municipality.

However, as a graduate of The Michoacán University of San Nicolas of Hidalgo (UMSNH), with the desire to obtain the title of architect, the conformation of the Management for housing developments in the municipality of Morelia is presented, in order to offer a didactic proposal for Neophyte recipients in the field of housing development and investment in this field, but within the municipality of Morelia.

This project offers the basic concepts to introduce the reader to the general understanding of what is involved in the management of housing developments within the municipality of Morelia. It is also based on the documents that regulate the urban development of the state of Michoacán de Ocampo, such as the Urban Development Code and the regulations that regulate the work and functions of the Secretariat of Urban Development and Environment of the Municipality of Morelia. Thus the configuration of the present investigation is developed from the division of the same into three main phases, simple to understand and assimilate. Finally, it should be noted that the urban development agency generates benefits for the population of the municipality of Morelia, since it can limit time and reduce costs, speeding up the analysis of the viability of the regularization of the properties.

Keywords: housing developments, management, municipality of Morelia and phase.



Introducción

Contexto general

El municipio de Morelia, el más grande de los municipios que conforman el Estado de Michoacán de Ocampo, ha desarrollado un modelo de ciudad en expansión, donde actualmente se han rebasado los límites del anillo periférico, generando con ello una serie de retos y desafíos, tanto para las autoridades del municipio, como para los desarrolladores de vivienda urbana, los cuales van desde el abasto de los servicios básicos, hasta las autorizaciones para la edificación de nuevos desarrollos.

Todo ello, implica que quien desee gestionar un predio para desarrollo de vivienda dentro del municipio de Morelia, debe ser consciente que no implicará un itinerario sencillo, sino que se debe estar bien informado de las fases que se han de seguir, de los documentos que se han de presentar en cada una de ellas, de los gastos que esto representará, a fin de no caer en la desesperación o bien, claudicar en el proceso y de todos y cada uno de los requisitos que se solicitará al o los interesados.

Hoy en día Morelia cuenta con procesos muy definidos, pero que se pueden prolongar por más de dos años, es aquí donde aparece el papel de los gestores, quienes con experiencia y profesionalismo, buscan acotar la duración de estos procesos y conseguir las aprobaciones definitivas de los usos de suelo, pero es importante que no caiga en la corrupción, ni en el capricho de edificar por edificar, y es aquí donde los desarrolladores pueden asesorar adecuadamente sobre los pros y contras de sus intenciones de inversión, evitando así, fraudes y desencuentros con los responsables del municipio.



Análisis de la problemática y justificación

Los inversores interesados en el desarrollo habitacional en el municipio de Morelia no siempre son conocedores de toda la tramitología que se debe generar para cumplir con su propósito.

Es por ello que en el campo de la gestoría llegan personas con conocimientos, y personas neófitas en la materia a fin de recibir orientación y apoyo que les permita andar este itinerario lo más rápido posible.

Pero sin el conocimiento necesario, los trámites se hacen lentos y tardados, al punto de que los interesados se pueden desesperar. Por tanto, como arquitectos responsables de la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, se deben mejorar las herramientas que ilustren de forma didáctica el itinerario de los inversores de desarrollos habitacionales.

Como una alternativa a esta realidad se ha pensado en desarrollar algunas vías que ilustren el camino de tramitología que se debe seguir para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, con las cuales se pretende ilustrar a los lectores de forma sencilla y clara, con ejemplos prácticos, es decir, ejemplos de los formatos que se deben generar y completar.

De una adecuada orientación para los inversores interesados en el desarrollo habitacional en el municipio de Morelia en el estado de Michoacán, se pueden generar mayores opciones de vivienda para los habitantes de Morelia.

Esta investigación puede simplificar el proceso a seguir, puede acotar tiempos, ahorrar recursos económicos y brindar certeza sobre los avances en la tramitología, permitiendo que los interesados se vean beneficiados, por la eficacia de la gestión, ya que muchos de los inversores carecen de experiencia en materia



de desarrollo habitacional y buscan quien los oriente, los asesore y los guíe paso a paso a lo largo de su proceso.

Lo anterior redonda en la necesidad de generar una metodología sencilla, dividida en fases sencillas y claramente delimitadas, además de un glosario que clarifique los términos técnicos que se emplean en cada proceso de gestión de desarrollo habitacional.

Objetivo general:

Desarrollar el proceso para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, Michoacán, mediante una investigación teórica-metodológica que permita la comprensión y facilite la simplificación administrativa de la tramitología, de los inversores en materia de desarrollo urbano, para la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

Objetivos particulares:

1. Identificar antecedentes y aspectos conceptuales relacionados con los manuales de gestión, así como su vinculación en las inversiones en materia de desarrollo urbano.
2. Analizar la sistematización orgánica de los lineamientos necesarios para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, en concordancia con la normatividad y legislación vigentes e instituciones participantes.
3. Presentar alternativas para acercar a los desarrolladores de vivienda neófitos y expertos a los procesos de gestión de desarrollos habitacionales aplicables en el municipio de Morelia.



Metodología

La presente investigación busca presentar la exposición del proceso para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia. Por lo que se hizo una investigación bibliográfica de los documentos que regulan la gestión de desarrollos habitacionales, ordenando los aportes, a través de una metodología sencilla y clara para los destinatarios de este proyecto.

Así, basado en la experiencia laboral dentro del ámbito de la gestoría de desarrollos habitacionales y en mi formación dentro del campo de la arquitectura se ha decidido orientación a los inversores neófitos en la materia y a los inversores que ya cuentan con alguna experiencia, y que son los que se convertirán en los destinatarios del manual dentro del municipio de Morelia.

La información recabada para la conformación de la presente investigación se ha dispuesto en un esquema de tres fases principales que ayuden a establecer un itinerario sencillo pero de gran utilidad para para la ciudadanía de este municipio y para los inversores.

Alcances

La presente investigación ha sido desarrollada en el campo de la arquitectura en materia de la gestión para la regulación de suelos para el desarrollo de complejos habitacionales del municipio de Morelia en Michoacán.

Primeramente se abordan los conceptos generales relacionados directamente con la naturaleza de la presente investigación, para dar paso al marco jurídico que sustenta la gestión de desarrollos habitacionales en el estado de Michoacán y en el municipio de Morelia.

Para ello, se han desarrollado algunas alternativas para la difusión del proceso de gestión para los desarrollos habitacionales, que ilustre a los interesados



en el tema, pero focalizados en el municipio de Morelia, de forma didáctica, ilustrando dicho proceso con formatos, que ejemplifiquen cada una de las fases y con un glosario de términos que ilustre la comprensión de los mismos y cuáles son las beneficios de esta investigación.

Estructura

El municipio de Morelia es uno de los más emblemáticos de México por sus raíces históricas. Sin embargo, muchos de los interesados en el campo de la inversión para el desarrollo habitacional dentro del municipio de Morelia no siempre cuentan con los conocimientos y herramientas para desarrollar satisfactoriamente todas las fases administrativas necesarias para una exitosa tramitología.

La presente investigación lleva como título *Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia*. Dicha investigación tiene como fin principal presentar un itinerario para orientar a los ciudadanos del municipio de Morelia que desean gestionar desarrollos habitacionales, respetando los lineamientos de las autoridades a nivel nacional, estatal y municipal.

Es por ello que la presente investigación se ha dividido en tres grandes apartados principales, más un apartado de conclusiones y un glosario.

Los beneficios de la elaboración de una investigación como la ya enunciada aportarían grandes ventajas para los gestores de desarrollos habitacionales y e inclusive a los propios desarrolladores de vivienda.

En el primer capítulo se presentan algunos antecedentes generales para facilitar la comprensión de los lectores, respecto a los conceptos generales que están directamente relacionados con el propósito de la investigación y el título que se le otorgó. También se realiza una presentación general del municipio de Morelia, y de la ciudad del mismo nombre como cabecera, tanto del municipio, como del Estado de Michoacán de Ocampo.



El segundo capítulo, marco teórico, aborda los antecedentes legales que sustentan la conformación del presente investigación a fin de dar un sustento claro y certero de los documentos que se deben recabar a fin de conquistar la autorización definitiva por parte de las autoridades del municipio de Morelia y del gobierno del Estado.

En el tercer capítulo aparece la conformación del trabajo de gestión de desarrollos habitacionales para el municipio de Morelia, dividiendo el itinerario administrativo que se debe seguir en tres fases, las cuales, se sugiere que sean presentadas a los desarrolladores de vivienda en el municipio de Morelia a través de diversas vías sugeridas en el presente proyecto de investigación.

Finalmente, se presentan las conclusiones generales de la investigación en las cuales se comparten la asimilación del este itinerario de investigativo, que fortalece la experiencia adquirida como en la gestoría de desarrollos habitacionales, para concluir con la presentación de la bibliografía consultada y la presentación de un glosario de términos.





Capítulo I

Aspectos conceptuales del municipio como órgano rector en la gestión de los desarrollos habitacionales.



***“La arquitectura es el arte de organizar un
espacio”***

-Augusto Perret-(Akifrases, 2013)



Capítulo I: Aspectos conceptuales del municipio como órgano rector en la gestión de los desarrollos habitacionales

1.1. Definición de municipio

Como señalan Pérez P. y Gardey (2010), el vocablo *municipio*, proviene del latín *municipium*, que se refiere al conjunto de los habitantes que viven dentro de un mismo término jurisdiccional, el cual está regido por un ayuntamiento. Por extensión, este término también es utilizado para nombrar al ayuntamiento o la corporación municipal en general (Pérez Porto & Gardey, 2010).

De modo que por lo anterior, se puede entender que el municipio también suele referirse a la entidad administrativa y a sus representantes, destacando que lo habitual es que se refiera a la agrupación de una única localidad. Sin embargo, este concepto puede ir más allá, en el momento en el que a través de dicho vocablo se puede designar a una ciudad o pueblo específico.

Pero como destaca Pérez P. y Gardey (2010), la palabra *municipio* también suele referirse a la territorio, el cual se encuentra regido y delimitado por una legislación y a la población en sí misma, la cual, regularmente, se encuentra inscrita en un padrón municipal. De modo que ambos componentes, también suelen integrarse en el concepto de municipio (Pérez Porto & Gardey, 2010).

1.1.1. Elementos del municipio

Como apuntan otros autores, la administración del municipio está a cargo de un órgano que suele conocerse como ayuntamiento, aunque en otros casos se le denomina municipalidad, consejo o bien, alcaldía. En dicho órgano el máximo dirigente es el alcalde o intendente. Y son precisamente los habitantes del municipio quienes eligen a los representantes o servidores públicos de los municipios (Espasa Calpe, 1990, p. 50).



De modo que de acuerdo a Fernández Ruíz (2003), puede deducirse que los elementos del municipio son:

- a) Territorio
- b) Población
- c) Gobierno
- d) El ordenamiento jurídico
- e) La finalidad (Fernández Ruiz, 2003, p. 20 y 21).

Por lo que estos elementos son necesarios para el desarrollo y la conformación de un municipio, destacando que el mismo, en su parte administrativa debe buscar atender y satisfacer las necesidades de sus habitantes y de acuerdo al tema de la presente investigación, es ante la administración y el gobierno del municipio, que se hace la gestión del desarrollo urbano.

1.1.2. Tipos de municipios

Dentro de las categorías de clasificación del municipio, según Ruiz Massieu (1992) se encuentran tres categorías principales:

1. Municipio rural, se trata de una categoría que se desarrolla principalmente en actividades propias del sector primario, como la agricultura, la ganadería, la pesca y la minería. Este primer tipo de municipio, presenta cierto grado de dispersión poblaciones y carece de infraestructura y equipamiento para la satisfacción de los servicios públicos, además de presentar severas deficiencias en los niveles de bienestar social. En muchos de estos municipios se presenta una marcada tendencia migratoria hacia las ciudades y municipios de mayor equipamiento. Se suele señalar que su población es menor a los 5,000 habitantes.

2. Municipio semiurbano, en esta categoría de municipio prevalecen las actividades de tipo mixto en la línea productiva. Son municipios en proceso de transición de ámbito rural al urbano, donde aun predominan las actividades



agropecuarias, forestales, y pesqueras, pero ya en combinación con la pequeña industria, la generación de artesanías, el comercio y los servicios. En este tipo de municipios aún se presenta carencia de servicios, infraestructura y equipo. Se cuenta con una cabecera municipal y con poblados secundarios. Su población oscila entre los 10,000 a 15,000 habitantes.

3. *Municipio urbano*, está caracterizado porque las principales actividades económicas, las cuales son de orden industrial, de comercio o prestaciones de servicios. Por lo general, son municipios receptores de migraciones procedentes del medio rural, por lo que presenta elevadas tasas de crecimiento demográfico. Generalmente, cuentan con la infraestructura necesaria para el abasto de los servicios básicos y diferentes equipamientos: salud, educación, recreación, etc. Muchas de sus localidades alcanzan una población de más de 15,000 habitantes (Ruiz Massieu, 1992, p. 11-12).

1.1.3. Marco jurídico del municipio en México

El marco jurídico del municipio en México está compuesto por la estructura jurídica del municipio, por el artículo 115 constitucional y por las constituciones estatales, así como por las leyes orgánicas municipales.

Por ello, de acuerdo con Martínez Gil (2015) es conveniente comprender con claridad al menos cuatro elementos principales:

a) *Estructura del Estado mexicano*. El Estado mexicano, es una federación, la cual está constituida por estados libres y soberanos y por el Distrito federal, hoy conocida como Ciudad de México.

Cada estado tiene como base, la división territorial y la organización política y administrativa de cada municipio, la cual es libre y que por lo general se constituye a partir de los tres órdenes de gobierno.



b) *Artículo 115 constitucional.* Este artículo establece las bases de cada municipio del país. De modo que a partir de 1917 ha sido reformado 9 ocasiones con el objeto de ir adaptando la figura del municipio a la realidad nacional.

c) *Constituciones estatales.* Estas constituciones deben respetar las atribuciones establecidas a favor de los municipios por parte de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y pueden agregar otros elementos, con tal de que no se opongan a la primera.

Regularmente las constituciones estatales reciben un título especial dedicado al municipio libre, se establecen las reglas de interacción entre los municipios, las facultades y los derechos, así como los deberes, incluyendo la duración en los cargos. También se faculta a los ayuntamientos para expedir, los bandos de la policía, las normatividades y reglamentos necesarios para el desempeño de las funciones administrativas, en materia de desarrollo urbano, zonificación, zonas de reserva territorial, regularizaciones de tenencia de tierra, licencias, permisos para construcciones, creación administración de zonas de reservas ecológicas, etc.

d) *Leyes orgánicas municipales.* A tenor del artículo 115, se le reconoce al municipio una personalidad jurídica propia. De modo que al ser la base de la organización política y administrativa de los estados, deben regular la organización administrativa y deben especificar el modo como las autoridades deben conducirse, por lo que estas leyes deben ser emitidas por los congresos de los estados y en conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la del estado al cual pertenece el municipio (Martínez Gil, 2015, p. 209-210).

1.2. Definición de gestión

El término *gestión* puede abarcar una larga lista de actividades, pero siempre se enfoca en la utilización eficiente de estos recursos, en la medida en que debe maximizarse sus rendimientos. Este término es muy utilizado dentro del ámbito de las empresas u organizaciones con distintos fines.



Sin embargo, Pérez P. y Merino (2008) señalan que el término de *gestión*, etimológicamente, proviene del latín *gestio*, que se refiere a la acción de administrar o gestionar algo. Por lo que para lograrlo, se hace necesario tener la capacidad de llevar a cabo las diligencias que hacen factible la realización de una operación comercial o de un propósito determinado (Pérez Porto & Merino, 2008).

Por lo anterior se puede entender que la gestión, se extiende hacia el conjunto de trámites que se llevan a cabo para resolver un asunto o concretar un proyecto.

Es por ello que la gestión de proyectos, se encarga de organizar y de administrar los recursos de forma tal que pueda concretar todo el trabajo requerido para la realización de un proyecto, dentro de un tiempo y de un presupuesto determinado.

1.3. Definición de desarrollo habitacional

Según el *The free dictionary by Farlex*, el desarrollo habitacional, está relacionado con el desarrollo de la vivienda (Farlex, 2005).

Es por ello que se entiende que el desarrollo habitacional se concentra en la planeación del crecimiento de las comunidades y las ciudades, participando en la detonación de las reservas territoriales del país para el desarrollo urbano, principalmente de la vivienda (Grupo de Promoción Evaluación, 2017).

Tradicionalmente el desarrollo habitacional ha consumido gran cantidad de suelo que ha derivado en el crecimiento extendido de las ciudades, dificultando el acceso a la infraestructura y a los servicios básicos y generando el deterioro del medio ambiente.

Sin embargo, el tema aún no está terminado del todo, ya que hoy día se presentan nuevos retos y desafíos para generar un crecimiento, racional, ordenado



y sustentable, que sea capaz de mejorar la rentabilidad (Grupo de Promoción Evaluación, 2017).

Por lo anterior, se podría concluir que de forma implícita se encuentra relacionada la idea de desarrollo habitacional o de la vivienda, con la concepción de una planificación racional, entendida ésta como la concordancia de la planificación con la identificación y el logro de un fin superior el bienestar de la población y la preservación del medio ambiente, aunque en la práctica no siempre se logren empatar estos intereses.

1.4. Naturaleza de la gestión de desarrollo habitacional

Una vivienda digna mejora directamente la calidad de vida de las personas que la habitan. Influye en la estabilidad familiar, en la salud física y emocional, y en la capacidad de trabajo, entre otros aspectos. Si una casa es constructivamente segura y su diseño responde de manera adecuada a los requerimientos climáticos y culturales del medio, entonces contribuye al desarrollo local, pues se convierte en un bien valioso y que dignifica al entorno comunitario.

Por ello, Sandoval Escudero (1994) señala que la gestión del desarrollo habitacional, se presenta como una actividad multidimensional, que implica el seguimiento de los procesos administrativos, la planificación de los desarrollos habitacionales, los cálculos económicos y presupuestos (Sandoval Escudero, 1994, p. 20).

El crecimiento acelerado de la población y la rápida expansión de las ciudades en el mundo han generado un importante cambio en el espacio geográfico y grandes repercusiones a nivel político, social, económico, cultural y ambiental. El reto de estos cambios consiste en la búsqueda de una mayor eficiencia, sostenibilidad y bienestar de los ciudadanos en la organización del territorio.



El crecimiento informal de las ciudades, la movilidad y el transporte, la gestión estratégica del territorio, el acceso a servicios públicos, la seguridad alimentaria y el dominio del espacio público, son algunos de los temas que preocupan a las autoridades de los municipios y que la gestoría urbana debe tener en cuenta. Es por ello que la gestión urbana debe tener un enfoque multidisciplinar para la presentación de la propuesta de nuevos asentamientos humanos, teniendo en cuenta una equilibrada combinación entre la teoría y la práctica.

Sin embargo, cabe señalar como afirma Gaete Feres (2003) que la gestión y la administración urbana forman parte de las herramientas del Estado para asegurar el bien común del territorio, por lo que deben ser claves para la orientación y la regulación del desarrollo integral de las ciudades y los municipios (Gaete Feres, 2003, p. 2).

1.5. Presentación del municipio de Morelia

De acuerdo a los datos proporcionados por Maya G. (2015), la ciudad de Valladolid, hoy Morelia, fue fundada el miércoles 18 de mayo de 1541 en el valle de Guayangareo, por disposición del Virrey Don Antonio de Mendoza y a instancia de varios españoles avecindados en Michoacán.

El propósito principal era contar con una ciudad capital donde residieran las autoridades civiles y eclesiásticas para hacer posible la administración y el orden de la Colonia, que con el tiempo sería denominada con el nombre de Nueva Ciudad de *Mechuacan* (Maya Guzmán, 2015).

Posteriormente, se hablará del municipio de Morelia, el cual será la capital del estado de Michoacán y tomará el nombre de la ciudad.

Actualmente, Morelia encuentra localizada en la región norte de dicho estado. Se encuentra entre las coordenadas 19° 42' 10" latitud norte y entre 101° 11' 32"

longitud oeste. Territorialmente sus límites se ubican en la zona norte con los municipios de Tarímbaro, Chucándiro y Huaniqueo, al este con Charo y Tzitzio, al sur con Villa Madero y Acuitzio, finalmente en la porción del oeste limita con los municipios de Lagunillas, Coeneo, Tzintzuntzan y Quiroga (Municipios.mx, 2018).

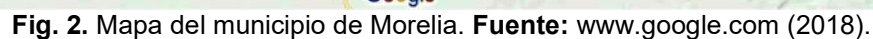


Fig. 1. Localización de Morelia. **Fuente:** www.google.com (2018).

Es importante destacar que Morelia se encuentra situado a una altura promedio de 1,921 metros sobre el nivel del mar.

En datos del INEGI se informó que los resultados del tercer conteo de población y vivienda llevado a cabo en el municipio de Morelia en el 2010, arrojó la cifra de 729,757 habitantes.

Morelia es la ciudad más poblada y extensa del estado de Michoacán y por lo mismo se destaca como un punto clave en el desarrollo social, económico, cultural y político en México (Municipios.mx, 2018).



El espíritu de la Antigua Valladolid (1514) se conserva hasta día, inclusive, gracias a la belleza de la arquitectura de su centro histórico, éste ha distinguido por el reconocimiento de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la

Ciencia y la Cultura (UNESCO), como una de las 200 ciudades que son “*Patrimonio Cultural de la Humanidad*” (Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, 2000).

El municipio de Morelia cuenta con 12 tenencias, las cuales se muestran en el siguiente mapa.



Fig. 3. Mapa de las tenencias de Morelia. **Fuente:** Secretaría de Turismo Municipal (2015).

En Morelia, según datos de Larrazábal *et al* (2014), en su artículo *Expansión urbana y fragmentación de la cubierta del suelo en el periurbano de Morelia*, predomina el clima templado con humedad media.



Cabe señalar que Morelia poco a poco que se ha ido conformando como una ciudad en expansión, lo cual ha generado una alteración de la estructura ambiental del territorio, contaminación del suelo, aire y agua, además de que este vital líquido cada vez es más escaso, los tiempos de traslado a los nuevos desarrollos urbanos son cada vez más excesivos, lo cual genera vivienda deshabitada y se siguen dando asentamientos humanos irregulares (Larrazábal, Gopar-Merino, & Vieyra, 2014, p. 90).

En el caso particular de México los procesos de expansión urbana corresponden en intensidad a la posición jerárquica de las ciudades y en general están proporcionalmente relacionados con el nivel jerárquico de las mismas, siendo las grandes y medianas urbes las que presentan procesos más intensos y dinámicos tanto en materia de crecimiento poblacional como en el renglón de la demanda de nuevas estructuras habitacionales y de servicios para las ciudades y sus pobladores.

Los patrones de urbanización evidencian la ausencia de una planeación que vaya a la par con la rapidez de la expansión y en general, como consecuencia, terminan aplicándose acciones correctivas en lugar de preventivas o de planeación.





Capítulo II

Marco Teórico.

***“Toda familia tiene derecho
a disfrutar de vivienda digna y decorosa”***

(Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, Art. 4º)





Capítulo II: Marco Teórico

2.1. Programa Nacional de vivienda 2014-2018

El Diario Oficial de la Federación el 30 de abril da a conocer el *Programa Nacional de Vivienda* (PNV), el cual traza los objetivos, las estrategias y las líneas de acción que se han de seguir por las políticas públicas del país dentro del periodo comprendido de 2014 a 2018 (Diario Oficial de la Federación, 2014, p. 1).

A través de la implementación de dicho Programa se busca procurar el bienestar de los mexicanos generando el desarrollo de vivienda digna, la cual debe contar con todas las dimensiones necesarias de calidad, tales como: accesibilidad, disponibilidad y asequibilidad, como marca el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”* (Diario Oficial de la Federación, 2014, p. 5).

Del mismo modo, la Ley de Vivienda en el artículo 2° señala como vivienda digna y decorosa a aquella que:

“...cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”

A partir de este concepto de “vivienda digna y decorosa” el Programa Nacional de Vivienda señala los mecanismos destinados a procurar, por parte del Estado, el desarrollo de la vivienda para los mexicanos.



Así el PNV, establece los objetivos de la política nacional de vivienda presentada por el gobierno federal en materia de desarrollo de vivienda y de afrontamiento de los desafíos de la vivienda del país, estableciendo que el desarrollo urbano debe ser un motor de crecimiento de la nación.

El PNV destaca que dentro de las ventajas para incrementar el mercado de vivienda usada se parte de la mejora de la estrategia de densificación de las zonas urbanas buscando con ello generar el fortalecimiento del tejido social, beneficiando con ello el gasto familiar de los mexicanos, basado en la cercanía y conectividad con los servicios urbanos, así como el establecimiento de centros de salud, centros educativos, centros de trabajo y demás servicios básicos (Diario Oficial de la Federación, 2014, p. 17).

Además, a través de la estrategia de densificación el PNV busca aprovechar las zonas urbanas deterioradas y los suelos baldíos a través de proyectos de regeneración urbana (Diario Oficial de la Federación, 2014, p. 18).

El primer objetivo, del PNV habla del *Control para la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda*, y establece que su primera línea de acción debe ser generar instrumentos normativos y guías técnicas para la redensificación habitacional y coordinar su aplicación por parte de los gobiernos locales.

Es por ello que la cuarta línea de acción habla de incentivar la generación de modelos de asistencia, encaminados a la redensificación de predios con autoproducción de viviendas progresivas, e inclusive habla de la habilitación de azoteas verdes (Diario Oficial de la Federación, 2014, p. 23).

Por lo anterior, intenta ser un nuevo modelo de desarrollo urbano del país, por lo que requiere necesariamente de la partición de los tres órdenes de gobierno, a fin de que efectivamente sea una auténtica política nacional (Secretaría de



Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 11-18).

El nuevo modelo de desarrollo urbano propuesto por el PNV tiene como objetivo principal elevar la calidad de vida de las familias mexicanas, consolidando ciudades con tres características básicas: competitividad, productividad y sustentabilidad (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 22).

Para lo cual, se establecieron cuatro estrategias principales a considerar:

1. Controlar la expansión desordenada de las ciudades del país.
2. Reducir el rezago de vivienda y la rehabilitar el parque habitacional ya existente.
3. Consolidar las ciudades del país.
4. Promover sistemas de movilidad, sustentabilidad y eficiencia (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 22).

Estrategia 1. Para controlar la expansión desordenada de las urbes.

El crecimiento de las ciudades debe responder a necesidades reales, ya que en 30 años la población aumentará de 42 a 62 millones de habitantes. Los retos para esta estrategia son:



Fig. 4. Estrategias del PNV. **Fuente:** Secretaría de Turismo Municipal (2015).

1. Ordenar eficientemente la creación de nuevos hogares al interior de las ciudades.
2. Inhibir el crecimiento innecesario de las manchas urbanas.

Para lograr lo anterior se han trazado las siguientes líneas de acción:

1. Aprovechar el suelo intraurbano disponible.
2. Incrementar la densidad habitacional.



3. En caso de ser necesario, promover una expansión ordenada de las ciudades mediante la oferta de suelo apto.
4. Orientar la política de vivienda con una lógica urbana sustentable, que deriva de un modelo de ciudades compactas y competitivas.
5. Vincular la producción de vivienda a la oferta de empleo, tanto en su volumen como en su ubicación (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 24).

Dentro de los instrumentos que se cuentan para la llevar a cabo dicha estrategia se encuentran los siguientes:

1. Sistema robusto de información geo estadística como instrumento para la planeación urbana eficiente e integral, complementado con la suma de información de que disponen las autoridades locales (planes de desarrollo, zonas de riesgo, evaluación y análisis de infraestructura).
2. Perímetros de Contención Urbana en la implementación del nuevo modelo: tomando en cuenta la superficie de las ciudades, la cuales deben crecer lo estrictamente necesario, de modo que los desarrollos habitacionales que estén fuera de los contornos urbanos deben ser la excepción.
3. Financiamiento para la vivienda con criterios territoriales, de modo que la asignación de créditos y subsidios privilegie la vivienda bien ubicada, inhibiendo el crecimiento urbano en zonas inadecuadas y buscando la cercanía de los beneficiarios a las fuentes de empleo, a fin de lograr la reducción de tiempo y dinero destinados a transportarse, y elevando su productividad de la población (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 25-26).



Estrategia 2. Reducir el rezago de vivienda y la rehabilitar el parque habitacional ya existente.

Esta estrategia tiene como reto atender las intervenciones de las viviendas, ya que 14.6 millones requieren de alguna intervención, incluso se llega a requerir hasta el reemplazo, por ello se debe proteger el patrimonio de millones de familias mexicanas, a través de la rehabilitación del parque habitacional existente y fomentar una oferta suficiente de vivienda nueva con estándares elevados de calidad y sustentabilidad (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 31).

Las líneas de acción para conquistar esta segunda estrategia se encuentran las siguientes:

1. Impulsar la diversificación de las soluciones habitacionales, tales como:
 - Desarrollar un mercado secundario.
 - Dejar atrás el paradigma de la vivienda nueva como única solución para todos los mexicanos.
2. Ofrecer soluciones focalizadas dirigidas a segmentos no atendidos por esquemas tradicionales de financiamiento.
3. Promover intervenciones integrales en las viviendas deterioradas o que requieran algún mejoramiento o ampliación, como atender efectivamente precariedades y generar un impacto real en el bienestar de la población (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 31).

Dentro de los instrumentos que se cuentan para la llevar a cabo dicha estrategia se encuentran los siguientes:



1. Acciones concentradas en polígonos de actuación intraurbanos, creando sinergias con gobiernos locales y potenciando el impacto de la inversión pública y privada.
2. Adopción de tecnologías sustentables en las viviendas existentes.
3. Acciones para el aprovechamiento del parque habitacional desocupado.
4. Mejoramiento de las condiciones de vida en unidades habitacionales existentes y con algún grado de deterioro (compromiso presidencial) (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 32).

Estrategia 3. *Consolidar las ciudades del país.*

Esta estrategia enfrenta el siguiente reto: aprovechar de manera óptima el suelo, la infraestructura y el equipamiento existente en las ciudades del país. A fin de alcanzar satisfactoriamente este reto se han trazado las siguientes líneas de acción:

1. Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano, aprovechando los predios ociosos, vacantes o subutilizados para la construcción de vivienda.
2. Fomentar una mayor densidad habitacional en los centros urbanos.
3. Mejorar la calidad de los servicios a través de inversión en infraestructura.
4. Dotar a las ciudades de la infraestructura que necesitan para garantizar el acceso a servicios a una mayor población, renovando y optimizando la infraestructura obsoleta o deteriorada.



5. Atender el fenómeno de la pobreza urbana y la inseguridad, a través de la promoción del mejoramiento de la infraestructura y espacios públicos para mitigar las carencias de la población urbana y fortalecer el tejido social en las comunidades, optimizando las condiciones del equipamiento urbano, promover su uso y dar mantenimiento permanente, promoviendo el uso y mantenimiento de los espacios de manera permanente, con una activa participación comunitaria.
6. Generar sentido de identidad y pertenencia ciudadana con el entorno urbano, a través de acciones para el rescate de los centros históricos y sitios emblemáticos.
7. Fortalecer la certeza jurídica de la propiedad (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 27-28).

Dentro de los instrumentos que se contemplan para la implementación de esta estrategia se contemplan los siguientes programas del gobierno federal en materia de consolidación de las manchas urbanas:

1. Programa “Hábitat”.
2. Programa de “Rescate de Espacios Públicos”.
3. “PROCURHA”.
4. Programa de “Modernización de Catastros y Registro Público de la Propiedad” (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 33).

Estrategia 4. *Promover sistemas de movilidad, sustentables y eficientes.*



Esta estrategia plantea el siguiente reto: Integrar las políticas de desarrollo urbano con las de movilidad, de manera que ésta última funcione como elemento estructurador de las ciudades (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 34).

Dentro de las líneas de acción para la presente estrategia se contemplan las siguientes:

1. Diseñar programas para desalentar el uso del automóvil.
2. Promover el uso del transporte público masivo.
3. Replicar estrategias exitosas de fomento al transporte no motorizado: sistemas de bicicletas compartidas y peatonalización.
4. Priorizar la inversión en transporte masivo sustentable y no motorizado, sobre la inversión en grandes obras viales (autopistas urbanas o distribuidores viales).
5. Promover soluciones de transporte público adecuadas a la realidad y necesidades de cada ciudad (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 35).

Como instrumentos a utilizar para la implementación de la presente estrategia se tienen en cuenta los siguientes elementos:

1. Fondos federales para la movilidad y el transporte (Fonadin y Fondo para la Transición Energética).



2. A nivel local, normatividad pertinente (uso de coches, cobro por estacionamiento (parquímetros), restricciones del uso de la vía pública, derechos de vía) (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano-Comisión Nacional de Vivienda, 2013, p. 35).

2.2. Realidad urbana y de la vivienda del municipio de Morelia

Según el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018, Morelia Next 1.0, señala que Morelia busca un desarrollo equilibrado en su “eje 5”, en el que se reconoce que la naturaleza de las relaciones de la Morelia contemporánea y los territorios más competitivos responden a la lógica y escala de ciudad, que se tiene que enfrentar al reto de la dispersión urbana y al insuficiente aprovechamiento de los recursos morelianos (Instituto Municipal de Planeación de Morelia, 2015, p. 118).

De aquí la necesidad de buscar un desarrollo urbano equilibrado e impulsar la generación de acuerdos entre los principales actores que interactúan, no siempre con los mismos intereses.

Morelia vive una concentración desequilibrada tanto como la dispersión urbana, la cual produce distintas presiones sobre las autoridades y no se logra definir una agenda clara para consolidar un desarrollo sostenible en la ciudad y sus zonas de transición.

Y hace falta generar un desarrollo sustentable, que ataque los excesos, genere recuperación de la naturaleza perdida y la utilización racional y equilibrada de los recursos.

Por otra parte cabe señalar que hace falta generar un desarrollo urbano con movilidad y conectividad sostenibles, donde se mejoren las condiciones de vida de los habitantes, donde se genere la convivencia y la conservación del patrimonio ambiental y cultural (Instituto Municipal de Planeación de Morelia, 2015, p. 118).



2.3. Código de Desarrollo del Estado de Michoacán de Ocampo

Este Código señala en su Art. 1, fracción I, que contiene disposiciones de orden público a fin de regular, ordenar y controlar la administración urbana del Estado de Michoacán de Ocampo, conforme a los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 1).

En el mismo Artículo 1, fracción II se habla de que también se establecerán y fijarán las normas, así como:

“las competencias, atribuciones, concurrencia y responsabilidades del Estado y de los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento, ordenación y crecimiento de los centros de población, así como de la constitución de las reservas territoriales.”

Y en la fracción IX se habla del establecimiento de las normas generales para la regularización de la tenencia de la tierra urbana en el ámbito estatal (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 2).

En el Art. 2., en su fracción I, se deja en claro que un asentamiento humano irregular es aquel que refiere a un *“núcleo de población ubicado en áreas o predios subdivididos, sin contar con la autorización del Ayuntamiento, o con ella, pero sin haber acatado los lineamiento y disposiciones de la autorización”*.

Mientras que en la fracción VIII, una dependencia municipal, se refiere a *“El área administrativa creada por el Ayuntamiento, para ejercer funciones de desarrollo urbano en el ámbito municipal”* (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 3).

El Ar. 3., en la fracción VI, declara de utilidad pública *“La regularización de los asentamiento irregulares”*. Y deja en claro en su Art. 4., que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como el desarrollo urbano, debe tender a la mejora de las condiciones de vida de la población urbana y rural, evitando como dice la fracción XXI, el establecimiento de desarrollos al margen de la ley (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 4-7).

El Art. 5., manifiesta que están sujetas a este código las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que realicen acciones en materia de desarrollo urbano y vivienda (Fracc. I) o bien, quienes deseen fraccionar, urbanizar, relotificar, fusionar o subdividir áreas y predios (Fracc. II), (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 7).

Este Código en su Art. 7., establece que:

“Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano aplicables y serán obligatorias para los propietarios o poseedores públicos o privados de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule” (Cádenas Batel, 2007, p. 7).

El Art. 7 Ter., habla de que el desarrollo urbano debe considerar los siguientes principios:

“I. Racionalidad: Desarrollo ordenado y equilibrado, evitando la dispersión de los asentamientos que provoca dispendio de tiempo, energía y recursos para la movilidad urbana;



II. Viabilidad: Posibilidad de todos los ciudadanos de recibir servicios públicos básicos;

III. Equidad e Inclusión Social: Garantizar el ejercicio pleno de los derechos ciudadanos en condiciones de igualdad; garantizar el acceso a los espacios públicos, a políticas sociales incluyentes que fortalezcan la convivencia, la cohesión social y los satisfactores urbanos fundamentales (suelo apto, vivienda, infraestructura, equipamientos sociales, espacio público, empleo, transporte público y no motorizado);

IV. Seguridad: Garantizar las condiciones que eviten riesgos naturales y antropogénicos en y derivados de los asentamientos humanos; V. Democracia Participativa: Que garantice la vigencia del estado de derecho y que propicie la participación de la sociedad; VI. Condiciones para la Productividad, Competitividad y Complementariedad: Lograr que las ciudades desarrollen actividad económica que genere empleo suficiente y remunerativo y que permita el financiamiento de su desarrollo;

VII. Sustentabilidad: Mejoramiento continuo de la calidad de vida, sin comprometer el desarrollo de las futuras generaciones, al garantizar la preservación del medio ambiente y el respeto a los recursos naturales de su entorno;

VIII. Equilibrio Regional: Lograr que el crecimiento de los centros de población, conurbaciones y metrópolis, se dé en el marco de una visión integral del desarrollo regional acorde con la legislación en la materia;

IX. Accesibilidad para personas con discapacidad; y,

X. La Protección al Patrimonio Cultural” (Cádenas Batel, 2007, p. 8-9).

En el Art. 7 Nonies, se reconoce la participación ciudadana como una manera para atender y resolver la problemática, con las decisiones y acciones de gobierno,



con el fin de construir al desarrollo urbano sustentable, que deberá ser promovido de manera esencial para la elaboración de consultas, propuestas, elaboración de programas, aportaciones de mano de obra y aportaciones de recursos materiales y económicos, ejecución y vigilancia de las acciones de desarrollo urbano del Código (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 11).

Por lo tanto, el Art. 7 Decies, reconoce que toda persona, agrupación u organización social cuentan con el derecho de participar en estas acciones de forma libre y directa, pero a través de los mecanismos que se establezcan por la Secretaría, el Instituto, los municipios y las disposiciones reglamentarias de las mismas. Y el Art. 7 Duodecies, Fracc. II habla de que en materia de asentamientos humanos la participación ciudadana estará involucrada en la determinación y control de la zonificación, así como en la determinación de los usos y destinos de las áreas y predios de los centros de población (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 11-13).

El capítulo III del presente Código, habla de las funciones de los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, dejando en claro en su Art. 14, Fracc., II que le corresponde definir y administrar lo relativo a la zonificación urbana, como parte de la planeación del desarrollo urbano, controlando el uso, las reservas y los destinos de áreas y predios que están dentro de su jurisdicción (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 13-18).

La Fracc. VII, deja en claro que también les corresponde a los ayuntamientos la promoción y coordinación de las acciones de regularización de los asentamientos humanos denominados irregulares, concediendo o negando las licencias, permisos o autorizaciones urbanas de los desarrollos como lo establece la Fracc. XV (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 19).

En el capítulo III, se habla concretamente de la regularización de asentamientos humanos y se deja en claro en el Art. 118 que con independencia



del régimen de propiedad, la regularización de los asentamientos, para la incorporación al desarrollo urbano se debe sujetar al siguiente procedimiento:

“I. Los ayuntamientos serán los encargados de implementar las acciones de regularización a que se refiere este Código, y en su caso, solicitar asesoría de la Secretaría o a través de ésta coordinarse con el Gobierno Federal;

II. El Ayuntamiento realizará una verificación al asentamiento humano irregular, levantando un acta, donde deberá indicar los servicios con que cuente, régimen de propiedad, factibilidad técnica-jurídica, tiempo de ocupación del predio, áreas de donación, estructura vial y nivel socio-económico de los poseedores;

III. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento mediante los sistemas de acción por colaboración;

IV. Los poseedores deberán acreditar la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y acceso por vía pública;

V. Se deberá constatar que cuenta con una habitabilidad mínima del sesenta y cinco por ciento;

VI. Tratándose de asentamientos humanos establecidos en tierras de régimen ejidal, comunal o federal, se procederá conforme a lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos o en la Ley Agraria. La Secretaría o el Ayuntamiento intervendrán ante la instancia federal correspondiente, para asegurar el ejercicio de las atribuciones locales en materia de regularización y control urbano; y,

VII. Las autorizaciones de regularización que expidan los ayuntamientos, se tipificarán como fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular y de urbanización progresiva” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 57-58).

El Art. 119 señala que para proceder a la regularización de un asentamiento humano irregular, donde sólo faltara cubrir el requisito de entregar las áreas de donación, pero no existieran ya terrenos baldíos en el asentamiento o éstos fueran insuficientes, se debe convenir con el Ayuntamiento para el pago de las mismas a valor comercial o bien se debe proceder a la entrega de la superficie correspondiente en una ubicación distinta al asentamiento (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 58).

El Art. 120 habla de los beneficiarios de la regularización y afirma que:

“Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización las familias que ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble o tengan posesión de terrenos en otros asentamientos irregulares. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión.

Ninguna familia deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 58).

Por su parte el Art. 121 señala cuáles asentamientos humanos irregulares no se pueden regularizar debido a su localización en:

“I. Zonas de riesgo, vulnerabilidad o recarga de mantos freáticos, áreas naturales protegidas declaradas, zonas arqueológicas registradas o de reserva y preservación ecológica, de conformidad con los programas de desarrollo urbano; y,

II. Zonas federales de barrancas, ríos, arroyos, canales, presas, lagos, mares, océanos y lagunas, en los derechos de vía federales de infraestructuras carreteras, ferroviarias, eléctricas y ductos que transporten



petróleo y sus derivados, así como en las franjas de afectación de los gasoductos” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 58).

Conforme a lo señalado en el Art. 123 el Ayuntamiento, al tener conocimiento de la creación de algún asentamiento irregular debe proceder a la suspensión o bien a la clausura de la obra o la venta de los terrenos que se realizan de forma ilícita. Además deberá dejar en claro, en lugares públicos y visibles las copias de los acuerdos correspondientes e inclusive, podrá publicarlo en la prensa de mayor circulación de cada localidad (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 58).

Cabe destacar que cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el establecimiento de un desarrollo urbano, se debe procurar la reubicación del mismo conforme lo indica el Art. 124 (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 58).

Por su parte el Art. 129 indica que los programas municipales deben señalar las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población en cada jurisdicción territorial.

Por ello, es importante que los propietarios o poseedores de predios incluidos en programas parciales cumplan con las obligaciones derivadas de los mismos, estableciendo convenios a nivel Federal, Estatal o municipal o bien con terceros, como lo señala el Art. 131. Ya que en caso de no ser así, las autoridades pueden decretar expropiación por causa de utilidad pública e interés social (Art. 132).

Es por ello, que el Art. 133 señala que los programas de desarrollo urbano deben contener los requisitos, efectos y alcances a que están sujetas las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. De modo que la Fracc. VII de este artículo contempla el fomento de la regularización de los



asentamientos humanos y de las construcciones (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, p. 60-61).

2.4. Plan Municipal de desarrollo 2015-2018

El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 (PMD), es un instrumento de planeación rector de la acción del gobierno municipal. Este plan se sitúa en el marco del proceso de planeación a largo plazo del denominado “*Morelia NExT 1.0.*”, en el cual se busca colocar a Morelia en la vanguardia y en la innovación del diseño territorial con una visión a largo plazo a nivel nacional buscando un crecimiento ordenado y evaluable tanto para la administración pública, como para la sociedad en general (Juárez Valdovinos, 2016, p. 1-2).

Este PMD tiene un reto significativo, ya que los efectos de la globalización son contradictorios y en casi todos los rincones de las entidades del país se visualizan escenarios sociales de desigualdad y de asimetrías territoriales y Morelia no es la excepción. Por ello, se hace necesaria la implementación de intervenciones públicas, para impedir el desorden en la construcción urbana (Juárez Valdovinos, 2016, p. 2).

De manera particular la misión de este PMD es hacer de Morelia un municipio con un gobierno abierto y participativo que genere beneficios a los ciudadanos a través de una mejora de su calidad de vida (Juárez Valdovinos, 2016, p. 3).

Dentro de las temáticas tratadas en materia de desarrollo urbano y vivienda se habla de desarrollar tejido social organizado, generar salud ambiental, potenciar una planeación territorial adecuada, propiciar planeación intraurbana que favorezca un manejo ambiental adecuado con vistas a conquistar un mejor futuro (Juárez Valdovinos, 2016, p. 16-17).

Esta propuesta busca desarrollar los llamados “territorios inteligentes” definidos como aquellos territorios que están enfocando con coherencia los retos de



la globalización y los riesgos que ésta genera. Es decir, que se trata de ciudades y territorios innovadores, capaces de encontrar el equilibrio entre diferentes aspectos como la competitividad económica, la cohesión y el desarrollo social, así como la sostenibilidad ambiental y cultural.

Estos territorios cuentan con las siguientes características:

- 1) Son diseñados por la comunidad.
- 2) Son sensibles y responsables con el medio ambiente.
- 3) Son capaces de crear ventajas competitivas.
- 4) Están comprometidos con la cohesión social y el desarrollo.
- 5) Cuentan con estructuras eficaces para la gestión y la gobernanza.
- 6) Su relación y “diálogo” con el entorno es fuerte.
- 7) Están comprometidos con la innovación.
- 8) Están conectados a las redes de ciudades
- 9) Cuentan con tecnología digital.
- 10) Integran el mundo físico y el mundo virtual (Juárez Valdovinos, 2016, p. 22-24).

Por lo anterior se deduce que los desarrolladores de vivienda en el municipio de Morelia, deben tener en cuenta estas consideraciones, a fin de proyectar nuevos desarrollos que reúnan cada vez más y mejor con las características antes mencionadas, uniéndose a este esfuerzo conjunto y fomentando una globalización internacional sustentable y sostenible.

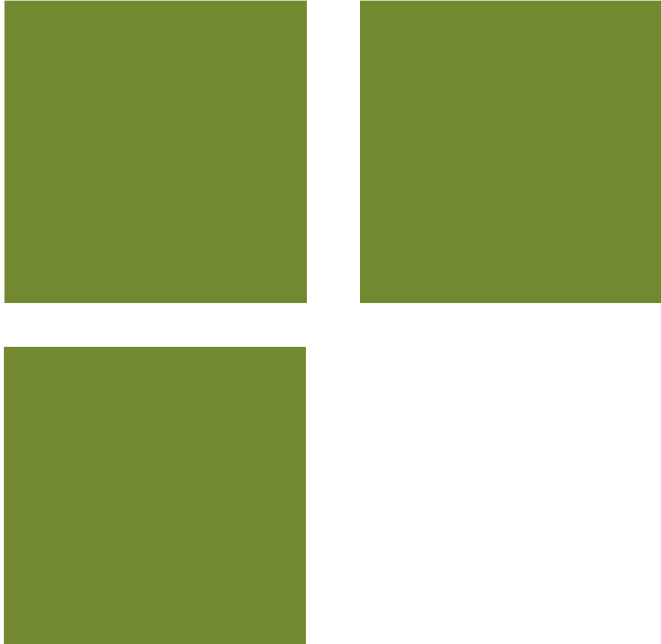




Capítulo III Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia.

*Las gestiones de desarrollo habitacional,
pueden ser prolongados procesos,
esto depende de una serie de variables.*

(Luis Antonio Valencia Barrera, 2018)



Capítulo III: Gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia

3.1. Agentes que intervienen en el proceso de la gestión para desarrollos habitacionales

Es importante entender que dentro del proceso de gestión para el desarrollo habitacional más comunes son:

- Servidores públicos de distintos niveles (federal, estatal y municipal o bien responsables de tenencias).
- Inversores.
- Asesores urbanos.
- Coinversores.
- Gestores de desarrollos habitacionales.
- Arquitectos.
- Abogados.
- Notarios.
- Propietarios.
- Responsables de otras dependencias, por ejemplo: CFE, PEMEX, INAH, CNA, industrias, patronatos, representantes comunitarios, etc.

Por lo anterior, se entiende que cada gestión de desarrollo habitacional involucra a distintos agentes con diferentes intereses, pero todo ello encaminado a la aprobación o no, de un nuevo desarrollo habitacional en el municipio de Morelia, buscando obtener los mejores resultados para todos los agentes involucrados en dichos procesos, desde quienes proponen, pasando por quienes aprueban, hasta llegar a los destinatarios finales o usuarios.



3.2. Proceso de gestión para desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia

El H. Ayuntamiento a través de su Plan de Desarrollo Morelia Next 1.0, en su Eje 1, plantea la necesidad de implementar algunas estrategias para el municipio de Morelia para contar con un gobierno gestor, eficaz y participativo, en coordinación con el gobierno estatal y federal (H. Ayuntamiento de Morelia, 2016, p. 50).

Es por ello que conviene contar con procesos detallados para cada una de las acciones que la ciudadanía quiere solicitar, para que pueda hacerlo eficazmente, y tenga conocimiento hacia donde focalizar sus esfuerzos y recursos.

Por lo anterior, el Ayuntamiento se propone la revisión y actualización de la normatividad para la mejorar la eficiencia de las políticas y de los programas municipales a fin de consolidar la representación legal del ayuntamiento, simplificando y agilizando los procesos y trámites para optimizar capacidades de gestión territorial en el municipio (Eje 1/Objetivo 2/Estrategia 2).

Además, se busca eficientar la organización administrativa a través de la coordinación y supervisión de los procesos internos (Eje 1/Objetivo 2/Estrategia 3) y se plantea la implementación de una plataforma tecnológica de unificación interna que mejore los servicios a la ciudadanía, haciéndolos amigables y accesibles (Eje 1/Objetivo 2/, estrategia 5) (H. Ayuntamiento de Morelia, 2016, p. 100-101).

Así que, de acuerdo a la naturaleza de la presente investigación se detalla una presentación del proceso de gestión para el desarrollo habitacional de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, el cual, se puede dividir en tres fases principales, como se detalla a continuación.

3.2.1. Fase I: Licencia de uso suelo

En esta primera fase, denominada *Licencia de uso suelo*¹, cuenta con los siguientes requisitos:

1. Solicitud. Se trata de un escrito que va dirigido al H. Ayuntamiento. En este escrito se debe especificar el uso que se pretende para el predio o terreno en cuestión. Cabe señalar que el escrito debe estar firmado por el propietario o el promovente o gestor contratado o asignado se debe presentar un documento que contenga los datos de identificación del predio, el tipo de desarrollo que se solicita, así como la firma del propietario o en su defecto del representante legal y su domicilio.
2. Título de propiedad del predio. Se debe presentar una copia fotostática simple de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz del Estado de Michoacán de Ocampo.
3. Poder notarial. No siempre se requiere, pero con frecuencia se requiere. De modo que el promovente debe acreditar su personalidad, usando un poder notarial para los actos de los trámites que conforman el proceso.
4. Plano de ubicación del terreno a fraccionar, el cual debe estar geo referenciado con respeto al Programa de desarrollo Urbano.
5. Recibo de pago del impuesto predial vigente. De este documento se debe entregar una fotostática del recibo de pago (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 345).

¹ La licencia de uso de suelo consiste en señalar las disposiciones normativas para el aprovechamiento de los inmuebles ubicados en el territorio estatal. La licencia se emite por los Ayuntamientos o por los representantes de la entidad federativa que corresponda, con las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano respectivo (Gobierno del Estado de Michoacán. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente, 2002, art. 274, fracc. XXVII).



Cabe señalar que ninguna solicitud se recibe si no cuenta con la totalidad de los documentos señalados.

La licencia de uso del suelo, marcará las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento del inmueble a desarrollar, siendo entre otras, las siguientes:

“I. Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;

II. Derechos de vías municipales por trazo de vialidades de libramientos, colectoras, primarias o secundarias señaladas en los programas de desarrollo urbano u otros instrumentos de planeación derivados de los mismos; o por trazos de prolongación o ampliación de vías de cualquier rango existentes, requeridas para dar continuidad, integración y coherencia a la estructura urbana;

III. Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento; por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo a los programas del desarrollo urbano;

IV. Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas y fracturas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;

V. Compatibilidades de uso del suelo;

VI. Los coeficientes de ocupación o uso del suelo;

VII. Uso del suelo, lote tipo y densidad máxima; y,

VIII. Diseño de las vialidades” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 346).



La licencia de uso de suelo, debe contar con la vigencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivó. Cabe señalar que una vez recibida la solicitud la Dependencia Municipal, debe emitir su resolución, positiva, positiva condicionada o negativa, en un plazo no mayor de diez días hábiles. En caso de ser positiva debe otorgar la licencia de uso del suelo y establecerá las condicionantes que se han de cumplir (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 347-348).

3.2.2. Fase II: Visto bueno de lotificación y vialidad

La segunda fase, denominada *Visto bueno de vialidad y lotificación*², implica la consideración de haber recibido una resolución positiva para la licencia de uso del suelo, por lo que se inicia el trámite para la obtención de la autorización de visto bueno de vialidad y lotificación.

En esta fase II se requiere contar con los siguientes documentos:

I. Escrito de solicitud de autorización de Visto Bueno de vialidad y lotificación;

II. Oficios que acrediten la factibilidad de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, expedidos por las dependencias correspondientes;

III. Certificado y plano de medición y deslinde catastral expedido por la Dirección de Catastro del Estado;

² El visto bueno de vialidad y lotificación, hace referencia a la fórmula que se coloca en ciertos documentos para especificar que quien firma, certifica que todo se ajusta a derecho y que el documento en cuestión fue expedido por la autoridad decretada para tal fin, en este caso para indicar que es posible proceder a lotificar un predio y a que éste cuente con vías de acceso al mismo, que conecten con el resto del constructo urbano (H. Ayuntamiento de Morelia, 2015).

IV. Manifestación de impacto ambiental y oficio de la autorización del estudio emitida por la Secretaría y en su caso, estudio de impacto en el entorno;

V. En caso que el predio por fraccionar colinde o cuente con algún servicio de la federación, estado o municipio, deberá presentar los certificados de no afectación o autorizaciones de concesión de las áreas;

VI. Levantamiento topográfico del o los terrenos que integrarán el Desarrollo o desarrollo en condominio, indicando:

- a. Los ángulos del polígono o de los polígonos correspondientes a cada uno de los vértices y las distancias respectivas a vértice vertical;*
- b. Curva de nivel a cada metro de desnivel;*
- c. Colindancias perimetrales con nombre y distancias;*
- d. La superficie total del terreno por fraccionar y en su caso, las superficies parciales de cada uno de los predios que integren el desarrollo en proyecto, debidamente demarcados; y,*
- e. Todos los accidentes topográficos más notables que estén situados dentro o próximos colindantes de o los terrenos objeto del desarrollo, tales como montañas, cerros; valles, ríos, canales, zanjas, caminos, carreteras, vías férreas, líneas de energía eléctrica, líneas telegráficas o telefónicas, ductos subterráneos, gasoductos, construcciones permanentes y otros que se consideren de interés;*

VII. Proyecto de rasantes de vialidades, que deberá contener los niveles de las vialidades, en cuanto a sus pendientes, alturas, escurrimientos y demás características que permitan la integración del Desarrollo o desarrollo en condominio con las vialidades existentes en colindancia o la congruencia con los proyectos que las autoridades encargadas de los servicios públicos tengan de la zona;

VIII. El número de copias del plano proyecto de lotificación y vialidad que señale el Ayuntamiento a escala 1:500, debiendo cumplir y contener lo siguiente:

- a. Las restricciones y condicionantes señaladas en la licencia de uso de suelo;
- b. El tipo de Desarrollo o desarrollo en condominio y nombre propuesto, nombre del propietario o propietarios, orientación respecto al norte, escala y escala gráfica y cuadro de uso del suelo;
- c. La distribución de lotes, viviendas, departamentos, locales o unidades y su agrupamiento en manzanas o edificios; la localización de los espacios libres para recreación. El trazo de vialidades, cruceros y entronques deberá atender a la funcionalidad y al servicio que las mismas brindarán, así como la señalización y mobiliario urbano;
- d. Frentes, profundidades de lotes y superficies de cada uno; señalamiento de manzanas, propuesta de ubicación de las áreas de donación conforme al tipo de Desarrollo o desarrollo en condominio especificado en este Código;
- e. El diseño de las vialidades en plantas y cortes transversales de las mismas, incluyendo el acceso principal al desarrollo;
- f. La propuesta de ubicación del área de donación cumpliendo con los porcentajes y ubicación, especificando las áreas para el equipamiento urbano y las áreas verdes en los porcentajes establecidos en este ordenamiento;
- g. La propuesta para la nomenclatura de vialidades, andadores, jardines y plazas; h. Indicar la simbología utilizada;
- i. Nombre y firma del Director Responsable de Obra, que se encuentre inscrito en el padrón respectivo que lleve la Dependencia Municipal; y,
- j. Croquis de localización refiriéndolo al centro de población a escala 1:10,000” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 349).

Además de lo antes mencionado se debe presentar la propuesta publicitaria para la promoción y venta de los lotes, viviendas, departamento, locales, etc.

En caso que el terreno a fraccionar se localice o colinde con algún servicio de la federación o estado, se solicita indicar las zonas de restricción y/o proyecto de entroncamiento, los cuales deben estar debidamente aprobados por la autoridad

competente. Entendiendo que se de atender a las particularidades y disposiciones legales de cada caso en conformidad a lo que requiera la dependencia municipal.

Es importante saber que ninguna solicitud es recibida si no se acompaña de la totalidad de los documentos señalados para el desarrollo de esta fase II en este artículo (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 349).

Recibida la solicitud de *Visto bueno de vialidad y lotificación*, la dependencia municipal, ha de emitir su resolución positiva o negativa en un plazo no mayor de quince días hábiles.

En caso de ser positiva debe otorgará la autorización de Visto bueno de vialidad y lotificación. Sin que ello implique que se autorizan las operaciones de venta del desarrollo en cuestión (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 350). Conviene tener en cuenta los tipos de fraccionamientos que se pueden desarrollar, como se muestra en la figura 5.



Fig. 5. Tipos de fraccionamientos. **Fuente:** Gobierno del Estado de Michoacán (2002).

A su vez, los fraccionamientos habitacionales suelen dividirse en cuatro categorías:

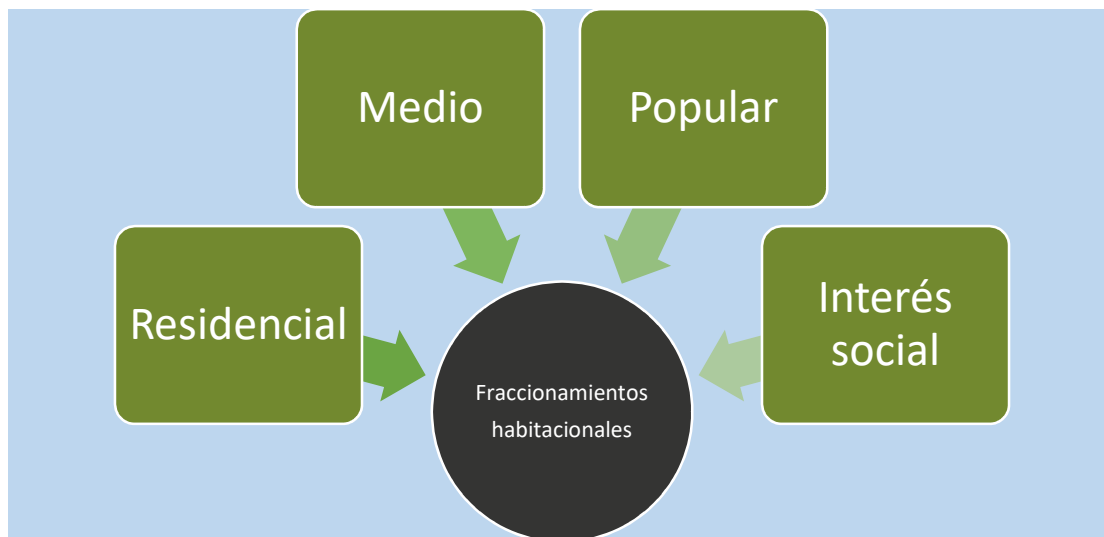


Fig. 6. Tipos de fraccionamientos habitacionales. **Fuente:** Gobierno del Estado de Michoacán (2002).

T I P O	S E R V I C I O S	Agua potable y tomas domiciliarias	Alcantarilla do sanitario y tomas domésticas	Alcantarilla do pluvial	Guarniciones de concreto hidráulico	Áreas jardinadas	Pavimento en arroyo de calles	Redes de energía eléctrica y alumbrado público	Placas de nomenclaturas en esquinas	Banqueta de concreto o hidráulico, adoquín o adocret o	Sistema de tratamiento de aguas negras
Residencial		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Medio		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Popular		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Interés social		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Campestr e		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rústico tipo granja		X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cementerio		X	X			X	X	X	X		
Comercial		X		X		X	X	X	X	X	

Fig. 7. Equipamiento e infraestructura mínima de servicios de los diferentes tipos de desarrollos. **Fuente:** Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán (2007).

D I M E N S I O N E S	T I P O	R e s i d e n c i a l e s	M e d i o	P o p u l a r	I n t e r e s s o c i a l	C a m p e s t r e	I n d u s t r i a l	R u s t i c o t i p o g r a n j a	C e m e n t e r i o s	C o m e r c i a l e s
Superficie de lotes		+300 M ²	+200 M ²	96 M ²	96 M ²	+1,200 M ²	+1,000 M ²	+3000 M ²		
Frente de lotes con acces. a vialidad primaria		15.00 MTS	10.00 MTS	7.00 MTS	7.00 MTS	+30 MTS	+20.00 MTS	35.00 MTS		
Frente de lotes con acces. a vialidad secundaria		12.00 MTS	8.00 MTS	6.00 MTS	6.00 MTS					
Ancho de vialidad colectora		20.00 MTS	18.00 MTS	15.00 MTS	15.00 MTS		+32 MTS			
Ancho de vialidad primaria		15.00 MTS	15.00 MTS	12.00 MTS	12.00 MTS	15 MTS	+23 MTS	16 MTS		
Ancho de vialidad secundaria		12.00 MTS	12.00 MTS	12.00 MTS	10.50 MTS	12 MTS	+19 MTS	12 MTS		
Ancho de vialidad terciaria				6.00 MTS						
Banquetas en vialidades colectoras		3.00 MTS	2.50 MTS	2.00 MTS	2.00 MTS					
Banquetas en vialidades primarias		2.50 MTS	2.00 MTS	1.50 MTS	1.50 MTS	3 MTS		2.00 MTS		
Banquetas en vialidades secundarias		2.00 MTS	1.50 MTS	1.20 MTS	1.20 MTS	2.50 MTS				
Banquetas en vialidades terciarias										
Retorno diámetro mínimo en arroyo vehicular		20.00 MTS	20.00 MTS	20.00 MTS		20.00 MTS	20.00 MTS	20.00 MTS		
Número de manzanas										
Número máx. de lotes por manzana										

Observaciones	En los fraccionamientos residenciales y medio el aprovechamiento del suelo será de vivienda unifamiliar y se destina como min. el 5% de la superf. vendible para áreas comerciales y de servicios.	Las vialidades terciarias sólo en casos que se justifique la circulación en un solo sentido y no afecte otros desarrollos	En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 MTS de ancho y contar con un área ajardinada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 70 MTS de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente	Deberán contar con una franja perimetral que evite la construcción con otros fraccionamientos con un ancho mínimo de 20.00 MTS			Área de restricción perimetral de 20.00 MTS la cual determinará el Ayuntamiento. La donación será al ayuntamiento en un 10% del total	El fraccionamiento deberá donar al Ayuntamiento el 10 % de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizado y el 3% se donará al gobierno del Estado
---------------	--	---	--	--	--	--	---	---

Fig. 8. Dimensiones mínimas de obras. **Fuente:** Gobierno del Estado de Michoacán (2007).

De acuerdo a la información del Código en el artículo 329 se debe considerar en materia de donación para fraccionamientos y conjuntos habitacionales, los siguientes porcentajes de la superficie total del terreno:

Tipo de Desarrollo	Donación al Estado	Donación al Ayuntamiento	
		Equipamiento	Áreas verdes
Fraccionamiento urbano	3%	5%	5%
Conjunto habitacional urbano		5%	5%
Fraccionamiento habitacional suburbano		5%	5%
Fraccionamiento comercial e industrial		3%	3%
Cementerios		10%	
Fraccionamiento habitacional urbano popular	3%	5%	5%

Condominios habitacionales y comerciales		5%	5%
Condominios industriales		8%	

Fig. 9. Porcentajes de donación y de áreas verdes son de la superficie total del terreno y para equipamiento de fraccionamientos y conjuntos habitacionales. **Fuente:** Gobierno del Estado de Michoacán (2007).

De este modo se cierra la segunda fase de este proceso de gestión de vivienda.

3.2.3. Fase III: Autorización definitiva

En la tercera fase aparecen los requisitos para la obtención de la autorización definitiva tanto de un fraccionamiento como de un conjunto habitacional.

Una vez obtenida la autorización de Visto bueno de vialidad y lotificación Los requisitos que se deben considerar son los siguientes:

I. Certificado original de libertad de gravamen, con vigencia de no más de treinta días. En el caso de la existencia de algún gravamen, se requerirá la autorización por escrito del acreedor;

II. El número de copias del plano proyecto de vialidad y lotificación que señale la Dependencia Municipal a escala 1:500;

III. Aprobación de la nomenclatura por la Dependencia Municipal;

IV. Permiso para la venta y comercialización de las viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades de la Dependencia Municipal;

V. Aprobación del proyecto de la red de electrificación, por parte de la Comisión Federal de Electricidad;

VI. Aprobación municipal del proyecto de alumbrado público;

VII. Aprobación del proyecto del sistema de distribución y suministro de agua potable por parte del Organismo;



VIII. Aprobación del proyecto de instalaciones de los sistemas de alcantarillado sanitario, tanto de las aguas residuales como pluviales, por el Organismo;

IX. Estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimentos, elaborado por laboratorio acreditado ante la Dependencia Municipal;

X. En caso de que se requiera la perforación de pozos, para el suministro de agua potable, obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización y concesión para la explotación del mismo;

XI. En caso de que el Desarrollo o desarrollo en condominio colinde con carreteras federales o estatales se presentará el proyecto de entroncamiento, aprobado por la autoridad competente;

XII. Memoria descriptiva del Desarrollo o desarrollo en condominio manifestando en ella:

- a. La superficie total del terreno por fraccionar;*
- b. La superficie destinada a vías públicas;*
- c. Las superficies parciales y totales de las áreas verdes;*
- d. La ubicación y superficie total del área de donación;*
- e. Las especificaciones y procedimientos generales de construcción que detallen y garanticen la calidad de todas y cada una de las obras de urbanización, que deben ser ejecutadas en los terrenos motivo del desarrollo o desarrollo en condominio, según su tipo;*
- f. La propuesta de modalidad de las obras de urbanización;*
- g. La propuesta del precio de venta de las viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades urbanizadas; y,*
- h. Precios unitarios, presupuesto total y calendario de las obras de urbanización a realizarse en el Desarrollo o desarrollo en condominio;*

XIII. La garantías a que se refiere el artículo 385 de este Código, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan; y,



XIV. Escritura pública que acredite la donación a favor del Ayuntamiento de las superficies en los términos de este Código” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 351).

Recibida la solicitud de autorización definitiva la Dependencia Municipal, debe proceder a la integración del expediente y ha de ponerlo a consideración del Ayuntamiento, el cual es el responsable de emitir la resolución final positiva o negativa en un plazo no mayor de veinte días hábiles (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 352).

Cuando las resoluciones fueran negativas, el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal, la debe hacer llegar por escrito indicando la documentación faltante, o bien, las razones y los fundamentos técnico- jurídicos por los cuales se dio una respuesta negativa a lo solicitado (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 353).

Cabe señalar que todas las solicitudes y documentos de este tipo de expedientes, deberán ir acompañadas por la firma de un Director Responsable de Obra acreditado ante la Dependencia Municipal (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 354).

Las resoluciones que sean emitidas por la Dependencia Municipal o el Ayuntamiento para cada una de las fases de autorización de un desarrollo, o bien, para un desarrollo en condominio, facultan a los fraccionadores para poder:

- En el caso del proyecto autorizado de rasantes a que se inicie con el trazo de vialidades, despalmes y movimientos de tierras en el predio en función.
- En el caso de la autorización del Visto Bueno de viabilidad y notificación. A formalizar los proyectos de las obras de urbanización, ante las distintas dependencias y autoridades para la obtención de las aprobaciones de los servicios públicos.



- En el caso de autorización definitiva. A edificar, urbanizar y publicitar el desarrollo; así como a realizar las operaciones de compra venta de las diferentes viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades que se estén constituyendo el desarrollo.

A proceder con la municipalización de un desarrollo, y en su caso solicitando la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador, de modo que subsistan solo las garantías contra vicios ocultos de las obras de urbanización, por un periodo de un año posterior a la municipalización (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007, art. 356).

Con respecto a las áreas de donación, se debe presentar la escritura de las áreas de donación a favor del H. Ayuntamiento en las cuales se debe especificar de acuerdo con lo estipulado en el artículo 297 y de conformidad con el artículo 329 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, fracción I y II, en el que se indica que:

“I. En los fraccionamientos habitacionales urbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el tres por ciento del área total del desarrollo para el Gobierno del Estado y el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento, para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento” (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007).



Cabe señalar que para el caso de los dos últimos tipos de fraccionamiento, vivienda: en condominio y vivienda mixta, se debe anexar además de los documentos antes mencionados, se debe contar con el reglamento de condominio. Es decir, se trata del documento en donde se especifiquen las áreas comunes y privadas del condómino, así como los derechos y obligaciones de los condominio, los cuales deberán estar protocolizados ante notario público, previa revisión y aprobación del H. Ayuntamiento.

Una vez terminadas las obras de urbanización del fraccionamiento o del conjunto habitacional, se debe proceder a la gestión de la municipalización, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 200 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado (Gobierno del Estado de Michoacán. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente, 2002, p. 16).

3.3. Retos y desafíos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia desde la óptica del municipio

Los retos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, desde la óptica del municipio implican:

- Claridad de los procesos de gestión para desarrollos habitacionales.
- Claridad y simplificación de la tramitología para la población acerca de cada proceso particular para la gestión de desarrollos habitacionales.
- Análisis serios sobre la viabilidad de la aprobación de los procesos de desarrollo habitacional.
- Atención seria de cuidado del medio ambiente del municipio.
- Cuidar la sustentabilidad del uso de suelo del municipio.
- Aprobar proceso de desarrollo urbano inteligente y ordenado.
- Frenar el modelo de ciudad en expansión.
- Garantizar el abasto y suministro de los servicios básicos para la vivienda por parte del municipio, suelo, agua, drenaje, entre otros.
- Promover la estrategia de rendisificación de la ciudad.



- Promover el modelo de vivienda vertical.
- Dar respuestas objetivas y sin opacidad para las gestiones de los desarrolladores habitacionales.
- No generar la competencia desleal entre los desarrolladores habitacionales.
- Favorecer el respeto de las áreas de donación.
- Omisión del impacto ambiental negativo por parte de los desarrolladores.

Sin duda, que éstos no son los únicos desafíos y retos a enfrentar por los desarrolladores de vivienda, pero si algunos de los más comunes a los que se deben presentar ante las autoridades del municipio y de los servidores públicos que trabajan en las dependencias establecidas por el gobierno para la atención de los procesos de gestión de desarrollos habitacionales, tanto en el municipio de Morelia, como en otras entidades del país.

3.4. Retos y desafíos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia desde la óptica de los propietarios

Los retos para la gestión de desarrollos habitacionales en el municipio de Morelia, desde la óptica de los propietarios y desarrolladores implican:

- Ignorancia sobre el proceso de gestión de desarrollo de vivienda.
- Procesos confusos.
- Burocracia.
- Recursos económicos limitados.
- Soborno.
- Inconstancia.
- Omisión del impacto ambiental de los desarrolladores.
- Competencia desleal entre los desarrolladores.
- Fraudes de inversión.
- Procesos largo.
- Costos altos por intermediación.



- Procesos en cuanto a tramitología y recuperación de la inversión.

De modo que sin pretender agotar todos y cada uno de los retos y desafíos que enfrentan los desarrolladores habitacionales se desarrolló la lista arriba mencionada.

3.5. Vigencia de las gestiones

Las gestiones de desarrollo habitacional, pueden ser prolongados procesos o procesos razonables, esto depende de una serie de variables.

Pero lo cierto es que existe un proceso normal, el cual es el camino más sencillo a desarrollar. De modo que cualquier alteración del proceso normal, seguramente generará una demora administrativa, la cual puede tomar años resolverla.

Por lo anterior, hay procesos que toman un año, dos años o más. Ya que cuando se busca gestionar un desarrollo habitacional en alguna área territorial con restricciones, sin duda aumentará la demora y expone el caso potencialmente a ser rechazada la gestión.

3.6. Alternativas para la gestión de desarrollos habitacionales

El campo de la gestión ofrece varias alternativas a los interesados en el tema, tanto por parte de gobierno, como por parte de los desarrolladores y los gestores de desarrollos urbanos. Dichas alternativas tienen pros y contras, por lo cual conviene ponderar “los dos lados de la moneda”.

3.6.1. Uso de guías administrativas

Las guías son documentos que ofrecen a los lectores una lectura rápida de los procesos administrativos que se deben seguir para desarrollar procesos concretos, en este caso, desarrollo de vivienda.



A través de una metodología y didáctica lógica, buscan facilitar la información necesaria para desarrollar el proceso de gestión, ya que ofrecen los esquemas de formatos que se deben generar.

Estos son documentos, de modo que si alguno de los interesados es neófito en el tema, no tiene el modo de hacer preguntas, lo cual podría generar confusión. Por otra parte, cuentan con caducidad, vinculada a los ejercicios de gobierno vigentes, ya que de un momento a otro los procesos pueden cambiar, por lo cual pierden su valor operativo.

3.6.2. Uso de manuales de procesos administrativos

La conformación de un manual para la gestión de desarrollos habitacionales en los municipios buscaría orientar debidamente a la población que acude ante las autoridades del municipio, a través de la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Morelia, creada para ese efecto, brindando los pasos que se deben de seguir, ilustrándolo inclusive con ejemplos de los formatos mismos, para orientar de forma precisa a la población, a los inversores, a los desarrolladores, a los gestores e inclusive al mismo personal de estas dependencias.

De este modo, algunas de las ventajas de este tipo de recursos como los manuales se podrían enunciar las siguientes:

- Claridad de información, a través de la ejemplificación de formatos, donde sólo se debe actualizar la información de los mismos aplicados a cada caso particular.
- Reducción de tiempos de los procesos administrativos.
- Prestación de servicios de calidad por parte de las autoridades.
- Reducción de costos para la población.
- Prevención de fraudes y abusos.
- Atención, orientación y resolución de solicitudes de los ciudadanos.



- Igualdad de trato para la población moreliana.
- Favorecen la reducción de asentamientos humanos irregulares en el municipio de Morelia, ya que orientan a la población y a los gestores.
- Reducción de opacidad administrativa y de la tramitología por parte del Ayuntamiento.
- Éxito de los procesos.

Dentro de las limitantes es que los procesos no siempre son detallados para los interesados y esto genera desaliento, o bien, que no todos los interesados tienen acceso a dichos manuales.

Estos manuales tienen caducidad por lo que con el cambio de los gobiernos, puede darse alguna alteración de los procesos, dejando en desuso operativo a este tipo de documentos, además de ser sujetos de modificación a causa de reformas o actualizaciones de la normativa contenida en las leyes, normas y reglamentos que rigen este campo.

3.6.3. Despachos de gestión

Los despachos de gestión son una excelente alternativa para facilitar los proceso de gestión de desarrollos habitacionales. Se trata de corporativos dirigidos por expertos en el tema de las gestiones.

Ellos ofrecen orientación y asesoría a los inversores y a los interesados en el desarrollo habitacional y brindar diferentes tipos de servicios y acompañamientos a cambio de un pago o de un porcentaje de ganancia por el servicio que prestan.

Algunas de las ventajas de estos gestores o desarrolladores habitacionales son:

- Tienen experiencia en el ramo y en los procesos.
- La gente interesada recibe asesoría puntual.



- Absorben la responsabilidad de los procesos.
- Agilizan los procesos ya que tienen contactos en las dependencias y saben a quién dirigirse.
- Conocen de las complicaciones del proceso.
- Cuentan con información actualizada de los procesos a desarrollar.
- Cuentan con asesores legales y peritos en arquitectura y en otras ramas afines de los procesos de desarrollo urbano.
- Tienen contacto con redes de proveedores para la construcción, con interesados en inversión, con potenciales clientes... de modo que tejen una red de éxito.

Sin embargo, dentro de los puntos negativos es que algunas personas no cuentan con los recursos suficientes para pagar este tipo de servicios o bien, inician el proceso pero en algún punto, sus recursos escasean y se detienen por tiempo indeterminado hasta por años.

Otro de los retos que enfrentan los despachos de gestión es cuando no se trata sólo de un inversor, sino de un grupo de inversores y alguno de ellos desea dejar de lado el proceso de gestión por razones personales o económicas, ya que esto desestabiliza a los interesados y rompe los acuerdos, lo cual genera fricciones.

3.6.4. Sitios web y otros

Los sitios web, los blog y otros medios o plataformas en internet, funcionan como medios de difusión para la población en general que sirve para la orientación de la población que está interesada en el desarrollo de viviendas.

Estos medios de difusión e información facilitan que la gente pueda tener acceso a la información en cualquier momento. Algunos municipios ofrecen asesoría en línea y responden dudas de los interesados.



Además, en estos sitios se pueden publicar manuales, guías, así como publicitar a los gestores de servicios y sus alcances, sin dejar de lado la información de las dependencias donde se deben hacer los trámites.

Esta alternativa, es una vía de bajo costo, accesible a cualquier persona que tenga al menos un teléfono inteligente con internet.

Pero cuando las personas no son expertas en la tecnología les resulta un proceso confuso y complejo.

Por otra parte, muchas de las veces las páginas no siempre están actualizadas o no son de fiar, por ello no siempre se tienen la certeza de que la información sea verídica, confiable y actualizada.





CONCLUSIONES



***Es claro que el Municipio de Morelia,
hoy día busca desarrollar planeaciones
inteligentes que le permitan un mejor
aprovechamiento de sus recursos.***

(Luis Antonio Valencia Barrera, 2018)





Conclusiones

En Morelia es uno de los municipios emblemáticos del país, sobre todo por el centro histórico de la entidad, cabecera del Estado de Michoacán de Ocampo y por lo mismo los trámites y gestiones que se solicitan son más, considerados desde una óptica cuantitativa, y establece retos y desafíos, desde una óptica cualitativa, para su autorización.

Lo anterior, recientemente ha generado que la vivienda en el municipio sea vista como un peligro que está afectando el abasto de los servicios básicos de los nuevos desarrollos urbanos. Inclusive se habla de un aumento del índice de rezago social (ISR) para la ciudad de Morelia.

Pese a que el estado cuenta con una regulación establecida para llevar a cabo los procesos de gestión de suelo para darles un uso para el desarrollo de vivienda, los itinerarios tramitológicos se hacen extensos y tortuosos.

Es por ello que la presente investigación insiste en aprovechar las nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) para la difusión de los requerimientos básicos que se deben seguir si es que se quiere proyectar algún desarrollo habitacional, haciendo conciencia del cuidado ambiental y de los pros y contras de una planeación no adecuada de cara al deterioro ambiental del estado y del municipio.

Parecería que en la práctica son muchos los intereses implicados en el desarrollo de vivienda y en la gestión de suelo, y es por ello que en algunos casos las controversias se resuelven muy rápido, pero en otros casos no es así. Parecería a mayor capital, mayor facilidad de trámites.



Es aquí donde aparece la relevancia de la gestoría para el desarrollo de vivienda en el municipio de Morelia. Ya que los responsables, permiten asesorías de calidad, que orientan a la población y los interesados, con oportunidad y con profesionalismo, evitando así falsas expectativas, fraudes y pagos innecesarios.

Es claro que el Municipio de Morelia, hoy día busca desarrollar planeaciones inteligentes que le permitan un mejor aprovechamiento de sus recursos materiales y naturales y en ello, los desarrolladores de vivienda no deberían “hacerse de la vista gorda”, ya que esto entraña un compromiso ético de cuidado del medio ambiente (H. Ayuntamiento de Morelia, 2016, p. 230-237).

Hoy en día la arquitectura permite desarrollar modelos de vivienda bioclimática y más acorde a todos estos aspectos de la sustentabilidad y la sostenibilidad de los proyectos con el propósito firme de la conservación ambiental del planeta, la gran casa donde habitamos todos.

Los gestores y las autoridades pueden impulsar a que los nuevos desarrollos de vivienda urbana generen este plus de mejora ambiental y ecológica.

De modo que a lo ya expuesto valdría no pasar por el alto este llamado global a la generación de una conciencia ecológica de todos los actores implicados en la construcción urbana.

Además, es importante enfatizar que en la medida en que los inversores de desarrollos habitacionales, se dejen guiar por las recomendaciones citadas en el presente documento, así como por el conocimiento y la experiencia de los gestores, de conformidad con la normativa que ya se ha expuesto con antelación en el presente documento, se podrían evitar el que sean víctimas de requerimientos adicionales e innecesarios, o bien, requerimientos no establecidos en la misma normatividad, lo cual, en la praxis genera el retaso y hasta el entorpecimiento de los trámites, orillando así a que se involucren con ello en el fomento de la corrupción.



Finalmente, es conveniente atender a una recomendación final: todo requerimiento que se dé por parte de la autoridad, ha de ser presentado por escrito, a fin de que quede bien fundamentado y sustentado.

Por lo tanto, se ha de evitar cualquier tipo de requerimiento o solicitud que sea de palabra, ya que como se dice, las palabras se las lleva el viento, mientras que un escrito, es una formalidad que cumple con elementos que dan certeza a la etapa del proceso en cuestión.



Bibliografía

- A. Solorio, C. V. (2004). Interés jurídico, definición de promovente. *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, XX(2), 1790.
- Akifrases. (2013). *Akifrases*. Obtenido de Frase de Auguste Perret: <https://akifrases.com/frase/142075>
- Arquigrafico. (2016). *Arquigrafico*. Obtenido de Qué es el deslinde catastral: <https://arquigrafico.com/que-es-un-deslinde-catastral/>
- Barragán, B., & José. (2018). *México.leyderecho*. Obtenido de Certificado de no afectación: <http://mexico.leyderecho.org/certificado-de-inafectabilidad/>
- Benítez, A., & Emilio. (23 de Enero de 2014). *Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de Deslinde y amojonamiento de términos municipales: <https://joseluisheras.wordpress.com/2014/01/23/linderos-deslinde-y-amojonamiento-2/>
- Buenas Tareas. (28 de Febrero de 2013). *Buenas Tareas*. Obtenido de Polígonos en arquitectura: <http://www.buenastareas.com/ensayos/Poligonos-En-La-Arquitectura/7626550.html>
- Conceptodefinicion.de. (7 de Julio de 2017). *Conceptodefinicion.de*. Obtenido de Definición de gasoducto: <http://conceptodefinicion.de/gasoducto/>
- Consejo General del Notariado. (2010). *Consejo General del Notariado*. Obtenido de Poderes notariales: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/poderes-notariales>
- Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. (2000). *Destino Turístico*. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de Morelia: <http://www.cultura.gob.mx>
- Definición abc. (2007). *Definición abc*. Obtenido de Definción de dictamen: <https://www.definicionabc.com/derecho/dictamen.php>
- Diario Oficial de la Federación. (20 de Abril de 2014). Decreto por el que se aprueba el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. *Diario Oficial de la Federación*, págs. 1-41. Recuperado el 12 de Enero de 2018, de <https://portalsocial.guanajuato.gob.mx>



- Díaz, P. (20 de Abril de 2017). *Centro Urbano*. Obtenido de Entroque arquitectónico: <https://centrourbano.com/2017/04/20/modernizan-entronque-la-carretera-mexico-15-los-mochis/>
- Elissalde, B. (2002). *Hypergeo*. Obtenido de Topografía: <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article488>
- EcuRed. (2012). *EcuRed conocimiento para todos*. Obtenido de Mecánica de suelos: https://www.ecured.cu/Mecánica_de_Suelos
- Enciclopedia Culturalia. (28 de Noviembre de 2014). *Enciclopedia Culturalia*. Obtenido de Definición y significado de predio: <https://edukavital.blogspot.com/2014/11/definicion-y-significado-de-predio.html>
- Espasa Calpe. (1990). *Enciclopedia Universal Ilustrada Europea-Americana Espasa-Calpe* (Vol. XXXVII). Madrid, España: Espasa Calpe.
- Farlex. (2005). *Habitacional*. (C. S. Dictionary, Editor) Recuperado el 1 de Marzo de 2008, de The free dictionary by Farlex: <https://es.thefreedictionary.com/habitacional>
- Fernández Ruíz, J. (2003). *Ámbito municipal, las entidades federativas y el derecho constitucional en México*. Distrito Federal, México: Fondo de Cultura Económica.
- Fernández, C. I. (2010). *Planos para proyectos*. Valladolid, España: Universidad de Valladolid.
- Gaete Feres, H. G. (Enero de 2003). Gestión del urbanismo y administración urbana: los pies de barro en el despliegue territorial del neoliberalismo en Chile. *Revista de Urbanismo*, 1-19. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de <http://revistaurbanismo.uchile.cl>
- García Márquez, F. (2005). *El topógrafo descalzo. Manual de topografía aplicada*. Distrito Federal, México: Editorial Pax México.
- Gobierno del Estado de Michoacán. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente. (2002). *Guía metodológica para fraccionamientos y conjunto habitacional*. Morelia, Michoacán, México: Gobierno del Estado de Michoacán. Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente.



- Grupo de Promoción Evaluación. (2017). *Duis*. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de <http://www.duis.gob.mx/concepto/Pages/Desarrolladores.aspx>
- Gutiérrez, A. J., & Sánchez, A. L. (2009). Impacto ambiental. *Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible*, 1-12.
- H. Ayuntamiento de Morelia. (2015). *Morelia, H. Ayuntamiento*. Obtenido de Visto bueno al proyecto de vialidad y lotificación: <http://www.morelia.gob.mx/index.php/tramites/consulta-tramites/guia-de-tramites>
- H. Ayuntamiento de Morelia. (2016). *Morelia Next 2041 Plan de gran visión*. Morelia, Michoacán, México: H. Ayuntamiento de Morelia.
- H. Ayuntamiento de Morelia. (2016). *Plan municipal de desarrollo 2015-2018 Morelia Next 1.0*. Morelia, Michoacán, México: H. Ayuntamiento de Morelia.
- Instituto Municipal de Planeación de Morelia. (2015). *Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 Morelia Next 1.0*. Morelia, Michoacán, México: Instituto Municipal de Planeación de Morelia. Recuperado el 26 de Diciembre de 2017, de <https://implanmorelia.org>
- Juárez Valdovinos, J. (1 de Enero de 2016). Plan de Desarrollo Municipal. *Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, CLXIII(72)*, págs. 1-110. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de file:///D:/PlanMpalDesarrollo_2015-2018%20MORELIA.pdf
- Larrazábal, A., Gopar-Merino, L. F., & Vieyra, A. (2014). Expansión urbana y fragmentación de la cubierta del suelo en el periurbano de Morelia. *Procesos Urbano en el Periurbano*, 89-115. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de <http://www2.inecc.gob.mx>
- Martínez Gil, P. (2015). *El municipio, la ciudad y el urbanismo*. Distrito Federal, México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Maya Guzmán, M. (2015). *Fundación y Época Colonial*. Obtenido de Morelia H. Ayuntamiento 2015-2018: <http://www.morelia.gob.mx>
- Municipios.mx. (2018). *Morelia*. Obtenido de Municipio.mx: <http://www.municipios.mx>



- Nava Negrete, A. (2018). *Mexico.leyderecho*. Obtenido de Lotificación: <http://mexico.leyderecho.org/lotificacion/>
- Ospina, W. (20 de Septiembre de 2008). *El espectador*. Obtenido de La mancha urbana: <https://www.elespectador.com/opinion/la-mancha-urbana-columna-39366>
- Padilla, M. J. (Julio-Diciembre de 2007). Escalas de medición. *Paradigma*, II(2), 104-125.
- Pérez Porto, J., & Gardey, A. (2010). *Definición de municipio*. Recuperado el 1 de Marzo de 2018, de Definición.de: <https://definicion.de/municipio/>
- Pérez Porto, J., & Merino, M. (2008). *Definición de gestión*. Recuperado el 1 de Marzo de 2008, de Definicion.de: <https://definicion.de/gestion/>
- Pérez Porto, J., & Merino, M. (2012). *Definición.de*. Obtenido de Acotación: <https://definicion.de/acotacion/>
- Periódico Oficial del Estado de Michoacán. (2007). *Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo*. Morelia, Michoacán, México: Periódico Oficial del Estado de Michoacán. Recuperado el 26 de Diciembre de 2017, de <http://transparencia.congresomich.gob.mx>
- Real Academia Española. (2017). *Diccionario de la lengua española*. Obtenido de Croquis: <http://dle.rae.es/?id=BML54RZ>
- Registro Único de Vivienda. (2011). *Sembrado de vivienda*. Distrito Federal: Registro Único de Vivienda.
- Ruiz Massieu, J. F. (1992). *Estudios de derecho político de estados y municipios*. Distrito Federal, México: Porrúa.
- Sandoval Escudero, C. (1994). *Métodos y aplicaciones de la planificación regional y local en América Latina*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Secretaría de Comunicaciones y Transportes. (2013). *Diseño del trazo y de la sección tipo*. Distrito Federal, México: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- Segufian. (2018). *Segufian*. Obtenido de Libertad o libre de gravamen: http://segufian.mex.tl/9956_Libertad-de-Gravamen.html



Significado.net. (19 de Marzo de 2015). *Significado.net*. Obtenido de Significado de Vértice: <http://significado.net/vertice/>

Significados. com. (2013). *Significados. com*. Obtenido de Significado de polígono: <https://www.significados.com/poligono/>

Spanish Oxford Living Dictionaries. (2018). *Spanish Oxford Living Dictionaries*. Obtenido de Nomenclatura oficial: <https://es.oxforddictionaries.com/definicion/nomenclatura>

The Free Dictionary by Farlex. (2003). *The Free Dictionary by Farlex*. Obtenido de Oleoducto: <https://es.thefreedictionary.com/oleoducto>

Urrutia, J. (20 de Enero de 2015). *Arista Sur*. Obtenido de Qué son las curvas de nivel en un mapa topográfico: <https://www.aristasur.com/contenido/que-son-las-curvas-de-nivel-en-un-mapa-topografico>

Glosario

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Accidentes topográficos	Un accidente geográfico es una unidad geomorfológica. También podemos definirlo como una de las diferentes formas que tiene el terreno de la Tierra. Los accidentes geográficos se clasifican por características tales como elevación, pendiente, orientación, estratificación, formación rocosa y tipo de suelo (García Márquez, 2005, p. 325-326).
Acotaciones	Una acotación es una puntualización, observación o explicación, y designa la acción y efecto de acotar. Como tal, una acotación puede referirse a las notas o apuntes realizados en los márgenes o al pie de un texto manuscrito o impreso (Pérez Porto & Merino, Definición.de, 2012).
Ángulos de polígono	Superficie de terreno delimitada que constituye una unidad urbanística y está destinada a fines administrativos,

	industriales, militares o de otro tipo (Significados. com, 2013).
Certificado de libertad de gravamen	Para que el resto de las personas sepan que esta condición existe, se crea un documento legal llamado Certificado de Libertad de Gravamen donde se hace constar cual es la situación libre de gravamen o bien cuál es la situación gravada es en la que se encuentra la propiedad o el derecho de la misma. Estos datos, para saber que realmente se encuentra libre de cargas, se deben recabar de las inscripciones y documentos existentes en los archivos del registro público de la propiedad y comercio en una entidad ya sea municipal, estatal o federal. Se suele aplicar para diferentes propósitos como acreditar ante autoridad, persona o institución la situación jurídica actual en la que se encuentra el bien inmueble o derecho (Segufian, 2018).
Certificado de no-afectación	En el Derecho Presupuestario existe el principio llamado "de unidad de caja" o de "no afectación de recursos", que consiste en que los recursos que obtiene el Estado no tenga una "afectación especial a gastos determinados, sino que ingresen a formar un fondo común y

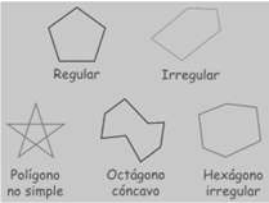
	sirvan para financiar todas las erogaciones”. En el Derecho Mexicano existe consagrado tal principio en un precepto indudablemente mal ubicado, pues en el artículo 1 del CFF 1981, se establece que “sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico”. El principio de no afectación de recursos es apropiado para los impuestos y para los derechos, además, creemos que la naturaleza misma de las contribuciones especiales, que se establecen para la realización de obras públicas concretas y determinadas, requiere precisamente que los ingresos que produzcan dichas contribuciones especiales se destinen específicamente a la realización de las mismas (Barragán & José, 2018).
Colindantes perimetrales	Un colindantes es un sustantivo que se refiere uno de dos elementos que lindan entre sí (son contiguos). El concepto suele utilizarse respecto a terrenos, fincas o construcciones (Benítez & Emilio, 2014).
Croquis de localización	Un croquis es un diseño o dibujo abocetado que plasma de forma simplificada una imagen de un lugar pequeño o alguna idea, hecha con instrumentos de dibujo. Por lo general se trata del esquema elaborado a partir de la copia de un modelo proveniente

	de la naturaleza o de la plasmación visual de un concepto proveniente de la imaginación. Se suele realizar a mano alzada, sin la ayuda de elementos técnicos (según el DRAE, “croquis” es “diseño ligero de un terreno, paisaje o posición militar, que se hace a ojo y sin valerse de instrumentos geométricos”) (Real Academia Española, 2017).
Curvas de nivel	Una curva de nivel es una línea que, en un mapa o plano, une todos los puntos de igual distancia vertical, altitud o cota. Sinónimo: isohipsa. Curva de pendiente general: Diagrama de curvas que representa la inclinación de un terreno a partir de las distancias entre las curvas de nivel (Urrutia, 2015).
Deslinde catastral	El deslinde catastral es un trabajo físico elaborado por un cuerpo de técnicos topógrafos, los cuales señalan mediante marcas en un terreno verificando de donde a donde pertenecen los límites perimetrales de la propiedad. El deslinde de terrenos se refiere al deslinde de fincas no urbanizadas (Arquigrafico, 2016).
Dictamen	Opinión o juicio técnico o pericial, que se forma o emite sobre algo (Definición abc, 2007).

Escala	Se le llama escala a una serie de valores o grados que pueden ubicarse dentro de una misma contingencia o entidad cuantitativa. Existen distintos tipos de escalas. Por ejemplo, una escala cartográfica es aquella relación matemática entre las dimensiones reales y el dibujo en un plano, como puede ser un mapa. En vínculo con este concepto está el de un dibujo o plano "a escala", es decir, que no está realizado en su tamaño real sino en una proporción dada. Esto es excepto que la leyenda lea "a escala real", caso en el cual el gráfico o representación respetará las proporciones originales del objeto representado (Padilla, 2007, p. 106).
Gasoductos	Un gasoducto es una conducción de tuberías que sirven para transportar gases combustibles a gran escala o distancia (Conceptodefinicion.de, 2017).
Impacto ambiental	El impacto ambiental al medio natural es el efecto que produce la actividad humana sobre el medio ambiente. El concepto puede extenderse a los efectos de un fenómeno natural catastrófico. Técnicamente, es la alteración en la línea de base

	ambiental (Gutiérrez & Sánchez, 2009, p. 2).
Lotificación	Es la división de un terreno en lotes, con fines urbanos. Cuando el terreno dividido es de grandes dimensiones la lotificación se denomina fraccionamiento (Nava Negrete, 2018).
Mancha urbana	Se refiere al área que ocupa la población en una ciudad. Esta mancha crece a diario, debido a que mucha gente emigra del campo y va aumentando el número de habitantes y de viviendas (Ospina, 2008).
Mecánica de suelos	En ingeniería y arquitectura la mecánica de suelos es la aplicación de las leyes de la física y las ciencias naturales a los problemas que involucran las cargas impuestas a la capa superficial de la corteza terrestre (EcuRed, 2012).
Nomenclatura oficial	Conjunto de términos o palabras propias utilizadas en una ciencia, técnica, o especialidad, o por un autor (Spanish Oxford Living Dictionaries, 2018).
Oleoductos	Se denomina oleoducto a la tubería e instalaciones conexas utilizadas para el transporte de

	petróleo, sus derivados y biobutanol, a grandes distancias. La excepción es el gas natural, el cual, a pesar de ser derivado del petróleo (The Free Dictionary by Farlex, 2003).
Planos proyectos	En el campo de la arquitectura, un plano proyecto es un proyecto arquitectónico, que se refiere al conjunto de planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados para plasmar (en papel, digitalmente, en maqueta o por otros medios de representación) el diseño de una edificación, antes de ser construida (Fernández, 2010, p. 6).
Poder notarial	Un poder notarial es un documento a través del cual usted autoriza a una persona de su confianza para que, en su nombre y representación, realice diversos trámites administrativos y legales en México; tales como comprar, vender, escriturar o administrar propiedades; retirar dinero y manejar cuentas bancarias, registro de menores, entre otros (Consejo General del Notariado, 2010).
Polígonos	El polígono es una figura geométrica de forma cerrada que posee más de 3 lados, ángulos y vértices. La palabra polígono proviene del griego poli que significa “muchos” y gonos

	que significa “lados” (Buenas Tareas, 2013). 
Predio	La palabra predio es una de las tantas denominaciones que presenta aquella posesión inmueble, tierra, hacienda, de la que es dueño un individuo. Cabe destacar, que también es recurrente que el predio aparezca designado a partir de los siguientes términos: finca, heredad, feudo, tierra, campo, dominio, propiedad (Enciclopedia Culturalia, 2014).
Promovente	En el ámbito jurídico es común usar el término promovente, como término especializado. Se trata de un adjetivo o bien de un sustantivo que se emplea para calificar o designar a una persona física o jurídica 'que promueve' algo, puede utilizar la voz promotor, 'que promueve algo, haciendo las diligencias conducentes para su logro' determinado (A. Solorio, 2004, p. 1790).
Proyecto de entronque	Se trata de una proyección de lo que serían las intersecciones de dos o más carreteras o vialidades (Díaz, 2017).

Sembrado de vivienda	Se trata de un plano en el que se puede encontrar la ubicación en el fraccionamiento de las viviendas a desarrollar así como su siembra dentro del lote o predio (Registro Único de Vivienda, 2011).
Trazo de campo	Los planos y mapas cartográficos son dibujos que muestran las principales características físicas del terreno, tales como edificios, cercas, caminos, ríos, lagos y bosques, así como las diferencias de altura que existen entre los accidentes de la tierra tales como valles y colinas (llamadas también relieves verticales). Los planos y mapas topográficos se basan en los datos que se recogen durante los levantamientos topográficos (Secretaría de Comunicaciones y Transportes, 2013).
Topografía	La topografía es la técnica que consiste en describir y representar en un plano la superficie o el relieve de un terreno o también es un término que se refiere al conjunto de características que presenta la superficie o el relieve de un terreno (Elissalde, 2002).
	Punto en el que coinciden los dos lados de un ángulo o de un



Vértices	polígono. O bien punto en el que coinciden tres o más aristas de un poliedro (Significado.net, 2015).
-----------------	---

Fig. 10. Dimensiones mínimas de obras. **Fuente:** Elaboración propia (2018).



Índice de imágenes

Fig. 1. Localización de Morelia. Fuente: www.google.com (2018)	16
Fig. 2. Mapa del municipio de Morelia. Fuente: www.google.com (2018)	17
Fig. 3. Mapa de las tenencias de Morelia. Fuente: Secretaría de Turismo Municipal (2015)	18
Fig. 4. Estrategias del NPV. Fuente: Secretaría de Turismo Municipal (2015)	25
Fig. 5. Tipos de fraccionamientos. Fuente: Gobierno del Estado de Michoacán (2002)	50
Fig. 6. Tipos de fraccionamientos habitacionales. Fuente: Gobierno del Estado de Michoacán (2002)	51
Fig. 7. Equipamiento e infraestructura mínima de servicios de los diferentes tipos de desarrollos. Fuente: Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán (2007)	51
Fig. 8. Dimensiones mínimas de obras. Fuente: Gobierno del Estado de Michoacán (2007)	53
Fig. 9. Porcentajes de donación de áreas verdes y para equipamiento de fraccionamientos y conjuntos habitacionales. Fuente: Gobierno del Estado de Michoacán (2007)	54
Fig. 10. Dimensiones mínimas de obras. Fuente: Elaboración propia (2018)	84

