

# LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y SU REORDENAMIENTO EN EL ESTADO DE MICHOACÁN

*M. en I. Francisco García Mier*

## **Problemática**

Históricamente, las ciudades del Estado de Michoacán han vivido el problema de los asentamientos irregulares y sus consecuencias, ocasionado por una sentida necesidad de un satisfactor primario: la vivienda. Las familias asentadas en estos sitios carecen de todo el conjunto de servicios y condiciones mínimas para garantizar una calidad de vida regular. Es con el paso del tiempo que, bajo presiones sociales, políticas y de intereses de grupos, se incorporan los servicios urbanos y las obras de urbanización.

Los esquemas de regularización que promueven los diferentes niveles de gobierno, a través de la Comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), el Registro Agrario Nacional, la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Estado, y los propios ayuntamientos a través de una autorización definitiva, buscan como objetivo la expedición de títulos de propiedad, con lo que se promueve la seguridad jurídica de los compradores de lotes, bajo esquemas, políticas y criterios propios de cada institución, para que después los propietarios de un lote, contribuyan a los ayuntamientos con un pago de impuesto predial. Sin embargo, en muchos casos, los colonos ya con un terreno regularizado, piensan que con esta contribución, los ayuntamientos tienen obligación de construir las obras de urbanización y servicios. La realidad es que el impuesto predial, únicamente alcanzaría para ciertos servicios públicos municipales como la recolección de basura y el alumbrado público. De acuerdo a la Ley Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, le corresponde a los fraccionadores la introducción de servicios, así como la construcción de las obras de urbanización respectivas, según la autorización definitiva de un fraccionamiento. Evidentemente, los fraccionadores transmiten estos costos a los compradores de los lotes. Por consiguiente, les corresponde a los colonos en un asentamiento irregular, aún ya regularizado, el pago de todos y cada uno de los servicios urbanos necesarios, bajo un esquema de participación en la colonia.

Anteriormente producto de una necesidad de vivienda, los asentamientos irregulares y la gestación de los mismos, ahora resultan y proliferan como resultado de la especulación de algunos fraccionadores y líderes sociales que defraudan y se aprovechan de la población desinformada al respecto. La ocupación es mínima durante muchos años y se pronostica que a tasas inclusive inferiores a las de crecimiento demográfico.

Se ha encontrado que la mayoría de los asentamientos irregulares, se localizan en zonas aptas para incorporar al desarrollo urbano, y sólo en un porcentaje menor se localizan en zonas de vulnerabilidad y riesgo. Además, casi todas las ciudades del Estado de Michoacán se encuentran rodeadas de suelo social, es decir, de ejidos.

Se tiene conocimiento de otra serie de problemas urbanos que van de la mano a los fraccionamientos irregulares, entre ellos se encuentran los siguientes. Al no contar con la aprobación de la autoridad municipal, no se contemplan las áreas mínimas establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano por concepto de donaciones y áreas verdes, por lo que a futuro no existirán los espacios físicos para ser destinados a equipamiento urbano, es decir escuelas, clínicas de salud, parques, etc.; por otro lado, la estructura urbana de estos fraccionamientos no contempla las vialidades primarias y regionales que comunicarán en un futuro una Ciudad y sus diferentes zonas; en consecuencia, se estrangulan las posibles vialidades. Estos son solo dos de muchos otros problemas secundarios ocasionados por el fenómeno en estudio.

La problemática de las ciudades del Estado de Michoacán, donde prevalece el crecimiento desordenado, a través de la proliferación de asentamientos irregulares, el acaparamiento anárquico de la tierra, el déficit de vivienda, la carencia de vialidades primarias y servicios urbanos, entre otros problemas, y las ya obsoletas metodologías de planeación urbana, marcan la pauta para pensar en los futuros problemas que se avecinan en un horizonte no muy lejano.

En la siguiente matriz se caracteriza la problemática a grupada en aspectos relacionados con el medio físico natural, el medio físico transformado, los aspectos socioeconómicos y la administración y gestión del desarrollo urbano.

## FIGURA 1. MATRIZ DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Se estima que en la Ciudad de Morelia, según nuestros diagnósticos preliminares, existen aproximadamente 4,000 hectáreas ocupadas por asentamientos irregulares o en proceso de gestación de los mismos. Esta cantidad de suelo podría albergar aproximadamente 200,000 viviendas. Estas viviendas podrían habitarse por un millón de personas. También se estima que la oferta de lotes en la última década ha sido de 160,000 lotes, de los cuales el 25% ha sido mediante fraccionamientos formales principalmente de vivienda de interés social, mientras que el resto se ha dado por asentamientos irregulares. La gestación de asentamientos irregulares representa, sino tanto un problema hoy, si un problema futuro para la autoridad y para la ciudadanía en general. Es en la etapa de gestación donde se realizan las ventas de terrenos y aparecen los primeros indicios de irregularidad. Sin embargo, los criterios de actuación de las instituciones que regularizan asentamientos, no contemplan la actuación en esta importante etapa; además, las lagunas y carencias de la legislación vigente, no les permite actuar con procedimientos expeditos de coordinación interinstitucional. En este sentido, se requieren reformas estructurales a la Ley Estatal de Desarrollo Urbano y al Código Penal. Sin embargo, aún con estas reformas, debería existir un plan de acción para el reordenamiento urbano en asentamientos irregulares, ya que de esperar las reformas, día con día se agravaría esta problemática.

Por otro lado, se percibe una realidad de crecimiento urbano imparable de las más grandes ciudades del Estado de Michoacán. Teóricamente, el crecimiento de una ciudad debería ser en función del ritmo de crecimiento poblacional, es decir, el número de viviendas debería aumentar proporcionalmente al aumento en el número de habitantes y a la formación de hogares en una Ciudad; sin embargo, este crecimiento se desarrolla por mercado, es decir, existe una oferta y demanda de terrenos y viviendas, ya sean formales o irregulares. Este crecimiento es de tipo especulativo y de legítima inversión reflejada en el acaparamiento de terrenos por los

particulares, aunque otras familias no pueden aspirar ni siquiera a una sola vivienda.

Según nuestra apreciación particular y de acuerdo a la política nacional de desarrollo urbano, el crecimiento de estas ciudades es imparable. Mientras no exista una cantidad importante de suelo urbano apto<sup>1(1)</sup> y disponible de incorporar al desarrollo urbano a través de desarrollos formales para todos los segmentos de mercado y de necesidad, siempre habrá una demanda especulativa e irregular enfocada a los fraccionamientos irregulares.

## **Objetivos**

Se propone enfrentar esta problemática a través de un modelo de reordenamiento urbano. Los objetivos de este modelo van más allá de una regularización que resulte en escrituras y pago de impuesto predial. Se busca el rescate de vialidades primarias y regionales que tanto se necesitan y la dotación de donaciones y áreas verdes de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano. Resulta prioritario considerar el potencial que tienen los asentamientos irregulares para albergar una gran cantidad de viviendas, incorporándolos formalmente a los proyectos de reserva territorial.

---

<sup>1(1)</sup> El suelo apto contempla básicamente la vocación, aptitud, sustentabilidad y disposición a precios no especulativos, entre otros, según estudios de Organización Conurba S.A. de C.V.

## **Modelo de reordenamiento urbano**

Este modelo plantea la necesidad de abordar el complejo problema a través de un proceso de reordenamiento que, si bien no contempla un caso único, si plantea un procedimiento general con principios de actuación y líneas de acción que obedecen a solucionar una problemática de ciudad.

A continuación se muestra en esquema de funcionamiento del modelo, según el flujo de actividades, es decir los pasos para aplicarlo.

### **FIGURA 2. FLUJO DE ACTIVIDADES DEL REORDENAMIENTO URBANO**

Los principios de actuación en el proceso de reordenamiento urbano obedecen a que se percibe voluntad de las autoridades de los tres niveles de gobierno, la participación social y a la inversión ante la demanda de suelo urbano y la oferta del suelo sin ocupar.

Las líneas de acción representan las actividades a realizar para lograr los objetivos del programa de reordenamiento urbano, bajo un plan que determine responsabilidades y metas para cada asentamiento irregular. Estas líneas de acción son: Autoridad municipal, Coordinación interinstitucional, Concertación Social y Comercialización.

De forma conceptual, la *figura iii* muestra el modelo de reordenamiento según cada una de sus componentes, sin determinar el orden de los pasos a seguir.

### FIGURA 3. MODELO CONCEPTUAL DE REORDENAMIENTO URBANO

## Conclusiones

Los ayuntamientos, en sus estructuras operativas, destinan la mayoría de sus recursos humanos y materiales a la administración de desarrollo urbano formal, es decir, a los fraccionamientos formales; la complejidad del proceso de tramitología para la obtención de las autorizaciones correspondientes, requiere demasiado tiempo y desgaste tanto para la autoridad como para un inversionista o desarrollador inmobiliario. Debido a la proporción de las cifras del diagnóstico preliminar, se propone que las autoridades en materia de desarrollo urbano destinen en esa misma proporción, de cuatro veces a una, tanto los recursos humanos como los recursos materiales, hasta equilibrar la balanza y manejar el problema de acuerdo al modelo de reordenamiento urbano.

Sin embargo, cabe resaltar que la complejidad del fenómeno en los aspectos urbano, político, de mercado y social, hace prioritario e indispensable ciudadanizar el problema a través de su difusión. Este proyecto, sin duda alguna, debe estar presente en la cartera de proyectos estratégicos de los ayuntamientos y del Gobierno del Estado, ya que el pronóstico es el caos urbano en un plazo muy corto, y el alejamiento hacia la sustentabilidad en las principales ciudades del Estado de Michoacán.

---