

Política Habitacional como detonador del proceso de metropolización en Morelia, Michoacán, México.

Salvador Garcia Espinosa y Mónica Sanchez Gil.

Cita:

Salvador Garcia Espinosa y Mónica Sanchez Gil (2019). *Política Habitacional como detonador del proceso de metropolización en Morelia, Michoacán, México. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/148>

POLÍTICA HABITACIONAL COMO DETONADOR DEL PROCESO DE METROPOLIZACIÓN EN MORELIA, MICHOACÁN, MÉXICO

Salvador García Espinosa, Mónica Sánchez Gil

“Eje 3: Estructura social, demografía, población”

“Mesa 36: Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización:

Transformaciones territoriales y políticas habitacionales”

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

salgaes1@gmail.com, monicasgil@gmail.com

RESUMEN

Los cambios que ha tenido la política de vivienda en México permiten afirmar que se transitó de un ámbito de interés social, a uno de naturaleza económica, toda vez que en el último decenio el Gobierno utilizó los programas de vivienda con el objetivo de dinamizar la economía, más que de contrarrestar el déficit habitacional. Abordar como caso de estudio a Morelia, busca ilustrar un caso representativo de las ciudades medias en México, donde aconteció un proceso similar. La desregulación del INFONAVIT como principal organismo financiador de vivienda gubernamental en el país, le confirió a empresas privadas un papel relevante en materia de desarrollo urbano ya que, a través de la disponibilidad de créditos, les permitió aplicar la premisa de máxima ganancia a la política de vivienda, adquiriendo suelo barato en las periferias urbanas para edificar macrodesarrollos que hoy en día se traducen en miles de viviendas sin equipamiento ni infraestructura; y en múltiples efectos negativos derivados de los desplazamientos de la población, como son altos costos económicos e inversión de tiempo; convirtiéndolos en desarrollos dormitorio que además de expandir la mancha urbana, aceleran el proceso de conurbación y metropolización a través de la vivienda.

PALABRAS CLAVE

Metropolización, Morelia, Política habitacional

ORIGEN DE POLÍTICA HABITACIONAL

Sobre la política habitacional en México, se puede ubicar un parteaguas a partir del Gobierno de Salinas de Gortari (1988-1994), pues fue cuando se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de suelo. Si pudiera marcarse el inicio del proceso de dispersión que ahora se vive en las ciudades mexicanas, éste sería la reforma al artículo 27 Constitucional realizada en diciembre de

1992 sobre la propiedad ejidal, que había permanecido inalienable hasta entonces, y que consistió en otorgar a los ejidatarios derechos de propiedad sobre sus parcelas, para que pudieran mantenerlas como ejido, convertirlas en pequeña propiedad o enajenarlas¹.

Hay que señalar que una gran cantidad de ciudades habían comenzado a realizar acciones de redensificación u orientación del crecimiento urbano, ante la “barrera” que representaba la propiedad ejidal. Sin embargo, con esta modificación constitucional los ejidatarios y comuneros se convirtieron en agentes inmobiliarios, pues buscaron enajenar sus terrenos a cualquier precio, a favor de agentes privados, situación que detonó la incorporación de suelo al desarrollo urbano en general, y a la promoción de vivienda social en particular².

A la par se impulsó una reforma a los organismos del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y FOVISSTE (Fondo de la Vivienda del ISSSTE) para eliminar sus funciones de promoción y construcción de vivienda, y convertirlos en organismos de carácter exclusivamente financiero³.

La problemática y relevancia que adquirió la vivienda, junto con las modificaciones realizadas, formalizó una política pública, pues se hizo explícita su figura distinta a la política urbana con la promulgación del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda⁴ 1984-1988, para posteriormente adquirir la dimensión de política sectorial al publicarse el primer Programa Nacional de Vivienda⁵ (PNV) 1990-1994, cuyo énfasis fue cuantitativo y se proponía, a través de la vivienda, incidir en el ordenamiento de los asentamientos humanos y del desarrollo económico del país.

En el siguiente Plan Nacional de Vivienda⁶ (1995-2000) se registró un incremento significativo en la cantidad de vivienda como resultado del volumen de créditos otorgados por los organismos públicos de vivienda. Para el año 2001, el Plan Sectorial de Vivienda⁷ (2001-2005) reafirmó el

¹ Sánchez Corral, Javier, *La vivienda "Social" en México. Pasado, presente, futuro?*, México, Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008, 2012, p.18.

² Loc. Cit.

³ Puebla, Claudia, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México*, México, El Colegio de México, 2002.

⁴ *Antología de la planeación en México, 14. Alimentación, abasto, desarrollo urbano y vivienda, salud, educación y procuración de justicia (1983-1988)*, 2ª ed., México, FCE, SHCP, 2000.

⁵ Gobierno Federal, 1990. *Programa Nacional de vivienda 1990-1994 Vivienda, México*, Diario oficial de la Federación, Sitio web http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014, Febrero 2019.

⁶ Gobierno Federal, 1996. *Programa Nacional de vivienda 1995-2000 Vivienda, México*, Diario oficial de la federación Sitio web http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014, Febrero 2019.

⁷ Gobierno Federal, 2002. *Programa Nacional de vivienda 2001-2006 Vivienda, México*, Diario oficial de la federación Sitio web http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=733748&fecha=29/05/2002, Febrero 2019.

mismo enfoque cuantitativo del problema habitacional al tiempo que se reconoció al sector de la vivienda como detonante de los efectos positivos en la dinámica económica.

La perspectiva de considerar el problema de la vivienda en México, desde una visión cuantitativa, y el asumir la política habitacional como un factor del desarrollo económico, puede decirse que se consolida en el Programa Nacional de Vivienda⁸ (2007-2012), pues se actuó en dos vertientes principales: un impulso sin precedentes de las instituciones públicas para otorgar financiamiento a la vivienda, y la reactivación de la industria de la construcción, como vector para impulsar en el crecimiento de la economía mexicana.

De forma concreta se identifican tres aspectos que a nuestro juicio detonaron el mercado inmobiliario. Existían, de entre los múltiples requisitos para acceder a un crédito de vivienda, tres condiciones: no ser propietario de otra vivienda; estar casado y en cuyo caso el crédito sería en función de lo ahorrado; y el sueldo percibido.

Bajo estas condicionantes existían millones de derechohabientes que habían ahorrado, durante décadas, en su fondo para vivienda, pero que estaban imposibilitados para usarlo. Con la finalidad de dinamizar el mercado inmobiliario se modificaron los requisitos de acceso al crédito, de forma tal que ahora podían solicitarlo aquellas personas que ya contaran con una vivienda propia, que no cumplieran con el requisito de estar casadas, y se brindó la posibilidad de que varios familiares pudieran sumar sus ingresos para poder acceder a un crédito mayor.

Bajo estas condiciones se le presentaba al trabajador una disyuntiva muy atractiva: usar el ahorro que por años consideró perdido, y aun sin necesidad de vivienda, consideró la oportunidad de incrementar su patrimonio bajo la supuesta lógica de “rento la casa y se paga sola”.

Una evidencia muy clara de cómo se *desvirtuó* el mercado inmobiliario al no atender el déficit de vivienda, son los desarrollos habitacionales edificados en ciudades de playa, pero para enfocarse al poder adquisitivo de los derechohabientes de las ciudades más cercanas, como una segunda vivienda para vacacionar. Fue el caso de desarrollos en Zihuatanejo e Ixtapa, en el estado de Guerrero, para habitantes de la ciudad de Morelia, en Puerto Vallarta para los habitantes de Guadalajara, en Acapulco para los de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, entre otros casos.

⁸ Gobierno Federal, 2007. *Programa Nacional de vivienda 2007-2012 Vivienda*, México, Diario Oficial de la Federación Sitio web http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014, Mayo 2017.

Los impactos ocasionados por esta “liberación” de pretender atender el déficit de la vivienda a través de las reglas del libre mercado, quedan de manifiesto en el Programa Nacional de Vivienda⁹ 2014-2018, pues se reconoce que haber priorizado la perspectiva cuantitativa en la política de vivienda, bajo las libres fuerzas del mercado derivó en un problema de crecimiento urbano.

Las aportaciones para el financiamiento y construcción de vivienda fueron principalmente a través de cuatro organismos gubernamentales¹⁰: el INFONAVIT, FOVISSSTE, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO). Ante la crisis económica del país, en 1995, las instituciones gubernamentales señaladas otorgaron¹¹ un 86,3% del total de los recursos del sector, la banca comercial un 5,9% y otros organismos un 7,8%.

Para ilustrar lo que representó lo anterior, hay que señalar que en el sexenio 2000–2006 se construyó más vivienda institucional que en ningún otro periodo, con cerca de 1.8 millones de viviendas¹². En el siguiente sexenio¹³, 2006–2012, los créditos otorgados por los ONAVIS se incrementaron, particularmente los otorgados por el INFONAVIT, hasta sumar casi tres millones, es decir, que entre 2000–2012 se otorgó cerca del 70% del total de créditos concedidos desde la creación del Instituto, en el año 1972 (TABLA 1).

Periodo	Total de créditos	Promedio anual
1972 - 1981	288,143	28,814
1982 - 1988	462,665	66,095
1989 - 1994	545,751	90,958
1995 - 2000	856,255	142,709
2001 - 2006	1,884,510	314,085
2007 - 2012	2,955,015	492,502
2013 - 2014	1,223,487	611,743
1972 - 2014	8,215,826	195,614

Fuente: Salinas Arreortua, Luis, “Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, Cuadernos Geográficos, vol. 55, núm. 2, Granada España, Universidad de Granada, 2016, p. 223.

⁹ Gobierno Federal, 2014. *Programa Nacional de vivienda 2014-2018 Vivienda*, México, Diario Oficial de la Federación Sitio web http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014, Mayo 2017.

¹⁰ López Estrada, Raúl Eduardo y Leal Iga, Jorge, “Política de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey”, *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, 5, (10), 2012, <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/4133>, Febrero, 2019.

¹¹ De Pablo Serna, Luis, *La política de vivienda en México*. 2009, consultado en www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm, Marzo, 2019.

¹² Iracheta, Alfonso, “Ciudad informal y precaria: la otra cara de la urbanización mexicana”, Olivera, Guillermo (Coord.), *La urbanización social y privada del ejido. Ensayo sobre la dualidad del desarrollo urbano en México*, México, CRIM, UNAM, 2015, pp. 19–73.

¹³ Salinas Arreortua, Luis, “Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, *Cuadernos Geográficos*, vol. 55, núm. 2, Granada España, Universidad de Granada, 2016, pp. 217-237.

IMPACTOS URBANOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Mientras los organismos gubernamentales encargados de la vivienda edificaban y otorgaban créditos, fue práctica común la conformación de reservas territoriales de bajo costo que hicieran posible la edificación de viviendas al menor precio, y una vez que la iniciativa privada tomó el control de la promoción, edificación y venta de vivienda, se instrumentaron diversas estrategias tendientes a minimizar los costos de la misma, con la intención de incrementar los beneficios económicos de las empresas.

Uno de los aspectos más evidentes de este cambio en la política sectorial de la vivienda, o por lo menos el más visible, es el referente a la ubicación de los desarrollos habitacionales. Las empresas desarrolladoras buscaron la adquisición de suelo al menor costo y éste se ubicó en las periferias de las ciudades, más aún, como lo fue el caso de la ciudad de Morelia, la adquisición de suelo en los municipios colindantes de Tarímbaro y Charo.

Hay que señalar que en el caso de predios en municipios cercanos al de la gran ciudad, no sólo representaban la ventaja del bajo costo, pues en su mayoría se trató de predios de uso agrícola, sino además de municipalidades cuya normatividad, en términos del desarrollo urbano y de construcción, resultaba más permisible que la existente en el municipio de la capital del estado. Todo esto, sin duda alguna, incentivó el desarrollo de vivienda¹⁴.

Este aspecto del emplazamiento de la vivienda, no resulta ser un asunto menor, pues la deficiente calidad de las viviendas y su localización lejana a centros urbanos que concentran infraestructura y equipamiento urbano (empleo, educación, ocio, etcétera) son dos de las problemáticas más criticables en el actual “modelo” de construcción masiva de vivienda social en México¹⁵ y en América Latina¹⁶.

MORELIA Y SU CONURBACIÓN A PARTIR DE LA VIVIENDA

Hace aproximadamente veinte años el crecimiento de la ciudad de Morelia rebasó los límites político-administrativos de su municipio, y se extendió sobre el municipio vecino de Tarímbaro,

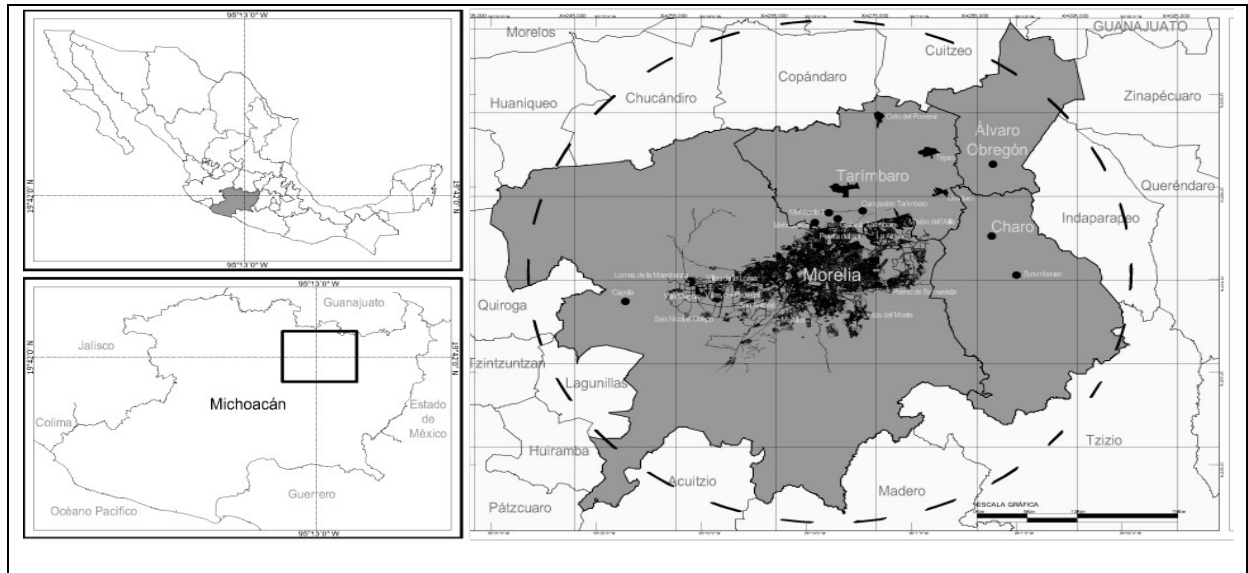
¹⁴ García Espinosa, Salvador y Sánchez Gil, Mónica, “Zona Metropolitana de Morelia, un conglomerado urbano que se aleja de la sustentabilidad”, García José Odón, Ortiz Carlos Francisco y Francisco Javier Ayvar, (Coords.), *Desarrollo regional, sustentabilidad y retos de política pública en México*, Morelia, UMSNH ININEE CONACyT, 2014, pp. 189-208.

¹⁵ Hidalgo, Rodrigo, “¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile”, *EURE Revista de Estudios Urbanos y Regionales* 33 (98), 2007, pp. 57-75.

¹⁶ Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana, “El problema de vivienda de los con techo”, en Rodríguez, Alfredo y Sugranyes, Ana. (Edits.), *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*, Santiago, Ediciones SUR, 2006, pp. 59-80.

ocasionando con ello la conurbación que dio origen a la Zona Metropolitana de Morelia (ZMMOR en adelante), reconocida oficialmente en el año 2000 (FIGURA 1).

Figura 1. Localización de la Zona Metropolitana de Morelia



Fuente: Elaboración D.S.O. con base en INEGI

De forma similar a todas las ciudades de México, la construcción de viviendas se concentró en las ciudades principales en función de la existencia de un mercado cautivo de trabajadores y derechohabientes de los organismos financiadores de vivienda, lo que, sin duda, hacia previsible el proceso de conurbación y metropolización.

Es notorio que la expansión urbana manifiesta una desproporción con el crecimiento demográfico de la ciudad de Morelia, pues dicha expansión coincide con la reforma al artículo 27 Constitucional, ya comentado anteriormente, y que hizo susceptible la incorporación de tierra ejidal al mercado de suelo urbano, sin la intervención expropiatoria del Estado¹⁷.

La adquisición de reservas territoriales en la zona de Tarímbaro durante el periodo del Gobernador Víctor Tinoco Rubí, 1996-2002, fue la base que detonó el crecimiento hacia el municipio colindante al norte de la ciudad¹⁸. Para el año 2010 los puntos de crecimiento se ubicaban ya en las áreas más alejadas de la mancha urbana de Morelia y, en el caso específico de ese municipio, la búsqueda de

¹⁷ Hernández, Karol y Hoyos, Guadalupe, “Políticas Urbanas y Gestión del suelo en las Metrópolis Mexicanas”, *Perspectivas teóricas, Globalización e Intervenciones públicas para el Desarrollo regional*, México, Universidad Nacional Autónoma de México y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C, 2018, pp. 457-477.

¹⁸ Cfr. Programas Operativos Anuales de 1998, 1999 y 2000 para Fraccionamientos y Conjuntos como Puerta del Sol (1, 018 lotes) y La Palma con partida estatal a cargo del Instituto de Vivienda de Michoacán. Durante la administración se construyeron 3, 044 viviendas en 143 Has.

suelo barato llevó al desarrollo de por lo menos 66 conjuntos habitacionales sobre suelos de producción agrícola, que alcanzaron una superficie cercana a las 1,000 hectáreas.

Hay que sumar también que el emplazamiento del parque habitacional en el municipio de Tarímbaro, demanda que sus habitantes se desplacen cotidianamente a Morelia para acudir a las fuentes de empleo o planteles educativos, así como para satisfacer sus necesidades básicas de abasto, salud y recreación.

Sin duda alguna que la falta de instrumentos de planeación fue la base sobre la cual, se generaron procedimientos administrativos laxos que hicieron posible las autorizaciones de desarrollos habitacionales, sin el acompañamiento de inversiones para equipamiento básico educativo o de salud, ni siquiera de áreas verdes. Por el contrario, se desarrollaron extensos fraccionamientos con un solo acceso y sin integración vial con los desarrollos colindantes, lo que agravó los problemas de movilidad intraurbana.

Sin lugar a dudas la mayor participación del sector privado en la producción de vivienda ha terminado con la posibilidad de conducir un crecimiento urbano ordenado y, de acuerdo a García¹⁹, ha constituido a las viviendas otrora de “interés social”, en viviendas de “interés económico”.

En Morelia se edificaron desarrollos de 4,000 viviendas que, bajo una densidad promedio de cuatro habitantes por vivienda, representan una concentración de 16,000 personas, el equivalente a una ciudad pequeña del estado de Michoacán, pero sin equipamiento educativo, cultural o de salud, simplemente uso habitacional, lo que viene a agravar el déficit ya existente en la ciudad de la que forman parte.

Sumado a las deficiencias urbano-arquitectónicas que caracterizan a los conjuntos habitacionales y de las cuales basta mencionar que hay conjuntos de 3 mil viviendas con un solo acceso vehicular, interesa el impacto en la continuidad físico-constructiva de la mancha urbana de la ciudad central, que se transformó en una densa zona habitacional “dormitorio” del área metropolitana de Morelia. Los números son evidencia irrefutable, Tarímbaro pasó de poco menos de 37,000 habitantes en 1995, a 105,400 en quince años, lo que representó aumentar la concentración poblacional de su municipio en un 287% (TABLA 2).

¹⁹ García, Salvador, “¿Viviendas de interés social... o económico?”, La Jornada de Michoacán, lunes 12 de octubre, 2009.

Municipios	Crecimiento de población en la ZMMOR 1995-2015					Tasa de crecimiento media anual				
	1995	2000	2005	2010	2015	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
Morelia	578061	620532	684145	729279	784776	2.9	1.7	1.7	1.4	1.5
Tarímbaro	36637	39408	51479	78623	105400	1.4	1.7	4.8	9.5	6.0
Charo	17908	19169	19417	21723	21784	1.8	1.6	0.2	2.4	0.1
Álvaro Obregón	19633	19502	18696	20913	21651	-0.2	-0.1	-0.8	2.3	0.7

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (1995, 2000, 2005, 2010, 2015)

Lo anterior en términos de viviendas representó un aumento, entre 1995 y 2015, de casi 22,000 viviendas, es decir se incrementaron en 413%, mientras que en el mismo periodo la ciudad de Morelia incrementó sus viviendas tan sólo en un 175%, por lo que, de forma general, se puede afirmar que las nuevas zonas residenciales se concentraron de forma prioritaria al norte de la mancha urbana de Morelia, aunque fuera de la extensión de su municipio (TABLA 3).

Municipios	1995		2000		2005		2010		2015	
	Cantidad	% ZMMOR	Cantidad	% ZMMOR	Cantidad	% ZMMOR	Cantidad	% ZMMOR	Cantidad	% ZMMOR
Morelia	123,307	89.69	139,814	89.63	163,059	88.74	190,537	86.05	215,405	84.4
Tarímbaro	7,131	5.19	8,408	5.39	12,565	6.84	21,213	9.58	29,052	11.39
Charo	3,304	2.4	3,614	2.32	3,774	2.05	4,649	2.1	5,234	2.05
Á. Obregón	3,729	2.71	4,146	2.65	4,354	2.37	5,019	2.27	5,404	2.12
ZMMOR	137,471	100	155,982	100	183,752	100	221,418	100	255,095	100
Michoacán	781,632	17.58	855,512	18.23	914,005	20.1	1,066,061	20.77	1,191,884	21.4

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (1995, 2000, 2005, 2010, 2015)

En el ámbito nacional²⁰ se considera que el desarrollo masivo de vivienda no resolvió el problema del déficit habitacional, pero sí generó la expansión de las grandes ciudades, principalmente en las 59 zonas metropolitanas, que han pasado de ocupar una superficie de 142,377 km² en 1990, a 171,816.8 km² en 2010, de acuerdo al Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. Según el Censo General de Población y Vivienda²¹ 2010 hay un total de 28,617,843 viviendas de las cuales el 9.6% se encuentran deshabitadas, 2,747,313 aproximadamente.

En enero del 2019, las declaraciones oficiales²² indican la existencia de 5 millones de viviendas construidas y deshabitadas, lo que resulta una muestra evidente de la sobre oferta de vivienda en sectores “no necesitados” y además, de viviendas abandonadas por el alto costo que representó para sus habitantes, vivir tan alejados de la ciudad.

Como se observó, el desarrollo de la vivienda de interés social en Tarímbaro obedeció no solamente a una diferencia radical en el costo del suelo, sino a las ventajas comparativas que resultaban para el

²⁰ Salinas Arreortua, “Luis Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México” en *Cuadernos Geográficos*, 2016, Universidad de Granada Granada, España, vol. 55, No. 2, pp. 224.

²¹ Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Inegi, 2010.

²² Gómez Mena, Carolina, “SEDATU: No más casas abandonadas, *La Jornada*, jueves 7 de febrero, 2019.

promotor, las autorizaciones en un municipio cuyos instrumentos de planeación son prácticamente inexistentes y sus procesos administrativos, mucho más simples que los del municipio capital. Incluso se detonó una controversia jurídica entre ambos municipios, que derivó en el deslinde de los límites intermunicipales entre Morelia y Tarímbaro²³, situación que además de distanciar a las autoridades correspondientes, puso de manifiesto la falta de visión sobre el desarrollo urbano metropolitano.

Además de lo ya expuesto, la búsqueda de reducción de los costos de la vivienda para el incremento de la ganancia, se ve reflejado en las características de la construcción de la vivienda, es decir, la superficie construida de cada vivienda disminuyó, y en la actualidad se ofertan viviendas de 35 m² de construcción, con una deficiente calidad de materiales²⁴.

A decir de autores como Guillermo Boils²⁵ y Claudia Puebla²⁶, la política habitacional en México se vio fuertemente influenciada por organismos internacionales como el Banco Mundial, que se pronunció por sustituir lo que consideró un “modelo crediticio populista”, por criterios basados en la rentabilidad. En ese sentido, establece que aunado a la recuperación de los montos de los préstamos, el objetivo de los organismos de financiamiento debería ser generar utilidades por la vía de los intereses, los cuales no deberían ser menores a las tasas de inflación.

Cambiar la esencia de la vivienda pública, dejar de considerarla un bien social y asumirla como un bien con valor de cambio en términos mercantiles²⁷, ha venido a fortalecer un mercado inmobiliario en el que el Estado mexicano ha reducido sus tareas y en el que se asume, hoy por hoy, como mero facilitador del funcionamiento de las desarrolladoras privadas de vivienda de interés social.

CONCLUSIONES.

Si bien la vivienda es un motor de actividad económica basado en la industria de la construcción, es ante todo un satisfactor de necesidades sociales, un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana, y un derecho que los Estados nacionales tienen la obligación de promover, respetar y proteger.

²³ Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, junio 12 del 2001.

²⁴ Calderón, Julio, “Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú”, *EURE Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, vol. 41, No. 122, 2015, pp. 27-47.

²⁵ Boils, Guillermo, “El Banco Mundial y la política de vivienda en México”, *Revista Mexicana de Sociología*, vol. 66, No. 2, México, UNAM, 2004, pp. 345-367.

²⁶ Puebla, Claudia, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, México, El Colegio de México, 2015.

²⁷ Pirez, Pedro, “La mercantilización de la Urbanización. A propósito de los conjuntos urbanos en México”, *Estudios Demográficos y urbanos*, México, El Colegio de México, 2014, pp. 481-512.

Pese a ello, los cambios acontecidos en el procedimiento de otorgar créditos para la adquisición de vivienda en nuestro país, la han convertido predominantemente en un negocio, quedando restringida a las fuerzas excluyentes y especulativas de un mercado que no se ha orientado hacia los segmentos sociales más necesitados, sino que reafirma el carácter especulativo que se le asigna en la actualidad a la vivienda de interés social.

Como es de suponerse, la construcción de nuevas viviendas se concentra en las ciudades principales, como es el caso de Morelia Michoacán, así como en las ciudades aledañas debido al mercado cautivo de trabajadores y derechohabientes de los organismos financiadores de vivienda, con lo cual se incentivan los procesos de conurbación y metropolización.

Lo relevante, aunque se disminuya la cantidad de viviendas que se construirán en los próximos años, es que ya se detonó un crecimiento disperso que hace suponer la gestación de nuevas centralidades, unas a través de esquemas de dependencia y otras de complementariedad, pero en ambos casos, se trata de una tendencia general a conformar ciudades policéntricas.

Lo preocupante es que la tendencia a la policentralidad dependerá de la disponibilidad de recursos por parte de las ciudades para generar la infraestructura necesaria que permita lograr una consolidación a partir del actual proceso de dispersión urbana.

En este contexto, el papel de los promotores de vivienda es fundamental para orientar el crecimiento y consolidación de la estructura urbana de las ciudades, además de un programa para equipamientos, igual o más ambicioso que el de vivienda por parte de los diferentes niveles de Gobiernos, que logre revertir el desequilibrio causado por una política de vivienda diseñada más como detonador económico que como satisfactor social.