



Ciencia y Tecnología

Secretaría de Ciencia, Humanidades,
Tecnología e Innovación



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

“EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES”

T E S I S

Que para obtener el grado de:

MAESTRÍA EN DERECHO

P r e s e n t a

JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ

Director de tesis

DR. JULIO CABRERA DIRCIO

PITC-SNI NIVEL II UAEM

Cuernavaca, Morelos

septiembre 2026

Ciencia y Tecnología

Secretaría de Ciencia, Humanidades,
Tecnología e Innovación



PROGRAMA NACIONAL DE POSGRADOS

ESTA TESIS FUE FINANCIADA POR BECARIO NACIONAL SECITY
EN EL PROGRAMA EDUCATIVO
MAESTRÍA EN DERECHO

DEDICATORIAS

A mi padre José Díaz quien en vida siempre apoyo mi educación académica.

A todas las personas que se encuentran en una situación vulnerable que no pueden acceder a una vivienda, que estas líneas de escritura visibilicen este problema social que se presenta.

AGRADECIMIENTOS

A la Secretaría de Ciencias, Humanidades, Tecnología e Innovación por mantener el Programa Nacional de Posgrados que permitió el presente trabajo de investigación.

A mi compañera de vida, mi dulce y tierna esposa Mónica Sedano por su apoyo incondicional en todos mis proyectos.

ABREVIATURAS Y SIGLAS

AH	Asentamientos Humanos
AHI	Asentamientos Humanos Irregulares
CDESC	Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
CNDH	Comisión Nacional de los Derecho Humanos
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
DH	Derechos Humanos
DHV	Derecho Humano a la Vivienda
DUDH	Declaración Universal de los Derechos Humanos
FAO	Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INFONAVIT	Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISSFAM	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas
OMS	Organización Mundial de la Salud
ONU	Organización de Naciones Unidas
ONU-HABITAT	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
OT	Ordenamiento Territorial
SCJN	Suprema Corte de Justicia de la Nación
PIDESC	Pacto Internaciones de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
UNICEF	Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia

ÍNDICE

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO TEÓRICO

Introducción	2
1. Los Derechos Humanos	3
1.1 Principios de los Derechos Humanos	8
1.2 El Derecho Humano a la Vivienda	9
1.3. El Ordenamiento Territorial	15
1.3.1 Los Asentamientos Humanos	21
1.3.2 Los Asentamientos Humanos Irregulares	28
Conclusiones	37

CAPÍTULO SEGUNDO

MARCO NORMATIVO

Introducción	39
2. El Derecho Humano a la Vivienda en el Derecho Internacional	40
2.1.1 Tratados Internacionales	42
2.1.2 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	49
2.1.3 Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	51
2.1.4 Relator Especial sobre una Vivienda Adecuada	61
2.1.5 Principios de higiene de la vivienda de la Organización Mundial de la Salud OMS	64
2.1.6 Programa de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ONU-HABITAT	68
2.1.7 El Derecho Humano a la Vivienda en la Agenda 2030	69
2.2 El Derecho Humano a la Vivienda en México	71

Conclusiones	80
--------------------	----

CAPÍTULO TERCERO

EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL DERECHO COMPARADO

Introducción	82
3. Conceptualización del Derecho Comparado	83
3.1 Estados Unidos Mexicanos	84
3.1.1 Particularidades socioeconómicas	85
3.1.1.1 Población	85
3.1.1.2 Salario	86
3.1.1.3 Vivienda	87
3.1.2 Forma de gobierno de México	77
3.1.3 Norma constitucional y general del Derecho a la vivienda en México	89
3.1.4 Instituciones de vivienda en México	93
3.2 Reino de España	98
3.2.1 Particularidades socioeconómicas	99
3.2.1.1 Población	99
3.2.1.2 Salario	100
3.2.1.3 Vivienda	101
3.2.2 Forma de gobierno de España	104
3.2.3 Norma constitucional y general del Derecho a la vivienda en España	106
3.2.4 Instituciones de vivienda en España	112
3.3 Análisis comparativo México – España	113
Conclusiones	118

CAPÍTULO CUARTO

ANÁLISIS DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Introducción	120
--------------------	-----

4. El Derecho Humano a la Vivienda y sus complicaciones de acceso	121
4.1 El acceso a la vivienda se encuentra ligado a la seguridad social	126
4.1.2 La accesibilidad a la vivienda no es universal para todos	130
4.1.3 La asequibilidad a la vivienda no es barata	134
4.2 Formas de adquirir la vivienda	139
4.2.1 Propiedad privada	139
4.2.2 Posesión social	141
4.3 Reforma al artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	143
4.4 Programa de vivienda y regularización	148
4.5 Propuesta	150
Conclusiones	154
Fuentes de información	157

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se compone de cuatro capítulos el primero de se refiere a la teoría partiendo desde la conceptualización de los DH tomando en consideración la Declaración Universal de los Derechos Humanos como documento basal de donde emana este concepto, con una metodología histórica a través de la literatura actual con algunos juristas que han definido a este cumulo de derechos inherentes al ser humano, así como algunos organismos internacionales como la ONU y la UNICEF que son encargados de preservar estos derechos, así como algunos organismos no gubernamentales, de igual forma algunos locales como la CNDH.

Asimismo, para el entendimiento de la importancia de estos derechos se toma en consideración las generaciones de derechos y en cuenta sus principios rectores que deben observarse para su cumplimiento, esto es, la universalidad hacía que todas las personas tienen derecho, la interdependencia que todos están conectados unos con otros, la indivisibilidad en el sentido que no puede subsistir uno sin otro derecho al encontrarse ligados o conectados entre sí, así como el principio de progresividad con la finalidad del aumento de estos derechos.

Para continuar con la parte medular de este trabajo al arribar al Derecho Humano a la Vivienda encontrado dentro de los derechos sociales, económicos y culturales, de la misma forma se empieza desde las normas y algunos organismos internacionales para abordar de manera general con este derecho a nivel nacional o local en el sistema jurídico mexicano enunciado en su constitución, norma general y diverso organismo federal.

Otro punto importante que se analiza es el ordenamiento territorial como elemento esencial en donde se establecen las viviendas como el lugar físico e idóneo para la creación de un asentamiento humano, siguiente con la misma metodología se parte desde la literatura hasta la legislación que lo regula, para

poder delimitar a los asentamientos humanos y aquellos irregulares ya sea porque se hallan en zonas de alto riesgo, áreas protegidas o cualquier otra en donde no sea apto el establecimiento de estos asentamientos.

En el capítulo segundo en un principio se observa el derecho humano a la vivienda en el ámbito internacional partiendo desde una método deductivo y documental y de igual forma, se tiene un inicio desde el marco internacional, en cuanto a los tratados internacionales que mencionan este y aquellos que si bien no especiales en cuanto a proteger tal derecho de alguna otra forma de manera indirecta lo contempla en algunos de sus artículos.

Además del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales como órgano internacional cuya una de las finalidades es velar por el cumplimiento del multicitado del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como de sus observaciones generales que ha emitido el comité para garantizar el citado derecho a la vivienda y aquellas observaciones que realiza de acuerdo con los informes periódicos que presentan los Estados.

También se toma en consideración al Relator Especial sobre una Vivienda adecuada en cuanto a su mandato, funciones y finalidades. Igualmente se menciona los principios de higiene de la vivienda de la Organización Mundial de la Salud como aquellos elementos esenciales que deben tener la vivienda en cuanto a su salubridad y programa de la Naciones Unidas para los asentamientos humanos, en el otorga apoyo técnico para la implementación de las políticas públicas en la planeación urbana que va ligado el DHV a la Agenda 2030.

Dejando de lado lo internacional el DHV se toma en cuenta en este capítulo que tal derecho se formuló en el sistema jurídico mexicano a partir del derecho internacional, teniendo una basta idea desde positivación en la constitución federal, se considera algunos criterios de interpretación realizados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en los cuales analiza el DHV con relación al derecho

internacional, así como las observaciones generales emitidas por el comité y la norma actual.

Por cuanto al capítulo tercero se basa en el método comparativo en donde conceptualiza el derecho comparado y se proceda a realizar una comparación entre los diferentes sistemas jurídicos de los Estados Unidos de México y el Reino de España, iniciando con las particularidades de socioeconómicas de cada Estado en específico acerca de la población que posee cada uno, el nivel de salario o ingreso que percibe en promedio cada connacional.

Así como la estadística de vivienda para determinar cuantas viviendas existen y como son habitadas, examinando su forma de gobierno para continuar en su parte fundamental con la norma suprema consagrada en la constitución y la norma general que rija en todo el territorio del Estado para que ambas este en un mismo plano jerárquico y las instituciones de vivienda que provean de vivienda a sus ciudadanos para seguir con un estudio comparativo entre las diferencias y semejanzas.

Por último en el cuarto capítulo se realiza un estudio con relación al método exegético para analizar el derecho humano a la vivienda en los asentamientos irregulares desde la óptica de la dificultad de acceso para este derecho al tener en cuenta sus complicaciones como problemas para obtener una vivienda al encontrarse gran parte de las políticas públicas ligadas a la seguridad social, teniendo con ello que este derecho no es universal y también que la vivienda no es nada barata para adquirir, analizando las formas de adquirir la vivienda para realizar una propuesta que pueda de alguna forma contribuir al mejoramiento de este derecho y a la accesibilidad hacia los grupos vulnerables por ser un sector desprotegido y vulnerable.

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO TEÓRICO

Introducción

En el presente capítulo se observarán las nociones y conceptos desde los distintos pensamientos ideológicos para arribar al acercamiento del derecho humano a la vivienda en los asentamientos humanos irregulares, para ello, se ocupará un el método deductivo. A partir de la literatura sobre el entendimiento de los derechos humanos hasta los asentamientos humanos, desde su base fundamental para su conceptualización, se enfocará en delimitar e identificar el derecho al ordenamiento territorial y los asentamientos humanos.

Se iniciará por examinar los derechos humanos en el ámbito de la literatura, asimismo, se procederá con el derecho humano a la vivienda desde la perspectiva de algunos autores y su ámbito legal a grandes rasgos en el derecho internacional partiendo de los principales tratados internacionales para seguir con el derecho mexicano y su legislación general aterrizando en el ámbito particular. Para finalizar con el ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y continuar con los asentamientos irregulares.

Se hará una delimitación de los elementos conceptuales necesarios, desde el ámbito general con los derechos humanos hasta llegar a la conceptualización de los asentamientos irregulares, entre estas dos percepciones de manera intermedia se tiene al derecho humano a la vivienda, así las aludidas dos conceptualizaciones primarias, sirven de orientación para determinar y precisar el Derecho Humano a la Vivienda en el marco conceptual.

En este capítulo se analiza desde una perspectiva teórica las diferentes nociones que se estiman importantes para entender el presente trabajo de investigación a desarrollar partiendo desde lo general hacia lo particular en el ámbito actual con un enfoque teórico dentro de la literatura y algunas legislaciones generales.

1. Los Derechos Humanos

Los DH son facultades fundamentales inherentes al ser humano por su simple existencia, basados en la dignidad humana, producto de diversos movimientos sociales a lo largo de la historia de la humanidad para llegar a su denominación de lo que hoy conocemos como los DH, este término tiene su nombramiento de manera específica en la DUDH adoptada y proclamada en la ciudad de París, Francia, el diez de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho por la Asamblea General de las Naciones Unidas en la resolución 217 A (III),¹, instaurando los derechos inherentes a todo ser humano que deben ser resguardados, algunos organismos internacionales, nacionales y de la literatura han definido a los DH, dentro de la gramática tenemos a Mario Álvarez² quien los define como:

Aquellas exigencias éticas de importancia fundamental que se adscriben a toda persona humana, sin excepción, por razón de esa sola condición. Exigencias sustentadas en valores o principios como el de autonomía moral, dignidad humana y universalidad que se han traducido históricamente en normas de derecho nacional e internacional en cuanto parámetro de justicia y legitimidad política.

Esa definición se refiere en un tanto, a la persona y al ámbito político en su conjunto, al decir, que la persona humana está dotada de autonomía y dignidad, ligada al pensamiento filosófico, para ser plasmado en el ámbito político y jurídico para poder ser legisladas dentro del derecho internacional y nacional. De igual forma, Mariana Blengio³ señala que los DH “son facultades y atribuciones que

¹ ONU - Declaración Universal de los Derechos Humanos en: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

² Álvarez Ledesma, Mario Ignacio, “Teoría general y protección supranacional de los derechos humanos” *Revista Uribe et IUS*, Argentina, número 14, invierno 2015, p. 38, en: <https://urbeetius.org/wp-content/uploads/2020/06/Urbe14-MarioAlvarezLedesma.pdf>

³ Blengio Valdés, Mariana, *Manual de Derechos Humanos*, Uruguay, s. e., 2016, p. 6, en: <https://publicaciones.fder.edu.uy/index.php/me/article/view/203/194>

emergen de la esencia de la persona, cuya condición se erige en el valor de la dignidad, siendo reconocidos paulatinamente a través de la historia en los diferentes ordenamientos jurídicos, por diversas fuentes del ámbito nacional e internacional”.

En ese sentido, se tiene la connotación que estos derechos nacen de manera simultánea con la persona teniendo como base la dignidad humana, sin embargo, estos derechos fueron reconocidos con el transcurso del tiempo de manera gradual a través de la historia de la humanidad reconocidos en los ordenamientos legales.

Así, los DH son prerrogativas que toda persona tiene acceso por el sólo hecho de ser humano, sea hombre o mujer, niño o niña, civil o militar, son los derechos sin distinción alguna inherentes a la persona, radicados de manera esencial en la dignidad humana, por la naturaleza de existir, las personas son objeto de derechos, su reconocimiento cobra vida jurídica cuando el Estado reconoce tales derechos y los mismos se encuentra dentro del marco normativo para su protección. A su vez, Jorge Carpizo⁴ define a los DH como:

El conjunto de atribuciones reconocidas en los instrumentos internacionales y en las Constituciones para hacer efectiva la idea de la dignidad de todas las personas y, en consecuencia, que puedan conducir una existencia realmente humana desde los ámbitos más diversos, los que se imbrican, como el individual, el social, el político, el económico y el cultural.

En ese sentido, corresponde al Estado velar por los derechos humanos siendo el responsable de respetarlos, garantizarlos y procurar su cumplimiento a efecto de evitar la violación a los mismos, derechos que con el paso del tiempo han ido en aumento desde los derechos de la primera generación consistentes en los

⁴ Carpizo, Jorge, “Los Derechos Humanos: Naturaleza, Denominación y Características” *Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional*, México, num. 25 julio-diciembre 2011, p. 13 en: <https://doi.org/10.22201/ij.24484881e.2011.25.5965>

derechos civiles y políticos que surgieron para garantizar la libertad personal e ideológica, así como los de la segunda generación al constituir los derechos sociales, económicos y culturales como resultado de la revolución industrial y por último los de la tercera generación al ser llamados derechos de los pueblos o de solidaridad en respuesta a la cooperación entre las naciones.⁵

El reconocimiento de los derechos humanos en el sistema jurídico crea la positivación de los mismos, dando lugar a los derechos fundamentales, de tal manera que los derechos humanos se convierten en derechos inherentes al ser reconocidos e integrados en el sistema normativo.⁶ Esa conceptualización puede ser la materialización de los derechos humanos en forma filosófica hacia la dignidad humana y dentro de los mismos existe una gran variedad de derechos reconocidos encontrándose en el ámbito nacional en el nivel constitucional y dentro del horizonte internacional en los tratados. Para León Bastos citado por Sergio Arnoldo⁷ indica que:

Los Derechos Humanos han sido utilizados para definir a el conjunto de facultades e instituciones que históricamente han establecido los requerimientos mínimos con la libertad, la igualdad y la dignidad de la persona, y que se reconocen en los instrumentos internacionales en la materia, bien sean tratados, declaraciones o convenciones, aún cuando no formen parte de las normas jurídicas internas de un Estado.

Así algunos autores han definido a los derechos humanos, desde su forma filosófica lo que puede entenderse como los derechos inherentes al ser humano, siendo estos conceptualizados en el ámbito internacional y local por diversas

⁵ Guerrero Pino, Samir Hendrix y Hinestroza Cuesta, Lisneider, "El Concepto de Derechos Humanos Frente a los Derechos de las Minorías Étnicas" *Revista Prolegómenos – Derechos y Valores*, Colombia, volumen XX, número 40, julio – diciembre 2017, p. 36 en: <http://dx.doi.org/10.18359/prole.3039>

⁶ *Ibíd*em, p. 14

⁷ Morán Navarro, Sergio Arnoldo. *Manual de Derechos Humanos, México, Tirant lo Blanch*, p. 53

instituciones gubernamentales y organismos internacionales en favor de la defensa para ser reconocidos de forma permanente.

De esa forma, como principal referencia a nivel internacional la ONU⁸ define a los DH como los “derechos inherentes a todos los seres humanos, sin distinción alguna de raza, sexo, nacionalidad, origen étnico, lengua, religión o cualquier otra condición”.

La UNICEF⁹ establece que los DH “son normas que reconocen y protegen la dignidad de todos los seres humanos. Estos derechos rigen la manera en que los individuos viven en sociedad y se relacionan entre sí, al igual que sus relaciones con el Estado y las obligaciones del Estado hacia ellos”.

La organización no gubernamental Amnistía Internacional¹⁰ dice que los DH “son derechos y libertades fundamentales que tenemos todas las personas por el mero hecho de existir. Respetarlos permite crear las condiciones indispensables para que los seres humanos vivamos dignamente en un entorno de libertad, justicia y paz”.

La CNDH¹¹ expresa que los DH “son el conjunto de prerrogativas sustentadas en la dignidad humana, cuya realización efectiva resulta indispensable para el desarrollo integral de la persona”.

Estos organismos internacionales y el último nacional instituyen que los derechos humanos son derechos inherentes al ser humano por la sola naturaleza de vivir, sin ninguna discriminación, ni diferencia alguna, se encuentran intrínsecamente al ser humano dando lugar a la dignidad humana, derechos que son

⁸ ONU Derechos Humanos en: <https://www.un.org/es/global-issues/human-rights>

⁹ UNICEF Derecho Humanos en: <https://www.unicef.org/es/convencion-derechos-nino/que-son-derechos-humanos>

¹⁰: Amnistía Internacional en: <https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/temas/derechos-humanos>

¹¹ CNDH en: <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/que-son-los-derechos-humanos>

reconocidos por el Estado en armonía al sistema jurídico normativo para su protección hacia los gobernados como obligación del Estado para su resguardo y amparo con la finalidad que toda persona pueda disfrutar de los mismos.

Indican que los DH son universales para todos los seres humanos sin distinción alguna, teniendo como principio rector la dignidad humana, como un derecho íntimo de las personas y como una obligación del Estado hacia los seres humanos creando un cúmulo de derechos y libertades para el respeto hacia los mismos, generando así una sociedad de libertad, justicia y paz. Siendo de suma importancia el acatamiento de los derechos humanos por parte de los Estados al tener la obligación y el compromiso de velar por su cumplimiento por adoptar las medidas necesarias en su marco legal con la finalidad de poder garantizarlos al respecto el Doctor Julio Cabrera¹² señala:

El derecho internacional de los derechos humanos establece las obligaciones que tienen los gobiernos de tomar medidas en determinadas situaciones, o de abstenerse de actuar de determinada forma en otras, a fin de promover y proteger los derechos humanos y las libertades fundamentales de los individuos o grupos, aunque esta obligación parece no encontrar en determinados países donde la anarquía es el común denominador donde se desenvuelve.

Al ser los DH un derecho de las personas, los Estados a través de sus gobiernos son quienes deben de garantizar su cumplimiento para que toda persona pueda gozar de ellos, los DH son facultades que todo gobernado goza y que el Estado debe promover y garantizar para que todas las personas puedan tener acceso a los mismos.

¹² Dircio Cabrera, Julio, (coord.), *La reforma constitucional en materia de derechos humanos y su impacto en la sociedad*, México. Fontamara. 2014. p. 13.

1.1 Principios de los Derechos Humanos

A nivel constitucional el sistema jurídico mexicano tuvo una trascendental reforma en materia de DH al pasar de tener garantías individuales ahora reconocer los DH en ellos se observan los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad,¹³ estos principios, tienen las siguientes características:

Universalidad. Implica la aplicabilidad a toda persona por el simple hecho de serlo, de ahí que cobre relevancia el término sin distinción alguna¹⁴, es decir, no importando cualquier característica distintiva o en su caso discriminatoria, en otras palabras, en un plano de igualdad, para ello, es necesario tener conocimiento de las necesidades en particular de las personas o que pudieran verse afectadas en la dignidad humana, por lo que existe obligación de las autoridades y conforme a sus competencias velar por la promoción, respeto, protección y garantizar dicho principio, considerado también como derecho aceptado por los Estados;¹⁵

Indivisibilidad e interdependencia Por cuanto, a este primer principio, se refiere a la inseparabilidad de los derechos humanos, formando un todo en su conjunto, en un amplio sentido panorámico o integral sujeto de protección de las autoridades. En lo que concierne al segundo principio, se entiende como la interacción entre sí y con otros derechos humanos, necesaria para el ejercicio pleno de los mismos. Su respeto y protección se encuentra vinculado con otros derechos. Mientras que, desde una perspectiva negativa, consistente en la violación de éstos,

¹³ Decreto que reforma el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5194486&fecha=10/06/2011#gsc.tab=0

¹⁴ Oficina de México del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos “20 claves para conocer y comprender mejor los Derechos Humanos”, 3 ed. México, 2016, p. 41 en: https://hchr.org.mx/wp/wp-content/themes/hchr/images/doc_pub/20claves_2016_WEB.pdf

¹⁵ CNDH “Los Principios de Universalidad, Interdependencia, Indivisibilidad y Progresividad de los Derechos Humanos” agosto 2016, México, p. 9 en: <https://www.cndh.org.mx/documento/los-principios-de-universalidad-interdependencia-indivisibilidad-y-progresividad-de-los>

conlleve la afectación de otros derechos humanos sea directa o indirectamente, provocando una afectación inseparable entre sí; y¹⁶

Progresividad. Es un principio sujeto a un amplio estudio de interpretación, como su nombre lo indica, no significa que como derecho disminuya, sino que encuentra su sentido en un crecimiento constante o progreso gradual a cargo de los Estados, garantizando y protegiendo estos derechos cada vez de mejor manera o, en su caso, de forma eficaz.¹⁷

Estos principios de los DH pueden ser conexos uno puede depender de otro y así sucesivamente estos pueden llegar a formar un cumulo de derechos entrelazados unos con otros, que para garantizar a uno se pueda necesitar de otro, en general que todas las personas puedan acceder a estos, teniendo integridad entre estos mismos y vayan en aumento además que los ya reconocidos se sigan generando otros nuevos.

1.2 El Derecho Humano a la Vivienda

Dentro de los derechos humanos tenemos los derechos civiles y políticos, los derechos sociales, económicos y culturales y los derechos de los pueblos o de solidaridad, el DHV se halla en el campo de los derechos de segunda generación perteneciente a los derechos sociales, económicos y culturales. Por su parte, Adrián Joaquín y Samantha Maldonado¹⁸ señalan que este derecho tiene como finalidad:

Dotar a los seres humanos de un espacio que responde al conjunto de elementos básicos para subsistir, va más allá de brindar una casa o una infraestructura donde vivir, el sentido de ese espacio debe conformarse por

¹⁶ Ídem, p. 10 y 11

¹⁷ Ídem, p. 11

¹⁸ Miranda Camarena, Adrián Joaquín y Maldonado Ramos, Samantha, "Análisis del Derecho Humano a la Vivienda en México: en Aras de un Nuevo Paradigma" *Misión Jurídica Revista de Derecho y Ciencias Sociales*, México, número 20, enero – junio 2021, p. 138, en: <https://revistas.unicolmayor.edu.co/index.php/mjuridica/article/view/1911>

características específicas contenidas en la normativa nacional e internacional, así como en los diversos sitios de estudio e interpretación.

El DHV corresponde a la obtención de un lugar donde la persona pueda habitar para su subsistencia relacionado con la infraestructura adecuada para lograr estar en un lugar apropiado, de igual forma, Peter Ureta¹⁹ indica que “el derecho humano a la vivienda se basa en la tenencia efectiva de la unidad inmobiliaria que sirve de ámbito material de la vida del ser humano, sustento de paz y tranquilidad individual y familiar”.

Para el autor, este derecho reside en esencia sobre un derecho real con relación a la infraestructura inmobiliaria para dar seguridad jurídica con la finalidad que sea oponible a terceros y así se otorgue tranquilidad al titular y a quienes habiten en el inmueble. También el DHV se encuentra reconocido en varias disposiciones normativas, a nivel internacional se localiza estipulado en el artículo 25 numeral 1 de la DUDH²⁰ que expresa:

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Indicando en su parte medular que el DHV le corresponde a todo ser humano para pueda acceder a un nivel de vida adecuado, observando que otro instrumento

¹⁹ Ureta Escobedo, Peter, “Derecho a la vivienda en el Perú” Revista Postgrado Scientiavm, Perú, volumen 2, número 2, julio 2016, p. 12, en: <https://scientiavm.org/detalle-pdf.php?IdA=37&Id=7>

²⁰ ONU, op. cit. nota 1, artículo 25.1

internacional que contempla este derecho es el PIDESC²¹ en el ordinal 11 numeral 1 que dispone:

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Dichos tratados internacionales disponen que todas las personas deben gozar del derecho humano a la vivienda y debe ser garantizado por los Estados para que las personas tengan un nivel de vida adecuado teniendo acceso a una vivienda para residir y tener una mejora continua en las condiciones de vida de manera permanente con acceso a diversos derechos en el entorno donde se asienten.

De igual forma, la organización no gubernamental Amnistía Internacional²² dice que el “derecho humano a una vivienda digna y adecuada consiste en el derecho a que tienen todas las personas a vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad en alguna parte”. Lo delimita en el lugar de residencia de las personas donde perdure la paz y la dignidad humana.

La ONU²³ ha indicado que para que una vivienda sea adecuada dentro del DHV debe de cumplir con ciertas condiciones reuniendo como criterios mínimos, la

²¹Pacto Internacional de Derechos Económico, Sociales y Culturales, adhesión de México el 23 de marzo de 1981 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=256&depositario=0

²² Amnistía Internacional en: <https://amnistia.org.ar/derechosenjuego/vivienda-propia>

²³ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Folleto informativo n° 21/Rev.1, pp. 6-9 en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

El derecho humano a la vivienda no obliga a los Estados a proveer de vivienda a la población, por ende, no es un derecho de las personas pedir una vivienda al Estado y este tenga la obligación de otorgarla con independencia que algunos Estados establezcan políticas para la creación de viviendas a efecto de proveer a un cierto grupo de personas en situación vulnerable. Por su parte, tiene como finalidad asegurar la tenencia de la tierra para todas las personas garantizando que la vivienda sea adecuada previniendo la falta de hogar ante un derecho accesible.

De la misma forma, no es lo mismo el DHV que el derecho a la propiedad, dado que, el derecho humano a la vivienda es más amplio su finalidad es asegurar que todas las personas incluidas las que no son propietarias tengan un lugar seguro para vivir que puede darse de forma temporal o permanente, no se limita al otorgamiento de un título jurídico, la accesibilidad de una vivienda es para beneficio de varias personas, el derecho a la propiedad es por excelencia un derecho real que tiene como finalidad que el mismo sea oponible a terceros, ni mucho menos, es lo mismo que el derecho a la tierra, el otorgamiento de tierras puede dar como resultado una vivienda inadecuada que no cumpla con los requisitos indispensable para ser habitable, la tenencia de la tierra puede ayudar a contribuir a la vivienda en específico en las zonas rurales pero no es equiparable a la misma.

En el marco jurídico mexicano tenemos el DHV contemplado en el párrafo séptimo del artículo 4° de la CPEUM señala: “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.”²⁴

²⁴ Decreto que reforma el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4794283&fecha=07/02/1983#gsc.tab=0

El citado artículo constitucional establece que tal derecho es universal hacia todo ser humano para que puedan gozar de una *vivienda digna y decorosa*. En ese sentido del citado ordinal constitucional emana su ley reglamentaria denominada Ley de Vivienda la cual indica en su arábigo 2º²⁵ que debe entenderse por una *vivienda digna y decorosa* al enunciar:

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como 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.

El DHV deviene de los tratados internacionales por su parte el Estado Mexicano plasmó ese derecho a nivel constitucional en el párrafo séptimo del artículo 4º otorgando el derecho a las personas de gozar una vivienda, a su vez, su ley reglamentaria estipula lo que debe entenderse como *digna y decorosa* considerando que debe cumplir con la normatividad de ordenamiento territorial, tener la certeza jurídica sobre la unidad inmobiliaria y contar con los servicios públicos municipales²⁶ que en el Estado México se otorga a cargo de los municipios.

Al tener toda persona el DHV, el mismo se persigue con el fin de habitar en alguna zona, dentro de la sociedad, teniendo como núcleo esencial a la familia, por ende, todo ser humano busca un lugar en donde residir para poder realizar sus actividades inherentes al desarrollo humano, una vivienda donde pueda efectuar sus actividades esenciales como asearse, alimentarse y dormir.

²⁵ Decreto por el que se reforman los artículos 2, 6, 19, 43, 71 y 78; y se adicionan las fracciones IV y V al artículo 4 de la Ley de Vivienda en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5389371&fecha=20/04/2015#gsc.tab=0

²⁶ Cfr. Artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Asimismo, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social²⁷ expone que: “El derecho a la vivienda digna implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que, como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad”.

Entonces el DHV debe ser accesible para todas las personas sin importar su condición socioeconómica, se vuelve a recaer en la universalidad de ese derecho, en otras palabras, es una facultad de las personas, para poder obtener una vivienda con los elementos dispensables y servicios necesarios.

La vivienda debe de contar con certeza jurídica, con servicios como saneamiento, agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado, debe ser asequible a un bajo costo para su adquisición, tener infraestructura para adecuada para garantizar la seguridad física ante el medio ambiente, se debe tomar en consideración las necesidades de los grupos vulnerables, tener buena ubicación cerca de escuelas, centros de salud, tener una aproximación a los centros de empleo y tomar en cuenta la identidad cultural.

El DHV definido por los organismos internacionales como una *vivienda adecuada* y en el ordenamiento jurídico mexicano como una *vivienda digna y decorosa*, ante ambos sistemas, se puede concluir que este derecho debe concretarse en la accesibilidad y asequibilidad para que todas las personas tengan acceso a la vivienda y debe contar con los servicios necesarios para que sea habitable de acuerdo con el entorno social de la localidad. Para este derecho no sólo basta en un lugar habitable, pues engloba de manera entrelazada otros

²⁷ CONEVAL Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa. Ciudad de México, 2018, p. 24 en: https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

derechos que devienen en su conjunto para mejorar la vida de los seres humanos y sobre todo de aquellos en situación endeble.

1.3 El Ordenamiento Territorial

El OT tiene su existencia en el uso de suelo sobre el recurso natural denominado tierra, es el espacio donde las personas habitan por naturaleza, el ser humano en su forma de organización política tiene la necesidad de establecer un territorio por excelencia, la planificación del uso de suelo para la organización de las diferentes zonas territoriales es necesaria sobre todo para establecer las zonas habitables, Lianet Goyas²⁸, define al OT como:

El ordenamiento territorial debe reconocerse como una función pública encaminada a la regulación, organización, dirección y control de la utilización y transformación integral del suelo, con el objetivo de desarrollar y mejorar las condiciones del mismo para su ocupación y establecimiento de las funciones sociales y económicas a que está destinado, en correspondencia con las condiciones del medio ambiente.

Por su parte, María Sánchez²⁹ señala que el objetivo final del ordenamiento territorial “es lograr una calidad superior de vida para la sociedad en su concepción más amplia e integral; es decir, alcanzar la sostenibilidad ambiental, social y económica, y con ello el desarrollo social y económico en armonía con el entorno natural”. El ordenamiento territorial dentro de su logística va encaminado a la planificación de las áreas destinadas para ser habitables por las personas, lugares

²⁸ Goyas Céspedes, Lianet, et al. “Análisis Jurídico del Ordenamiento Territorial y el Uso del Suelo como Recurso Natural Insustituible”, *Universidad y Sociedad, Revista Científica de la Universidad de Cienfuegos*, Ecuador, vol. 8, no. 3 mayo - agosto 2013, p. 11 en: <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v8n3/rus01316.pdf>

²⁹ Sánchez Salazar, María Teresa, (coord.). *La Política de Ordenamiento Territorial en México: de la Teoría a la Práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro*, s. e. México. 2013. p. 21 en: <http://www.publicaciones.igg.unam.mx/index.php/ig/catalog/view/160/148/815-1>

donde puedan residir de manera ordenada, planificada, controlada y con un desarrollo sostenible, sustentable y económico.

Asimismo, la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura³⁰ contempla al ordenamiento territorial de manera conjunta como:

-Una política pública, en la medida que involucra la toma de decisiones concertadas de los actores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y el aprovechamiento del territorio.

-Una disciplina científica, que forma parte de la política de Estado sobre el desarrollo sostenible.

-Un proceso técnico-administrativo, porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos, actividades económicas, sociales, y desarrollo físico, espacial.

Por otra parte, en el derecho mexicano la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³¹ regula el ordenamiento territorial relacionado con los asentamientos humanos en su ordinal 3° en la fracción XXVI indica: “Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de sos socioeconómico y la preservación ambiental”.

El OT es más que un método y un objeto de planeación como lo dispone la ley general de asentamientos, ello es así, porque la ley contempla supuestos jurídicos, en otras palabras, es la forma por la cual delimita la norma lo que debe entenderse por *ordenamiento territorial*, no es una definición dada por la ley, por el

³⁰ FAO en: <https://www.fao.org/in-action/territorios-inteligentes/componentes/ordenamiento-territorial/contexto-general/es/>

³¹ Cfr. Artículo 3 ° fracción XXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

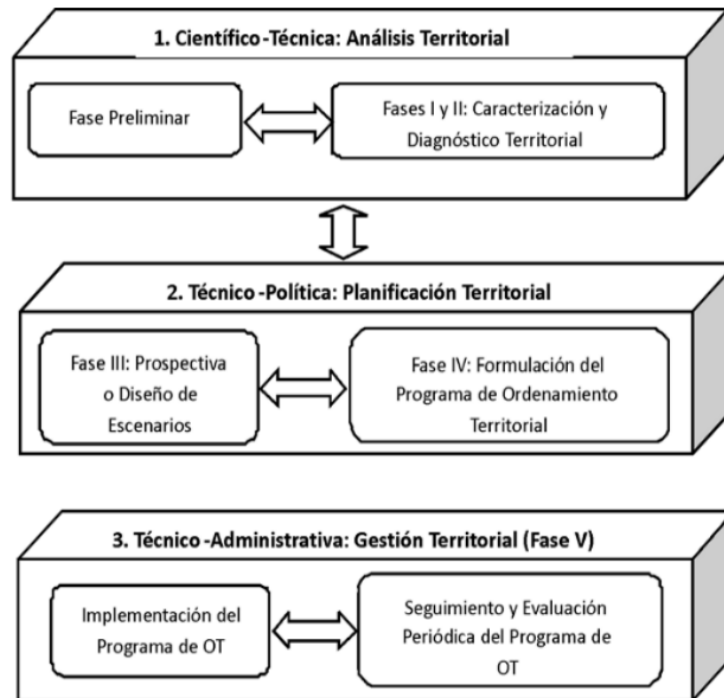
contrario, es un argumento jurídico que debe ser tomando en consideración al momento de interpretar la legislación para dar argumento a lo que se refiere como OT. En este caso la legislación en cita lo contempla como la política pública que tiene por objeto la ocupación y utilización del territorio para el desarrollo socio económico y la preservación ambiental.

De tal forma, el ordenamiento territorial busca contribuir a la organización y planificación sobre la distribución de la tenencia de la tierra por medio de las políticas públicas que los Estados adopten para llevar a cabo la gestión territorial para contribuir con el proceso de planeación territorial interactuando en un sistema económico, cultural, regional y político.

Siendo en un principio un proceso científico y técnico para el análisis territorial al establecer la caracterización y diagnóstico territorial para su formulación, siguiendo con el aspecto técnico hacia la planificación territorial para avanzar con la formulación sobre el diseño de posibles escenarios con la intención de definir un programa territorial que pueda ser materializado en lo concerniente a su implementación para continuar más adelante con el seguimiento y evaluación periódica del ordenamiento territorial.

El OT, conlleva una serie de pasos y acciones hacia su organización y planificación con la finalidad de avanzar en el desarrollo humano de forma integral y ordenada, pues el ordenamiento no sólo se basa en la delimitación del territorio para la ocupación del espacio en un lugar preciso, dado que, se debe tomar en consideración las características de cada lugar y de manera específica las ecológicas, las sociales, las económicas y las culturales interrelacionándolas de manera coherente y precisa para su buen funcionamiento, como se muestra en el siguiente cuadro:³²

³² Op. cit. nota 24, p. 20



Así, el OT puede englobar dos partes, por un lado, al territorio como objeto de regulación al imponer orden en cuanto a su forma tratando de ordenar los diferentes usos de suelo como los habitacionales, comerciales e industriales y las obras arquitectónicas, es decir, las tendencias a regular las actividades en el territorio inherentes a las cuestiones sobre la modificación al paisaje. Por otro lado, se considera al territorio como un lugar para llevar a cabo el desarrollo social y económico, buscando que las políticas vayan encaminadas principalmente al desarrollo económico.

Radica básicamente en el planteamiento teórico de las actividades humanas y socioeconómicas, que estas a su vez son realizadas dentro de un espacio físico considerado como territorio que son reguladas por una política de Estado consistente en los instrumentos de planificación con la finalidad de aumentar la calidad de vida de las personas y obtener un desarrollo sostenible. Su finalidad en esencia es la regulación del uso de la tierra, la delimitación de los asentamientos humanos, la protección al medio ambiente y la disminución de la pobreza.

Además, el OT no sólo trabaja con las acciones que emprende el Estado, gran parte de estas, son de suma importancia por poner las directrices hacia donde se dirigen las políticas empleadas, así como el sistema que se crea para su funcionamiento y los programas que contribuyen a lograr su finalidad. Para esto, se colabora con la comunidad científica, académica y las asociaciones quienes contribuyen con su conocimiento y estudios para una mejor planificación territorial, sobre todo con la ciudadanía quienes deben ser tomados en cuenta, al ser ellos quienes resienten de manera directa los efectos de las decisiones del OT.

El OT no se rige únicamente por las cuestiones de la planeación que serían las normas administrativas sobre el ordenamiento y asentamientos humanos, también influye mucho las leyes que regulan el equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente al compartir un objeto y un propósito común, al tener que regular las transformaciones que conlleva la sociedad en el ámbito territorial, generando la modificación del paisaje, además que soporta una relación que no solamente debe de ocuparse en el ámbito urbano el OT, también se aplica también en las zonas rurales.

Dentro del OT se encuentra la protección al equilibrio ecológico al contemplar a los recursos naturales para la sustentabilidad ambiental en la calidad de vida de las personas, pues incluye numerosas cuestiones acerca del medio ambiente, dado que, contempla el respeto a las áreas verdes en los centros poblacionales, la asignación de las áreas naturales protegidas, el cuidado al agua en su tránsito natural como los ríos, los lagos, los mantos acuíferos y las barrancas fluviales, también la prevención de la contaminación ambiental como la auditiva y el aire.

El equilibrio ecológico dentro del OT, es de vital importancia, dado que, es el espacio donde se asientan los seres humanos pero el mismo es compartido con diversas especies, no se limita al lugar donde se asienta la vida humana, animal y vegetal, se analiza el impacto que originan las personas al vivir en determinado lugar al modificar el entorno, de tal suerte que, esta política lleva consigo la

prevención del impacto negativo que pueda ocasionar los asentamientos humanos al medio ambiente y el uso racional de los recursos naturales en especial en las grandes ciudades donde se demandan mayores recursos como el vital líquido, siendo el agua.

Para proteger el medio ambiente en los asentamientos humanos, se tiene que realizar un adecuado aprovechamiento de los recursos naturales y estudiar la prevención de la contaminación ambiental, el ordenamiento territorial va ligado con preservación del medio ambiente en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente³³, se observa que en el ordenamiento ecológico se tiene que analizar los impactos que puedan ocasionar los asentamientos humanos como lo disponen las fracciones IV y V en su numeral 19 que dispone:

ARTÍCULO 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios: (...)

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V.- El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades;

Los asentamientos humanos no subsisten por sí solos, como se localizan dentro de un ecosistema, es necesario se estudien los aspectos que pueda producir ese asentamiento humano y los que pueda llegar a ocasionar uno nuevo. Para esto la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática crea el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio³⁴ que tiene por objeto en los asentamientos humanos determinar los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación,

³³ Cfr. Artículo 19 fracciones IV y V de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>

³⁴ Acuerdo por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5267334&fecha=07/09/2012#gsc.tab=0

protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos, además para determinar la ubicación y situación de los asentamientos humanos existentes.

El OT contempla una serie de elementos administrativos, urbanísticos, ecológicos entorno a un espacio determinado que esencialmente se examinan para conseguir el propósito de crear las condiciones más óptimas para los asentamientos humanos en relación con el medio ambiente, la cultura de la zona y el desarrollo económico, pues, debe de preservarse alrededor de estos sitios las áreas naturales protegidas y en el interior de los asentamientos las áreas verdes, para lograr un equilibrio ecológico y una protección al medio ambiente hacia un ordenamiento territorial sustentable.

1.3.1 Los Asentamientos Humanos

Si bien, el OT se refiere a la designación de la región a través de la planeación para el orden en la distribución de las zonas y el desarrollo económico, ante ello, es el ser humano quien se asienta en determinado lugar, denominándose así, los asentamientos humanos que son aquellos lugares debidamente regulados y de acuerdo con la normatividad vigente que el Estado determine para conseguir el desarrollo por medio de los programas sociales dentro de los mismos.

Los AH se encuentran ligados al OT comparten similitudes en cuanto a su origen y fin, pero los mismos no deben ser entendidos como sinónimos, puede decirse que el primero se refiere al territorio y actividades que en el espacio físico se desarrollan, mientras el segundo se entiende por cuanto al ser humano, en lo concerniente al determinado lugar donde deban vivir las personas de manera ordenada y adecuada para el mejoramiento continuo de su calidad de vida.

Son los lugares destinados para el establecimiento de la vivienda de las personas, cumpliendo con las normatividades administrativas, ecológicas y arquitectónicas que el OT determine. Estos sitios se encuentran regulados, por

ende, los propietarios de las unidades inmobiliarias tienen la certeza jurídica de su vivienda, teniendo un derecho real sobre la misma.

Estos AH creados para el desarrollo de las viviendas son los lugares aptos para el asentamiento de las personas en armonía con el medio ambiente, para el aprovechamiento de los recursos naturales de manera racional y sobre todo con la intención de prevenir los riesgos de algún desastre natural.

Los AH son de vital importancia se encuentran contemplados a nivel internacional por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos³⁵ que trabaja en la materia de los AH, su cometido es proyectar “ciudades y asentamientos humanos bien planificados, bien gobernados y eficientes, con viviendas, infraestructura y acceso universal a empleo y servicios básicos como agua, energía y saneamiento.”

Asimismo, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe perteneciente a la Organización de las Naciones Unidas,³⁶ dentro del área del desarrollo sostenible y asentamientos humanos, tiene como misión “contribuir a evaluar los avances en las políticas públicas, instrumentos e instituciones, dirigidas a promover una actividad económica más inclusiva y de menor huella ambiental”.

Si bien es cierto, estos organismos internacionales no definen a los asentamientos humanos, sin embargo, colaboran de modo continuo en la evaluación de las políticas públicas para la vivienda y el desarrollo sostenible realizadas por los Estados miembros, la ONU-HABITAT es el programa de las naciones unidas que labora de manera internacional con sede en cuatro regiones África, Asia, los Estados Árabes y América Latina y el Caribe, en ese sentido, la

³⁵ ONU HABITAT Objetivos y estrategias en: <https://unhabitat.org/es/node/2973>

³⁶ CEPAL Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos en: <https://www.cepal.org/es/temas/development-sustainable-settlements-humanos#>

CEPAL trabaja en América Latina y el Caribe, estas instituciones mundiales buscan el mejoramiento de los asentamientos humanos.

Para la ONU-HABITAT los asentamientos humanos se desarrollan cada vez más rápido convirtiéndose en grandes ciudades, las cuales deben de ser orientadas a la sostenibilidad en aras del crecimiento económico con relación a la preservación del medio ambiente, buscando reducir la desigualdad y pobreza en las zonas rurales y urbanas, mejorando los beneficios entre ciudades y regiones de manera compartida, optimizando el entorno urbano por medio de la acción urbana y promover la prevención de las crisis urbanas y en su caso tener una efectiva respuesta.³⁷

Dentro del sistema jurídico mexicano los AH se encuentran regulados a nivel constitucional, encontrándose estipulado en el párrafo tercero del artículo 27 de la CPEUM al que señalar: "...se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, ..." Instituye que se deberán de dictar las medidas necesarias para determinar el orden de los asentamientos humanos y sus adecuados servicios.

El citado numeral constitucional es determinante al otorgar los derechos de las tierras a la nación teniendo en todo momento la facultad de uso de las tierras que comprenden el territorio mexicano, inclusive de usar las tierras de dominio privado para el uso social, bajo la directriz de realizar una distribución de la tierra de manera equitativa con la finalidad de mejorar las condiciones de vida en las zonas poblacionales, correspondiéndole al Estado establecer el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos.

Para tal fin, del citado numeral constitucional se desprende su ley reglamentaria denominada Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, misma que en su artículo 3° fracción

³⁷ Cfr. en el sitio de internet: <https://onuhabitat.org.mx/>

V estipula lo que debe entenderse como asentamiento humano dentro de la normativa al instituir: “Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.”

De la misma manera, en dicha ley general se establece que la competencia de los asentamientos humanos se realiza de manera conjunta en los tres niveles de gobierno, federal, estatal y municipal. Por lo tanto, en la entidad federativa de Morelos se tiene a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos³⁸, la cual establece las bases de ordenación, regulación de los asentamientos humanos y desarrollo urbano sustentable, mismo que se llevará a cabo a través de los diversos programas, nacional, estatal, municipal y zonas conurbadas de desarrollo urbano.

Asimismo, se tiene el Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024³⁹ en el cual se establecen las estrategias, prioridades y objetivos referidos a la vivienda instituyéndose acciones para su mejoramiento, ampliación y sustitución, a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, instauran acciones de manera secundaria para mejorar la vivienda por medio del instituto.

Del mismo modo, el Gobierno del Estado de Morelos tiene su propio Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019-2024⁴⁰, en donde se establecen las líneas estratégicas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos que deben observar las autoridades municipales, lo que permitirá a los Ayuntamientos coordinar las acciones que en materia de desarrollo urbano realicen en su

³⁸ Cfr. en el sitio de internet:

<https://marcojuridico.morelos.gob.mx/archivos/leyes/pdf/LORDENAEM.pdf>

³⁹ Cfr. en el sitio de internet:

https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019#gsc.tab=0

⁴⁰ Cfr. en el sitio de internet:

http://marcojuridico.morelos.gob.mx/archivos/reglamentos_estatales/pdf/PED2019-2024.pdf

jurisdicción territorial los sectores públicos, tanto el federal y estatal, así como los sectores social y privado.

A nivel municipal se tiene al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, como instrumento técnico jurídico que permitirá incidir en aquellos factores que eleven el nivel de bienestar de la población, además de auxiliar a las autoridades en la administración urbana de su municipio. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, al formar parte de los Sistemas Nacional y Estatal de Planeación, contiene una estructura similar a los planes y programas que los conforman, dicho programa tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso constante de revisión y evaluación.

Los AH también se encuentran localizan en los núcleos agrarios, dentro del ejido el órgano supremo consistente en la asamblea puede designar las áreas determinadas para el uso de los asentamientos humanos, facultad concedida en el dispositivo legal 63 de la Ley Agraria que dice:

Artículo 63.- Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.

Al respecto el Tribunal Supremo Agrario emitió la tesis con número TSA/T.O./VI/2021⁴¹ en la cual se pronuncia de manera detallada como debe ser el procedimiento para que se determinen los asentamientos humanos en las tierras

41 Tesis TSA/T.O./VI/2021 Destino de Tierras al Asentamiento Humano. Requisitos Formales que Debe Reunir el Acta de Asamblea que Destine Tierras de Uso Común de Ejidos o Comunidades para tal fin, véase en el sitio de internet: <https://www.tribunalesagrarios.gob.mx/ta/?p=6206>

agrarias, interpretando los alcances que se deben de tomar en consideración para el levantamiento del acta concerniente, al respecto dice:

TSA/T.O./VI/2021, de título: DESTINO DE TIERRAS AL ASENTAMIENTO HUMANO. REQUISITOS FORMALES QUE DEBE REUNIR EL ACTA DE ASAMBLEA QUE DESTINE TIERRAS DE USO COMÚN DE EJIDOS O COMUNIDADES PARA TAL FIN.

La facultad de la asamblea para establecer el destino de tierras de uso común al asentamiento humano y posterior asignación de solares urbanos, consagrado en el artículo 27 Constitucional, fracción VII, reglamentado por los artículos 23, fracción VII y 56 de la Ley Agraria, se encuentra acotado con el derecho humano contenido en el artículo 4º, conducente al derecho a un medio ambiente sano de toda persona, necesario para su desarrollo y bienestar, así como limitado a lo establecido en el tercer párrafo de ese mismo dispositivo constitucional, conducente al interés público y al interés de regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales y cuidar su conservación, que se traduce para el Estado en dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer los destinos de tierras, aguas y bosques, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, en tal virtud dicha acta de asamblea donde se destine tierra de uso común ejidal o comunal al asentamiento humano, además de cumplir lo dispuesto en la Ley Agraria, es convergente la legislación de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, el reglamento de este último, también las normas estatales en materia de ordenamiento urbano y protección al ambiente y las normas técnicas del Registro Agrario Nacional contenidas en la Circular DJ/RAN/I-2, por ende, la misma, debe cumplir con las formalidades para su debida eficacia e inscripción ante el Registro Agrario Nacional, que se traducen en lo siguiente: 1) Se requiere la autorización emitida por la autoridad municipal competente que autorice el cambio de uso de suelo; 2) Evaluación de

impacto ambiental cuando implique cambio de uso de suelo y se afecten áreas naturales protegidas y/o de preservación ecológica; 3) La extensión de cada solar debe ajustarse a las leyes aplicables, planes y programas de desarrollo urbano, federales, estatales o municipales y a falta de disposición expresa, se verificará que la asamblea no haya asignado solares urbanos cuya extensión exceda 2,500 metros cuadrados, conforme a la Circular DJ/RAN/I-2, que contiene normas técnicas aplicables en la regulación y titulación de solares urbanos de origen ejidal o comunal; 4) Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar dentro de la zona de urbanización; 5) Los solares serán asignados a sus legítimos poseedores, previa asignación realizada por la asamblea; y 6) Los solares serán asignados con base en el plano aprobado por el Registro Agrario Nacional. En su caso, dicha asignación de solares debe cumplir con las normas técnicas previstas en la Circular de mérito, emitida por el Registro Agrario Nacional. En consecuencia, el acta de asamblea que no reúna dichas formalidades no podrá ser calificada de legal por los órganos jurisdiccionales en materia agraria y podrá ser negada su inscripción por la autoridad registral.

Asimismo, impone un límite a la distribución de tierras acotado con el derecho a un ambiente sano y restringido al interés público y al beneficio social, correspondiéndole al Estado regular las superficies protegidas para el equilibrio ecológico y la salvaguarda de los recursos naturales, conjuntamente que dichos asentamientos deben ser convergentes con la LGAHOT.

También deben de cumplir con la circular DJ/RAN/I-2 del Registro Agrario Nacional consistente en la autorización de la autoridad municipal correspondiente para el cambio de suelo, los estudios correspondientes al impacto ambiental, los solares urbanos deben de cumplir con la normatividad existente a los AH, dicha división en materia agraria se realiza para determinar las zonas habitables.

Estos AH no son independientes por su naturaleza agraria, al ser destinados para la vivienda de las personas, también se sujetan a la normatividad del OT, ecológicas y administrativas. El órgano supremo del núcleo agrario puede dictar el acta de asamblea donde se destine el uso de la tierra ejidal o comunal al AH, por lo tanto, se requiere la autorización emitida por la autoridad municipal competente que autorice el cambio de uso de suelo, la evaluación de impacto ambiental y la extensión de cada solar debe ajustarse a las leyes aplicables, planes y programas de desarrollo urbano, federales, estatales o municipales

Los sitios destinados para la vivienda en donde se asentarán las personas son indispensables por la naturaleza del ser humano, pero es imprescindible su regulación para el bienestar de la población ante los servicios necesarios que se requieren para residencia.

1.3.2 Los Asentamientos Humanos Irregulares

Por los asentamientos humanos entendemos que se consideran aquellos que se encuentran regulados por las autoridades administrativas, zonas que fueron destinadas para el establecimiento de las personas, además que se encuentran dentro de las normas establecidas por el ordenamiento territorial, entonces aquellos asentamientos que no se hallan en la norma pueden ser considerados lo contrario, es decir, los llamados asentamientos humanos irregulares.

Algunos precedentes los podemos encontrar dentro de la literatura quienes han abordado este tema como Jan Bazant⁴² quien ha definido a los asentamientos irregulares como “el proceso de ocupación dispersa, atomizada del territorio por las familias de bajos ingresos y es caracterizada cuando los asentamientos irregulares empiezan a tener una fisonomía urbana al contar de diez a veinte viviendas por hectárea”.

⁴² Bazant Sánchez, Jan, *Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas*. México. Trillas. 2004. p. 12.

Asimismo, los asentamientos irregulares se crean en los centros poblacionales con un crecimiento acelerado, cuando algunas personas no cuentan con los recursos para adquirir una vivienda dentro de la normatividad, se instalan generalmente en zonas no aptas para ser habitables. Debido a que los precios de los lotes urbanizados se encuentran muy elevados, esto provoca que se lleguen a invadir áreas no habitables, que generalmente tienen una topografía que dificulta los servicios indispensables, tienen poca accesibilidad y en general las condiciones de la comunidad son vulnerables.

Alfonso Iracheta lo describe como “el caso de las familias de bajos ingresos aun cuando su presupuesto les permite cubrir sus necesidades básicas, el precio mínimo de la tierra es comparativamente mayor al costo de oportunidad de no comprar”.⁴³ Los asentamientos irregulares son parte significativa del crecimiento de la mancha urbana, ubicados principalmente en zonas de alto riesgo o de reserva ecológica, estos asentamientos generalmente o al menos en sus inicios carecen de infraestructura básica, es decir, de los servicios básicos para la supervivencia.

Asimismo, los individuos al no contar con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda que cumpla con los lineamientos vigentes, las personas de escasos recursos se ven obligadas a establecerse en suelo no apto y por supuesto no previsto para la urbanización. Alfonso Iracheta⁴⁴ dice al respecto que “la incapacidad de compra explica porque las familias de bajo ingreso son empujadas a la periferia de las ciudades, asunto ignorado por los funcionarios y políticos responsables de las políticas públicas”.

⁴³ Iracheta Cenecorta, Alfonso, *Planeación y Desarrollo. Una visión de Futuro*. México. Plaza y Valdés. 2003. p. 223.

⁴⁴ Ibidem p. 224.

Marcela Santana⁴⁵ dice que sitios informales son “aquellos asentamientos humanos que se encuentran en zonas que por las condiciones que presentan no son aptas para el desarrollo urbano entre estas están las zonas donde se presenta cierta vulnerabilidad, por presentar un peligro que se encuentra latente en estas zonas”. Para este autor los AHI se localizan en zonas de riesgo presente ante un peligro mayor por el lugar donde se hallan con condiciones donde no aptas para el desarrollo humano, por su parte, Angelica Reyes⁴⁶ los contempla como:

Los Asentamientos Humanos Irregulares también conocido como Asentamientos Informales son definidos como aquel lugar donde se establece una persona o una comunidad que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano, por lo general estas se caracterizan por ser construidas con material precario lo cual se refleja en la poca calidad de vida que se logra en dichas comunidades.

Es así, que algunos asentamientos no se encuentran regulados pues, los AH son cada vez más frecuentes desarrollándose en áreas no aptas para la vivienda, a falta de oportunidad de encontrar una casa o un lote de terreno con todos los servicios indispensables, muchas personas optan por adquirir terrenos irregulares fuera del marco normativo para poder establecerse y tener su hogar familiar, lo cual conlleva a las personas al asentarse en zonas de riesgo o zonas protegidas surgiendo con ello, el establecimiento de los asentamientos irregulares.

Asimismo, María Matulic, los define como: “Un asentamiento irregular o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera de las normas establecidas por las autoridades encargadas del

⁴⁵ Santana Juárez, Marcela Virginia (coord.), *Transformaciones territoriales en México y Polonia: Vulnerabilidad, resiliencia y ordenación territorial*, México. Universidad Autónoma del Estado de México. 2019. p. 444 en: <http://hdl.handle.net/20.500.11799/104812>

⁴⁶ Reyes Olivares, Angelica (coord.), “Vulnerabilidad y Resiliencia de Áreas Naturales Protegidas ante Asentamientos Humanos Irregulares”. s.e. México. 2021. p. 5 en: <http://ru.iiec.unam.mx/5413/1/037-Reyes-Miranda-Ju%C3%A1rez.pdf>

ordenamiento urbano.”⁴⁷ De esta manera, los AHI se encuentran en la incertidumbre, carentes de los servicios básicos al ser construidos, sin títulos de propiedad, sin permisos de construcción, en zonas de difícil acceso, estos asentamientos irregulares son llamados de manera denigrante, como colonias populares, colonias pobres, colonias olvidadas, colonias marginadas.

Los AHI pueden ser orillados por la rápida urbanización de los grandes centros de poblaciones denominados ciudades como lo indica la ONU⁴⁸ al decir desde el año dos mil siete, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades estimando que esta cifra aumente un diez por ciento más, para el año dos mil treinta, situación que contribuye al aumento de los asentamientos irregulares.

La ONU ha indicado que la rápida urbanización está dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recolecta de residuos y los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado.

Uno de los factores para los asentamientos humanos irregulares influye la misma ciudad, al crecer tan rápido que obliga a las personas más vulnerables a vivir a las afueras de los centros poblacionales constituyéndose en lugares no aptos para la vivienda al carecer de los mínimos servicios indispensables para la subsistencia.

Los AHI son una situación social que se encuentra visible, sabemos que el ser humano tiene el derecho a una vivienda y ante el crecimiento desmedido de la mancha urbana esta crece sin ningún orden y planeación, lo cual origina mayores sitios irregulares, instalándose muchas personas en estos asentamientos

⁴⁷ Matulic Domandzc, María Virginia (coord.), “Los asentamientos en la ciudad de Barcelona: dificultades y retos de la atención social en el espacio público” España. 2021. P. 28 en: https://www.zerbitzuan.net/documentos/zerbitzuan/Asentamientos_Barcelona.pdf

⁴⁸ Objetivos de Desarrollo Sostenible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

informales que carecen de certeza jurídica y de los servicios indispensables para su subsistencia en lugares no aptos para su establecimiento.

Los AHI pueden darse por la falta de planeación, al corresponder al Estado el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, no simplemente se debe de garantizar el lugar de residencia para la creación de varias viviendas, también corresponde analizar la situación económica de las mismas. Más allá de los servicios municipales como se establece en el ordenamiento territorial se debe de contemplar las fuentes de empleo, el transporte público, las vías de comunicación entre otros factores porque en todo caso se pretendería cumplir con la vivienda y su ordenamiento, pero estas mismas pueden llegar a convertirse en complejos habitacionales totalmente deshabitados, que si bien, no son irregulares pero los mismos pueden ser ineficaces para que las viviendas se conviertan en un asentamiento humano.

Además, los AHI en México se dan por adquirir un lote a las afueras de la ciudad a título oneroso, sin tener la certeza legal en razón que el mismo puede encontrarse en un ejido o en una comuna, sin embargo, son tierras de interés social que, al ser otorgada la posesión a los miembros del ejido o la comuna para su aprovechamiento, estos deciden lucrar con la misma.

Dividiéndola en lotes pequeños tratándose de superficies planas y en lotes irregulares de acuerdo con la topografía de la zona, teniendo únicamente como documento para acreditar su posesión una cesión de derechos y a futuro una constancia de posesión expedida por el ejido o comuna dependiendo de la naturaleza agraria de donde se encuentre el lote, ello con independencia de los solares urbanos.

De esta forma, los AHI se encuentran fuera de todo sustento legal y de todo servicio necesario, como los servicios locales instituidos en el derecho mexicano, siendo estos los servicios públicos municipales que se proporcionan como el agua

potable, saneamiento, drenaje, alcantarillado, recolección de basura, alumbrado público, pavimentación de calles y seguridad pública, pero en los lugares informales el Estado no está obligado a proporcionarlos como lo expone Angelica Reyes⁴⁹ al decir:

Asimismo, un Asentamiento Irregular no cuenta con los servicios públicos para su óptimo funcionamiento y en la mayoría de los casos no existen documentos legales sobre la posesión del predio. Por lo que, las administraciones públicas no están obligadas a proveerlas de servicios y son ellos mismos que tienen que abastecer sus necesidades de manera deficiente.

Inclusive algunos asentamientos se localizan dentro de las zonas de riesgo que no son aptas para el desarrollo humano, al ser zonas propensas a riesgos naturales, además que las mismas pueden llegar a encontrarse comprendidas en las áreas naturales protegidas, estos asentamientos se dan con el crecimiento a las afueras de la ciudad que en algunos casos colindan con las áreas naturales protegidas, el encontrarse en ese lugar contribuye de manera directa al daño al equilibrio ecológico y al medio ambiente, este proceso se da de manera paulatina como lo indica Angélica Reyes⁵⁰ por “invasión, falta de regulación e inspección en el territorio, falta de límites físicos, por lo tanto, las ANP, empiezan a perder su capacidad de resiliencia, en este proceso de ocupación por Asentamientos Irregulares”.

Como lo dice Angelica Reyes los asentamientos humanos irregulares dentro de las áreas naturales protegidas se da por invasión y ante la falta de vigilancia y protección a estas. A modo de ejemplo, un AHI en una ANP en el Estado mexicano correspondiente a la Entidad Federativa de Morelos de manera específica en el municipio de Jiutepec, se puede ilustrar de la siguiente forma, a través del medio

⁴⁹ Reyes Olivares, Angelica, op.cit., nota 25, p. 5

⁵⁰ Ídem

de comunicación oficial del Estado de Morelos denominado Periódico Oficial *Tierra y Libertad* en su sexta época con número 3586 se decretó el Área de Conservación Ecológica llamada *El Texcal* con una superficie de 407-82-77 hectáreas⁵¹

Misma ANP que con el paso del tiempo y por la falta protección, preservación e inspección se dio la invasión generando los AHI ante esta situación en el periódico oficial con edición 4780 se expidió el decreto en la cual se estableció ANP con el carácter de Parte Estatal a *El Texcal* con una superficie de 258-93-61.047 hectáreas⁵² como se observa ante los AHI hubo una disminución en cuanto al ANP protegida, de acuerdo a lo definido por Angelica Reyes estos asentos irregulares se encuentran en zonas no aptas para la vivienda contraviniendo las normas ecológicas y de protección al medio ambiente, como se muestra en la fotografía siguiente.



* Fotografía propia.

⁵¹ Periódico Oficial Tierra y Libertad en: <https://periodico.morelos.gob.mx/periodicos/1992/3586.pdf>

⁵² Periódico Oficial Tierra y Libertad en: http://marcojuridico.morelos.gob.mx/archivos/decretos_ejecutivo/pdf/Dec-ElTexcal-4780.pdf

Estos asentamientos humanos irregulares en las ANP se dan por la falta de cuidado y ante la falta de oportunidad de las personas para acceder a una vivienda, son irregulares porque se establecen en lugares no propicios para su hábitat, en este caso, generando una invasión y un daño ecológico al medio ambiente, de la anterior imagen actualmente esas viviendas se encuentran afuera del ANP *El Texcal* de acuerdo al último decreto (4780) pero en un principio estas viviendas fueron irregulares e invasoras ante el crecimiento acelerado de la mancha urbana, situación que en gran medida corresponde al Estado por su falta de protección y atención oportuna de manera específica a los municipios.

Los AHI se encuentran en zonas no aptas para la vivienda humana, situación que corresponde de acuerdo al ordenamiento territorial y trabajo de manera conjunta entre los tres niveles de gobierno, federal, estatal y municipal, no obstante, la gran carga le corresponde a este último de manera directa por ser los municipios quienes resienten en su esfera jurídica y atribuciones esta situación social como lo dice Gabriela Montes⁵³ “Los gobiernos locales en México, quienes por el derecho constitucional del Art. 115, regulan el uso de suelo municipal, son quienes enfrentan el problema de acceso al suelo apto para su uso habitacional de la población con ingresos bajos”.

Asimismo, algunos autores sostienen que los asentamientos irregulares se dan por cuestiones políticas al encontrarse en parte alguna sustentado, por los gobiernos municipales, debido a que están interesados con relación a sus fines electorales a que subsista, como lo expresa Nicolas Matus “este componente de la política pública de los asentamientos irregulares es particularmente problemático cuando en algunos contextos existen incentivos político-electorales para que el problema persista”.⁵⁴

⁵³ Montes Neri, Gabriela, “Informalidad Urbana con Perspectiva de Género. Asentamientos Humanos Irregulares en Puebla, México”, *Revista Vivienda y Ciudad*, México, volumen 8, diciembre 2021, p. 73 en: <https://orcid.org/0000-0003-0982-3524>

⁵⁴ Metus Perez, Nicolás Ignacio, *Los Asentamientos Irregulares en la Ciudad de México y la Importancia de la Definición de los Problemas Públicos*. México. 2019. p. 22 en: <http://repositoriodigital.cide.edu/bitstream/handle/11651/3880/165050.pdf>

De tal forma, que el problema se agrava más cuando ante la falta de prevención y regularización los mismos AHI crecen de manera descontrolada y deliberadamente, sin restricción alguna, pues estos siguen siendo visibles en todo momento por el Estado. De manera específica por las autoridades municipales al ser estas en quien cae la responsabilidad de la regularización de estos asentamientos informales pues desde un inicio los mismos se encuentra visibles.

Los AHI son una situación que se da por el crecimiento tan rápido de las zonas urbanas, el aumento de las grandes ciudades conlleva al encarecimiento de la vivienda trayendo consigo la falta de oportunidad para acceder a una vivienda, pues su precio puede ser no asequible, por ser elevado para las personas más vulnerables y aun con un cierto nivel económico que les permita no vivir en asentamientos irregulares les puede generar un obstáculo para obtener una vivienda, dado que, dentro del OT se encuentra unido el crecimiento económico, permitiendo que en determinadas zonas se encarezca el nivel de vida que en gran medida contribuye a la sociedad, sin embargo, los grupos desprotegidos son los más afectados, orillándolos a las afuera de la ciudad.

Conclusiones

Querer conceptualizar los derechos humanos hasta los asentamientos humanos irregulares, es algo complejo, pero los mismos se encuentran acoplados al girar en torno a los derechos de las personas con el fin de obtener un lugar para vivir, ante ello, lo indispensable es saber que el acceso a la vivienda se encuentra contemplado como un derecho humano que toda persona posee y el Estado debe garantizar por medio de sus políticas públicas.

Para eso, al Estado le corresponde la implementación del ordenamiento territorial para determinar la normatividad administrativa, económica, social y cultural donde deba desarrollarse un asentamiento humano con la finalidad que grupos vulnerables no puedan asentarse en lugares no aptos y constituir los asentamientos humanos irregulares.

Así al convertirse la vivienda en un derecho consistente en una facultad para el gobernado y una obligación para el Estado, el derecho humano a la vivienda siempre se encuentra presente en toda sociedad, pero el mismo puede resultar de difícil obtención para las personas más vulnerables dentro de una sociedad, como aquellas que se encuentran en situación de pobreza o extrema pobreza, al no poder acceder a una vivienda digna y decorosa como lo contempla la legislación mexicana.

De acuerdo con los autores y los organismos internacionales el DHV es universal para todas las personas y el Estado pretende garantizarlo por medio de sus políticas públicas encaminadas a determinar los mecanismos suficientes para que los individuos puedan tener acceso a una vivienda y por el contrario cuando las personas no pueden obtener un lugar de residencia se establecen los asentamientos humanos irregulares.

CAPÍTULO SEGUNDO

MARCO NORMATIVO

Introducción

En un inicio se abordará el Derecho Humano a la Vivienda desde un enfoque del marco internacional, para conocer las normas que protegen este derecho, algunos Estados firmaron diversos tratados de varias materias en algunos preceptos de estos, se contempló tal derecho a nivel global.

Además de los tratados, se hablará del comité creado para vigilar que los tratados se cumplan y no queden en simples acuerdos entre Estados, así estos, quedan obligados a informar a la comisión las acciones que se encuentran realizando para cumplir con los tratados de manera periódica para garantizar el derecho humano a la vivienda.

De esta manera se continuará con las observaciones que emite el comité a los informes que rinden los Estados y las observaciones generales que realiza el comité para que los Estados parte puedan tomarlas en consideración para garantizar tal derecho. De la misma manera, el Relator de Vivienda quien funge como vigilante de tal derecho.

También, dentro del ámbito internacional se aborda los principios de higiene de la Organización Mundial de la Salud y el programa internacional ONU-HABITAT, dos normas que regulan el derecho a la vivienda, partiendo desde las situaciones de limpieza que deben de contener las habitaciones y su regulación de suelo para su edificación.

Para continuar con tal derecho en el sistema normativo del Estado Mexicano iniciando desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como derecho positivado de donde emana su ley reglamentaria consistente en la actual Ley de la Vivienda y la interpretación que realiza el máximo tribunal mexicano. En base al método deductivo y documental, desde el derecho internacional hasta el derecho mexicano en la actualidad.

2. El Derecho Humano a la Vivienda en el Derecho Internacional

A mediados del siglo XX después de la segunda guerra mundial los Estados empezaron a organizarse para mantener la paz entre las naciones con la finalidad de evitar un nuevo conflicto armado, así algunos países se agruparon firmando tratados universales, algunos de ellos dieron pauta a la protección del derecho a la vivienda.

EL DHV se encuentra contemplado en el ámbito internacional reconocido en la DUDH en el artículo 25 primer párrafo,⁵⁵ de igual forma, en el PIDESC en el artículo 11.⁵⁶ Este DH es indispensable debido al gran número de personas que se encuentran, sin un lugar donde vivir, la ONU indica que cerca de mil millones de personas se encuentran sin hogar en todo el mundo⁵⁷ viviendo en asentamientos improvisados llamados “tugurios” en condiciones poco higiénicas que pueden llegar afectar el estado de salud de las personas y con ello empeorar su nivel o calidad de vida.

La ONU ha establecido que el derecho a una vivienda adecuada obliga casi a todos los países a garantizarlo, pues al menos un Estado ha firmado de manera voluntaria un tratado donde se proteja el DHV, así los Estados miembros al haber firmado y ratificado algún tratado, han manifestado su voluntad de manera expresa realizando declaraciones con la finalidad de comprometerse a garantizar y llevar a cabo acciones tendientes para la protección de este derecho fundamental a la vivienda de las personas.

Es de suma importancia en el ámbito internacional el DHV, por ende, se intenta lograr el cumplimiento de este derecho por medio de los Tratados de Derechos Humanos firmados y ratificados por los Estados miembros, así como los

⁵⁵ ONU, op. cit. nota 15, artículo 25.1

⁵⁶ Pacto, op. cit. nota 16, artículo 11.1

⁵⁷ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, op. cit. nota 17. p. 1.

acuerdos generales regionales, que se realizan en determinadas áreas geográficas y por la extinta Comisión de Derechos Humanos⁵⁸ actualmente Consejo de Derechos Humanos.

Con el objetivo de promover el derecho a una vivienda adecuada, la citada extinta Comisión de Derecho Humanos con el mandato de un Relator Especial para que atienda los asuntos sobre la vivienda adecuada con la intención de tener un elemento integrante en el derecho internacional para buscar que las personas puedan obtener un nivel de vida adecuado con miras hacia la protección de la no discriminación a este, siendo el Relator un promotor para la defensa de este derecho y también un vigilante para su cumplimiento.

El derecho a la vivienda adecuada se ha encontrado presente desde la DUDH, como antecedente internacional, puesto que es el primer tratado donde se reconoce tal derecho continuando con el PIDESC convirtiéndose en diverso tratado internacional para garantizar el acceso a la vivienda. En ese sentido, se han establecido diversos comités para su observancia general, así como para plantear las directrices con las cuales deban de conseguirse la finalidad de garantizar su accesibilidad y asequibilidad.

El CDESC, dispone las observaciones generales consistente en las definiciones específicas del derecho a una vivienda adecuada, precisando de manera clara y precisa la forma de interpretarse con la finalidad de conseguir de alguna manera la seguridad, paz y dignidad de las personas, también dicho derecho se encuentra el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos y como uno de los objetivo a cumplir dentro de la *Agenda 2030*, para los organismos internacionales es de suma importancia garantizar su cumplimiento.

⁵⁸ ONU Resolución A/RES/60/251 por la Asamblea General en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N05/502/69/PDF/N0550269.pdf?OpenElement>

2.1.1 Tratados Internacionales

Se ha mencionado que en el ámbito internacional se encuentra protegido el DHV en los tratados internacionales, sin embargo, para entender lo que es un *tratado internacional* se puede remitir a la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados entre Estados y Organizaciones Internacionales o entre Organizaciones Internacionales,⁵⁹ celebrada en la ciudad de Viena, Austria el veintitrés de mayo de mil novecientos sesenta y nueve, misma que en la PARTE I referente a la introducción establece lo que debe entender en el ámbito internacional por tratado, así se encuentra plasmado en la convención:

2. Términos empleados. 1. Para los efectos de la presente Convención: a) se entiende por "tratado" un acuerdo internacional celebrado por escrito entre Estados y regido por el derecho internacional, ya conste en un instrumento único o en dos o más instrumentos conexos y cualquiera que sea su denominación particular;(...)

Partiendo de esa connotación se puede concebir que es un arreglo celebrado entre países en el ámbito de sus competencias con jurisdicción internacional de manera escrita, con la finalidad de cumplir con las obligaciones adquiridas en determinado instrumento internacional, sin importar el número de documentos en los cuales se halle plasmado, estos instrumentos legales pueden realizarse en diversos ámbitos de competencia o materias tanto económicos como culturales.

En ese sentido algunos tratados son acordados para garantizar los derechos humanos de las personas, así como inicial instrumento que contempla el DHV se observa en la DUDH, como el primer documento a nivel internacional en proteger los derechos de los humanos en el ámbito cultural, social, económico, cívico y

⁵⁹ Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados entre Estados y Organizaciones Internacionales o entre Organizaciones Internacionales en: https://www.oas.org/xxxivga/spanish/reference_docs/convencion_viena.pdf

político, mismo que en su apartado 1 del arábigo 25 salvaguarda la protección una vivienda adecuada.⁶⁰

El citado precepto internacional garantiza diversos derechos al ser humano como los de seguridad social y la asistencia alimenticia, al mismo tiempo, se encuentra a la *vivienda* como un derecho trascendental para avalar un nivel de vida adecuado de las personas, que por sí sólo, no suele referirse únicamente al lugar de asentamiento donde residen las personas para poder vivir y realizar las actividades inherentes a su supervivencia, este derecho fue el inicio de un cúmulo de libertades y derechos intrínsecos que con el paso del tiempo se han ido interpretado dentro de la doctrina del derecho internacional hacia una mejor protección.

Desde esa perspectiva, este tratado internacional reconoce el derecho a la vivienda, siendo la DUDH uno de los principales tratados a nivel internacional, que no únicamente reconoce el derecho a la vivienda, puesto, que su contexto tiene una mayor perspectiva al considerar una aglomeración de derechos al ser el precedente más importante en el nacimiento de los Derechos Humanos.

Cabe destacar que con posterioridad a la DUDH el dieciséis de diciembre de mil novecientos sesenta y seis en la ciudad de New York de los Estados Unidos de América se adoptó el PIDESC, instrumento internacional que protege el derecho a la vivienda en el numeral 1 del artículo 11.⁶¹

En este PIDESC los Estados se comprometen a garantizar un nivel de vida óptimo para todo ser humano incluyendo el vestido y la alimentación, englobando a la *vivienda* como otro derecho inherente a las personas, para una mejora continua de la existente, teniendo como obligación los Estados instaurar las directrices indispensables para garantizar el derecho a la vivienda, para que reconozcan y

⁶⁰ ONU, op. cit. nota 15, artículo 25, 1

⁶¹ Pacto, op. cit. nota 16, artículo 11. 1

garanticen a todas las personas la vivienda para mejorar el nivel de vida, dado que este derecho no es limitante, este va más allá de eso, se tiene como propósito su prosperidad perpetua con el transcurso del tiempo hacia una mayor amplitud de protección.

No obstante, existen diversos tratados que convergen en denotar el DHV que en el ámbito de diversas competencias contemplan algunos de ellos este derecho como es el Convenio N.º 117 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Normas y Objetivos Básicos de la Política Social,⁶² adoptada el veintidós de junio de mil novecientos sesenta y dos en la ciudad de Ginebra, Suiza, que indica en el “Artículo 5.2: Al fijar el nivel mínimo de vida, deberán tomarse en cuenta necesidades familiares de los trabajadores, de carácter esencial, tales como los alimentos y su valor nutritivo, la vivienda, el vestido, la asistencia médica y la educación.”

Dicho Convenio contempla los requisitos indispensables de los empleados como derechos para garantizar una óptima vida con relación a la de sus familiares cercanos como la vivienda. De igual forma, la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial,⁶³ adoptada el siete de marzo de mil novecientos sesenta y cinco en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, que señala:

Artículo 5 (e) (iii): En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley,

⁶² Convenio N.º 117 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Normas y Objetivos Básicos de la Política Social en: https://www.ilo.org/dyn/normlex/es/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_CODE:C117

⁶³ Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, ratificado por México el 20 de febrero de 1975 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=251&depositario=D

sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: (...) (e) (...) (iii) El derecho a la vivienda;

La citada Convención versa sobre la protección a la no discriminación de las personas en todas sus formas garantizando un derecho a la igualdad ante la ley y de manera específica el derecho a la vivienda. Asimismo, la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer,⁶⁴ adoptada el dieciocho de diciembre de mil novecientos setenta y nueve en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, expresa:

Artículo 14.2 (h): Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: (...) (h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.

Diversa convención que salvaguarda la no discriminación de la mujer en todas sus formas, para que, tengan la misma igualdad con los hombres, otorgando el derecho a obtener las condiciones idóneas para acceder a la vivienda.

También, la Convención sobre los Derechos del Niño,⁶⁵ adoptada el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, menciona en su Artículo 27.3: “Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán

⁶⁴ Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer ratificada por México el 23 de marzo 1981 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=395&depositario=0

⁶⁵ Convención sobre los Derechos del Niño, ratificado por México el 21 de septiembre de 1990 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=484&depositario=0

medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”

Convenio cuya finalidad radica en esencia que los Estados respondan hacia la protección de los infantes, pudiendo otorgar una ayuda a los Padres o responsables del menor con la finalidad que estos, consigan responder a los derechos del menor, entre los cuales se encuentra la vivienda. De igual manera, el Convenio N.º 169, de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes,⁶⁶ adoptada el veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y nueve en la ciudad de Ginebra, Suiza, enuncia.

Artículo 23. Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y a elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo. En particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les conciernan y, en lo posible, a administrar esos programas mediante sus pro-pias instituciones.

El convenio de referencia indica que los Estados deben de otorgar a los pueblos indígenas el derecho a ser escuchados para colaborar de manera directa en la elaboración de los programas de vivienda, concediendo la viabilidad de la administración mediante sus propias instituciones.

Además la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares,⁶⁷ adoptada el dieciocho de

⁶⁶ Convenio N.º 169, de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Pueblos Indígenas y Tribales en: https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---americas/---ro-lima/documents/publication/wcms_345065.pdf

⁶⁷ Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, ratificada por México el 8 de marzo 1990 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=496&depositario=0

diciembre de mil novecientos noventa en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, enuncia en su “Artículo 43.1 Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: (...) (d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres;”

La citada convención exterioriza que los Estados deberán de otorgar a los empleados migratorios un trato igual que sus ciudadanos incluyendo el derecho a la vivienda de acuerdo con sus programas sociales y una defensa para combatir el abuso por la renta de las viviendas.

Por último, se tiene a la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad,⁶⁸ adoptada en el trece de diciembre de dos mil seis en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, que dice:

“Artículo 28.2 (d): Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a la protección social y a gozar de ese derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, y adoptarán las medidas pertinentes para proteger y promover el ejercicio de ese derecho, entre ellas: (...) d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública;”

Puesto, que las personas con personas con discapacidad son sujetos de derechos en la aludida Convención los Estados parte, se comprometen a garantizar el acceso a la vivienda de las personas con discapacidad a efecto que las mismas, no sufran de ninguna discriminación por su discapacidad, por ende, los Estados deberán crear e impulsar todas las medidas, acciones o programas para otorgar este derecho a la vivienda a las personas con discapacidad.

⁶⁸ Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, adhesión de México 7 de diciembre de 2007 en: https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=1288&depositario=

Bajo estas circunstancias puede observarse la importancia del derecho a la vivienda en el ámbito internacional, como se encuentra contemplado en convenios realizados por la Organización Internacional del Trabajo algunos de ellos son el convenio 169 y el convenio 117, el primero de ellos sobre los Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes y el segundo con relación a las Normas y Objetivos Básicos de la Política Social en ambos dentro del ámbito laboral se pretende garantizar el acceso a la vivienda en primer término como un reconocimiento a los pueblos indígenas de acuerdo a su forma de organización y en segundo término como un derecho de los trabajadores para acceder a la vivienda.

Al margen de los tratados existen convenciones que garantizan el derecho a la no discriminación, entre ellas sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial y sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer. Sin embargo, también otorgan el acceso a vivienda como un derecho a no ser discriminados de ninguna forma.

Dentro del derecho internacional se encuentran otros tratados que garantizan el derecho a la vivienda como la Convención sobre los Derechos del Niño y Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la primera convención indica que los Estados coadyuvaran a los progenitores de los menores cuando sea necesario a garantizar los derechos de los niños, incluido el de la vivienda, mientras que la diversa convención menciona los derechos de las personas con discapacidad, entre esos derechos, se encuentra el plasmado a la no discriminación que enlaza el acceso a la vivienda como un derecho para no ser excluido.

Por lo que, respecta a la DUDH, es considerado a lo largo de la historia como uno de los primeros documentos que hacen referencia a los Derechos

Humanos en el ámbito internacional encontrándose en ellos el derecho a la vivienda que después también fuera a ser reconocido en el PIDESC, siendo este uno de los tratados más importantes por ser un transcendental precedente para la protección de diversos derechos que dieron pauta a otros tratados internacionales sobre los DH.

Sin duda alguna el PIDESC vino a cambiar el paradigma del Sistema Universal de Derecho Humanos al ser reconocidos diversos derechos en las esferas culturales, sociales y económicas, encuentra garantizado el derecho a la vivienda, considerados estos como derechos de segunda generación,⁶⁹ enfocados a que todos los seres humanos tengan un acceso igualitario para obtener los diversos derechos estipulados en el PIDESC.

En efecto, el PIDESC es un tratado de suma importancia por reconocer el derecho a la vivienda, comprometiéndose los Estados parte, a garantizar a todas las personas su acceso de manera universal, sin importar el poder adquisitivo de las personas, para que puedan lograr obtener una vivienda, pues el mismo debe ser accesible y asequible, incluyendo los grupos vulnerables y marginados con la finalidad de cumplir con las necesidades de estas personas.

2.1.2 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Es un órgano integrado por dieciocho personas ampliamente reconocidas por su trayectoria en el conocimiento sobre la materia de DH y con una notable condición moral denominados expertos independiente, estos tienen un periodo dentro del CDESC por un lapso de cuatro años con derecho a ser reelegidos por el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas, dichos miembros son propuestos por los Estados que han ratificado el PIDESC y actúan a título personal sin ser representantes de los Estados.

⁶⁹ Guerrero Pino, Samir Hendrix y Hinestroza Cuesta, Lisneider, op. cit. nota 4, p. 36

El mismo CDESC compuesto por sus miembros nombra a su presidente, vicepresidente y relator. El CDESC tiene como objetivo principal supervisar el cumplimiento del PIDESC fue creado por la resolución 1985/17 del Consejo Económico y Social,⁷⁰ con la finalidad de que dicho consejo dejara de vigilar el cumplimiento del pacto para ahora otorgar esa facultad al CDESC, siendo un órgano subsidiario del Consejo Económico, por ende, su autoridad deviene del propio consejo.

En su reciente creación se reunía cada año, actualmente dos veces de manera anual, cada sesión por un lapso de tres semanas con sede en la ciudad de Ginebra, Suiza. El CDESC funge como órgano garante para vigilar y emitir observaciones a los Estados parte con la finalidad que los mismos, puedan cumplir con el compromiso de garantizar el DHV dentro de su derecho interno de acuerdo su cuerpo legislativo de acuerdo con las observaciones realizadas por CDESC al informe rendido por el Estado miembro.

Incluso con la reciente creación del Protocolo Facultativo del PIDESC del cinco de mayo de dos mil trece, ahora el CDESC puede recibir comunicaciones de particulares en las cuales indiquen que posiblemente se cometieron violaciones a sus derechos y emprender una investigación por tal circunstancia. Ello con independencia de la obligación que tiene los Estados parte de informar al CDESC después de dos años de haberse adherido al PIDESC su cumplimiento y posteriormente cada cinco años presentar su informe, a lo cual el CDESC dará a conocer sus observaciones generales.

⁷⁰ Comité de Derecho Económicos, Sociales y Culturales en: <https://www.ohchr.org/es/treaty-bodies/cescr/monitoring-economic-social-and-cultural-rights>

2.1.3 Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

El CDESC ha emitido diversas observaciones generales, pero particularmente la Observación General N.º 4: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales)⁷¹ es la única observación que en su totalidad aborda el derecho a la vivienda adecuada, indicando la importancia de garantizarlo haciendo una serie de interpretaciones jurídicas, a lo que debe entenderse por *vivienda adecuada* para considerar que algunas viviendas cumplen con lo dispuesto por el PIDESC con independencia de los factores culturales, económicos y sociales de los Estados parte, el CDESC en dicha observancia establece los aspectos que deben cumplir las viviendas para considerarse como una *vivienda adecuada* entre ellos están:⁷²

*a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.*⁷³

En este punto la seguridad jurídica de la tenencia engloba a diversos tipos de vivienda como la de arriendo, la cooperativa, la privada, la de emergencia e

⁷¹ Observación General N.º 4: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto) en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

⁷² Ídem, párrafo 8

⁷³ Ídem, párrafo 8 a)

incluso la establecida en asentamientos informales, ante estos tipos de tenencia de la vivienda, se debe de garantizar una certeza legal en la posesión para evitar desalojos, desahucios de manera arbitraria, para esto se deben crear las medidas necesarias en aquellos lugares donde no exista dicha certeza jurídica hacia las personas lesionadas.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.⁷⁴

La vivienda debe encontrarse cerca de los lugares donde se otorguen los servicios de salud y seguridad, además de tener comodidad con acceso a los recursos naturales y los servicios de agua potable, saneamiento, drenaje, energía eléctrica y con acceso a los servicios de emergencia.

c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o

⁷⁴ Ídem, párrafo 8 b)

*aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.*⁷⁵

La vivienda tiene que ser asequible, los gastos inherentes a la misma no deben ser exorbitantes a efecto que no pueda comprometer las necesidades básicas del ser humano para su supervivencia, se debe de garantizar que los gastos al hogar sean prudentes en concordancia al poder adquisitivo de las personas, además para el supuesto de algunos grupos de personas que no puedan acceder a una vivienda se recomienda a los Estados crear subsidios para la financiación con el objetivo que puedan adquirir una vivienda y establecer las medidas pertinentes para evitar los altos aumentos del alquiler a efecto de salvaguardar a los arrendatarios y garantizar el acceso a los materiales naturales para aquellos lugares donde sea la principal fuente para el levantamiento de viviendas.

*d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.*⁷⁶

⁷⁵ Ídem, párrafo 8 c)

⁷⁶ Ídem, párrafo 8 d)

En este aspecto la vivienda debe ser confortable con la finalidad de proteger a las personas de las inclemencias del clima que puedan afectar el estado de salud, además de garantizar una seguridad contra los desastres naturales, en específico la habitabilidad radica en la protección en contra de enfermedades, por ende, la vivienda no debe estar en lugares insalubres.

e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.⁷⁷

La vivienda debe garantizarse a los grupos vulnerables para que puedan acceder a la misma, debiendo ser para los Estados una prioridad para que las personas con desventaja puedan obtener un derecho a la vivienda en específico hacia los grupos vulnerables y aquellas que viven en zonas de riesgo, ante esta situación este debe ser el objetivo de las políticas públicas para otorgar este derecho a todas las personas comprendiendo la dotación a la tierra.

⁷⁷ Ídem, párrafo 8 e)

*f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.*⁷⁸

Otra característica de la vivienda radica en el lugar donde se encuentre debiendo ser una localidad cercana a los servicios sociales como las escuelas, centros de salud, lugares de empleo, puesto, que el traslado de las personas de sus viviendas hacia estos lugares puede ocasionar un detrimento en sus gastos personales y el de sus familias, además que las mismas, no deben ser edificadas en lugares contaminados ni próximos a contaminarse o aquellos que puedan causar perjuicios a la salud.

*g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que (sic) no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que (sic) se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.*⁷⁹

Aquí se encuentran entrelazados las políticas públicas y los materiales de construcción ambos en relación con la vivienda con la finalidad de crear una expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda, coadyuvan

⁷⁸ Ídem, párrafo 8 f)

⁷⁹ Ídem, párrafo 8 g)

armónicamente entre el desarrollo a la modernidad y la preservación de la identidad cultural

Dentro de las observaciones del CDSEC indica que “el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare”⁸⁰ señalando que este derecho va más allá de lo que dispone la norma, pues el considerar a cualquier vivienda donde residen las personas no es suficiente para que sea garantizado este derecho, la CDESC también señala que este derecho debe considerarse como “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.⁸¹

Al margen de este derecho, el mismo se encuentra entrelazado con diversos derechos que dan acceso a otros y de manera viceversa con la vivienda, este debe ser garantizado de manera universal a todas las personas sin importar que ninguna persona se queda fuera puesto todas deben gozar de una vivienda con independencia de su capacidad financiera, además que viviendas deben cumplir con los aspectos esenciales determinados por el CDESC en la citada observación para que sea considerada como una *vivienda adecuada*.

Otra observación que ha realizado la CDESC respecto a la vivienda se localiza en la Observación General N.º 7: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales) los desalojos forzosos, en la cual los define como “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos.”⁸²

⁸⁰ Ídem, párrafo 7

⁸¹ Ídem

⁸² Observación General N.º 7: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto) los desalojos forzosos, párrafo 3 en: https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT/CESCR/GEC/6430&Lang=en

Dicho de otro modo, radica en esencia a la falta de acceso al sistema normativo para que las personas puedan hacer valer sus derechos ante la orden de desalojo para desocupar de forma definitiva o temporal el lugar donde se encuentran residiendo, no obstante, este derecho a la vivienda que engloba la protección a los desalojos forzosos es inaplicable para aquellos que se encuentren ajustados al marco jurídico local de los Estados parte y además se hallen acoplados al PIDESC.

Los Estados deben garantizar la protección de aquellas personas que se encuentren en una situación de desalojo, al estar relacionados con otros derechos, la vivienda no subsiste por si sola, se encuentra ligada con diversos derechos como los civiles, si se ve afectada por un desalojo rompe en forma de serie con otros derechos inclusive con aquellos reconocidos a los menores o grupos desprotegidos, en el supuesto de ejercerse un desalojo y encontrarse infantes o personas en estado de vulnerabilidad, por ende, el CDESC se ha pronunciado respecto de las garantías procesales que deben otorgarse cuando se realicen los desalojos, al respecto ha emitido las observaciones siguientes:

- a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas;*
- b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo;*
- c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas;*
- d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas;*
- e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo;*
- f) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento;*
- g) ofrecer recursos jurídicos; y*

*h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales.*⁸³

Es decir, las personas tienen que ser escuchadas con antelación, ser notificadas de manera previa para otorgarles un plazo razonable para que desalojen, darles información clara y precisa sobre los desalojos que se llevarán haciéndoles de su conocimiento la finalidad en la que se usará la tierra, siempre existirá la presencia de funcionarios públicos en los desalojos debidamente identificados, estos no deberán ser efectuados en condiciones climatológicas adversas, además que deben tener acceso a los recursos legales y asistencia judicial para la posible reparación.

Estos desalojos forzosos son comunes en aquellos proyectos gubernamentales o privados donde se necesiten grandes extensiones de tierra para establecer una empresa privada que pueda generar empleo al sector poblacional o algún proyecto económico para beneficio del Estado como un aeropuerto, hospital o refinería. Es aquí, cuando los Estados deben garantizar el derecho a la vivienda y que el mismo no se vea mermado por un desalojo forzoso teniendo que garantizar en todo momento los derechos que ha indicado el CDESC en la observación de la materia.

Sin embargo, el mismo CDESC ha indicado que la mayor parte de los desalojos forzados no conciernen a estos supuestos, por el contrario, muchos incumben a la violencia, algunos de ellos por conflictos armados a nivel internacional, problemas internos en los Estados o conflictos en ciertas comunidades.⁸⁴ Sin lugar a dudas estos son una realidad en la actualidad, existen conflictos armados como es el caso de la Federación de Rusia contra la República Socialista Soviética de Ucrania⁸⁵ y el conflicto entre Israel y Palestina⁸⁶ dos

⁸³ Ídem, párrafo 15

⁸⁴ Ídem párrafo 6

⁸⁵ ONU Resolución A/RES/ES-11/2 aprobada por la Asamblea General el 24 de marzo de 2022

⁸⁶ Consejo de Seguridad de la ONU en: <https://news.un.org/es/story/2023/10/1525142>

conflictos armados que pueden influir al desalojo forzado de las personas hacia un mejor lugar.

Por otra parte, los Estados deben de rendir informes de manera periódica al CDESC para informar las medidas necesarias que han tomado para el cumplimiento del PIDESC, es así como el país de México ha enviado sus últimos informes periódicos quinto y sexto de manera conjunta, dando respuesta al CDESC durante su 63° periodo de sesiones celebrado en marzo de dieciocho, emitiendo sus observaciones finales E/C.12/MEX/CO/5-6 de data diecisiete de abril de la misma anualidad.⁸⁷

Ante esto el CDESC referente al derecho a la vivienda se pronunció en el sentido que las medidas adoptadas por el Estado mexicano son insuficientes para atender el déficit habitacional de manera específica con las viviendas destinadas para los grupos vulnerables, pudiendo coadyuvar de manera indirecta a la discriminación habitacional y marginación social, por consiguiente, el CDESC recomendó a México revisar sus políticas públicas con relación a la vivienda social, para que:

- a) Esté basada en el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y asequible y cuente con normas definidas en materia de calidad y habitabilidad;*
- b) Brinde la debida prioridad a las personas y grupos desfavorecidos y marginados que viven en campamentos, asentamientos informales o en condiciones inciertas y desfavorables;*
- c) Evite la segregación y exclusión social que tenga que ver con las condiciones económicas o sociales, o con cualquier otro motivo de discriminación prohibido por el Pacto;*

⁸⁷ Observaciones finales sobre a los informes periódicos quinto y sexto combinados de México en: https://hchr.org.mx/wp/wp-content/themes/hchr/images/doc_pub/G1810703.pdf

d) Prevea una dotación de recursos acorde con la necesidad de vivienda social que aún no se ha satisfecho, así como medidas eficaces para vigilar la situación de la vivienda en el Estado parte y un marco de rendición de cuentas para la aplicación de políticas y planes.⁸⁸

Las citadas recomendaciones van enfocadas al derecho a la vivienda en el ámbito social, fundado en la universalidad de ese derecho para ser garantizado a todas las personas a una vivienda adecuada, habitable y asequible, se otorgue una principal atención a los grupos más desprotegidos que habitan en asentamientos informales para que se evite la discriminación social y se otorgue un presupuesto para la vivienda social con medidas de fiscalización y rendición de cuentas para su debida implementación, serie de recomendaciones realizadas ante la falta de previsión hacia los grupos desfavorecidos y marginados con el afán de mitigar la discriminación social.

Con independencia de lo anterior, el CDESC realiza una recomendación para que se garantice las observaciones generales N.º 4 y N.º 7 derivadas de los desalojos forzosos, debido a que ha sido numerosas las informaciones recibidas relativas a los desalojos forzosos que se han llevado en el Estado Mexicano sin la protección adecuada referente a las garantías que indica la observación N.º 7 recomendado que México adopte las medidas pertinentes para mitigar los desalojos forzosos de las personas y comunidades.

También emitió recomendación respecto a los desalojos forzosos por la violencia generalizada en México por los grupos delictivos que generan conflictos armados, transgrediendo el derecho a la vivienda adecuada, recomendado al Estado mexicano que encuentre las causas específicas que originan los conflictos violentos para poder prevenirlos y con ello evitar los desalojos forzosos y puedan aportarse las medidas apropiadas para garantizar a las personas desplazadas de manera interna, una vivienda adecuada y facilitar su retorno.

⁸⁸ Ídem, párrafo 51

2.1.4 Relator Especial sobre una Vivienda Adecuada

La extinta Comisión de Derechos Humanos actualmente Consejo de Derechos Humanos por conducto de la Subcomisión para la Prevención de la Discriminación y la Protección de las Minorías en el año de mil novecientos noventa y dos, designó a una persona denominada Relator Especial sobre una Vivienda Adecuada como elemento integrante del Derecho a un Nivel de Vida Adecuado y sobre el Derecho de No Discriminación a este respecto. Por resolución E-CN_4-RES-2000/9 se facultó al Relator especial para que su mandato se basara en la vivienda adecuada con el designio de realizar investigaciones para presentar informes.

Algunas finalidades del Relator son informar la situación actual del DHV en el mundo desde un enfoque global indicando los puntos recomendados a los Estados y exteriorizando las dificultades que se presentan hacia el acceso al DHV con base en la información presentada por los Estados, los órganos de la ONU y de las organizaciones no gubernamentales, así algunas de sus finalidades son las consecutivas:

- I) Informe sobre la situación, en todo el mundo, del ejercicio de los derechos a que se refiere el mandato, de conformidad con las disposiciones del instrumento pertinente, y sobre las novedades relativas a esos derechos, particularmente las leyes, políticas y prácticas recomendadas que redunden en su disfrute, y sobre las dificultades y obstáculos que se plantean en los planos nacional e internacional, teniendo en cuenta la información proporcionada por los gobiernos, las organizaciones y órganos del sistema de las Naciones Unidas, y otras organizaciones internacionales y organizaciones no gubernamentales pertinentes;*
- II) Promueva, según proceda, la asistencia a los gobiernos y la cooperación entre ellos en sus esfuerzos por garantizar esos derechos;*

- III) Aplique una perspectiva de género en su labor;*
- IV) Establezca un diálogo regular y trate de las posibles esferas de colaboración con los gobiernos, los organismos especializados y los órganos de las Naciones Unidas, las organizaciones internacionales que se ocupen de los derechos de vivienda, tales como el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat), las organizaciones no gubernamentales y las instituciones financieras internacionales, y formule recomendaciones sobre el ejercicio de los derechos a que se refiere el mandato;*
- V) Determine posibles tipos y fuentes de financiación para los servicios de asesoramiento pertinentes y la cooperación técnica;*
- VI) Facilite, cuando corresponda, la inclusión de las cuestiones relativas al mandato en las oficinas nacionales, las actividades sobre el terreno y las misiones pertinentes de las Naciones Unidas;*y
- VII) Presente a la Comisión un informe anual sobre las actividades relacionadas con el mandato.*⁸⁹

El Relator tiene como principales puntos informar el estado en el que se encuentra el Derecho a la Vivienda en los Estados parte del PIDESC, así como, promover la ayuda a los Estados, presente un informe anual al Consejo de Derechos Humanos con miras a que en todo momento aplique una perspectiva de género en sus acciones. El Relator tiene una labor de investigador su trabajo consiste en analizar si realmente se está trabajando en garantizar el Derecho a la Vivienda, exponiendo los impedimentos que puedan contribuir al acceso a la vivienda, convirtiéndolo en un portavoz ante el Consejo de Derechos Humanos.

Asimismo, al designarse un relator tiene sus propias obligaciones inherentes al cargo, pero también existen las contempladas para el mandato, así por resolución A/HRC/RES/15/8 el Consejo de Derechos Humanos decidió prorrogar por un

⁸⁹ Resolución del Comité de Derechos Humanos E-CN_4-RES-2000/9 en: https://ap.ohchr.org/documents/S/CHR/resolutions/E-CN_4-RES-2000-9.doc

período de tres años el mandato del Relator y en la misma resolución se determinó los alcances de dicho mandato siendo las subsecuentes:

- a) Promueva la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado;*
- b) Determine las mejores prácticas así como los problemas y obstáculos que se oponen a la plena efectividad del derecho a una vivienda adecuada, y detecte las deficiencias de protección a este respecto;*
- c) Haga especial hincapié en las soluciones prácticas en relación con el ejercicio de los derechos relacionados con el mandato;*
- d) Aplique una perspectiva de género, en particular mediante la identificación de los obstáculos específicos de género que dificultan el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada;*
- e) Preste especial atención a las necesidades de las personas en situaciones vulnerables, así como a las de quienes pertenecen a grupos marginados;*
- f) Facilite el suministro de asistencia técnica, en particular mediante la colaboración con las partes interesadas pertinentes;*
- g) Trabaje en estrecha cooperación, evitando a la vez toda duplicación innecesaria, con otros procedimientos especiales y órganos subsidiarios del Consejo, los órganos pertinentes de las Naciones Unidas, los órganos de tratados y los mecanismos regionales de derechos humanos;y*
- h) Presente un informe periódico sobre el cumplimiento de su mandato al Consejo y a la Asamblea General, de conformidad con su programa de trabajo anual.⁹⁰*

Algunas obligaciones son similares a las finalidades del relator, consistente en informar al citado Consejo de Derechos Humanos, determinar los problemas, establecer soluciones, implementar una perspectiva de género en sus acciones y presentar su informe al consejo de referencia de manera anual. La diferencia

⁹⁰ Resolución del Consejo de Derechos Humanos A/HRC/RES/15/8 en: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G10/166/29/PDF/G1016629.pdf?OpenElement>

consiste en que dentro del mandato se tiene que dar atención prioritaria a los grupos desfavorables, facilitar la asesoría especial a quien lo solicite, además, el mandato establece que se debe trabajar de manera conjunta con los diversos órganos de la ONU para evitar similitudes en los proyectos, así el mandato se encuentra ligado de alguna forma a las finalidades del relator porque al ser posterior la resolución viene a suplir de alguna forma los designios del investigador del Derecho a la Vivienda.

2.1.5 Principios de higiene de la vivienda de la Organización Mundial de la Salud

En mil novecientos noventa en Ginebra, la Organización Mundial de la Salud crea los principios de higiene de la vivienda⁹¹, integrado por dos partes. En el primer apartado se engloban los principios relativos a las necesidades sanitarias y en el segundo se refieren a los principios relativos a la acción sanitaria. Estos principios fueron gracias a la intervención de expertos y representantes de organismos internacionales, así como demás grupos de personas. A continuación, se enuncian de manera general los principios que debe reunir la vivienda adecuada y la protección que debe proporcionar ante diversas situaciones:

En lo que concierne al principio uno que se denomina protección contra las enfermedades transmisibles, así como la exposición de enfermedades transmisibles se encarga del abasto de agua salubre, eliminar de manera higiénica las heces, desechos sólidos; el desagüe; higiene personal y domestica; preparar con higiene los alimentos y salvaguardia estructural de enfermedades transmisibles, éste último, con espacio suficiente a fin de evitar el hacinamiento.⁹²

⁹¹ OMS. Principios de higiene de la vivienda en: https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/38629/9243561278_spa.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁹² Ídem, principio número uno, p. 2

El principio dos, hace referencia a *la protección contra los traumatismos, intoxicaciones y enfermedades crónicas*, haciendo necesaria la atención a las características estructurales del hogar, la contaminación interior del aire, la seguridad química o si es utilizado como lugar de trabajo.⁹³

Por cuanto al principio tres, de *la reducción al mínimo de los factores de estrés psicológicos y sociales* de los que moran en las viviendas, a su vez con el entorno no residencial, con hogares, vecindades y la interacción individual como social. La intención es alcanzar el ideal del hogar como refugio ante situaciones desfavorables: como el ruido excesivo, la delincuencia, el hacinamiento, entre otras amenazas, pueden desencadenar afectaciones a la salud mental de las personas. Para ello, se requiere de espacios suficientes para ser habitables, con áreas destinadas a actividades recreativas, con una ubicación que permita una mínima exposición al ruido, en general sean limpias y ordenadas.⁹⁴

El principio cuatro se llama *mejora del entorno habitacional* el cual, para ser adecuado, debe permitirse el acceso a lugares de trabajo y servicios para el cuidado de la salud, en especial servicios de seguridad, urgencia, sanitarios, sociales, culturales y otros.⁹⁵ El principio cinco corresponde al *uso adecuado de la vivienda* este principio recae a quienes habitan las viviendas de manera individual o grupal y en el bienestar de ellos.⁹⁶

Para continuar, el principio seis se denomina: *Protección de las poblaciones especialmente expuestas*, va encaminado a reducir los riesgos sanitarios de quienes estén expuestos al alojamiento, atendiendo a grupos específicos tales como: mujeres, niños, migrantes, ancianos, enfermos, discapacitados o de quienes no gocen de un adecuado alojamiento. Éste último afecta a personas que se

⁹³ Ídem, principio número dos, p. 9

⁹⁴ Ídem, principio número tres, p. 14

⁹⁵ Ídem, principio número cuatro, p. 16

⁹⁶ Ídem, principio número cinco, p. 18

encuentren en situación de miseria en casas, villas, vecindades, afectando el desarrollo económico, educativo y de salud de las personas.⁹⁷

En el segundo apartado, atiende a los principios relativos a la acción sanitaria en estos principios se señalan:

Principio siete *la propaganda de la salud* a cargo de las autoridades, órganos sanitarios, órganos gubernamentales y no gubernamentales, encaminen sus esfuerzos a mejorar los aspectos sanitarios de las viviendas, teniendo una intervención activa, informando a la comunidad de las autoridades de salud, destinar recursos para la intervención sanitaria, así como impulsar medidas preventivas y correctivas, evaluando las necesidades de la comunidad, movilizandorganismos y grupos conexos, mediante la difusión de información de los problemas sanitarios y la manera de mejorar la salud a través de diversos medios de comunicación.⁹⁸

Dentro de estas acciones sanitarias también se encuentra el principio ocho que se llama: *Políticas económicas y sociales* es una tarea propia de los gobiernos porque en ellos recae la responsabilidad de asumir medidas preventivas y correctivas sanitarias que incidan directa o indirectamente en la vivienda, salud física, mental y social.⁹⁹

Continuando, el principio nueve: *Acción intersectorial para la planificación y la gestión del desarrollo* la afectación a la vivienda en este principio es al desarrollo económico y social, por ello, se debe basar en políticas públicas y suministro de servicios a través de la colaboración de diversos sectores de planificación y gestión, urbanismo, legislación y aplicación de ordenamientos legales relativos a la vivienda,

⁹⁷ Ídem, principio número seis, p. 20

⁹⁸ Ídem, principio número siete, p. 24

⁹⁹ Ídem, principio número ocho, p. 27

diseño y construcción de viviendas, provisión de servicios comunitarios, entre otros para alcanzar un óptimo desarrollo y bienestar social.¹⁰⁰

Siguiendo las acciones sanitarias, se encuentra el principio diez: *Educación para una vivienda salubre*. La educación es útil para favorecer la salud en el hogar, es decir, para los que ocupan las viviendas. También es importante en la construcción adecuada para el cuidado de la salud a fin de que se reduzcan riesgos, mediante la intervención de diversos profesionales, planificadores, gestores de desarrollo y demás funcionarios que colaboren en el bienestar de las familias.¹⁰¹

Finalmente, el principio once: *Cooperación y autoayuda comunitarias* se enfoca en la cooperación que debe existir entre las familias, vecinos o comunidades locales o externas, mediante propuestas, medios de ejecución, recursos económicos o en especie para mejorar la situación existente.¹⁰²

De lo anterior, se colige que la vivienda adecuada conforme a los principios de higiene y vivienda de la OMS se centra en parámetros más allá de la apariencia de vivienda que muchas veces se proyecta con muros, techo, puertas y ventanas; ya que de ser habitable la vivienda no significa que sea adecuada para todos.

Ya que debe ser lo suficientemente eficaz, para proteger a los que habiten en ellas contra riesgos, inclemencias del clima, enfermedades, accidentes, situaciones estresantes que alteren la salud mental de los moradores, que atienda situaciones o necesidades específicas de cada persona que puedan estar expuestas a una condición disminuida del resto de la comunidad, con cercanía y abasto de fuentes de empleo, servicios públicos, servicios sanitarios.

¹⁰⁰ Ídem, principio número nueve, p. 29

¹⁰¹ Ídem, principio número diez, p. 36

¹⁰² Ídem, principio número once, p. 38

Además de los servicios de emergencias, de seguridad, libre esparcimiento, fomento cultural, acceso a áreas recreativas, recibir información de las autoridades de salud para el cuidado de los miembros de las familias, acceder y participar en comunidad mediante la comunicación constante con medios informativos, participación y colaboración profesional, gubernamental o no gubernamental en beneficio de los habitantes de las viviendas y en general, de la sociedad misma.

2.1.6 Programa de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

El Programa de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos mejor conocido como ONU-HABITAT es un programa de Naciones Unidas que promueve el desarrollo de los asentamientos humanos en ciudades y zonas rurales para que sean inclusivas, seguras, resilientes, sostenibles y en general busca mejorar el futuro urbano de todas las personas¹⁰³. Tiene su sede en Nairobi, Kenia y con presencia en oficinas regionales de América Latina y el Caribe, Asia y el Pacífico, Estados Árabes y África. Su financiamiento lo obtiene de donaciones gubernamentales e intergubernamentales, aportando el mayor presupuesto la Asamblea General de las Naciones Unidas.

En el marco de sus actividades más recientes, el consejo ejecutivo de ONU-HABITAT llevó a cabo el primer periodo de sesiones del seis al ocho de mayo del dos mil veinticuatro, en que se presentó el borrador del Plan de Trabajo para el 2025 y esquema del Plan Estratégico 2026-2029.¹⁰⁴ Dicho Consejo supervisa y da seguimiento a las operaciones de ONU-HABITAT, reuniéndose tres veces al año y compuesto por 36 Estados Miembros.

¹⁰³ ONU Hábitat “La presencia internacional de ONU-Hábitat”, disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-presencia-internacional-de-onu-habitat>

¹⁰⁴ ONU Hábitat “El consejo Ejecutivo de ONU-Habitat comienza su primera sesión de 2024” para su consulta en <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-consejo-ejecutivo-de-onu-habitat-comienza-su-primera-sesion-de-2024>

Los planes de trabajo, en específico el estratégico para el periodo 2026-2029, va encaminado a la implementación de la nueva agenda urbana presentados a la Asamblea General a través del Consejo Económico y Social; el informe de síntesis del Objetivo de Desarrollo Sostenible de la agenda 2030 que se denomina “Rescatar el Objetivo 11 para lograr un planeta urbano resiliente”. Así como otros informes, relativos al Estado de las Ciudades del Mundo.

Este programa de gran alcance ha materializado sus acciones en México y en colaboración conjunta con el INFONAVIT en el fortalecimiento de la planeación urbana, así como el derecho a una vivienda adecuada y sostenible para todos los derechohabientes. En ese contexto, se ha proporcionado apoyo técnico para el desarrollo o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano en los siguientes municipios: Tarímbo, Michoacán; Uruapan, Michoacán; Delicias, Chihuahua; Tepic, Nayarit; Durango, Durango y, Jiutepec, Morelos¹⁰⁵.

2.1.7 El Derecho Humano a la Vivienda en la Agenda 2030

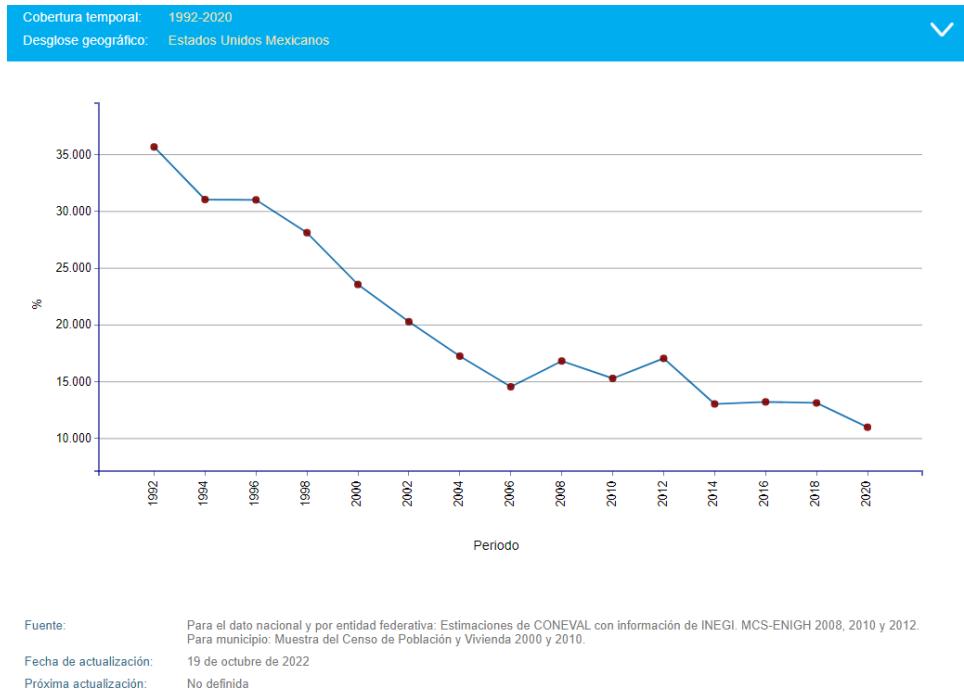
La ONU el veinticinco de septiembre de dos mil quince, realizó un trascendental cambio por cuanto, a los Objetivos del Milenio, al haber llegado a su terminación la fecha programada para su cumplimiento, en su lugar se adoptaron los Objetivos de Desarrollo Sostenible dentro de los cuales se tiene el marcado con el número once denominado *Las Ciudades y Comunidades Sostenibles*, objetivo que va encaminado de alguna forma, al DHV y al combate a los asentamientos irregulares o como los denomina la ONU a los asentamientos tugurios que viven en zonas precarias y en contra de tal DH.

Dentro del citado objetivo se tiene como meta principal proveer de vivienda y servicios a todas las personas como lo señala: “11.1 De aquí a 2030, asegurar el

¹⁰⁵ ONU- HABITAT, Por el derecho a una vivienda adecuada y sostenible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/onu-habitat-e-infonavit-trabajan-en-el-fortalecimiento-de-la-planeacion-urbana-en-mexico>

acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.” Objetivo en el cual el Estado Mexicano se ha comprometido a garantizar y con esto se estaría previniendo el crecimiento de los AHI.

Ante esta situación, México de manera voluntaria muestra avances sobre los Objetivos de Desarrollo Sostenible ante el Foro Político de Alto Nivel en Desarrollo Sostenible en su último informe presento el siguiente indicador referente a la meta once que muestra lo siguiente:¹⁰⁶



Este indicador establece la proporción de la población urbana que habita en viviendas precarias, consiste en el porcentaje de ocupantes en viviendas particulares ubicadas en localidades urbanas (más de 15 mil habitantes) que presentan al menos una de las siguientes características: falta de acceso a fuentes de agua mejoradas, carencia de drenaje y saneamiento adecuado, deficiencias en

¹⁰⁶ Agenda 2030 México indicadores en: <https://agenda2030.mx/ODSind.html?ind=ODS011000050010&cveind=56&cveCob=99&lang=es#/indicador>

los materiales de construcción de sus viviendas (piso de tierra, muro o techo frágil) y carencia de espacio suficiente para vivir.

Así, en el año 2016 había 10,021,929 de ocupantes en viviendas precarias y en el último censo 8,733,228 lo que indica de acuerdo con la gráfica que para el año 2016 se encontraba en el 13.26% y en el 2020 en el 11.00%. Los asentamientos irregulares se encuentran presentes en la actualidad como lo definen algunos autores y la ONU al llamarlos asentamientos tugurios.

Además, se creó la instalación del Comité Técnico Especializado en Desarrollo Sostenible con la participación de las dependencias de la Administración Pública Federal en este caso de manera conjunta entre la Presidencia de la Republica y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

A su vez, el Senado de la República instaló un grupo de trabajo sobre la Agenda 2030, el cual dará seguimiento y respaldo desde el poder legislativo al cumplimiento de los ODS y al desarrollo del Plan de implementación de los ODS por parte de la Presidencia de la República y la Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo con apoyo del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y la instalación del Consejo Nacional de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, teniendo las siguientes metas e indicadores dentro de las ciudades y comunidades sostenibles.¹⁰⁷

2.2 El Derecho Humano a la Vivienda en México

Nótese que el DHV deviene del derecho internacional plasmado en los tratados internacionales, recuérdese que el Estado Mexicano se adhirió al PIDESC el veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta, desde ese entonces habían transcurrido tres años desde que el País de México había reconocido el PIDESC

¹⁰⁷ Sistema de Información de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, México en: <https://agenda2030.mx/ODSGoalSelected.html?ti=T&cveArb=ODS0110&goal=0&lang=es#/ind>

donde se encuentra reconocido el derecho a la vivienda en su artículo 11 párrafo primero,¹⁰⁸ sin embargo, se observaba que México estaba trabajando para garantizar ese derecho.

Fue hasta el siete de febrero de mil novecientos ochenta y tres cuando se adiciono un párrafo al artículo 4 de la CPEUM¹⁰⁹ para elevar a rango constitucional el derecho a la vivienda, actualmente plasmado en el párrafo séptimo reconociendo el derecho de las personas a gozar de una vivienda digna y decorosa.

De tal manera, al ser un derecho positivado fue la pauta para que el mismo fuera garantizado por igual a las personas de manera específica a las personas más vulnerables. No obstante, Daniel Martí dice que: “La protección a la propiedad privada y la escasa positividad del contenido de los programas de desarrollo urbano dejaban en esa época sin acceso real a la gran mayoría de la población a los programas habitacionales públicos.”¹¹⁰

El DHV comenzaba a ser garantizado a las personas con algunas dificultades que impedían su acceso de manera universal, por la falta regulación de las políticas públicas en el desarrollo urbano, aunado a que “la acción particular consentida por el Estado Mexicano estaba dirigida a población de clase media, capaz de erogar el pago de una vivienda regulada más por las leyes del mercado que por alguna política de tipo institucional”.¹¹¹

No bastaba, en ese entonces que se encontrara reconocido la garantía individual del derecho a la vivienda, puesto, que la falta de regulación con las políticas públicas y la extinta Ley Federal de Vivienda, no garantizaban tal derecho,

¹⁰⁸ Pacto, op. cit. nota 16, artículo 11. 1

¹⁰⁹ DOF op. cit. nota 19, artículo 4

¹¹⁰ Martí Capitanachi, Daniel R. “México y El Derecho a la Vivienda” Repositorio Institucional de la Universidad Veracruzana, México, s. f. 2010, p. 39 en: <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/38767/RUA3%203543.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

¹¹¹ Ídem

debido a la predilección del mercado inmobiliario pues la clase con mayor poder adquisitivo eran los que podían acceder a una vivienda.

Este derecho fue tomando más fuerza con el cambio de gobierno dentro del PND que cada titular del ejecutivo federal empleaba, además de la Observación General N.º 4: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)¹¹² que indico los elementos que debe de tener una vivienda adecuada, de tal forma, la Primera Sala de la SCJN en la tesis 1a. CXLVIII/2014 (10a.)¹¹³ se pronunció respecto a la interpretación de los tratados internacionales y la observación la cual dice:

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.

El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere

¹¹² Observación general n.º 4, op. cit. nota 71

¹¹³ Tesis 1a. CXLVIII/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada, registro IUS 2006171

"adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal.

Realizado una interpretación en relación con el artículo 11 en su numeral 1 del PIDESC, la observancia N ° 4 elaborada por el CIDESC, los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la ONU, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la OMS.

Concluyendo que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa debe garantizarse a todas las personas, no debe interpretarse en un sentido restrictivo, la "vivienda adecuada" tiene que contar con una infraestructura que proteja contra las inclemencias del clima y el Estado debe adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el PIDESC. De lo

anterior, la misma sala tesis aislada dio una interpretación a la *vivienda adecuada* precisando que también debe tomarse en cuenta los servicios públicos, al respecto la Primera Sala de la SCJN emitió otra tesis con número 1a. CCV/2015 (10a.)¹¹⁴ la cual señala:

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.), estableció el estándar mínimo de infraestructura básica que debe tener una vivienda adecuada; sin embargo, ello no implica que el derecho fundamental a una vivienda adecuada se agote con dicha infraestructura, pues en términos de la Observación No. 4 (1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, el derecho fundamental referido debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Asimismo, dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, se señaló que los Estados debían asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos. Ahora bien, el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros

¹¹⁴ Tesis 1a. CCV/2015 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada, registro IUS 2009348

derechos fundamentales, pues es necesaria para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, así como la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales. Por ello, una infraestructura básica de nada sirve si no tiene acceso a servicios básicos como son, enunciativa y no limitativamente, los de: iluminación pública, sistemas adecuados de alcantarillado y evacuación de basura, transporte público, emergencia, acceso a medios de comunicación, seguridad y vigilancia, salud, escuelas y centros de trabajo a una distancia razonable. De ahí que si el Estado condiciona el apoyo a la vivienda a que se resida en un lugar determinado, bajo la consideración de que lo hace con la finalidad de satisfacer el derecho fundamental a la vivienda digna y decorosa de los gobernados, la vivienda que otorgue debe cumplir no sólo con una infraestructura básica adecuada, sino también con acceso a los servicios públicos básicos, incluyendo el de seguridad pública ya que, en caso contrario, el Estado no estará cumpliendo con su obligación de proporcionar las condiciones para obtener una vivienda adecuada a sus gobernados.

En ese sentido la Primera Sala de la SCJN puntualizó que el DHV debe garantizarse a todas las personas, no debe hacerse una interpretación del derecho a la vivienda de manera limitativa para darle un alcance restringido o reducido al contemplado en la norma, la vivienda debe ser totalmente funcional y adecuada de infraestructura ante las asperezas del tiempo y con acceso a los servicios públicos, los Estados deben garantizar un sistema normativo de manera funcional con aspecto presupuestario para su implementación con la finalidad de cumplir con el compromiso adquirido con el tratado internacional.

No basta que la vivienda cuente con una infraestructura básica, se deben otorgar servicios indispensables para que la misma se habitable, en este caso los servicios públicos que el Estado proporciona a cargo de los ayuntamientos como son los de recolección de basura, seguridad pública, alcantarillado, drenaje, agua

potable, y por el organismo descentralizado la luz eléctrica. Estos servicios no son limitantes, pueden otorgarse diversos servicios.

Pues la vivienda debe estar en un lugar estratégico que permita el acceso a diversos servicios como los de salud, educación, emergencias, fuentes de empleo y mercados. La Sala otorga una interpretación amplia al derecho a la vivienda para que el mismo no sea taxativo, ni restrictivo, por el contrario, su interpretación es amplia abriendo el panorama hacia varios servicios e incluso derechos humanos intrínsecos con la vivienda.

Así, la Sala en su exégesis de la primera tesis (1a. CXLVIII/2014 (10a.) se basa esencialmente en la infraestructura que debe tener toda vivienda con la finalidad de que sirva para proteger contra las inclemencias del tiempo, mientras la segunda tesis (1a. CCV/2015 (10a.) su interpretación tiende a ir más allá de la infraestructura, otorga una amplitud de los servicios que toda vivienda debe tener acceso, dos consideraciones que la Primera Sala establece para que una vivienda pueda ser considerada como una *vivienda adecuada*.

Partiendo de la noción DHV, se entiende como un derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte;¹¹⁵ asimismo, de que toda persona goce de cierto grado de seguridad de tenencia en que se garantice la protección legal contra el desalojo forzoso, hostigamiento u otras amenazas.¹¹⁶ En tal sentido, se posee la libertad de protegerse contra un desalojo forzoso, ser libre de conductas arbitrarias de otra u otras personas y con la libertad de decisión de dónde vivir.

¹¹⁵ Observación General número 4, sexto periodo de sesiones de 1991, Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, “El derecho a una vivienda adecuada” (párrafo 1 y 7 del artículo 11 del Pacto) para su consulta en: <http://www.derechoshumanos.unlp.edu.ar/assets/files/documentos/obsevaciones-generales-2.pdf>

¹¹⁶ Observación General número 7, 16° periodo de sesiones de 1997, “El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del pacto): los desalojos forzosos. Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Disponible en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/1449.pdf>

Ahora bien, los otros DH que se relacionan con el DHV son el derecho a la tenencia, el restablecimiento de la vivienda, el acceder a una vivienda adecuada libre de prejuicios o actos discriminatorios por referir y algunos otros derechos que componen una aglomeración.

A su vez existen una serie de criterios que constituyen una vivienda adecuada, de acuerdo a la Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos de la ONU¹¹⁷, que son: la garantía de protección contra el desalojo forzoso; disponibilidad de servicios, materiales, infraestructura en la vivienda a la que tengan acceso los habitantes de la misma; el costo de la vivienda debe ser seguro y de fácil disfrute de otros derechos humanos; la vivienda adecuada debe tener espacio suficiente y proteger la salud de sus habitantes; debe ser accesible sin importar las condiciones en las que se encuentren los más vulnerables o marginados; la ubicación es trascendente para acceder a otros derechos como el de trabajo, salud, educación, seguridad social etcétera; y, por último, el respeto a la identidad cultural.

Como se puede apreciar, el derecho a la vivienda adecuada puede ser trascendente para acceder a otros derechos humanos como son la seguridad, educación, salud, el trabajo, el voto, la libertad de expresión, de asociación, de reunión, a un ambiente sano, al agua, e incluso a la seguridad social, aunque no está contemplado como derecho de acuerdo con la norma constitucional.

Más aún, atendiendo a las particularidades de cada persona que se encuentren en una situación diferente a las de la comunidad en general, como es el caso de las infancias, los migrantes, los discapacitados, indígenas o de diferentes géneros por mencionar algunas, a quienes también se les debe de reconocer el derecho a la no discriminación.

¹¹⁷ Oficina del alto comisionado para los derechos humanos, Naciones Unidas, Derechos Humanos, ONU Habitat “El derecho a una vivienda adecuada” Folleto informativo No. 21. Rev. 1 p. 4. Para su consulta en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Es así como, derecho humano a la vivienda funge un papel muy importante para acceder a diversos derechos humanos en un plano de igualdad entre todas las personas, que no se puede fragmentar, sino que constituye un todo en su conjunto, al interactuar con otros derechos en el mismo grado de importancia y de evolución constante, cuya obligatoriedad de salvaguardarlos corresponde a los Estados y autoridades de conformidad a sus respectivas competencias.

Pues el derecho a la vivienda no viene por sí sólo, como se dijo con anterioridad deviene de un cumulo de diversos derechos que, entre ellos mismos, generando una aglomeración para que pueda nacer y perseverar el derecho humano a la vivienda, debido a su interdependencia e indivisibilidad, dado que este depende de diversos derechos y no puede subsistir el DHV por sí sólo sin que exista el derecho al agua, el derecho al medio ambiente sano, el derecho a la salud, el derecho al trabajo.

El DHV es un claro ejemplo de la interdependencia e indivisibilidad del principio de los DH creando entre ellos un cumulo de derechos unidos entre sí, en otras palabras, se puede decir que para cumplir con el DHV no se garantiza por la simple construcción en donde se pretenda edificar una vivienda o habitación, más aún, este derecho conlleva el auxilio de diversos derechos que en su conjunto actúen como uno mismos y pueda contribuir a la realización de este.

Incluso este DHV es tan amplio que protege más allá del lugar donde residen las personas, albergando la protección en contra de los desalojos en caso de que algunas personas se localicen en lugares no aptos para la vivienda, sea porque se hallan en áreas protegidas, lugares de alto riesgo o cualquier otro que se determine por el OT en lo que se indique que no es viable una zona habitable. Este DHV protege el lugar habitable y en su caso el posible desalojo para que sea respetado tal derecho.

Conclusiones

Puede decirse que el Derecho Humano a la Vivienda resulta ser un derecho amplio, en el ámbito internacional es un derecho contemplado desde siglo pasado pero vigente en nuestros días con un seguimiento actual para tratar de cumplir con el mismo, con un comité para su vigilancia y con observaciones, además de contar un relator para su protección, no es un derecho rebasado, sigue siendo un derecho que se busca cumplir a nivel global y local.

El derecho a la vivienda en el Estado Mexicano es un derecho que se encuentra en el sistema jurídico mexicano desde hace cuarenta años y el máximo tribunal de justicia sigue realizando sus interpretaciones para procurar su cumplimiento en un sentido más extenso hacia una interpretación conforme.

En busca que el DHV sea más amplio, este derecho nos lleva a diversos derechos que de manera conjunta subsisten en un sentido armónico, porque el derecho a la vivienda puede dar apertura a diversos derechos como el derecho a la salud, el derecho al agua, el derecho a la propiedad, el derecho a un ambiente sano, son diversos derechos que se aglomeran alrededor del DHV deviene de diversos factores que se han dado a lo largo de la historia al ser el derecho dinámico.

Tanto en el derecho internacional como en el derecho mexicano, el derecho a la vivienda es y seguirá siendo un derecho que busca ser alcanzable para las personas menos desprotegidas, las políticas buscan ser encaminadas a la vivienda social por ser un grupo en situación vulnerable.

CAPITULO TERCERO
EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA
EN EL DERECHO COMPARADO

Introducción

En este apartado se hará un estudio comparativo entre los Estados Unidos Mexicanos y el Reino de España teniendo como puntos de análisis sus características propias como la población que posee cada Estado, así como su economía, el sistema jurídico con el cual se rigen, sus instituciones gubernamentales que dan acceso a la vivienda.

El análisis se basará en el método comparativo, desde el ámbito jurídico en donde se abordará la normatividad que tiene cada Estado y, por otra parte, su estructura funcional en donde se estudien las instituciones que componen el sistema de vivienda, su operación, conformación a grandes rasgos y observar su operatividad.

En ambos casos, se estudiará la norma constitucional y la ley general que rija en todo el Estado, así como la institución de vivienda en un plano superior para analizar cuales tienen aplicación en todo el territorio del Estado sus efectos y formas de aplicación, los mecanismo y figuras que se tienen para cumplir con el derecho humano a la vivienda.

También se observará desde sus particularidades socioeconómicas basadas para comparar su número de población por edades, sexo, edad, el salario, conocer sus ingresos, su salario mínimo, vivienda, el número de hogares y viviendas, su número de personas que habitan, la familia jurídica a la que pertenece cada Estado, su sistema de gobierno.

Todo para llegar a realizar una confrontación entre la norma constitucional y general que rigen en los Estados referente a la vivienda con la finalidad de conocer sus semejanzas y diferencias. Para saber si es funcionalidad de la norma en el ámbito de poder garantizar el derecho humano a la vivienda.

3. Conceptualización del Derecho Comparado

Innumerables autores han estudiado desde distintos enfoques el derecho comparado, algunos atendiendo a su función, unos como método de investigación y otros como ciencia o disciplina jurídica, un acercamiento hacia el entendimiento del derecho comparado lo podemos encontrar con Otero Arenas¹¹⁸ quien indica que su finalidad es “comprender mejor el derecho a través del estudio del ordenamiento jurídico de otras sociedades. En este caso no solo se deben estudiar las leyes positivas de un país, sino que también se debe estudiar la sociedad que produce dichas leyes.”

Para este jurista su estudio se basa en realizar una semejanza entre el sistema normativo con el cual se rigen diferentes sociedades desde una orientación cultural para conocer el porque se gobiernan con esas normas. Por su parte, Pizzorusso citado por Anderson Teixeira¹¹⁹ lo define como:

El Derecho Comparado difiere de cualquier otra disciplina jurídica porque su objeto de estudio es una pluralidad de sistemas jurídicos en operación y también porque tiene como objetivo último, no tanto el conocimiento de cada uno de los sistemas examinados en cada detalle, sino la comparación entre ellos y el consiguiente análisis de las diferencias y analogías y disciplina reconocibles.

Indicando este autor que su finalidad de análisis consiste en estudiar diferentes marcos normativos positivos para conocer sus similitudes y diferencias,

¹¹⁸ Arenas Nero, Otero, “Derecho Penal Comparado”. Revista Científica Guacamaya. Universidad de Panamá, volumen 4, número 2, 2020, p. 13 en: <http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/212/2121028001/index.html>

¹¹⁹ Teixeira, Anderson Vichikeski, “El método en derecho constitucional comparado: contribuciones críticas para una metodología constitucional comparativa”. Opinión Jurídica, 19(39), Universidade do Vale do Rio dos Sinos, julio-diciembre 2020, p. 314 en: <https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/3553/3106>

asimismo Miluska Rojas¹²⁰ lo define como: “Una ciencia histórico-social que actúa con el conjunto de los sistemas jurídicos de los diversos sistemas jurídicos de los diversos pueblos y tiempos para entablar un bien común”

De estas definiciones se puede decir que el Derecho Comparado está relacionado con el estudio de diferentes sistemas jurídicos por el cual los pueblos se gobiernan y están normas se encuentran vigentes dentro del Derecho Positivo con la finalidad de crear una comparación entre estos marcos normativos para conocer sus discrepancias y similitudes.

Asimismo, también es considerada como una disciplina jurídica para comparar diferentes familias jurídicas y las normas de los sistemas jurídicos, su aplicación como ciencia lo es porque se realiza una comparación en torno a dos o más Estados para la confrontación del objeto jurídico consistente en las normas con la intención de realizar diversos estudios de los derechos que posee una persona en el extranjero, dentro de su marco normativo local que funge como un modelo a confrontar.

3.1 Estados Unidos Mexicanos

Mejor conocido como México es un país que se encuentra en la parte meridional de América del Norte y colinda al sureste con Belice y Guatemala, al norte con los Estados Unidos de América, al poniente con el Océano Pacífico, al Oriente con el Golfo de México y el Mar Caribe, posee un territorio 1,964.375 kilómetros cuadrados, su principal lengua es el español, pero también se hablan sesenta y siete lenguas indígenas.¹²¹

¹²⁰ Rojas Ulloa, Miluska Felicitas, Importancia del Derecho Comparado en el siglo XXI. Universidad de San Martín de Porres, volumen 21, edición 6, p. 2 en: https://derechousmp.com/sapere/ediciones/edicion_4/articulistar/rojas.html

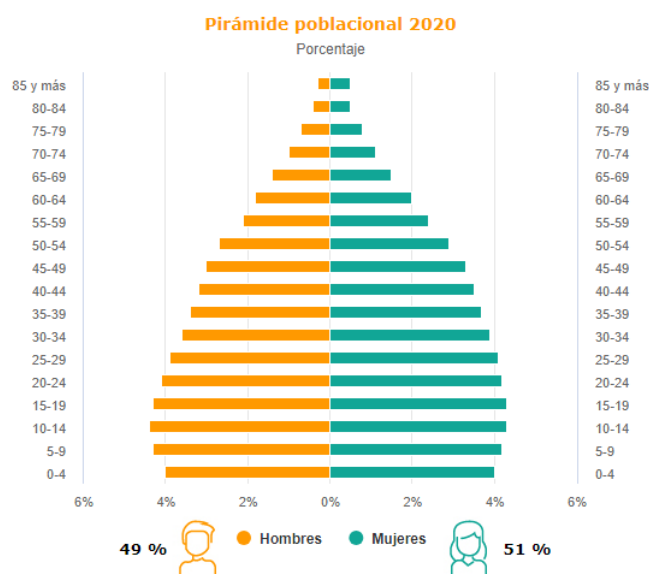
¹²¹ Secretaría de Relaciones Exteriores, Acerca de México en: <https://embamex.sre.gob.mx/finlandia/index.php/embajada/acerca-de-mexico>

Este país de acuerdo con su norma constitucional está conformado por las siguientes entidades federativas llamadas, Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán, y Zacatecas.

3.1.1 Particularidades socioeconómicas

3.1.1.1 Población

En el último Censo de Población y Vivienda realizado en el año dos mil veinte por Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), México tiene una población de 126,014,024 personas, el mayor número de la población se encuentra entre quince a veinticuatro años, hay más mujeres que hombres por cada cien habitantes cuarenta y nueve son hombre y cincuenta y uno mujeres.¹²²

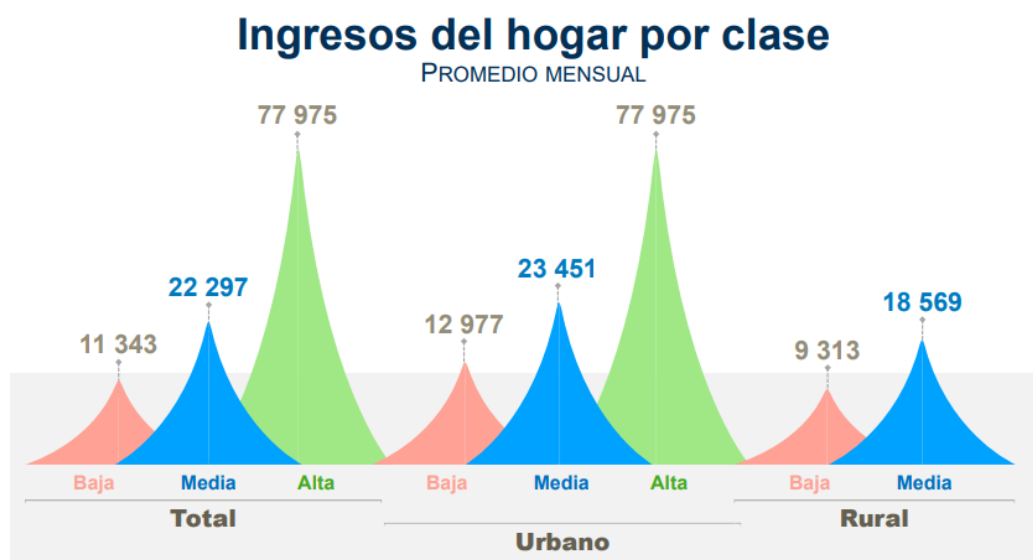


¹²² Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI en: <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/habitantes.aspx?tema=P>

3.1.1.2 Salario

En México el salario mínimo se divide en dos zonas salariales, el Consejo de Representantes de Comisión Nacional de Salarios Mínimos (CONASAMI) determino, en la zona libre de la frontera norte un salario diario de \$ 374.89 y en la zona general de \$ 248.93.¹²³

Asimismo, en México el INEGI realizó una estadística experimental, denominada cuantificando la clase media en México 2010-2020, publicada en el año dos mil veintiuno de manera general que la clase baja tiene ingreso por \$ 11,343 de manera mensual, a su vez la clase media \$ 22,297 y la clase alta su poder adquisitivo es mayor a \$ 77,975, encuentra realizada tanto en el ámbito urbano como rural tal y como se muestra en la siguiente grafica.¹²⁴



¹²³ CONSAMI, Incremento salarios mínimos en: <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es>

¹²⁴ Estadística experimental, denominada cuantificando la clase media en México 2010-2020 INEGI, 2021, en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/investigacion/cmmedia/doc/cm_desarrollo.pdf

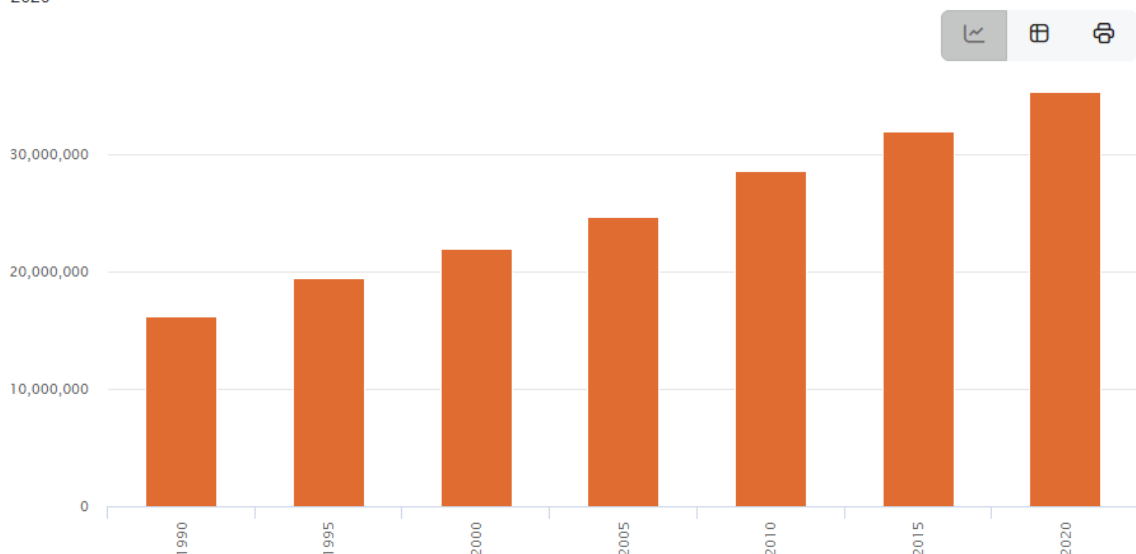
3.1.1.3 Vivienda

De acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda realizado en el año dos mil veinte por el INEGI se contabilizaron las viviendas contadas como aquellas “viviendas particulares habitadas de cualquier clase: casa independiente, departamento en edificio, vivienda o cuarto en vecindad, vivienda o cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugios y clase no especificada.” Encontrándose en el país 35,219,141 viviendas cifra que va en aumento.¹²⁵

Viviendas particulares habitadas

35,219,141 Viviendas

2020



3.1.2 Forma de gobierno de México

El sistema jurídico de México pertenece a la familia jurídica Romano Germánico, también conocida como *napoleonic law*, *roman law* y *civil law*, su norma suprema es la CPEUM en ella se estableció que México está constituido por una

¹²⁵ Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI, Demografía y Sociedad, en: <https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

república federal bajo un régimen republicano democrático representativo y federal, su forma de gobierno es presidencialista, el poder supremo se divide en legislativo, ejecutivo y judicial.¹²⁶

El poder legislativo está depositado en el Congreso de la Unión que se divide en dos cámaras de Diputados y Senadores, tiene la principal facultad de expedir leyes que regulan la vida política de Estado, Cámara de Diputados está compuesta por quinientos diputados de los cuales trescientos son elegidos por el principio de votación de mayoría relativa y doscientos por representación plurinominal. La Cámara de Senadores está integrada por ciento veintiocho senadores, dos senadores por cada entidad federativa elegidos por voto directo y uno por representación proporcional.¹²⁷

El poder ejecutivo ejerce gobierno en todo el Estado y es representado por una sola persona denominada Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, quien es elegido por voto directo cada seis años, quien puede nombrar a los titulares de las secretarías de Estado, sancionar leyes y mandar iniciativas a las cámaras de Diputados y Senadores. Al mismo tiempo el presidente tiene el carácter de Jefe Supremo de las Fuerzas Armadas de México.¹²⁸

El poder judicial facultado para hacer valer y cumplir la CPEUM y las leyes que de ella emanen, este poder se compone por la SCJN quien es el máximo tribunal, el Tribunal Electoral, los Tribunales Colegiados de Circuito, Tribunales Colegiados de Apelación y los Juzgados de Distrito.¹²⁹

¹²⁶ Secretaría de Relaciones Exteriores, Embajada de México en Nueva Zelandia en: <https://embamex.sre.gob.mx/nuevazelandia/index.php/sobremexico/gobiernoyestructura>

¹²⁷ Título tercero, capítulo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

¹²⁸ Ídem, Título tercero, capítulo tercero.

¹²⁹ Ídem, Título tercero, capítulo cuarto.

3.1.3 Norma constitucional y general del Derecho a la vivienda en México

En México el derecho a la vivienda se encuentra consagrado en el artículo 4 párrafo séptimo de la CPEUM al decir: “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.”¹³⁰ Es claro al indicar que su observancia pasará a la ley de la materia consistente en la Ley de Vivienda, pero la misma no es la única norma que regula la vivienda pues el sistema de vivienda se encuentra conectado con la seguridad social de manera indirecta.

Debido a que el Derecho a la Vivienda también se encuentra ligado al ámbito laboral al indicar que los patrones proporcionaran habitaciones a sus trabajadores para ello realizar aportaciones a una institución de servicio conformada por representantes de los trabajadores, patrones y el gobierno, quien también otorga apoyos gubernamentales para que se pueda cumplir con este derecho, al igual que el propio trabajador.

Por ende, para acceder a una vivienda de interés social a que alude el numeral constitucional se debe de tener una relación laboral en la que se aporten a su cuenta de vivienda para poder acceder a un crédito más económico que los precios del mercado, puesto estas aportaciones son contribuciones parafiscales porque provienen de una actividad financiera del Estado cuyo objeto es proveer de vivienda a un cierto grupo de la población.

En lo que corresponde a la que deriva del artículo 4 de la CPEUM que contempla el DV se deriva la Ley de Vivienda, la cual es trascendental para el tema de estudio aquí planteado. Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de junio de dos mil seis.

¹³⁰ Decreto DOF, op. cit., nota 19, artículo 4

Se refiere que la presente ley es reglamentaria del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en lo que concierne al tema de vivienda, tiene por objeto, establecer y regular la política nacional, los programas, instrumentos y apoyos para que las familias puedan acceder a una vivienda digna y decorosa.

Para ello, el Estado impulsará diversas acciones que en conjunto con diversos sectores social, privado, gobiernos de las entidades federativas, municipios y demás dependencias de la Administración Pública Federal, creen actividades relativas al tema. Esta ley se aplica bajo los principios de equidad e inclusión para que toda persona ejerza su derecho constitucional a la vivienda, mientras que los programas y políticas sean apegados a la legalidad y protección jurídica a la tenencia, las invasiones a predios y crecimiento anormal de las ciudades.¹³¹

La política nacional de vivienda, la cual debe promover el acceso a la vivienda en la población vulnerable, mediante estrategias que permitan el involucramiento de diversos sectores y satisfacer las necesidades de vivienda, fortalecer la seguridad jurídica, disminuir los costos y aumentar la calidad de las viviendas, en cuya construcción se respete y preserve el entorno ecológico, promover los proyectos arquitectónicos acordes a la identidad y rasgos culturales, proporcionar suficiente información a la población para que tomen decisiones de desarrollo urbano, promover esquemas de participación en diversas localidades, pueblos y comunidades indígenas del país.¹³²

También, hace referencia a la programación del sector público en materia de vivienda, señalando diversos programas siendo el nacional, especial y regional, de

¹³¹ Ley de Vivienda, Título Primero, Disposiciones Generales en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>

¹³² Ídem, Título Segundo, La Política Nacional de Vivienda

las entidades y demás dependencias de la Administración Pública Federal, estados, municipios y alcaldías en materia de vivienda.

El Sistema Nacional de Vivienda, funge como mecanismo permanente, coordinado entre los sectores público, social y privado para concertar acciones, objetivos, estrategias de política nacional de vivienda, principalmente acciones encaminadas a la población más vulnerable, participación de los factores productivos y coordinación entre gobiernos.¹³³

Este sistema también lo integran el Consejo, Comisión intersecretarial, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Comisión, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y la Sociedad Hipotecaria Federal y Sociedad Nacional de Crédito y los gobiernos Federal, entidades federativas, municipios y alcaldías en el ámbito de sus competencias.

Para el financiamiento a la vivienda, se utilizarán los instrumentos y apoyos para materializar las acciones de vivienda, el crédito, los subsidios de gobierno federal, entidades federativas, municipios y alcaldías, ahorro de particulares y aportaciones de los sectores público, social y privado. Siendo facultad de la SEDATU fomentar esquemas financieros y combinar los recursos de diversos programas para satisfacer las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población. También, mediante inversiones y presupuestos que realicen las dependencias y entidades de las Administración Pública Federal a mediano y largo plazo.¹³⁴

Para la edificación en el suelo, estos serán apoyos e instrumentos de gobierno federal en materia de suelo dirigidos a los gobiernos de las entidades federativas y municipios y, puedan desarrollarse acciones de vivienda, esquemas y

¹³³ Ídem. Título Tercero, El Sistema Nacional de Vivienda

¹³⁴ Ídem, Título Cuarto, Financiamiento para la Vivienda

programas, cuyos recursos sean provenientes de crédito, ahorro y subsidio. Esta participación conjunta será para generar suelo con servicios, en beneficio de la población más vulnerable y productores sociales mediante la celebración de convenios a cargo de la SEDATU.¹³⁵

La Comisión por su parte, organizará programas para el mejoramiento progresivo de las viviendas y el Gobierno Federal impulsará aquellos proyectos inmobiliarios que transfieran tierras de ejidatarios o comuneros a sociedades mercantiles o civiles, conforme a la Ley de vivienda y Ley agraria, teniendo prioridad los productores sociales de vivienda.

La Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda, nuevamente la SEDATU se encuentra a cargo de coordinar a las autoridades a nivel federal como local para que las acciones habitacionales, servicios y recursos sea para que las viviendas cuenten con espacios habitables para los habitantes y con acceso a servicios de agua potable, desalojo de agua residual, tengan energía eléctrica, disminuyan enfermedades, se garantice la seguridad estructural, el clima se adecue a criterios de sustentabilidad y, prevención de desastres.¹³⁶

De igual forma la SEDATU, formulará un modelo normativo para que las autoridades competentes expidan y apliquen de manera permanente las disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de edificación y reglamentos de construcción que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de las viviendas.

La producción social de vivienda se encuentra a cargo del Gobierno Federal el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a autoproductores, autoconstructores, productores y agentes técnicos que operen sin fines de lucro.

¹³⁵ Ídem, Título Quinto, Suelo

¹³⁶ Ídem, Título sexto, Calidad y Sustentabilidad de la Vivienda

Políticas y programas de apoyo a la producción social de vivienda, de comunidades rurales, pueblos, comunidades indígenas y afroamericanos.¹³⁷

También se hace referencia a las sociedades cooperativas de vivienda, cuya constitución tiene por objeto construir, adquirir, arrendar, mejorar, financiar viviendas o materiales de construcción para los socios.

Sobre la denuncia popular y las responsabilidades, podrá denunciar toda persona ante la secretaría o las autoridades competentes el hecho, acto u omisión que cause o pueda producir daños al ejercicio de derechos de la ley de vivienda u otras disposiciones relativas a la vivienda, mientras que las responsabilidades recaerán en los servidores públicos que hagan uso indebido de su posición en programas habitacionales, para sí o para terceros en la adquisición y construcción de viviendas, serán sancionados conforme a las Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos y Código Penal Federal.¹³⁸

3.1.4 Instituciones de vivienda en México

Algunas instituciones que fomentan la vivienda en México son el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas, la primera encaminada a los trabajadores del sector privado, la segunda a los empleados del ámbito público, mientras que la última se enfoca en a los miembros activos de las Fuerzas Armadas de México.

Asimismo, el INFONAVIT es un organismo público de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio conformado de manera tripartita representado, por una parte, los trabajadores, por otra el sector empresarial y por

¹³⁷ Ídem, Título séptimo, Producción Social de Vivienda

¹³⁸ Ídem, Título Octavo, La Denuncia Popular y las Responsabilidades

último el gobierno federal, para el INFONAVIT su objeto principal es fomentar vivienda para los trabajadores, a través de créditos baratos para la adquisición de *habitaciones* en propiedad, para su construcción, reparación, ampliación, mejoramiento y la venta de terreno para su edificación.¹³⁹

El INFONAVIT tiene como función principal administrar el Fondo Nacional de la Vivienda con la finalidad que esos recursos sean ocupados para la adquisición de la vivienda a favor de los trabajadores estos recursos son asignados a los trabajadores de manera individual en la subcuenta de vivienda para su aprovechamiento en un futuro.

Al ser un organismo tripartito, estos recursos se conforman por las aportaciones realizadas por el sector empresarial a través del empleador cada dos meses correspondientes al cinco por ciento (5%) del salario diario integrado del trabajador, además los trabajadores podrán aportar de manera voluntaria dinero a su subcuenta de vivienda y con el subsidio que otorgue el gobierno federal con independencia que estos recursos causarán intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del INFONAVIT.¹⁴⁰

Este instituto (INFONAVIT) tiene su principal fundamento a nivel constitucional en el primer párrafo de la fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la CPEUM que dice:

Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar

¹³⁹ Cfr. Artículo 3 de la Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

¹⁴⁰ Ídem artículo 29 fracción II y 39.

a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Del citado precepto constitucional se advierte la obligación que tiene el sector empresarial para otorgan habitaciones (vivienda) a favor de los trabajadores mediante las aportaciones que realicen al Fondo Nacional de Vivienda que conforma parte sustancial al sistema de vivienda para que el INFONAVIT pueda otorgar un crédito barato y suficiente para la adquisición de vivienda.

Asimismo, el numeral 136 de la Ley Federal del Trabajo en su primera oración es una transcripción literal de la primera oración del párrafo constitucional antes transcrito. En lo subsecuente dicho numeral establece: “Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.”

De lo anterior se colige que es obligación de los empleadores dar vivienda a los trabajadores, asimismo, el gobierno federal establece el INFONAVIT como órgano garante de administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda para poder otorgar créditos *baratos* a los trabajadores, consistente en que los mismos sean con tasas de interés mucho mayor favorables en comparación con las del sistema financiero que otorgan las instituciones crediticias para que el trabajador pueda pagarlo sin que exceda su capacidad de pago.¹⁴¹

Por otra parte, el FOVISSSTE es un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, cuya finalidad es otorgar créditos a los trabajadores del Estado para que puedan acceder a una vivienda, adquirir una vivienda, construir, ampliar, mejorar, comprar lote de terreno

¹⁴¹ Tesis 2a. XC/2010 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada, registro IUS 163803

y para pagar créditos contraídos por los trabajadores bajo los supuestos antes descritos.¹⁴²

El FOVISSSTE tiene un objeto parecido al INFONAVIT que consiste en administrar el sistema de financiamiento llamado Fondo de la Vivienda para que los trabajadores del Estado puedan acceder a un crédito barato y suficiente de acuerdo con su objeto. Estos recursos están integrados por las aportaciones de las dependencias y las entidades federativas y los rendimientos que estos generen a favor de los trabajadores.

En el caso del FOVISSSTE el fondo de vivienda se integra por las aportaciones voluntarias de los trabajadores y las aportaciones dadas por las dependencias, las unidades administrativas de las Entidades Federativas y municipios, las unidades administrativas de los Poderes de la Unión, los órganos constitucionales autónomos, los Estados de la República, los órganos jurisdiccionales autónomos y los órganos ejecutivo, legislativo y judicial de la Ciudad de México.

El ISSFAM es un organismo descentralizado cuyo objetivo es similar al INFONAVIT y FOVISSSTE consistente en administrar los recursos del fondo de la vivienda para que los militares activos del Ejecito, Fuerza Aérea y Armada; puedan adquirir un crédito barato y suficiente para obtener una vivienda, construir, reparar, ampliar, mejorar, pagar créditos por los conceptos anteriores.

También el ISSFAM a través del fondo de vivienda se encarga de construir viviendas para ser adquiridas por militares en activo y con recursos diferentes al fondo se construyen casas para ser enajenadas a militares inactivos. Asimismo, unidades habitacionales para su ocupación temporal en militares en retiro, de igual forma para aquellas unidades donde se asienten nuevos cuarteles, bases aéreas,

¹⁴² Cfr. Artículo 169 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

navales, y campos militares para ser ocupadas por militares en activos, estas viviendas son habitadas mediante cuotas de recuperación.¹⁴³

Los recursos del fondo de la vivienda se integran únicamente por las aportaciones del cinco por ciento (5%) otorgadas por el Gobierno Federal sobre los haberes y asignaciones de técnico, de vuelo, de salto o de técnico especial de los militares activos, así como los derechos y bienes adquiridos y por los rendimientos que estos generen.¹⁴⁴

A diferencia del INFONAVIT las aportaciones al fondo de vivienda se integran por los empleadores y las aportaciones voluntarias por los trabajadores, es un instituto de servicio social representado de forma tripartita por el sector, empresarial, laboral consistente en los trabajadores y el gobierno federal. A su vez es FOVISSSTE es un órgano desconcentrado dependiente del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, aquí las aportaciones también se integran por las dependencias o entidades y las aportaciones voluntarias.

Tanto el INFONAVIT como el ISSSTE otorgan la opción de comprar suelo, un lote de terreno para la construcción de vivienda, pero estas instituciones no tienen dentro de sus facultades edificar viviendas para los trabajadores únicamente el otorgamiento de créditos. Por su parte, el fondo de vivienda del ISSFAM solamente se compone de las aportaciones que otorga el gobierno federal y este instituto, pero si tiene la facultad de construir vivienda para los militares en activo y retiro, ofreciendo crédito para ambos. Cada instituto tiene sus propias particularidades para lo cual fue constituido y sus fondos de vivienda en todos ellos son compuesto una parte por el gobierno federal y por los propios trabajadores en el caso del ISSFAM por los elementos activos de las fuerzas federales.

¹⁴³ Cfr. Artículo 100 de la Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

¹⁴⁴ Ídem Artículo 101.

3.2 Reino de España

Conocido comúnmente como España, es un país transcontinental su capital es Madrid, tiene un territorio de 504,645 kilómetros cuadrados, localizado en la península ibérica, es un país que se encuentra al suroeste del continente europeo colinda con al sur con Océano Atlántico y el Mar Mediterráneo, al norte con Andorra, Francia y el Mar Cantábrico, al este con el Mar Mediterráneo y al oeste con Portugal y el Océano Atlántico. Su idioma principal es el castellano y en algunas regiones se habla otras lenguas como el catalán, el gallego, el euskera y el valenciano.¹⁴⁵

De acuerdo con su constitución España es una nación integrada por nacionalidades y regiones, actualmente conformada por las Comunidades Autónomas Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Islas Baleras, Islas Canarias, Cantabria, Castilla y León, Castilla la Mancha, Cataluña, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Comunidad de Madrid, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco, La Rioja, y las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla que se encuentran al norte del continente africano.

Estas comunidades poseen una capital, se organizan en provincias, sin embargo, las comunidades de Galicia, Cataluña y Aragón han establecido otras organizaciones administrativas como las comarcas. Estas provincias están divididas por ayuntamientos y municipios regidas por sus respectivos estatutos para su orden administrativo.¹⁴⁶ España usualmente conocido de esta forma, al ser un país transcontinental su mayor parte de territorio se localiza al suroeste en la península Ibérica, en el norte del Océano Atlántico las Islas Canarias, en el sur del Mar Mediterráneo las Islas Baleras y en el norte del continente de África las ciudades autónomas.

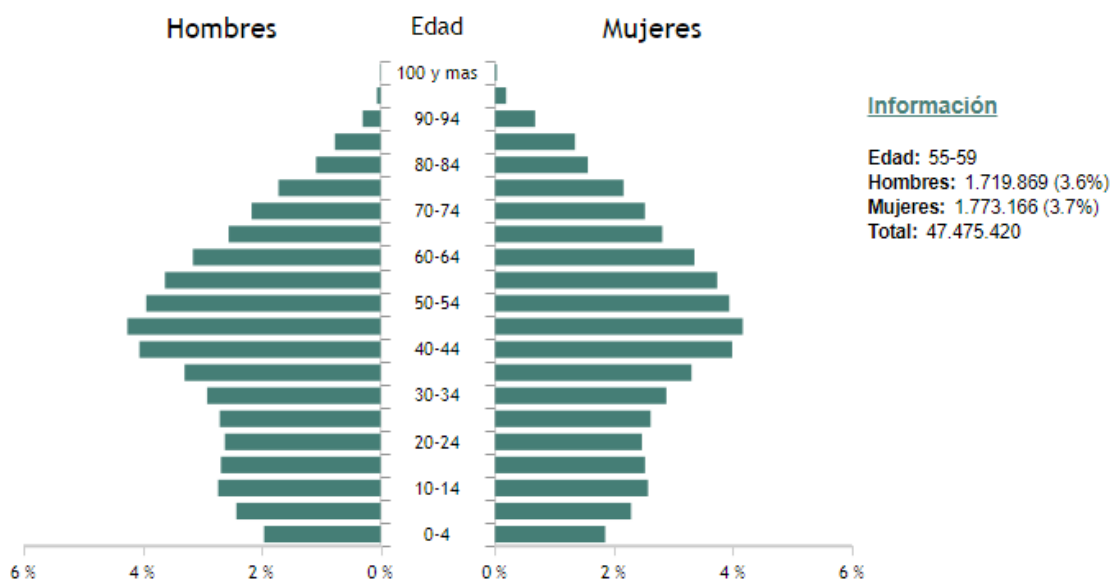
¹⁴⁵ Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, Gobierno de España en: <https://www.camaraofespanola.org/geografia-de-espana/>

¹⁴⁶ Instituto Geográfico Nacional en: https://www.ign.es/espmapi/mapas_spain_bach/pdf/Espana_Mapas_01_texto_2.pdf

3.2.1 Particularidades socio económicas

3.2.1.1 Población

De acuerdo con la Estadística Continua de Población en España al uno de abril del dos mil veinticuatro, hay una población 48,692,804 millones de personas de las cuales 23,858,956 son hombres y 24,833,848 son mujeres, asimismo, 6,581,028 son de origen extranjero con residencia en España, la mayor parte de su población se encuentra entre 40 y 54 años, su tasa de natalidad es del 6.88% mientras que su tasa de fecundidad 1.16% y tiene una tasa de mortalidad de 9.67%.¹⁴⁷



Aunque su aumento de población fue por la adquisición de la nacionalidad española, los datos estadísticos de enero a marzo del dos mil veinticuatro fueron 8,915.831 personas equivalente al 1.36% principalmente provenientes de Colombia, Marruecos y Venezuela. Asimismo, en este censo población también se

¹⁴⁷ Estadística Continua de Población. Instituto Nacional de Estadística en: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ECP1T24.htm>

contempla la residencia legal de los extranjeros, teniendo también un crecimiento de 1.32% relativa a 6,581,028 de personas. Sin embargo, la población nacional española se encuentra en disminución con 3.338 de personas con un porcentaje de -0.01% y una emigración de su población española al extranjero de 10,000.

3.2.1.2 Salario

En España la renta mínima la establece el Consejo de ministros en conjunto con los Sindicatos de Unión General de Trabajadores y el de Comisiones Obreras, para el año dos mil veinticuatro se determinó como renta mínima interprofesional la cantidad de € 1,134 al mes, teniendo un aumento considerable desde año dos mil dieciocho del 54% al pasar de € 735 a € 1,134 por mes y de manera anual € 13,608.¹⁴⁸

Asimismo, en el Reino de España de acuerdo con la última encuesta relativa al salario, ingresos y cohesión del año dos mil veintiuno dentro de la estadística experimental con la finalidad de determinar la capacidad económica de la población española se arrojó como resultado que clase baja tiene ingresos menores a € 1,067 de manera mensual, a su vez la media hasta € 2,846, mientras que la clase alta su poder adquisitivo es mayor a € 2,846,¹⁴⁹ existiendo una diferencia entre la menor y la media de € 1,779 siendo más del doble la diferencia.

En España dentro de su economía primaria de manera específica en cuanto a su salario el mismo tuvo un significativo avance en cuanto al aumento del ingreso de sus ciudadanos, aumentando con ello en forma significativa el ingreso mínimo de los españoles.

¹⁴⁸ Consejo de ministros. Aprobación de Salario Mínimo Interprofesional en: [https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2024/060224-rp-cministros.aspx#:~:text=El%20Consejo%20de%20Ministros%20ha,General%20de%20Trabajadores%20\(UGT\).](https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2024/060224-rp-cministros.aspx#:~:text=El%20Consejo%20de%20Ministros%20ha,General%20de%20Trabajadores%20(UGT).)

¹⁴⁹ Estadística Experimental. Salario, Ingreso y Cohesión Social. Instituto Nacional de Estadística en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10891>

3.2.1.3 Vivienda

Por otra parte, el Instituto Nacional de Estadística en su último Censo de Población y Vivienda realizado en el año dos mil veintiuno en España hay 18,536,616 viviendas familiares convencionales, dicho estudio se realiza de manera decenal, teniendo para ese entonces una población de 47,400,798 habitantes.¹⁵⁰

Este estudio tiene como finalidad conocer el número de vivienda entendiéndose como “todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal”.¹⁵¹

Asimismo, la mayoría de las personas en España reside en viviendas familiares convencionales habiendo 18,536,616, en segundo lugar, se encuentran los hogares familiares con 18,539,223, en tercer lugar, los establecimientos colectivos conformado por 14,066 y en último, los alojamientos siendo 2,607.¹⁵² La mayor parte de las personas tiende a vivir en grupos de cuatro personas habiendo 3,123,216 viviendas con 12,492,864 personas, mientras que por el lado opuesto existen 5,001,166 viviendas que son habitadas por una sola persona, como se observa en la siguiente tabla.

¹⁵⁰ Ídem. Nota 98.

¹⁵¹ Metodología. Censo Población y Vivienda 2021. Instituto Nacional de Estadística. P. 75 en: https://www.ine.es/censos2021/censos2021_meto.pdf

¹⁵² Nota de Prensa. Resultados sobre Hogares y Viviendas. Censo Población y Vivienda 2021. Instituto Nacional de Estadística. P. 1 – 2 en: https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf

	Número	Personas residentes
TOTAL	18.553.289	47.400.798
Hogares familiares	18.539.223	47.066.972
En alojamientos	2.607	7.199
En viviendas familiares convencionales	18.536.616	47.059.773
Según número de miembros		
- Una persona sola	5.001.166	5.001.166
- Dos personas	5.203.749	10.407.498
- Tres personas	3.837.982	11.513.946
- Cuatro personas	3.123.216	12.492.864
- Cinco o más personas	1.373.110	7.651.498
Establecimientos colectivos	14.066	333.826

En este análisis, se contempla a las viviendas familiares convencionales como aquellas habitadas por una o varias personas pudiendo haber entre ellos parentesco, asimismo, los hogares familiares están constituidos por un grupo de habitantes en la misma vivienda familiar este tiene que ser habitado por dos personas o más con parentesco.

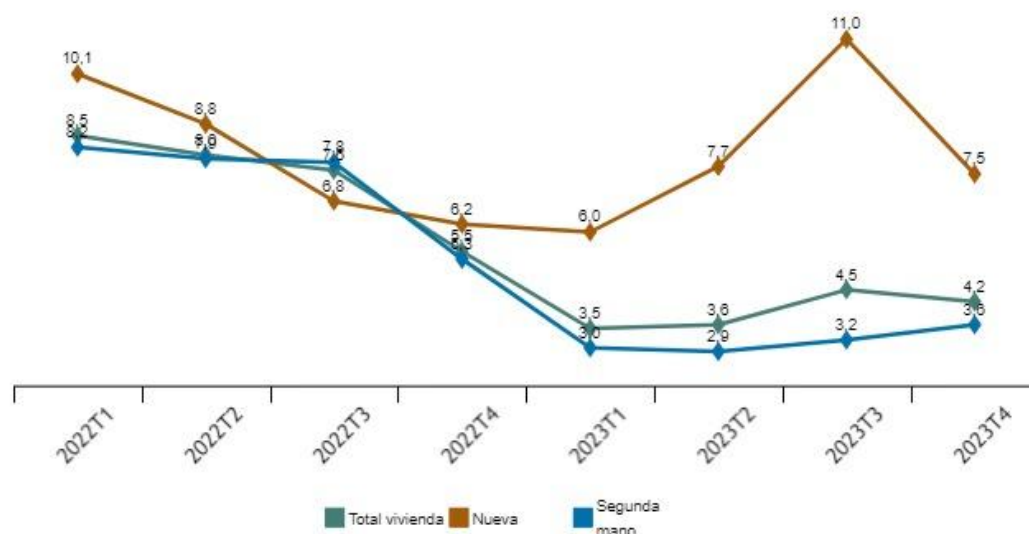
Mientras que los establecimientos colectivos son aquellos lugares que son habitados por una autoridad o un régimen común como las prisiones, cuarteles, residencias estudiantiles, conventos, y finalmente los alojamientos aquellos que pueden ser fijos, improvisados, semipermanente o móvil, la mayor parte de ellos están contruidos con materiales de desecho.¹⁵³

Asimismo, la vivienda sigue en aumento sigue creciendo cada día y cada vez es más demandada, llevando un aumento en cuanto a su precio, lo que la hace más difícil de adquirir que de acuerdo con el índice de Precios de Vivienda al corte del cuarto trimestre del año dos mil veintitrés quedo en 4.2% teniendo un aumento de una décima respecto del año inmediato anterior, (2022) tomando en consideración la vivienda de segunda mano que fue del 3.6% y la vivienda nueva del 7.5%.¹⁵⁴

¹⁵³ Ídem. p. 76 – 77.

¹⁵⁴ Última Nota de Prensa. Índice de Precios de Vivienda. Instituto Nacional de Estadística en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&m

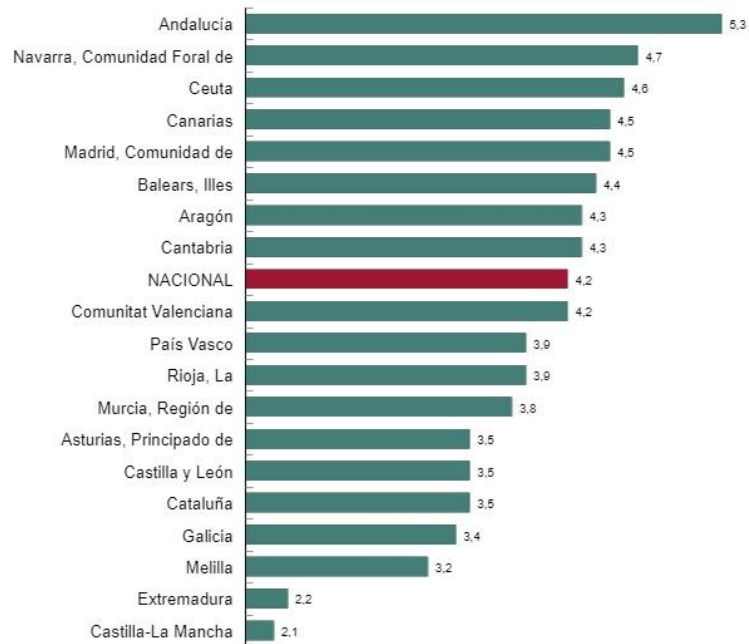
Este índice tiene como finalidad conocer los cambios de los precios de compraventa de las viviendas en el transcurso del tiempo tanto nuevas como de segunda mano, sirve para mostrar el comportamiento de la vivienda en el mercado, teniendo favorablemente una baja en el índice de precios de vivienda¹⁵⁵ como se observa en la siguiente gráfica donde muestran los índices desde el primer trimestre del dos mil veintidós hasta el último trimestre del dos mil veinticuatro.



De tal manera que los precios disminuyen entre el tercer y cuarto trimestre en ambos casos. En la vivienda nueva oscilo en un 1.4% por su parte en la vivienda de segunda mano hubo una variación del 1.0% teniendo de manera general en el último trimestre una diferenciación del -1.1%. Asimismo, existen algunas comunidades con mayor aumento de precios como Andalucía con un 5.3% seguida de Foral de Navarra en 4.7%, Canarias y Madrid con 5.5%, a su vez las menores en cuanto a sus precios se encontraron Castilla la Mancha reportando 2.1%, Extremadura 2.2% y Galicia en 3.4%¹⁵⁶ como se observa en la siguiente tabla.

¹⁵⁵ Nota de Prensa. Índice de Precios de Vivienda. Instituto Nacional de Estadística <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV4T23.htm>

¹⁵⁶ Ídem



Situación que propicia el encarecimiento de la vivienda pero que bajo su regulación se intenta inhibir su aumento, en ese sentido de acuerdo con el cuarto trimestre del dos mil veintitrés, el precio medio de la vivienda libre oscilo en € 1,842 por metro cuadrado y el precio medio de suelo urbano fue de € 154,6 m²¹⁵⁷ generando un estudio para conocer el comportamiento dentro del mercado.

3.2.2 Forma de gobierno de España

El sistema jurídico de España pertenece a la familia romano germánico, basado en la superioridad de la Constitución y las leyes, teniendo como fuentes la ley en primer lugar, la costumbre y los principios general del Derecho, asimismo, también la jurisprudencia que emite el Tribunal Supremo al aplicar las fuentes en un caso concreto mediante la interpretación de la norma.¹⁵⁸

¹⁵⁷ Ministerio de Vivienda y Agencia Urbano en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda>

¹⁵⁸ Sistemas Judiciales. Unión Europea en: https://e-justice.europa.eu/content_judicial_systems_in_member_states-16-es-es.do?member=1

Asimismo, su forma de gobierno está constituida en una monarquía parlamentaria, al tener un Jefe de Gobierno y un Jefe de Estado, su sistema de gobierno se integra por la soberanía nacional, un sistema parlamentario, y la división de poderes. Al ser un Estado monarca la Jefatura del Estado recae sobre un Rey, quien posee el nivel más alto de representación del Estado en el ámbito internacional, además funge como símbolo de la Corona Española la cual es transmitida por herencia.¹⁵⁹

La soberanía nacional corresponde al pueblo español de esta manera los ciudadanos participan en los asuntos públicos del Estado por medio de la ocupación de los cargos públicos, la emisión del voto, iniciativa legislativa popular, participación en consultas populares, entre otros derechos.¹⁶⁰

El sistema parlamentario se integra por el parlamento o el poder legislativo que fungen con un papel central dentro de la administración al representar a los ciudadanos (soberanía nacional), este poder se divide en dos Cortes Generales diputados y senadores, elegidos mediante voto directo y propuestos por los partidos políticos sus funciones principales son aprobar leyes y dar legitimidad a los actos de los diferentes poderes e instituciones.

A su vez el Poder Ejecutivo recae en un órgano político compuesto por el Jefe de Gobierno o Presidente, el Consejo de Ministros y las Comisiones, quienes funcionan de forma colegiada, cuyas funciones principales son proponer, dirigir, inducir y efectuar las políticas públicas concernientes a la administración, al ámbito nacional e internacional.

A su vez la división de poderes recae en el poder ejecutivo que es el órgano de gobierno, el poder legislativo compuesto por el parlamento y el poder judicial

¹⁵⁹ Administración. Gobierno de España en: administracion.gob.es/pag_Home/espanaAdmon/comoSeOrganizaEstado/Instituciones_Estado/JefaturaEstado.html

¹⁶⁰ Ídem.

conformado por el Consejo General del Poder Judicial, los Tribunales y por la Administración de Justicia. Su función primordial es garantizar el respeto a la norma por parte de las instituciones y los particulares.

También existen dentro de su organización el Tribunal Constitucional que es una institución con total independencia de los diferentes poderes y la monarquía, teniendo como función salvaguardar la supremacía de la Constitución y su cumplimiento por los poderes conociendo principalmente las controversias constitucionales para garantizar el orden. A la par, de la norma suprema existen dos órganos consultivos denominados Consejo de Estado y el Consejo Económico Social, quienes pueden emitir diferentes opiniones públicas de los asuntos que se le sometan a su consideración, pero sus actos no son vinculantes para dar continuidad.

3.2.3 Norma constitucional y general del Derecho a la vivienda en España

La Constitución Española es la norma suprema del Reino de España esta fue sancionada el veintisiete de diciembre de mil novecientos setenta y ocho en el artículo 47 párrafo primero se encuentra reconocido el Derecho a la Vivienda que dispone: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”¹⁶¹

Que es derecho de los españoles acceder a una vivienda teniendo como obligación los poderes públicos crear el marco normativo para garantizar el derecho a la vivienda generando las condiciones necesarias, regulando el uso de suelo con

¹⁶¹ Constitución Española, Senado de España en: <https://www.senado.es/web/conocersenado/normas/constitucion/index.html>

la finalidad de frenar su lucro, esta norma constitucional confiere facultades a los poderes públicos para cumplir con este derecho, de manera específica al parlamento español, le corresponde cumplir con las abrogar y derogar sus sistema normativo para crear dentro del derecho positivo las normas aplicables a satisfacer el DHV.

No obstante, que este DH se encontraba reconocido desde finales de la década de los setenta, el veinticuatro de mayo del dos mil veintitrés se aprobó la nueva Ley 12/2023¹⁶² en el Boletín Oficial del Estado mejor conocida como Ley de Vivienda de aplicación general en todo el Reino de España, teniendo como objeto de acuerdo con el primer párrafo: lo siguiente:

1. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

El objeto principal es regular el cumplimiento de la constitución y de los tratados internacionales para responder al derecho a la vivienda de manera específica con la firme atención que se pueda acceder y garantizar su obtención de modo asequible dentro de la competencia del Estado, de igual forma, en su párrafo segundo¹⁶³ dice:

¹⁶² Ley 12/2023 Boletín Oficial del Estado en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2023/BOE-A-2023-12203-consolidado.pdf>

¹⁶³ Ídem.

2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan.

La presente ley también tiene como objeto regular el derecho a la propiedad de vivienda con relación al ámbito social para garantizar el uso de suelo a la habitación dentro del ordenamiento territorial con la finalidad de conservar y rehabilitar las viviendas dentro del ámbito de las competencias de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial, en otras palabras, esta ley de vivienda busca facilitar, el acceso, la accesibilidad y universalidad hacia la vivienda sea por propiedad, arrendamiento, cesión de uso o cualquier otro título.

Esta norma busca identificar aquellas personas físicas o morales que posean dentro de su propiedad más de diez viviendas de uso residencial o la misma tenga una superficie de construcción mayor a mil quinientos metros cuadrados, también aquellos propietarios que en zonas tensionadas tengan al menos cinco viviendas, estas personas que se encuentren en estos supuestos jurídicos serán reconocidos por esta norma como *gran tenedor* al poseer varias viviendas.¹⁶⁴

En esta norma se tiene regulado la oferta y demanda de la vivienda para evitar los altos precios en el mercado inmobiliario. Otorgando facultades a las comunidades autónomas para que puedan regular aquellos lugares donde la carga real de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos, supere el 30% de la renta media de los hogares o el precio de la vivienda en venta o alquiler

¹⁶⁴ Ídem, artículo 3, k)

haya aumentado al menos tres puntos por encima del índice de precios de consumo en los últimos cinco años, para que puedan ser nombradas *zonas tensionadas*.¹⁶⁵

Además, se regula el límite de actualización anual del alquiler, estableciendo un tope a partir del enero del dos mil veinticuatro para frenar los altos precios del alquiler, indica esta ley que se actualizarán por medio de un nuevo índice de precios de alquiler denominado Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI) para quedar desvinculo los incrementos del índice de precios de consumo (IPC).

Con esta regulación estatal si el arrendador es un gran tenedor el incremento no podrá ser superior al 3%, si el arrendador no figura como gran tenedor el incremento será el que resulte del nuevo pacto entre las partes y en ausencia no será mayor a dicho porcentaje¹⁶⁶ garantizando el acceso a la vivienda por medio del alquiler accesible.

También esta ley regula el precio de alquiler de viviendas en zonas tensionadas, aunque su principal característica se basa en la particularidad del contrato y el propietario, otorgando mayores derechos a los inquilinos. El precio del alquiler no podrá superar la que se empleaba en el anterior contrato más la renta del índice actual,¹⁶⁷ además, se traslada los gastos de gestión inmobiliaria y la gestión de contrato al arrendador.¹⁶⁸ para quitar la carga al arrendatario como se hacía con anterioridad.

Esta ley busca una mejora continua para la vivienda dado mayores beneficios a los arrendatarios en caso de desahucio se deberá de acreditar que el arrendatario o inquilinos no son personas en situación de vulnerabilidad para ello

¹⁶⁵ Ídem, artículo 18, apartado 3, a) y b)

¹⁶⁶ Ídem, disposición final sexta, ley 6/2022, artículo 46, apartado 2, a) y b)

¹⁶⁷ Ídem, disposición transitoria séptima

¹⁶⁸ Ídem, disposición final primera, ley 29/1194, artículo 20, apartado 1.

se deberá solicitar a los servicios de vivienda a realizar una evaluación sobre la situación de los inquilinos previo al lanzamiento de vivienda.¹⁶⁹

La presente ley busca regular que las viviendas no se encuentren desocupadas para ello las viviendas que lleven más de dos años deshabitadas, sin causa justificada y de manera continua, además que sus dueños tengan más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el gobierno permitirá a los ayuntamientos aumentar la tasa del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) pudiendo ser de hasta el 100% cuando tenga más de tres años deshabitada.¹⁷⁰

Con la finalidad de otorgar vivienda a los grupos vulnerables se regula en la ley la vivienda protegida esta norma se contempla la figura de *vivienda protegida* la cual se encuentra en una situación especial con la finalidad de ser ocupada como una vivienda habitacional para aquellas personas que no puedan acceder a una dentro del mercado inmobiliario sea en zonas urbanas o metropolitanas en su situación como vivienda a precio limitado o vivienda social.¹⁷¹

La vivienda debe ser ocupada con el carácter de habitacional y ser ocupada dentro de los términos establecidos por las normas aplicables, su adjudicación será mediante un procedimiento transparente, estas no podrán, ser propietarias de ninguna otra vivienda, tener mayores ingresos que el máximo marcado por la legislación, estas viviendas siempre serán calificadas como protección pública por un plazo de treinta años. Su venta estará sujeta la autorización de la comunidad autónoma mientras sea para personas que se encuentren en grupos vulnerables y el precio no exceda del máximo permitido para tal acto.¹⁷²

Otro supuesto que contempla la legislación es la vivienda asequible incentivada para otorgar vivienda a precios menores del mercado inmobiliario tanto

¹⁶⁹ Ídem, artículo 12, apartado 3, artículo 25, apartado 4, a)

¹⁷⁰ Ídem, disposición final tercera, ley 2/2004, artículo 72, apartado 4

¹⁷¹ Ídem, artículo 3, f)

¹⁷² Ídem artículo 16.

para su alquiler o cualquier otro forma de manera temporal, de igual forma, pueden ser nuevas o usadas, para favorecer la cohesión social hacia los grupos vulnerables y no únicamente su arrendamiento, pues también se contempla la generación de empleo en determinadas zonas rurales siendo estos a precios asequibles para que puedan acceder a la vivienda.¹⁷³

Otra figura de interés son los *parques públicos de vivienda* como una opción para que las personas puedan acceder a la vivienda en especial los jóvenes y los grupos vulnerables quienes presentan dificultades de acceso al mercado. Para estas viviendas se podrá obtener a través de los planes estatales y las políticas públicas de la materia, estos estarán integrados por viviendas sociales, edificadas sobre suelo público, aquellas adjudicadas para beneficio público de manera gratuita u onerosa con la finalidad de proveer de vivienda a las personas de exclusión social.¹⁷⁴

Esta ley incluye diversas figuras jurídicas que tienen la intención de proteger a un cierto grupo de población que sufre de exclusión social, quienes no pueden acceder a una vivienda a través del mercado inmobiliario, generando la creación de un grupo vulnerable para obtener habitación, para ello la ley de aplicación general en todo el Estado contempla la creación de diversas políticas sociales para su acceso como la vivienda protegida los parques de vivienda.

Así como la regulación del alquiler por ser una de las formas particulares de acceso a la vivienda, sin embargo, esta legislación estatal no incluye un apartado donde se regulen las inspecciones para verificar el cumplimiento de estas y tampoco un procedimiento de sanciones en caso de que no se cumpla con su aplicación.

¹⁷³ Ídem, artículo 3, g), 17

¹⁷⁴ Ídem, artículo 3, h), 27,28 y 29

3.2.4 Instituciones de vivienda en España

En un principio durante los años de mil novecientos treinta y nueve a mil novecientos ochenta y cinco España tenía un instituto a nivel estatal que se encargaba de la promoción de la vivienda, denominado Instituto Nacional de Vivienda era un organismo gubernamental que tenía personalidad jurídica.

Dependiente directamente del Ministerio de Organización y Acción Sindical su objeto principal era comprar, vender, permutar, rentar, hipotecar, administrar las viviendas protegidas bajo un régimen de protección de renta reducida con la finalidad de proporcionar vivienda a las personas vulnerables para permitir la inclusión social, también este instituto podía construir viviendas protegidas.¹⁷⁵

Actualmente no existe un instituto como tal pero su organización para generar viviendas se basa en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana siendo este el Departamento de la Administración General del Estado, este Ministerio tiene una Subsecretaría de Vivienda y Agencia Urbana de la que depende la Secretaría General Técnica.

Además, el Ministerio cuenta con la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana de la que deriva la Secretaría General de Agencia Urbana, Vivienda y Arquitectura y de estas las Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, la Dirección General de Vivienda y Suelo y la Dirección General de Planificación y Evaluación.

Esta dependencia gubernamental en conjunto con todas sus secretarías y direcciones lleva a cabo la implementación de las políticas públicas encaminadas para garantizar las viviendas protegidas, los parques públicos de vivienda, regular

¹⁷⁵ Censo de Archivos de España, Ministerio de Cultura, Gobierno de España en: <http://censoarchivos.mcu.es/CensoGuia/productordetail.htm?id=23665>

las zonas tensionadas y establecer el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (SERPAVI).

3.3 Análisis comparativo México – España

España tiene un sistema de gobierno monarquía parlamentaria, por su parte México posee una organización política presidencialista, ambos Estados pertenecen a la familia jurídica romano germánico. España es un país más pequeño que México teniendo una extensión territorial y población cerca de la mitad que conserva México.

Sin embargo, España es un país más caro la vivienda suele ser de alto valor monetario sea nueva o de uso, el ingreso de los españoles es mayor e incluso la renta mínima (salario mínimo). En comparación con México la vivienda es más económica, pero de difícil acceso, dado que, el ingreso de las personas es menor, así como el salario mínimo, en ambos Estados el acceso a la vivienda no es de forma universal, tampoco es accesible y asequible. En estos Estados el medio más común para acceder al DHV es mediante el arrendamiento.

En España la mayor parte de las personas accede a la vivienda por medio del alquiler, siendo los jóvenes quienes demandan la vivienda como medio para emanciparse, mientras que en México es más común la compra de una porción de suelo o la adquisición de una vivienda nueva o usada a través de crédito hipotecario proporcionado por las instituciones de vivienda al ser los más baratos.

En ambos Estados el DHV se encuentra reconocido a nivel constitucional el DHV, además ambas naciones se encuentran dentro de la DUDH y de algunos tratados internacionales en lo que se protege el DHV, por su parte México a nivel constitucional dentro del párrafo séptimo del artículo 4°, España lo tiene contemplado en el artículo 47 párrafo primero.

Norma Constitucional	
Constitución Española	CPEUM
Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.	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.

Ambos Estados son coincidentes al reconocer el DHV como una vivienda digna, por un lado, España también lo califica como adecuada, por su parte México también la aprecia como decorosa, sin importar el adjetivo calificativo ambos Estados son coincidentes en reconocer una vivienda que cumpla principalmente con la DUDH y el PIDESC, así como las observaciones realizadas por el CDESC, principalmente que la vivienda, sea accesible, asequible, habitable y tenga seguridad jurídica.

México lo reconoce de manera grupal dentro de su texto constitucional al decir: “toda familia tiene derecho” situación que es acorde con los tratados internacionales mencionados en el párrafo precedente, dado que, el DHV no se refiere únicamente a la persona titular de la unidad inmobiliaria, por el contrario contempla al núcleo familiar y aún a las personas que cohabitan una vivienda con parentesco consiguió, por afinidad e inclusive sin el mismo al compartir una misma vivienda, lo que se conoce estadísticamente como una hogar familiar.

A su vez España lo reconoce como un derecho individual en una interpretación semántica al expresar su norma constitucional “todos los españoles”, no obstante, el mismo sigue el derecho internacional, consagrados en los mismos

tratados citados con antelación, por consiguiente, el derecho no es subjetivo, este derecho se agrupa a un núcleo de personas reconocido por el Estado para poder otorgarlo.

Estos Estados tienen una función similar pues para el cumplimiento del DHV en España designa esta obligación a sus tres poderes y a las normas que se creen para garantizarlo, al igual, México lo deja a la ley de la materia, una norma de aplicación general en todo el territorio que, emanada del reconocimiento de este derecho, así como los apoyos que se otorgan para acceder a la vivienda como son las aportaciones gubernamentales que se confieren a los organismos INFONAVIT e ISSSTE.

España tiene un avance más adelante que México al regular el uso de suelo basado en el interés general del Estado con la finalidad de evitar la especulación de los precios en el mercado inmobiliario, lo que se traduce en una estricta regulación del uso de suelo generando con ello que sea más compleja la edificación de inmuebles, especialmente en las zonas tensionadas delimitadas por el Gobierno Español, así el Estado intenta controlar la especulación inmobiliaria.

Por otra parte, en ambos países también se encuentra regulado DHV en el ámbito nacional al establecer cada uno, una ley de aplicación general para todo el Estado, por un lado, en México se tiene a la Ley de la Vivienda mientras que en España se tiene a la Ley 12/2023 teniendo en ambas su supuesto jurídico de lo que debe entenderse por vivienda digna y adecuada para el caso de España y una vivienda digna y decorosa en México estas legislaciones disponen, estas normas devienen de la norma suprema constitucional que pudiera considerarse como una ley reglamentaria porque emana de un párrafo o precepto constitucional que engloba el DHV y de ahí se desprende la normatividad general para ser considerada ambas legislaciones en un plano de igualdad en cuanto al mismo nivel jerárquico dentro de cada sistema normativo para encontrarse al mismo nivel, al respecto se muestra el siguiente cuadro comparativo:

Norma General	
Ley 12/2023	Ley de Vivienda
Artículo 3.- c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.	ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como 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.

Ambas normas estatales son coincidentes al referirse a la vivienda como aquel lugar destinado para la habitación que cuente con todos los servicios básicos y aquellos elementos de estructurales que proporcionen una seguridad en su edificación para su protección ante las inclemencias del clima con la diferencia que la legislación española se caracteriza porque la vivienda tiene la utilización de energías renovables y favorece a las personas que se encuentren en exclusión social para su acceso.

Al ser el alquiler una de las principales opciones de acceso a la vivienda por los españoles, esta ley tiene como finalidad regular el arrendamiento inmobiliario, esta ley en un afán de regular el alquiler para beneficiar a los arrendatarios, estableció la carga de pago a la inmobiliaria hacia los particulares que den en arrendamiento un inmueble para que los inquilinos ya no paguen este costo. Además, prohíbe aumentar el alquiler del arrendamiento por el aumento de gastos por los servicios proporcionados por las comunidades autónomas, igualmente protege los derechos de los arrendatarios en contra del desahucio, al otorgarles mayores derechos y nuevas regulaciones para su desalojo, también esta ley regula el tope máximo de aumento del alquiler.

La norma española también va encaminada a la vivienda social busca crear viviendas para las personas que no puedan acceder a una por los altos precios del mercado inmobiliario, para ello existen diversas figuras como las viviendas protegidas, el parque de viviendas, viviendas que son generadas por los organismos públicos para ser dadas en alquiler y en algunos casos específicos para ser otorgadas en venta.

Por su parte, la norma mexicana regula la vivienda en su forma de construcción, se establece la política nacional de vivienda, la programación para el sector público pueda acceder a la vivienda, la conformación del sistema de vivienda integrado por un consejo, una comisión intersecretarial y una secretaría, determina la competencia de vivienda hacia el gobierno federal, las entidades federativas y los municipios, la integración de la comisión nacional de vivienda como un organismo descentralizado compuesto por una junta de gobierno.

Además, como órganos se encuentra el Consejo Nacional de Vivienda y la Comisión Intersecretarial de Vivienda y el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, todos estos organismos públicos funcionan tienen como finalidad cumplir con la política nacional de vivienda.

Conclusiones

Tanto México y España son coincidentes en garantizar el DHV, ambos Estados se encuentran suscritos en los tratados que versan sobre la vivienda, existen varias similitudes entre estas naciones, las dos garantizan ese derecho desde el ámbito constitucional, y con una norma general de aplicación en todo su territorio para garantizar ese DH de manera específica hacia un sector de la población.

La ley española además de otorgar vivienda busca poner un alto a los aumentos por los precios del alquiler, se regula el uso de suelo de manera estricta generando que sea más difícil la edificación de viviendas por las constructoras particulares, a pesar de existir una gran demanda hay poca oferta, por el sector privado dentro del mercado inmobiliario.

Por ende, el medio de acceso a la vivienda es más común por el arrendamiento que la adquisición de una vivienda, esta ley intenta regular los precios del alquiler, lo que puede ocasionar que sea más complicado el su acceso. Pero España también busca incrementar sus viviendas protegidas y el parque de viviendas para tener un mayor aumento y ofrecer vivienda para los grupos de exclusión social que no puedan acceder a los precios de mercado por el alquiler.

Mientras tanto en México la vivienda formal se encuentra sujeta a una relación de seguridad social y este a su vez se encuentra ligado una relación contractual para poder adquirir una vivienda llamada de interés social, situación que es diferente con España porque aquí en México se denomina de tal forma al otorgar un crédito barato por debajo del mercado inmobiliario para adquirirla a título de propiedad. En España es más común el alquiler en México se opta más por la compra de vivienda para aquellas personas que tienen un trabajo formal y que de acuerdo con sus fondos de vivienda estén en condiciones de adquirirla por medio de un préstamo “barato”.

CAPÍTULO CUARTO
ANÁLISIS DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA
EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Introducción

En el presente capítulo se busca evidenciar las dificultades en las que actualmente se encuentra sumergida la vivienda en México, identificar los medios para su adquisición y preservación. Analizando los elementos esenciales del derecho a la vivienda como lo son su accesibilidad y asequibilidad, tomando en consideración que este es un derecho humano, por lo tanto, debe regirse por el principio de universalidad, examinando algunas de las problemáticas a las que se enfrenta en la actualidad, al encontrarse sujeto a la seguridad social y esta a su vez al derecho laboral.

Ello en atención a la reciente reforma en materia de vivienda en la cual se modificó el artículo 123 de la CPEUM para la creación de vivienda social en octubre del dos mil veinticuatro con la intención de crear un fondo de vivienda para las personas trabajadoras, las cuales podrán adquirirlas por medio de arrendamiento a favor de las personas trabajadoras o trabajadores independientes que se encuentren realizando con la opción de comprar.

Ante esta situación se busca de alguna forma dar solución a esta problemática buscando nuevas maneras que sean más propias y acordes a las necesidades de las personas para que estén en mejores condiciones de adquirir una vivienda conforme a los elementos esenciales para ser considerada adecuada con relación a legislación internacional y nacional que propicie un desarrollo establece, seguro y adecuado a las necesidades culturales de la población.

Tomando en consideración las dificultades que actualmente presenta el DHV, en específico a los problemas de acceso a la vivienda, realizando un estudio para verificar si realmente este derecho cumple con los principios rectores que de él emanan, esto es, la accesibilidad y asequibilidad.

4. El Derecho Humano a la Vivienda y sus complicaciones de acceso

La vivienda es un DH caracterizado por ser accesible y asequible, en otras palabras, por ser universal para todas las personas y económico al alcance de todos. Para adquirir este derecho el Estado establece políticas públicas encaminadas a proporcionar una vivienda hacia un sector endeble como la clase trabajadora.

El gobierno federal dentro de sus políticas públicas instituye al INFONAVIT como órgano garante de administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda para poder otorgar créditos *baratos* a los trabajadores, consistente en que los mismos sean con tasas de interés mayormente favorables en comparación con las del sistema financiero que otorgan las instituciones crediticias para que el trabajador pueda pagarlo sin que exceda su capacidad de pago.¹⁷⁶ No sólo el INFONAVIT proporciona créditos baratos, también el FOVISSSTE e ISSFAM, al ser los institutos encargados de administrar los recursos del Fondo de Administración de Vivienda de las personas inscritas.

Por su parte, el INFONAVIT en los últimos cincuenta años ha intentado resolver el problema de déficit de viviendas, siendo accesible únicamente para el veinticinco por ciento (25%) de la población trabajadora que tiene un empleo formal, quienes se benefician de esta protección social del Estado¹⁷⁷. De acuerdo con Lucia Elizondo,¹⁷⁸ quien hace referencia a la investigación realizada por Herbert, en ella se destaca otro porcentaje del total de viviendas, que corresponde al sesenta por ciento (60%) de las viviendas que se han construido por los propios individuos, lo que se conoce como autoconstrucción.

¹⁷⁶ Op. cit. nota 138

¹⁷⁷ Elizondo, Lucia, Dwelling by appropriation: identity and attachment in low-income housing in Monterrey, Mexico, Journal of Housing and the Built Environment, EUA, November 2023, volume 39, p. 474 en: <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10083-5>

¹⁷⁸ Ídem.

Así las personas que no se encuentren inscritas en algunos de los institutos de vivienda o no puedan acceder a los créditos hipotecarios privados, son quienes edifican sus propias viviendas, estas cuestiones reflejan diversas problemáticas a las que se enfrentan las personas para adquirir una vivienda.

Por otra parte, el problema para garantizar y obtener el DHV deviene de alguna forma por la falta de vivienda en buenas condiciones que permita que las mismas sean habitables con relación a la observación general N.º 4 que ha emitido el CDESC¹⁷⁹, así como a los principios de higiene para las viviendas por la OMS¹⁸⁰, con miras hacia una vivienda adecuada. Dado que, existe varias viviendas que no son óptimas para su habitación ya sea porque se encuentran en áreas que no tienen los servicios indispensables como agua potable, energía eléctrica, drenaje, alcantarillado, saneamiento entre otros servicios.

Además, que las mismas pueden estar en lugares no aptos para su establecimiento como en áreas naturales protegidas, zonas de alto riesgo, zonas federales o cualquier otro lugar de difícil acceso que sea imposible proporcionar los servicios necesarios para el óptimo desarrollo de la vivienda adecuada con independencia del lugar en donde se encuentren sea en zonas urbanas o rurales, esta situación puede presentarse, por ende, no ser apta para su desarrollo lo que da pauta a ser un AHI.

Situación que se empeora con el rápido crecimiento de los centros poblacionales, fenómeno que se da en las grandes urbes o en aquellas ciudades en donde se encuentren mejores fuentes de empleo que propicien a un crecimiento acelerado. Pues dicho crecimiento poblacional se da de forma rápida y espontánea hacia el horizonte, es decir, hacia las afueras de la ciudad, estos centros de población tienden a crecer hacia afuera y no de manera vertical por medio de la infraestructura de edificios, lo que ocasiona que exista una mala planeación y las

¹⁷⁹ Op. cit. nota 71

¹⁸⁰ Op. cit. nota 91

personas tiendan a vivir lejos de las fuentes de empleo, escuelas centros de salud e incluso del transporte público afectando la calidad de vida de las personas.

El acceso al DHV se transforma en un problema complejo en base a ciertos elementos que lo constituyen como el ámbito económico y social que generan entre estos una conexión importante que no permite que el mismo sea garantizado a todas las personas en un plano de igual y equidad, aunado al hecho que la topografía del suelo en gran parte del país se compone de montañas y esto genera que las personas se asienten en cerros que ocasiona una dificultad de proporcionar los servicios esenciales a los AH.

Situación que algunos casos puede derivar en desplazamientos forzados, hallándose en estos lugares personas en situación vulnerables ya sea por pobreza o pobreza extrema, siendo estas desplazadas a aquellas zonas por la falta de acceso a la vivienda y lo que a futuro ocasiona un desalojo forzoso que la misma por sí sola no contribuye al mejorar este DH puesto, que para realizar un desalojo se tiene que seguir el procedimiento en base a la observación N.º 7 del CDESC¹⁸¹, situación que alguno caso no se sigue y se procede a desalojar a las personas de los AHI sin un lugar para su reubicación, trayendo consigo una contribución mayor a esta problemática social.

Asimismo, las políticas públicas que se han implementado son a corto plazo debido al cambio de administración por cada sexenio, al iniciar una administración se realiza una reforma al sistema de vivienda lo que ocasiona que la política impulsada por un gobierno no pueda ser analizada a fondo para conocer su viabilidad y con ello, tomar la decisión de continuar o reformar para reestructurar el sistema de vivienda en específico para corregir el las causa que motivan al déficit habitacional y englobar al sector más desprotegido de la población.

¹⁸¹ Op. cit. nota 82

En administraciones pasadas la edificación de viviendas tuvo un gran auge al crecer de manera rápida, se construyeron enormes condominios habitacionales que prometían ser una buena opción para establecer una residencia en estas casas. Además, se estimaba que podían haber contribuido a mejorar el déficit habitacional y garantizar el DHV y las mismas podían aumentar su valor económico a corto plazo. Situación que no aconteció y que derivó en el abandono de estas por encontrarse lejos de los lugares de empleo y a la periferia de los centros poblacionales, al respecto la Marina Contreras dice: “La presencia de vivienda deshabitada es muestra del fracaso de la política habitacional en el país y cada una de estas viviendas representa a una familia desposeída de su patrimonio.”¹⁸²

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) existen 6.15 millones de viviendas deshabitadas¹⁸³ situación que demuestra que estos proyectos de construcción no fueron apegados a las características culturales de cada sector de la sociedad, así como el relieve geográfico, debido a que las mismas no correspondían a las necesidades de las personas, estas fueron abandonadas producto de la falta de planificación urbanística, Marina Contreras señala: “Cada vivienda deshabitada representa a una familia desposeída de su patrimonio, en la cual, con el tiempo, el inmueble ha sufrido una serie de transformaciones que han impactado de forma diferenciada a los vecinos que continúan en el territorio, provocando degradación urbana.”¹⁸⁴

Las viviendas deshabitadas indican una mala planeación en cuanto a su edificación y proyección a largo plazo y una degradación urbana para quienes deciden quedarse a vivir en dicho complejo habitacional. Al momento de comprar la vivienda las personas conocieron el prototipo, tuvieron una idea de cómo sería el

¹⁸² Contreras Salgado, Marina, Conferencia Radiografía de la Vivienda Deshabitada en México, en: <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101>

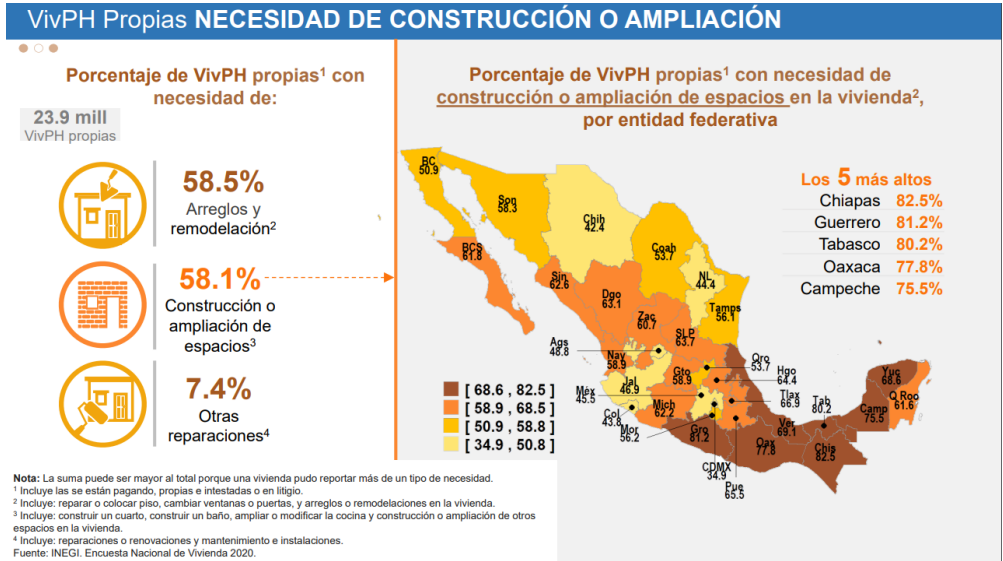
¹⁸³ Encuesta Nacional de Vivienda 2020, INEGI, en: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>

¹⁸⁴ Op. cit. nota 182

condominio habitacional, ocuparon su crédito del fondo de vivienda sea INFONAVIT o FOVISSSTE, y con el préstamo otorgado por parte de esos organismos de vivienda pagaron intereses a cargo de los trabajadores por obtener una vivienda que después quedo en el abandono.

Con relación a las viviendas deshabitadas se demuestre que construir sin planificar se conduce a que sea deshabitadas a pesar de la problemática de vivienda que para garantizar el DHV de acuerdo con la ENVI en su último estudio del 2020 hay un déficit de 8.2 millones de viviendas que equivalen al 23.3% del total de las viviendas existentes.¹⁸⁵ La problemática es actual por un lado se tienen viviendas deshabitadas sin ningún fin, ni utilidad alguna, unas vandalizadas y por el otro contexto existe una gran parte de la población con necesidad de vivienda en busca de algún techo para establecerse.

Sin embargo, gran parte de las viviendas existentes necesitan arreglos, remodelación y ampliación alrededor del 58% y 7:4% reparaciones,¹⁸⁶ viviendas que para estar en óptimas condiciones de habitabilidad deben ser corregidos como se muestra en grafica subsecuente:



¹⁸⁵ Op cit. nota 183

¹⁸⁶ Ídem

4.1 El acceso a la vivienda se encuentra ligado a la seguridad social

Al ser un DH toda persona lo persigue con el fin de adquirir un lugar con la finalidad de residir y realizar todas sus actividades esenciales como dormir, comer, asearse, pero las políticas públicas están diseñadas hacia un determinado sector de la población que conlleva un problema de exclusión social hacia un sector de la población más desprotegida, hacia aquellas personas que no se encuentren inscritas al INFONAVIT, FOVISSSTE e ISSFAM.

Esto genera que las personas que laboran formalmente puedan realizar aportaciones a la seguridad social incluidas aquellas a la vivienda para la integración de su cuenta de fondo de vivienda de los trabajadores, que conlleva una relación directa entre la vivienda y la seguridad social sirviendo como un medio de acceso, creando una exclusión social hacia aquellas que no laboran de manera formal, porque no todas las personas se encuentran inscritas a los seguros sociales.

Situación que deviene del Constituyente de 1917 al estipular en la fracción XII del artículo 123 de la CPEUM, la obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores con la posibilidad de cobrar alquiler, hecho que se fue perfeccionando con el paso del tiempo y la creación del INFONAVIT con la finalidad principal de administrar los fondos de vivienda de los trabajadores.

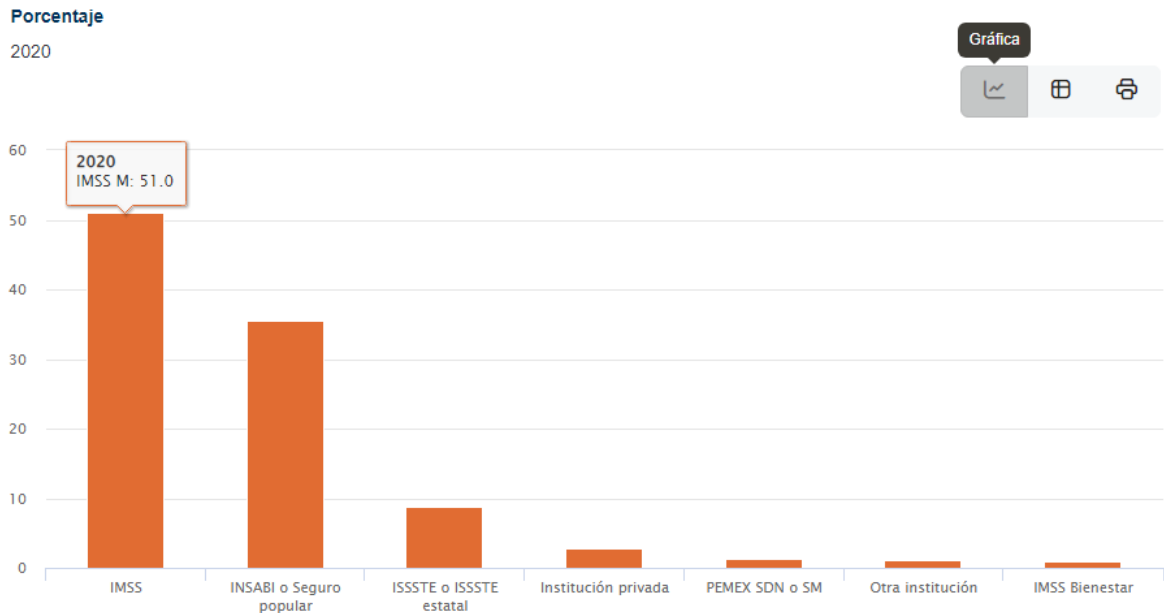
De acuerdo con el Censo y Conteo de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI ¹⁸⁷ se encuentran inscritas en el Instituto Mexicano de Seguro Social (IMSS) 51 millones de derechohabientes, en el extinto Instituto de Salud para el Bienestar INSABI¹⁸⁸ o Seguro Popular 35.5 millones, en el ISSSTE o ISSSTE

¹⁸⁷ Censo y Conteo de Población y Vivienda 2020, INEGI en: <https://www.inegi.org.mx/temas/derechohabiencia/>

¹⁸⁸ Acuerdo por el que se emiten las bases para la transferencia de recursos y desincorporación por extinción del organismo público descentralizado denominado Instituto de Salud para el Bienestar en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5690905&fecha=01/06/2023#gsc.tab=0

estatal 8.8 millones y en el IMSS Bienestar un millón, como se muestra en la gráfica siguiente:

Población total según condición de derechohabiencia



Notas y Llamadas:

La suma de los porcentajes puede ser mayor a cien por la población que es derechohabiente en dos o más instituciones.

Fuente:

[Censos y Conteos de Población y Vivienda](#)

Lo que da pauta a que su accesibilidad no es factible a toda la población, existiendo una relación directa entre la seguridad social y el acceso a la vivienda, dado que, existen personas que no laboran en el sector formal, pero sí de manera legal en actividades lícitas, comúnmente conocido como el comercio informal o en las actividades de algún oficio.

Estas personas no tienen acceso a la seguridad social y por ende a las aportaciones de vivienda con independencia de las aportaciones extraordinarias que pueden realizarse al INFONAVIT, empero, para ello se debe contar con número de seguridad social, dicho de otro modo, estas personas en un principio tuvieron que estar cotizando ante el seguro social para que con posterioridad puedan optar por inscribirse de manera voluntaria a dicho instituto.

Es decir, el DHV está conectado con la seguridad social, no de manera directa porque no existe una normatividad que así lo disponga, pero si hay una conexión para que los trabajadores puedan realizar sus aportaciones a la seguridad social y dentro de estas las relativas al fondo de vivienda y con ello ocuparlo para la adquisición de una vivienda y el remante por medio de un crédito hipotecario financiado por el INFONAVIT o FOVISSTE por medio de un crédito “barato” como se muestra en el apartado A fracción XII y el diverso apartado B fracción XI, f).

En este sentido, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social CONEVAL en la encuesta de Medición de la Pobreza 2022¹⁸⁹ dentro de los indicadores de carencia social se reportó que el 50.2% de la población no tiene acceso a la seguridad social, cifra que, aunque se muestra va en disminución en las últimas cuatro encuestas, el porcentaje oscila entre el 50 % como se observa:

Estados Unidos Mexicanos		MEDICIÓN DE POBREZA 2022			
Indicadores de carencia social		2016	2018	2020	2022*
	Rezago educativo	18.5%	19.0%	19.2%	19.4%
	Carencia por acceso a los servicios de salud	15.6%	16.2%	28.2%	39.1%
	Carencia por acceso a la seguridad social	54.1%	53.5%	52.0%	50.2%
	Carencia por calidad y espacios de la vivienda	12.0%	11.0%	9.3%	9.1%
	Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda	19.2%	19.6%	17.9%	17.8%
	Carencia por acceso a la alimentación nutritiva y de calidad	21.9%	22.2%	22.5%	18.2%

* Para un mejor análisis de la información 2022, consultar las notas técnicas.

CONEVAL www.coneval.org.mx

¹⁸⁹ Medición de la pobreza 2022
https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2022.aspx

Esto conlleva a la falta de acceso de las personas para obtener una vivienda, por un lado, existe un gran número de personas que no tiene acceso a la vivienda cerca de la mitad de la clase trabajadora no se encuentra afiliada a alguna institución de seguridad social, por ende, no tiene aportaciones al fondo de vivienda individualizado en su subcuenta.

Por una parte, las personas que están afiliadas a la seguridad social deben cumplir con una serie de requisitos necesarios de acuerdo con normatividad de cada instituto INFONAVIT, ISSSTE e ISSFAM en base a su salario, historial crediticio y la relación laboral actual que se tenga, para que puedan obtener el derecho de ocupar su fondo de vivienda y además de acceder a la obtención de un crédito hipotecario por estas instituciones de vivienda.

En este sentido Francisco Ruiz expone que este “derecho sólo beneficia a los trabajadores asalariados porque se configuró a partir de una obligación empresarial y, consecuentemente, no es un derecho de todos los miembros de la comunidad y que pueda hacerse valer frente al Estado”¹⁹⁰

Situación que ha prevalecido desde el constituyente de 1917 en un principio la finalidad fue dotar de habitación a los trabajadores a cargo del patrón por medio de viviendas con la facilidad de pago de renta y que actualmente está relacionada con la seguridad social.

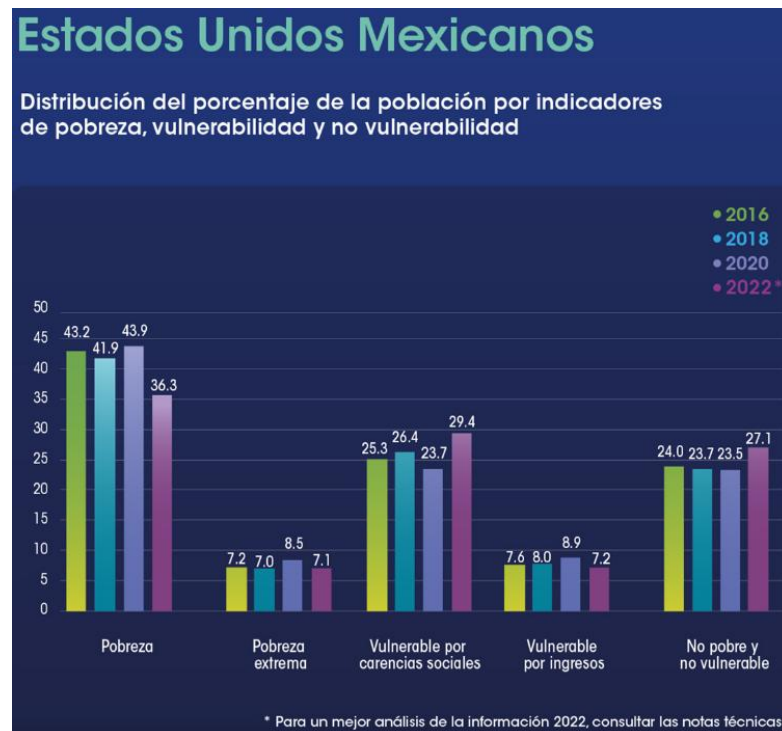
Con la aparición de los institutos de vivienda como el INFONAVIT se buscó mejorar la forma de financiamiento a la vivienda teniendo como obligación los patrones proporcionar cada dos meses el cinco por ciento (5%) del salario diario integrado del trabajador para el fondo de vivienda individualizado para cada empleado con independencia de las aportaciones voluntarias que realicen los trabajadores.

¹⁹⁰ Ruiz Massieu, José Francisco, *La seguridad social y la vivienda*, s.e., s.f. p. 212 en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2109/15.pdf>

4.1.2 La accesibilidad a la vivienda no es universal para todos

La accesibilidad es uno de los elementos del DHV consiste en que sea universal para todas las personas, se encuentre al alcance y posibilidad de cualquier ser humano que desee adquirir una vivienda, su acceso sea de manera fácil, sencillo y pronto sin distinción alguna.

Como se explicó en el subcapítulo anterior el DHV se encuentra ligado a la seguridad social, en ese contexto cerca de la mitad de la población en México no cuenta con seguridad social y por ende con aportaciones a la vivienda, esto genera que una parte se encuentre en situación endeble que no le permita encontrarse en la formalidad para gozar de los derechos que en ella se otorgan, de tal manera, existe el 29.4% de la población vulnerable por carencias sociales¹⁹¹, lo que crea un grupo de exclusión que si bien no se encuentra en pobreza, ni en extrema pobreza, pero de cierta forma es vulnerable por su carencia a la seguridad social.



¹⁹¹ Medición de la pobreza 2022, CONEVAL, op. cit., nota 189

Partiendo del enlace entre la vivienda con la seguridad social, se observa que la accesibilidad a la vivienda no es universal para todos al hallarse parte de la población sin aportaciones al fondo de vivienda. Esto da pauta a que su adquisición pueda ser el alquiler, la compra de suelo para su edificación y en el mejor de los casos la compra en el mercado inmobiliario.

Para ello se debe de contar con cierto poder adquisitivo, así el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI realizó una estadística experimental para cuantificar la clase media en México 2010 – 2020 con la finalidad de conocer el ingreso de los hogares este estudio arrojó que la clase baja tiene un ingreso de \$11,343 mientras que la media \$22,297 y la clase alta igual o mayor a \$77,975.¹⁹²

Las personas que no pueden acceder a un crédito de Estado, tienen la opción de comprar mediante un crédito adquirido por las instituciones crediticias o con recursos propios, lo cual, rompe con la accesibilidad de la vivienda porque los créditos otorgados por el Estado no son para todos, están diseñados para un cierto grupo de la población y no todas las personas tienen la solvencia económica para adquirir un crédito bancario, ni mucho menos contar con el poder adquisitivo para la compra de una vivienda.

Esto también trasgrede el elemento de universalidad de los derechos humanos al existir una distensión en las políticas públicas de vivienda por ser implementadas hacia un sector específico de la población consistente en la clase trabajadora del sector privado a que alude el apartado A del artículo 123 de la CPEUM.

Con independencia de adquirir una vivienda por medio de las aportaciones de seguridad social, existe una amplia discrepancia en su accesibilidad dependiendo de la región en donde se encuentre existirán diferentes dificultades

¹⁹² Estadística experimental, denominada cuantificando la clase media en México 2010-2020 INEGI, op. cit., nota 124

como las económicas y las sociales al encontrarse mayores facilidades de ingreso a este DHV por la amplia infraestructura en las grandes ciudades por sus servicios, mientras en el lado opuesto en algunas zonas rurales tienen un rezago habitación mayor que las zonas urbanas.

La necesidad de superar la escasez de la vivienda ha sido permeable en el sector más vulnerable de la población mexicana, principalmente quienes viven en comunidades rurales, lo que ha permitido la autoproducción de casas situación que se ha manifestado en familias vulnerables, implicando mayor tiempo de construcción y careciendo muchas veces de asesoramiento técnico, que conlleva a una insuficiente estructura mínima.¹⁹³

El precio de la vivienda elevada es otro factor importante que genera una desigual porque se necesita un poder adquisitivo alto para acceder a una vivienda a título de propiedad por medio del acto jurídico de compraventa bajo el régimen de propiedad privada con la intención de tener una seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

En las grandes ciudades este aspecto social genera un alza de los precios y la vivienda se transforma en una mercancía que es administrada por las inmobiliarias lo que lo transforma en un objeto de venta dentro del mercado inmobiliario bajo la regla esencial de todo mercado la oferta y la demanda con relación al área de venta.

Situación que crea mayor exclusión en algunas zonas urbanas al existir la gentrificación, debido al arribo de personas con mayor poder adquisitivo se genera un desplazamiento de las personas originaria de tal lugar, a su vez esto genera un aumento de manera específica en el aumento lo que genera una discrepancia en

¹⁹³ Habitación y vida Hábvita, "Overcoming the housing shortage for Mexico's poor families living in rural communities" 2016, en: <https://www.businesscalltoaction.org/news/overcoming-the-housing-shortage-for-mexicos-poor-families-living-in-rural-communities#>

el acceso a la vivienda, al respecto el INFONAVIT en su análisis de “Reforma constitucional para la construcción, venta y renta de vivienda”¹⁹⁴ menciona los problemas actuales de accesibilidad de la vivienda como se muestra en el esquema subsecuente:



La accesibilidad al DHV presenta dos vertientes importantes en un principio porque las políticas públicas están orientadas a un sector específico de la población y gran parte de este no cumple con los requisitos mínimos para acceder a una vivienda, en otro aspecto, el resto de la población tiene dificultades por los altos precios de la vivienda y el bajo nivel de ingresos de la población lo que genera una mayor desigual, sólo una pequeña parte de la población general tiene acceso a una vivienda.

¹⁹⁴ Reforma constitucional para la construcción, venta y renta de vivienda INFONAVIT, febrero 2024, p. 11 en: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/86d18475-aece-4ef2-80b6-75e63824a860/Reforma_constitucional_febrero2024.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-86d18475-aece-4ef2-80b6-75e63824a860-oXT7ood

4.1.3 La asequibilidad a la vivienda no es barata

El DHV es un derecho positivizado en la CPEUM y uno de sus elementos es la asequibilidad que consiste en que sea de bajo costo para poder ser accesible a diversas personas, sin embargo, este elemento no siempre se cumple en grandes ciudades los precios de la vivienda van en aumento de manera paulatina, lo que genera que varias personas no puedan adquirir una vivienda por los altos precios y no solamente se a la compraventa porque en algunas zonas el alquiler puede llegar a ser alto.

Las personas que no cuenten con seguridad social, aun sin encontrarse en pobreza o extrema pobreza pueden encontrarse en un estado de vulnerabilidad por la falta de carencia social¹⁹⁵, esto orilla a que estas personas accedan a la vivienda por el mercado inmobiliario, sin embargo, este es elevado y las personas con menores ingreso tienen dificultades para obtener una vivienda, además que tiene que cumplir con un buen historial crediticio y un buen nivel económico de ingresos.

Aquellas personas que en sus posibilidades económicas les permita contraer un crédito hipotecario pueden presentar el problema de los altos interés, puesto que mientras más largo sea plazo del crédito mayor es la tasa de interés, generando una deuda por un amplio tiempo que puede tomar años en liquidarse, esto ocasiona que muchas personas terminen sobre endeudadas.

No solamente el crédito del sector privado que ofrecen las instituciones crediticias es elevado, también el INFONAVIT y FOVISSSTE sus créditos son altos, aunque su tasa de interés sea menor al mercado financiero, pues ante el aumento en el precio de las viviendas el préstamo es mucho mayor y la brecha de aquellas personas que llegaran a ocupar su fondo de vivienda son menores porque el elevado costo de vivienda.

¹⁹⁵ Medición de la pobreza 2022, CONEVAL, op. cit., nota 191

El aumento de la vivienda se da por la falta de regulación de los precios en el mercado ante el déficit de vivienda, esto conlleva que gran parte de la población le sea difícil acceder en específico a los grupos vulnerables, dado que, las políticas públicas a nivel federal no están orientadas hacia las personas con menores ingresos, aunado al crecimiento descontrolado de los AH sin OT ocasiona que se edifiquen viviendas sobrevaluadas y el precio de suelo a los alrededores aumente de manera considerable.

Otro factor importante que encarece la vivienda es el costo de los materiales de construcción la mayor parte de las viviendas son construidas con materiales convencionales como el acero, el concreto y aluminio, esto impacta de manera directa al aumento de precios al tener mayores costos de operación para su construcción que depara en un considerable aumento de precios.

Al no ser la vivienda asequible muchas personas se ven obligadas a vivir en la periferia de los centros poblaciones en la mayoría en zonas no aptas para la vivienda y en algunos de ellos con la falta de los servicios necesarios para la subsistencia, generando los llamados AHI y esto menoscaba la calidad de vida de las personas por los altos precios de la vivienda.

La asequibilidad de la vivienda no es barata, de acuerdo con la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), al realizar un estudio de comparador de créditos hipotecarios en su primer trimestre del 2024, se advierte que las instituciones financieras otorgan una tasa de interés fija anual diferente Citibanamex 9.25% al 11.25%, Afirme 10.95% al 13.00%, Banco del Bajío 13.20% al 14.20%, Inbursa 11.00% al 16.50%, Santander 10.25% al 13.25%, Banregio 9.60% al 12%, BBVA 9.10% al 11.25%, HSBC 9.88% al 12.25%, Banca Mifel 9.41% al 10.89% y Scotiabank 9.50% al 10.75%.¹⁹⁶

¹⁹⁶ Cuentas de crédito, características del crédito hipotecario, primer trimestre 2024, CONDUSEF en: <https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=1>

Los créditos hipotecarios son altos por las tasas de interés y estas son variables cada mes sufren importantes cambios a la alta o baja, pero en comparación con el año anterior siempre son al alza, porque van en aumento. Para acceder a estos créditos hipotecarios privados se necesita tener un alto poder adquisitivo para poder realizar un enganche correspondiente mínimo al 10% sobre el valor de la vivienda¹⁹⁷, también la solvencia para poder liquidar el préstamo, el interés y los seguros obligatorios, además de los impuestos por la adquisición de bienes inmuebles.

La tasa de interés más baja la tiene Citibanamex con el 9.25% e Inbursa tiene la tasa más alta con al 16.50%, de tal suerte, que los créditos hipotecarios del Estado tienen que ser más baratos a la tasa más baja del mercado, al mismo tiempo, la tasa es mucho menor debido al plazo del préstamo, o sea, a menor tiempo la tasa es baja, a plazo largo se incrementa el interés.

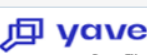
Con relación a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de Precios de la Vivienda en México en el segundo trimestre del 2024 indica que el precio promedio de vivienda en México es de \$1,724,000 y que hubo un incremento en el precio de viviendas adquiridas por crédito hipotecario del 9.4% durante el mismo trimestre.¹⁹⁸

Ahora bien, tomando en consideración que en los créditos otorgados por las instituciones financieras se requiere, mínimo un desembolso inicial del 10% equivalente a \$172,400.00 se necesitara un crédito de \$1,569,600 para realizar un pago mensual promedio de \$15,065.00 comprobando un ingreso mínimo mensual de \$35,910.65 de acuerdo con el simulador de la SHF¹⁹⁹ como se muestra en la tabla sucesiva:

¹⁹⁷ Ídem

¹⁹⁸ Índice de precios de la vivienda en México, SHF, primer trimestre 2023 en: <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2024-373516?idiom=es>

¹⁹⁹ Simulador de Crédito Hipotecario, SHF, noviembre 2024 en: <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=1724000&enganche=172400&plazo=20&tipo=&ingresosin=0&p=20&elige=5>

SECTOR	INSTITUCIÓN	DESEMBOLSO INICIAL (incluye enganche)	PAGO MENSUAL (inicial)	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL (suma de todas las mensualidades)	TASA DE INTERÉS (inicial)	CAT
Banco	 Pagos Oportunos	\$285,373.55	\$19,029.51	\$45,040.73	\$3,978,173.59	12.25 %	14.3%
Banco	 Pago Fijo	\$314,512.00	\$16,850.00	\$48,142.86	\$3,988,893.00	10.45 %	12.5%
Banco	 Valora	\$285,373.55	\$18,579.55	\$39,233.31	\$4,045,503.46	12.75 %	14.8%
Banco		\$301,810.00	\$17,794.28	\$53,382.84	\$4,197,519.83	11.10 %	13.4%
Banco	 Fuerte	\$298,105.52	\$17,954.29	\$35,910.65	\$4,234,794.96	11.18 %	13.7%
Banco	 Pago Bajo	\$314,512.00	\$15,065.00	\$45,651.52	\$4,237,195.00	10.45 %	12.5%
Banco	 Hipoteca Perfiles	\$287,374.00	\$18,015.74	\$51,473.54	\$4,267,511.31	11.75 %	13.9%
Banco		\$313,275.00	\$18,303.03	\$53,349.59	\$4,320,176.03	10.99 %	13.8%
Banco		\$287,273.57	\$18,563.26	\$42,695.49	\$4,485,198.43	12.00 %	14.7%
Sofom	 Pago Fijo	\$338,075.84	\$19,305.00	\$51,480.00	\$4,555,391.00	12.17 %	15.2%

*Base de cálculo octubre 2024

Siendo elevadas las tasas de interés para costear una vivienda debido a que estos créditos se adquieren en el sector privado por hasta veinte años, para mantener una cuota de pago menor, aunque no son más económicos por el contrario generan un endeudamiento a largo plazo. La ONU en el año dos mil dieciocho indico que una vivienda se considera asequible si los gastos de esta son menores al 30%.²⁰⁰

Situación que queda lejos de ser una realidad ante el alto precio de la vivienda en relación con la SHF el precio de la vivienda promedio es alto tomando en cuenta un enganche del 10% sobre el valor de la vivienda, para el ejemplo que se realizó en los párrafos precedentes se necesita un ingreso mínimo de \$35,910.65

²⁰⁰ Los siete elementos de la vivienda adecuada, ONU en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

para dar una mensualidad de \$15,065.00 lo que equivale al 42% del ingreso mensual ejemplificado.

Situación que de acuerdo con la estadística experimental del INEGI la clase alta es quien tendría la posibilidad económica de comprar una vivienda al tener un ingreso mayor o igual a \$77,975 de manera mensual²⁰¹. Por consiguiente, el acceso al DHV no se cumple con el elemento de asequibilidad por no ser nada barato, entre el precio de la vivienda y las altas tasas de interés, se observa que el precio de vivienda es alto.

Esto ocasiona que únicamente las personas con altos ingresos económicos puedan acceder a una vivienda, puesto que la clase trabajadora sólo puede aspirar a ocupar el saldo de su subcuenta de Fondo de Vivienda para el primer pago correspondiente al enganche que oscila entre el 10% sobre el valor de la vivienda. Así el pago de la vivienda no es asequible porque sus gastos superan más del 30% de los ingresos familiares, sin contar los gastos de fijos de mantenimiento como los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, luz eléctrica, gas licuado y las cuotas de condómino en su caso.

El costo de vivienda es alto, porque implica mayores gastos que realizar para tener de manera constante una vivienda porque no solamente se refiere a la compraventa, alquiler o crédito, pues estos solamente se erogan para su obtención, empero no así, para su detentación que conlleva erogaciones de manera consecutiva por los servicios indispensables para ser considerada en óptimas condiciones.

²⁰¹ Estadística experimental, denominada cuantificando la clase media en México 2010-2020 INEGI, op. cit., nota 124

4.2 Formas de adquirir la vivienda

4.2.1 Propiedad privada

La CPEUM en el primer párrafo del artículo 27 refiere: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.²⁰² Por otra parte, el Código Civil para el Distrito Federal en su capítulo I, referente a las disposiciones generales y en concreto al artículo 830 señala: “El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.²⁰³ Entonces, aquella transmisión de dominio de tierras, aguas y accesorios hacia un particular constituye la propiedad privada bajo las limitantes que dispongan las leyes federales.

Continuando con el numeral 27 de la CPEUM, ahora en su segundo párrafo, se ubican las limitantes entre las que se encuentran la expropiación por causa de utilidad pública y también las modalidades de interés público. En lo que concierne a la fracción I del mencionado artículo 27²⁰⁴, refiere quienes son capaces para adquirir la titularidad de propiedad privada, que se resume a los mexicanos, sean de nacimiento o por naturalización, sociedades mexicanas y subsecuentemente y bajo determinadas consideraciones se tomen en cuenta a los extranjeros.

Por otra parte, el Código Civil Federal, hace alusión a los bienes que son susceptibles de apropiación, entendidos como todos los que no estén excluidos del comercio y que, de estarlo, lo serán por su naturaleza o por disposición de la ley. Luego entonces, cuando las cosas o bienes están excluidos del comercio por su

²⁰² CPEUM, artículo 27, párrafo primero, en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

²⁰³ Código Civil para el Distrito Federal, artículo 830, pág. 116, para su consulta en: <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/ad63a5bd2aef33e50ef1ed68d82450cf368578c0.pdf>

²⁰⁴ Cfr. art. 27, fracción I CPEUM

naturaleza, será porque no pueden ser poseídos exclusivamente por un individuo y cuando lo sea por disposición de la ley, es porque son irreductibles a la propiedad particular, como es el caso de los bienes de dominio público.²⁰⁵

Continuando con el Código Civil Federal, se encuentra una clasificación de bienes, entre los que se destaca a los bienes inmuebles y bienes muebles, así, dentro de los bienes inmuebles conforme al ordinal 750, se refiere al suelo y construcciones adheridas a él, las plantas, árboles y frutos que estén unidos a la tierra, todo lo que esté unido al inmueble de manera fija y que no pueda separarse del inmueble u objeto adherido, los derechos reales sobre inmuebles, líneas telefónicas y telegráficas.²⁰⁶

Siguiendo el ordenamiento legal, se hace referencia a los bienes del dominio público o de propiedad de los particulares, por cuanto, a los primeros, son aquellos que pertenecen a la Federación, Estados o Municipios; a su vez, se subdividen en bienes de uso común, los destinados al servicio público y los propios, los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles; los bienes destinados al servicio público y los propios pertenecen en pleno dominio a la Federación, Estados y municipios. Los segundos relativos a los bienes propiedad de los particulares, son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente sin que se aproveche nadie sin el consentimiento de quien deba otorgarlo o de la ley.²⁰⁷

Como se ha observado hasta el momento de conformidad con el artículo 27 de la CPEUM, se ha referido a la propiedad privada y la propiedad pública, así como los bienes inmuebles a que hace referencia el Código Civil Federal, siendo la propiedad privada el medio más eficaz para adquirir una vivienda al ejercer un derecho real sobre la misma que es oponible a terceros lo que genera por sí sólo seguridad jurídica.

²⁰⁵ Código Civil Federal, artículos 747, 748 y 749 en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf>

²⁰⁶ Cfr. art. 750, Código Civil Federal

²⁰⁷ Cfr. capítulo III, Código Civil Federal

4.2.2 Propiedad social

La propiedad social, está integrada por dos grupos o núcleos agrarios que a su vez lo constituyen el régimen ejidal y comunal. En primer término, el ejido se encuentra subdividido dos clasificaciones, por una parte, está el ejido registrado que consiste en el creado mediante resolución presidencial o sentencia emitida por el Tribunal Agrario, por otra, el ejido certificado, en el que se encuentran delimitadas las tierras como tierras parceladas, tierras de uso común o tierras de asentamiento humano.²⁰⁸

En otro extremo, se encuentra la comunidad, la cual su personalidad jurídica es reconocida y cuenta con protección a sus bienes y recursos constitucionalmente. La protección especial a las tierras comunales consiste en ser inalienables, imprescriptibles e inembargables salvo que se aporten a una sociedad civil o mercantil. Esta comunidad puede ser comunidad registrada y comunidad certificada, la primera, consiste en su reconocimiento mediante acciones restitutorias, confirmatorias o de titulación de tierras, también puede ser por un cambio de régimen ejidal o comunal a través de un acuerdo de asamblea y la comunidad certificada, consiste en la delimitación de tierras comunales para destinarse como tierras parceladas, de uso común o de asentamiento humano.²⁰⁹

En lo que respecta a las tierras de asentamiento humano, consisten en las áreas necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, aquellos terrenos ubicados en zonas urbanas y su fundo legal, es decir, área de habitación y de servicios. De igual manera la Ley Agraria protege a las tierras de parcela escolar, unidad agrícola industrial de la mujer y unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y demás tierras de asentamiento²¹⁰.

²⁰⁸ Atlas de la Propiedad Social de la Tierra en México 2024, Registro Agrario Nacional, México, septiembre 2024, p. 230, disponible en: http://www.ran.gob.mx/ran/images/stories/atlas/2024/atlas_psm_web.pdf

²⁰⁹ Ídem

²¹⁰ Cfr. Art. 63 Ley Agraria en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf>

De lo anterior, se colige que existen en México tres tipos de propiedad: la propiedad pública, la privada y la social de acuerdo con el Atlas de la Propiedad Social de la Tierra en México, la propiedad social representa el 50.8% de superficie, concentrándose 32,251 núcleos agrarios registrados, siendo el 92.5% los que integran los ejidos y el 7.5% a las comunidades²¹¹.

Como se aprecia, se hace una distinción clave entre el derecho de propiedad que señala el artículo 27 de la CPEUM y el derecho a la propiedad, el cual consiste en un derecho humano que está protegido y estipulado en la DUDH, el cual refiere en su artículo 17 “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”²¹²

Así cualquier persona tiene derecho a la propiedad sea individual y colectiva, gran parte de la población mexicana accede al DHV por medio de la instalación de los AH en la propiedad social, sea ejido o comuna. Es una manera más practica de realizar la “compra de suelo” para la edificación de sus viviendas, sin embargo, dicha figura no existe en el derecho agrario puesto tanto en el ejido o comuna certificado, existe documentación legítima que delimita la tenencia de la tierra a los titulares de derechos agrarios ejidatarios o comuneros según corresponda.

De ahí, que la lotificación para transmitir a terceros por medio de “cesión de derechos” carece de legitimidad porque el título parcelario no permite la división, únicamente la transmisión en su totalidad e incluso la desincorporación de la propiedad social para pertenecer al régimen de propiedad privada. En la actualidad es una situación común y más de la mitad del territorio mexicano pertenece al régimen agrario, existen innumerables AH ahí radicados por ser un medio más fácil de acceso a la vivienda por medio de la compra de suelo a través de la cesión de derechos posesorios avalada por el ejido o comuna según la naturaleza de la propiedad social.

²¹¹ Ibidem, p. 22

²¹² Op. cit., nota 1

4.3 Reforma al artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

El cinco de febrero de dos mil veinticuatro el entonces titular del Poder Ejecutivo Federal Andrés Manuel López Obrador, envió un paquete de reformas constitucionales entre las que se entran la reforma al artículo 123 de la CPEUM apartado A fracción XII en materia de vivienda misma que fue aprobada por el Congreso de la Unión.

El veinticuatro de octubre de la misma anualidad, el Pleno de la Cámara de Diputados avalo en lo general y en lo particular el dictamen por el que se reforma el artículo 123 de la CPEUM,²¹³ a su vez el Pleno del Senado de la República, el treinta y uno del mismo mes y año, aprobó el referido dictamen en materia de vivienda,²¹⁴ la presente reforma aprobada por las cámaras ambas a la legislatura LXVI²¹⁵ consiste en:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 123. A. Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo: I. a XI. ... XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.	Artículo 123. A. Entre los obreros, jornaleros, empleados domésticos, artesanos y de una manera general, todo contrato de trabajo: I. a XI. ... XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a sus personas trabajadoras viviendas cómodas e

²¹³ Trabajos en pleno, Cámara de Diputados en: <https://www.canaldelcongreso.gob.mx/noticia/avala-camara-de-diputados-reforma-constitucional-sobre-sistema-de-vivienda-para-personas-trabajadoras>

²¹⁴ Coordinación de Comunicación Social, número 323, Senado de la República, en: <https://comunicacionsocial.senado.gob.mx/informacion/comunicados/10124-analizan-en-el-senado-reforma-constitucional-en-materia-de-vivienda-accesible-para-los-trabajadores>

²¹⁵ Gaceta parlamentaria, Cámara de Diputados, legislatura LXVI, año XXVII, número 6643-III, anexo III, p. 12 – 14, en: <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/66/2024/oct/20241023-III.pdf>

Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.	higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus personas trabajadoras.
Sin correlativo	El fondo a que hace referencia el párrafo anterior establecerá un sistema de vivienda con orientación social que permitirá a las personas trabajadoras obtener crédito barato y suficiente para su adquisición o mejora; también podrá invertir sus recursos en la construcción de vivienda para que la persona trabajadora pueda adquirirla o arrendarla, en los términos que fije la ley.
Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.	Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de las personas trabajadoras y empleadoras, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley debe establecer las reglas y procedimientos conforme a los cuales las personas trabajadoras podrán acceder a los créditos y viviendas en arrendamiento social antes mencionadas.
Sin correlativo	Las personas trabajadoras, después de un año de cotización ante el fondo, podrán acceder a las viviendas en arrendamiento social propiedad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En estas operaciones, la mensualidad no podrá exceder del

Sin correlativo	treinta por ciento del salario de las personas trabajadoras. Después de diez años de arrendamiento de una misma vivienda, la persona trabajadora tendrá derecho a adquirirla en propiedad en los términos que establezca la ley. En cualquier caso, se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras que Sin correlativo hayan aportado continuamente al fondo y no cuenten con vivienda propia. La ley preverá mecanismos para evitar discrecionalidad o injerencias arbitrarias que limiten el acceso a este derecho.
-----------------	--

Por cuanto hace a la reforma al primer párrafo se realiza una reforma de estilo al ya no referirse como trabajador, si no por el contrario ocupar un concepto más humanista y llamarlo ahora personas trabajadoras siendo ahora un concepto más inclusivo, de la misma forma, se sustituye la palabra habitaciones por viviendas, situación que es actual al presente, al tener la palabra habitaciones desde el constituyente de 1917, esto genera un mejor un progreso y una armonía con el DHV.

Se adiciona un nuevo párrafo entre el primero y segundo párrafo del texto vigente el que hace referencia al fondo de vivienda para ser utilizado en el sistema de vivienda, haciendo referencia a que el crédito deberá ser barato como se dispone en el mismo precepto constitucional, este pude ser utilizado para construir, adquirir o mejorar una vivienda con la finalidad que la persona trabajadora pueda adquirirla o alquilarla.

Co independencia que del texto propuesto se aprecia que se refiere al fondo como un ente público al tener la obligación de establecer un sistema de vivienda,

cuando el fondo nacional de vivienda se compone de las aportaciones que erogue el gobierno federal, el sector privado en su carácter de empleador y aquellas voluntarias que realicen los trabajadores al fondo que es administrado por el INFONAVIT.²¹⁶

También se realiza una reforma al párrafo segundo del texto actual, a través del cual se le otorgan mayores facultades al INFONAVIT para establecer las reglas para acceder a los créditos y crea la figura de arrendamiento social, para dar en alquiler viviendas como una nueva forma de acceder al DHV por las personas trabajadoras. También realiza una sustitución de patrones por empleadoras que, de igual formas, al reformar habitaciones por vivienda, genera un cambio esencial para el presente, dado que, esas connotaciones venían desde la promulgación de la Constitución y no habían sufrido reforma alguna.

Por último, se adicionan dos párrafos finales al citado numeral constitucional, el primero establece que las personas trabajadoras después de un año de cotización ante el fondo (nótese que la presente reforma se sigue refiriendo al fondo como un ente público) pueden obtener una vivienda en arrendamiento social y esta mensualidad no podrá exceder del treinta por ciento del salario de las persona en cita con la opción a venta después de diez años sobre la misma unidad inmobiliaria delegando los demás requisito a la ley INFONAVIT previo reforma después de ser promulgado la aludida iniciativa de reforma.

En el segundo párrafo dispone que la preferencia la tendrán aquellas personas trabajadoras que hayan aportado de manera continua sus aportaciones al fondo y no cuenten convivienda, encomendado su regulación a la ley de la materia. Al respecto Rodrigo Gutiérrez indica:

Mejorar condiciones de crédito, participar en la construcción de vivienda y otorgar vivienda en alquiler social son tres herramientas importantes, que si

²¹⁶ Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, op. cit. nota 139

*bien no podrán resolver por sí solas los grandes retos que prevalecen en el país respecto del derecho a la vivienda, sí habrán de contribuir a corregir el rumbo de la política social habitacional, que se desvió en México desde el inicio del siglo XXI siguiendo una lógica de rentabilidad y ganancia para las empresas constructoras y las instituciones financieras.*²¹⁷

El tema de la vivienda es algo complicado y difícil de resolver es un problema social que desde hace décadas se viene arrastrando, sin embargo, estas nuevas figuras elevadas a rango constitucional, amplitud en el crédito, participación en la construcción y el alquiler social de ser aprobadas no generan una solución global a esta problemática, al ser destinada nuevamente a un cierto grupo específico de la población como lo exterioriza Antonio Azuela al exteriorizar:

*“Se ha ignorado a la mayoría de los trabajadores del país, o sea, a quienes no aportan al Fondo Nacional de la Vivienda. Se deja para otra ocasión la oportunidad de promover la producción social del hábitat y se renuncia a la responsabilidad de vincular el derecho a la vivienda con la idea de la función social de la propiedad en el proceso de urbanización.”*²¹⁸

La recién reforma aprobada por el Congreso de la Unión pretende mejorar el sistema de vivienda por medio del fondo de vivienda a través del INFONAVIT al otorgar arrendamiento unidad inmobiliarias como una forma más fácil para las personas trabajadoras accedan al DHV, pero el horizonte hacia los grupos mas vulnerables como aquellos que no laboran en la formalidad y tienen carencia social siguen inmersos en la dificultad de acceso y asequibilidad para la adquisición de una vivienda.

²¹⁷ Gutiérrez Rivas, Rodrigo, (coord.) *Análisis técnico de las 20 iniciativas de reformas constitucionales y legales presentadas por el presidente de la República (febrero 5, 2024)*, México, UNAM, 2024, p. 546 en: <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/7483-analisis-tecnico-de-las-20-iniciativas-de-reformas-constitucionales-y-legales-presentadas-por-el-presidente-de-la-republica-febrero-5-2024>

²¹⁸ Ibidem, p. 539

4.4 Programa de vivienda y regularización

El catorce de octubre de dos mil veinticuatro la actual Presidenta Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Claudia Sheinbaum Pardo, presentó el programa de vivienda y regularización, en que se pretende construir un millón de viviendas para beneficiar a adultos mayores, población indígena, jóvenes y mujeres jefas de familia.

Se contempla por una parte que la mitad de estas viviendas sean construidas por el INFONAVIT (previa reforma para otorgarle nuevamente esta facultad a este organismo público) por medio de una empresa constructora que conforme, para beneficiar a los derechohabientes de este instituto, con un presupuesto de 288 mil millones de pesos y un otorgamiento de 250 mil créditos para mejoramiento con una disposición de 20 mil millones de pesos.²¹⁹

Por otra parte, la otra mitad será realizada por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) sufragada por la Financiera del Bienestar (FINABIEN), con un presupuesto de 285 mil millones de pesos y una mejora de 300 mil viviendas con financiamiento de 15 mil millones de pesos.

El total de las viviendas serán construidas 325,000 en la región sur (Guerrero, Oaxaca, Chiapas, Veracruz, Tabasco, Campeche, Quintana Roo y Yucatán), **239,400 en la región centro** (Ciudad de México, Estado de México, Morelos, Puebla, Tlaxcala, Hidalgo, Querétaro y Guanajuato) y 228,800 en la región centro norte (Jalisco, Michoacán, Colima, Nayarit, Aguascalientes, Zacatecas, San Luis Potosí, Durango, Sinaloa y Baja California Sur) y 206,800 en la región norte

²¹⁹ Presidencia de la República, pres reléase, octubre 14, 2024 en: <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/presidenta-claudia-sheinbaum-presenta-nuevo-programa-de-vivienda-y-regularizacion?idiom=en>

(Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León y Tamaulipas) con un presupuesto de 600 mil millones de pesos.²²⁰

En otro aspecto este pretende beneficiar a un sector no derecho habiente del INFONAVIT (adultos mayores, población indígena, jóvenes y mujeres jefas de familia) otorgando financiamientos subsidiados del 0% con un pago que no rebase del 30 por ciento de los ingresos de las personas beneficiarias hasta por un plazo de treinta años, previo estudio socioeconómico se realice.

Otro aspecto importe de este programa es el mejoramiento de la vivienda por modificaciones estructurales, el programa tiene como meta construir para el año dos mil veinticinco 165 mil viviendas, 100 mil mejoramientos de vivienda en la zona oriente del Estado de México y regularizar 120 mil viviendas por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

Una parte fundamental de este programa radica en beneficiar a la población joven de las 500 mil viviendas que construida la CONAVI 100 mil serán destinadas para jóvenes, ubicadas en edificios cercanos a las zonas industriales y educativas, para ser dados en alquiler por un periodo de cinco años con posibilidad de ampliarse por dos años más y con la finalidad que su capacidad de pago no rebase del 30% de sus ingresos.

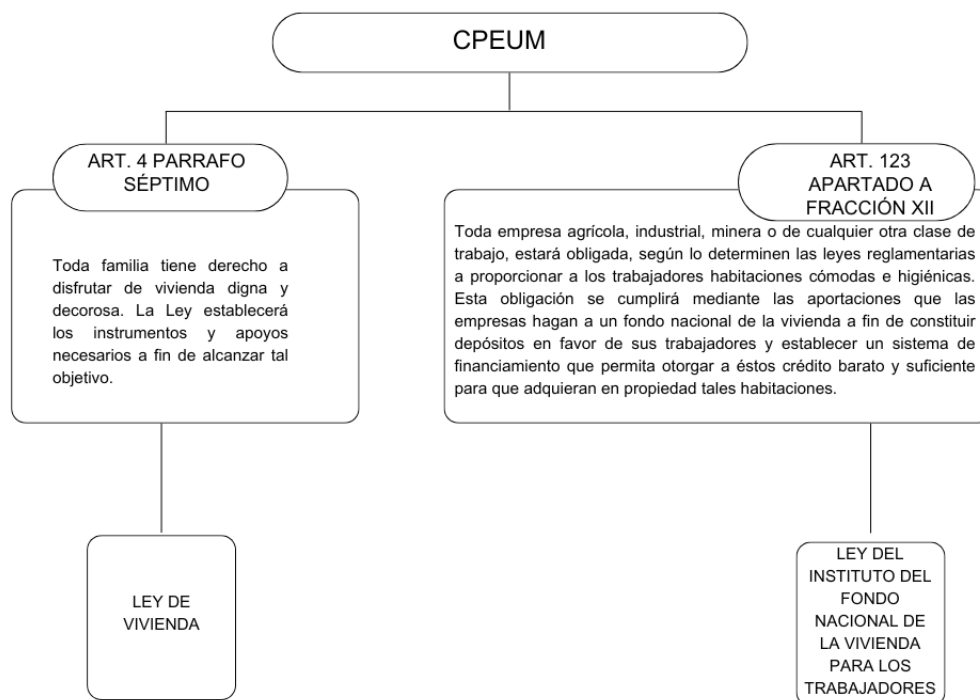
Este programa de vivienda es un programa piloto que no se ha realizado y que esta próximamente a implementarse, se necesitaría realizarse para concretarse, esperar algún periodo para realizar un análisis pormenorizado para conocer realmente la eficacia de este programa de vivienda para saber si es viable y se resolvió o contribuyo al mejoramiento de esta problemática social, la vivienda.

²²⁰ Programas para el bienestar, 14 de octubre 2024, en: <https://programasparaelbienestar.gob.mx/un-millon-de-viviendas-nuevas-adquirir-o-rentar-meta-para-este-sexenio-este-es-el-plan/>

4.5 Propuesta

El DHV se encuentra contemplado en la CPEUM dentro del preceptos constitucionales 4 y 123 pero con una amplitud de diferencias porque mientras el primero habla sobre el derecho a la vivienda a que toda familia tiene, el diverso 123 versa sobre la obligación de dotar de vivienda a los trabajadores por parte de los patrones, a su vez, del numeral 4 se desprende su norma general la LV y del 123 la Ley del INFONAVIT.

Pero ni uno y otro de manera separa o conjunta engloban a toda población para proteger de este DHV o de alguna forma las leyes reglamentarias de estos dispositivos constitucionales de manera específica están dirigidas hacia un sector de la población, esto conlleva a que las políticas públicas no agrupen en su totalidad a todas las personas, como se muestra en el siguiente cuadro:



*Cuadro de elaboración propia

Así dentro del sistema de vivienda se advierte un sesgo en cuanto al DHV porque, aunque este derecho se tenga positivado a nivel constitucional, hay un grupo de personas desprotegidas para acceder al mismo, ni la reciente reforma constitucional al 123 y el programa de vivienda y regularización engloban a todos los gobernados.

La reforma constitucional seguirá beneficiando a los derechohabientes del INFONAVIT y el programa federal de vivienda a adultos mayores, población indígena, jóvenes y mujeres jefas de familia. Para ello, se propone reformar el párrafo séptimo del artículo 4 constitucional para ser más humanista acorde a los DH al garantizar este derecho a todas personas y no sólo a las familias como se plantea:

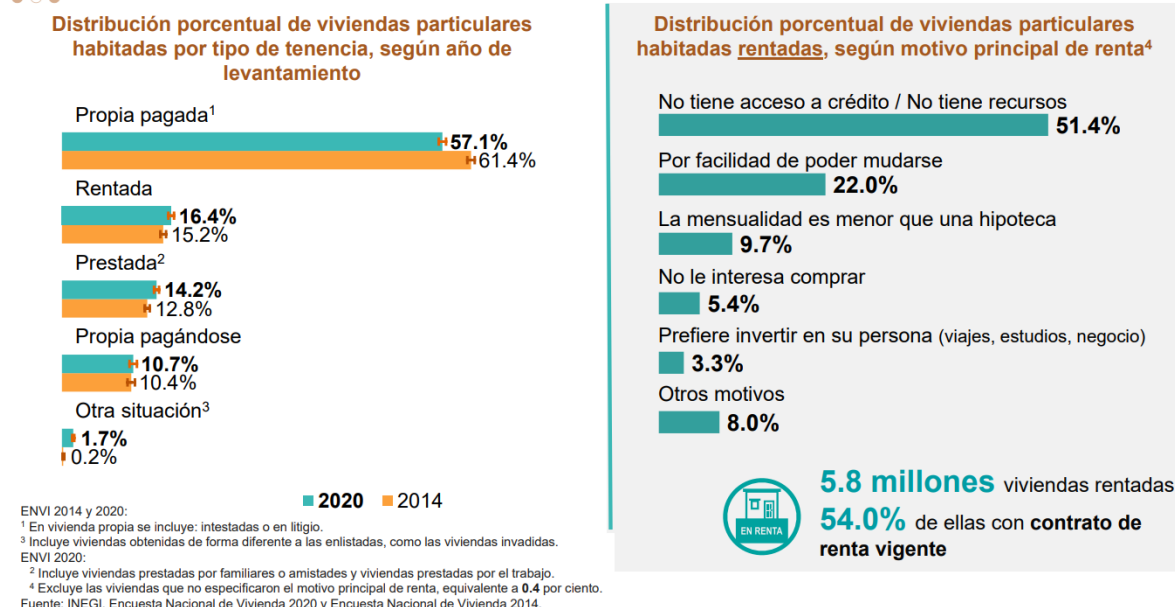
ACTUAL	PROPUESTA
(...)	(...)
Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.	Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
(...)	(...)

Además, se estima que el sector de la población que se encuentra desamparada del DHV son las personas adultas hombre y mujer de edad entre los treinta y cincuenta y nueve años, sin importar si su estado civil, puesto que estas personas no están contempladas tanto en el INFONAVIT, FOVISSTE y en el programa de vivienda, al hacer una sola distinción a las madres jefas de familia queda excluido los hombres jefes de familia y aquellas personas que no laboren en el sector formal, que no sean jóvenes, ni adultos mayores y tampoco pertenezcan a la población indígena.

Pues existe un gran número de personas que habitan en los AHl y que por sus carencia social, económica y marginación requieren de un apoyo especial para mejorar su calidad de vida con el acceso a una vivienda digna y decorosa, a pesar de la informalidad en la desenvuelven sus actividades económicas, pero de manera licita.

El acceso a la vivienda es un derecho humano indiscutiblemente, pero adquirir una vivienda es una situación complicada en la época actual, una de las formas más fáciles es a través del arrendamiento para conseguir un lugar en donde habitar dentro del AH es una de mas formas mas practicas para acceder a este derecho, al respecto el INEGI en su última Encuesta Nacional de Vivienda²²¹ indica:

VivPH TENENCIA Y MOTIVO DE RENTA



De esa manera se desprende que la segunda forma de obtener vivienda es por el alquiler que corresponde 16.4% de las viviendas en México que son arrendadas y de ese porcentaje de la población el 51% de las personas alquilan una vivienda porque no tienen acceso a un crédito hipotecario y por la falta de recursos económicos.

²²¹ Encuesta Nacional de Vivienda 2020, INEGI, PDF, op. cit. p. 14

Para beneficiar a este grupo de la población excluyente el sector formal, y del programa de vivienda, se necesita que el gobierno federal establezca las directrices con las que se debe de conducir el sistema de vivienda y las que se deben de ejecutarse en el plan nacional de vivienda y la comisión de vivienda para crear un programa de vivienda dirigido a las personas adultas hombre y mujer de edad entre los treinta y cincuenta y nueve años.

Para ello, se propone adecuar el sistema normativo en específico la Ley de Vivienda en el título séptimo para adicionar al capítulo tercero facultades a la Comisión de Vivienda para que fomente y coordine con las dependencias, entidades federales, entidades federativas y los municipios, programas de compra y edificación de vivienda dentro de los centros de población.

Con relación a reubicar aquellas personas que viven en los AHI, hacia un mejor lugar dentro de los AH en los que se encuentren los servicios necesarios para su subsistencia y los elementos esenciales para la vivienda adecuada que indica la ONU, una reubicación con la finalidad de dotar de vivienda digna y decorosa hacia las personas endebles.

Estas viviendas deberán garantizar la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Para ser dadas en alquiler por medio de cuotas de recuperación, para los grupos vulnerables que no puedan adquirir una vivienda por recurso propio y tampoco por medio de crédito.

Para realizar esta propuesta es necesario realizar una reforma estructural al a la ley de vivienda, a la ley agraria, al estatuto orgánico del Instituto Nacional de Suelo Sustentable, a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para dotar de mejores elementos jurídicos, financieros con la finalidad de elevar a norma este DH derivado de la constitución y ser sólo un programa gubernamental.

CONCLUSIONES

El DHV es un derecho complejo y difícil de lograr materializar, no puede ser considerado como una simple edificación en donde puedan habitar una o más personas, puesto que este derecho conlleva mayores elementos esenciales para su cumplimiento o garantía para poder decir que se ha cumplido con tal derecho o se ha garantizado en cuanto a su forma y ordenamiento.

Este DHV debe de cumplir con ciertas características esenciales para ser considerado como tal, este derecho es tan vasto que contempla que tenga una seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, el cual no sólo únicamente protege al propietario más bien a todas las personas que ahí viven lo cual no debe de confundirse, albergando no sólo a la propiedad privada, también a la de arriendo, aquella realizada por emergencia social e incluso la protección al desalojo forzoso.

Se observa tantos elementos que estructuran este derecho que se hace complejo algunos de estos elementos se pueden decir que debe tener acceso a los servicios como agua potable, energía eléctrica, seguridad pública, ser edificada con materiales que protejan de las adversidades del clima e incluso que los gastos de mantenimiento sean soportables para que no causen problemas económicos a las personas que puedan mermar su calidad de vida.

La vivienda debe ser asequible que no conlleva comprometer más de treinta por ciento de los ingresos para su adquisición y contar con un lugar en donde se encuentre cerca de las fuentes de empleo, servicios de salud, centro de atención para niños, escuelas, mercados y algunos otros servicios sociales que coadyuven a un buen óptimo nivel de vida.

Este derecho es tan amplio que de manera indirecta conlleva otros derechos humanos como el derecho a un ambiente sano y el derecho al agua, aunque parece

que se romantiza este derecho al considerar un excelente lugar en donde la vivienda se encuentre cerca de escuelas para los niños, fuentes de empleo para los padres, áreas de recreación como parques y en caso mexicano de los servicios públicos que otorgan los municipios.

Esta situación conlleva a un excelente lugar para habitar, a un lugar idóneo que cualquier persona deseara vivir sin hacer frente los problemas sociales que día adía se enfrentan la mayoría de las personas como el tráfico vehicular, la contaminación, de aire, auditiva y ecología, el desempleo, la inseguridad entre otras problemáticas.

Esta situación hace que el DHV se encuentre en dos planos totalmente diferentes por una parte entre el deber ser, lo que se tiene que contemplar para ser considerado como tal derecho en cuanto a todos sus elementos esenciales que marca la norma internacional como el PIDESC, las observaciones generales emitidas por el CIDESC y la interpretación jurídica emitida por la SCJN, a tomar en consideración para contemplar este derecho como garantizado.

En otro aspecto, se puede observar al DHV en lo que actualmente es, un derecho de difícil acceso, un derecho que no cumple con los dos elementos esenciales del mismo, la accesibilidad y asequibilidad. No es accesible para todos y por lo tanto no es universal sólo algunas personas obtienen este derecho, la mayor parte de las políticas públicas están encaminadas a las personas trabajadoras que realicen sus aportaciones al fondo de vivienda y puedan obtener un crédito para la vivienda.

Sin embargo, también este derecho no es accesible lo que conlleva a destinar una mayor parte de sus ingresos a la vivienda para la adquisición de una compra de casa o departamento. Se puede ultimar que este derecho deviene enfrentado un problema social desde hace décadas y que las políticas se han

establecido para la compra de vivienda a través de las instituciones constituidas para ello como el INFONAVIT, FOVISSSTE e ISSFAM.

Situación que ha generado de alguna forma un desequilibrio social porque no todas las personas pueden acceder a la vivienda por medio de una compraventa, sea en uso o nueva, lo que conlleva la reforma de la normatividad nacional, ellos con independencia de la política que pretende implementar la presente administración del gobierno federal al crear vivienda para los jóvenes y dar en arrendamiento con opción a compra.

Con la presente propuesta se pretende que las personas que se encuentren en los asentamientos irregulares sean reubicadas a algunos de los centros poblacionales en donde se otorguen viviendas en alquiler a precios por debajo del mercado inmobiliario con opción a compra con la finalidad de terminar con los asentamientos irregulares y recuperar esos espacios públicos además de contribuir en la prevención de estos, al ser el arrendamiento una forma más económica de adquirir una vivienda y con ello garantizar este derecho hacia un grupo endeble de la población que ha estado en el olvido.

FUENTES DE INFORMACIÓN

Bibliográfica

Bazant Sánchez, Jan, *Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas*. 2004

Blengio Valdés, Mariana, *Manual de derechos humanos*, Uruguay, s. e., 2016

Dircio Cabrera, Julio, (coords.), *La reforma constitucional en materia de derechos humanos y su impacto en la sociedad*, Universidad Autónoma del Estado de Morelos. 2014

Iracheta Cenecorta, Alfonso, *Planeación y Desarrollo. Una visión de Futuro*. México. Plaza y Valdés. 2003

Gutiérrez Rivas, Rodrigo, (coord.) *Análisis técnico de las 20 iniciativas de reformas constitucionales y legales presentadas por el presidente de la República (febrero 5, 2024)*, México, UNAM, 2024

Metus Perez, Nicolás Ignacio, *Los Asentamientos Irregulares en la Ciudad de México y la Importancia de la Definición de los Problemas Públicos*. México. 2019

Morán Navarro, Sergio Arnoldo. *Manual de Derechos Humanos, México, Tirant lo Blanch*. 2022

Oficina de México del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos “20 claves para conocer y comprender mejor los Derechos Humanos”, 3 ed. México, 2016, p. 41

Ruiz Massieu, José Francisco, *La seguridad social y la vivienda*, s.e., s.f. p. 212

Sánchez Salazar, María Teresa, (coord.). *La Política de Ordenamiento Territorial en México: de la Teoría a la Práctica. Reflexiones sobre sus avances y retos a futuro*. 2013

Santana Juárez (coords.). *Transformaciones territoriales en México y Polonia: Vulnerabilidad, resiliencia y ordenación territorial*. 2019

Conferencia

Contreras Salgado, Marina, Conferencia Radiografía de la Vivienda Deshabitada en México, en: <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101>

Fuentes distintas al idioma español

Elizondo, Lucia, Dwelling by appropriation: identity and attachment in low-income housing in Monterrey, Mexico, Journal of Housing and the Built Environment, EUA, November 2023, volume 39

Habitación y vida Hábita, “Overcoming the housing shortage for Mexico’s poor families living in rural communities” 2016, en: <https://www.businesscalltoaction.org/news/overcoming-the-housing-shortage-for-mexicos-poor-families-living-in-rural-communities#>

Hemerográfica

Álvarez Ledesma, Mario Ignacio, “Teoría general y protección supranacional de los derechos humanos” Revista Uribe et IUS, Argentina, número 14, invierno 2015

Atlas de la Propiedad Social de la Tierra en México 2024, Registro Agrario Nacional, México septiembre 2024

Arenas Nero, Otero, “Derecho Penal Comparado”. Revista Científica Guacamaya. Universidad de Panamá, volumen 4, número 2, 2020.

Blengio Valdés, Mariana, *Manual de Derechos Humanos*, Uruguay, s. e., 2016

Carpizo, Jorge, “Los Derechos Humanos: Naturaleza, Denominación y Características” *Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de Derecho Constitucional*.

CNDH “Los Principios de Universalidad, Interdependencia, Indivisibilidad y Progresividad de los Derechos Humanos” agosto 2016

Goyas Céspedes, Lianet, et al. “Análisis Jurídico del Ordenamiento Territorial y el Uso del Suelo como Recurso Natural Insustituible”, *Universidad y Sociedad, Revista Científica de la Universidad de Cienfuegos*.

Guerrero Pino, Samir Hendrix y Hinestroza Cuesta, Lisneider, “El Concepto de Derechos Humanos Frente a los Derechos de las Minorías Étnicas” *Revista Prolegómenos – Derechos y Valores*, Colombia, volumen XX, número 40, julio – diciembre 2017

Martí Capitanachi, Daniel R. “México y El Derecho a la Vivienda” Repositorio Institucional de la Universidad Veracruzana, México, s. f. 2010

Matulic Domandzc, María Virginia (coord.), “Los asentamientos en la ciudad de Barcelona: dificultades y retos de la atención social en el espacio público” España. 2021

Miranda Camarena, Adrián Joaquín y Maldonado Ramos, Samantha, “Análisis del Derecho Humano a la Vivienda en México: en Aras de un Nuevo Paradigma” *Misión Jurídica Revista de Derecho y Ciencias Sociales*, México, número 20, enero – junio 2021

Montes Neri, Gabriela, “*Informalidad Urbana con Perspectiva de Género. Asentamientos Humanos Irregulares en Puebla, México*”, *Revista Vivienda y Ciudad*, volumen 8, diciembre 2021

Oficina de México del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos “20 claves para conocer y comprender mejor los Derechos Humanos”, 3 ed. México, 2016

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Folleto informativo número 21 (rev. 1)

Reforma constitucional para la construcción, venta y renta de vivienda INFONAVIT, febrero 2024, p. 11 en:

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/86d18475-aece-4ef2-80b6-75e63824a860/Reforma_constitucional_febrero2024.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-86d18475-aece-4ef2-80b6-75e63824a860-oXT7ood

Reyes Olivares (coords.), 2021, “Vulnerabilidad y Resiliencia de Áreas Naturales Protegidas ante Asentamientos Humanos Irregulares”

Rojas Ulloa, Miluska Felicitas, Importancia del Derecho Comparado en el siglo XXI. Universidad de San Martín de Porres, volumen 21, edición 6

Teixeira, Anderson Vichikeski, “El método en derecho constitucional comparado: contribuciones críticas para una metodología constitucional comparativa.” *Opinión Jurídica*, 19(39)

Ureta Escobedo, Peter, “Derecho a la vivienda en el Perú” *Revista Postgrado Scientiam*, Perú, volumen 2, número 2, julio 2016

Informática

Agenda 2023 México indicadores en:
<https://agenda2030.mx/ODSind.html?ind=ODS011000050010&cveind=56&cveCob=99&lang=es#/Indicator>

Amnistía Internacional <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/que-son-los-derechos-humanos>

Amnistía Internacional en: <https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/temas/derechos-humanos>

Censo de Archivos de España, Ministerio de Cultura, Gobierno de España en: <http://censoarchivos.mcu.es/CensoGuia/productordetail.htm?id=23665>

Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI, Demografía y Sociedad, en: <https://www.inegi.org.mx/temas/vivienda/>

Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI en: <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/habitantes.aspx?tema=P>

Censo y Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI en: <https://www.inegi.org.mx/temas/derechohabiencia>

CEPAL Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos en:
<https://www.cepal.org/es/temas/desarrollo-sostenible-asentamientos-humanos#>

CNDH en: <https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/que-son-los-derechos-humanos>

Comité de Derecho Económicos, Sociales y Culturales
<https://www.ohchr.org/es/treaty-bodies/cescr/monitoring-economic-social-and-cultural-rights>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe perteneciente a la Organización de las Naciones Unidas <https://www.cepal.org/es/temas/desarrollo-sostenible-asentamientos-humanos#>

Comisión Nacional de los Derechos Humanos
<https://www.cndh.org.mx/derechos-humanos/que-son-los-derechos-humanos>

CONEVAL Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa. Ciudad de México, 2018, p. 24 en:
https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Doquieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

CONSAMI, Incremento salarios mínimos en:
<https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es>

Consejo de ministros. Aprobación de Salario Mínimo Interprofesional en:
[https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2024/060224-rp-cministros.aspx#:~:text=El%20Consejo%20de%20Ministros%20ha,General%20de%20Trabajadores%20\(UGT\)](https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2024/060224-rp-cministros.aspx#:~:text=El%20Consejo%20de%20Ministros%20ha,General%20de%20Trabajadores%20(UGT))

Consejo de Seguridad de la ONU en:
<https://news.un.org/es/story/2023/10/1525142>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social
https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Doquieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

Coordinación de Comunicación Social, número 323, Senado de la República, en: <https://comunicacionsocial.senado.gob.mx/informacion/comunicados/10124->

analizan-en-el-senado-reforma-constitucional-en-materia-de-vivienda-accesible-para-los-trabajadores

Cuentas de crédito, características del crédito hipotecario, primer trimestre 2024, CONDUSEF en: <https://www.condusef.gob.mx/comparativos/comparativos.php?idc=1&im=bancos.jpg&h=1>

Encuesta Nacional de Vivienda 2020, INEGI, en: <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>

Estadística Continua de Población. Instituto Nacional de Estadística en: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ECP1T24.htm>

Estadística experimental, denominada cuantificando la clase media en México 2010-2020, INEGI, 2021, en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/investigacion/cmedia/doc/cm_desarrollo.pdf

Estadística Experimental. Salario, Ingreso y Cohesión Social. Instituto Nacional de Estadística en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10891>

Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia <https://www.unicef.org/es/convencion-derechos-nino/que-son-derechos-humanos>

Foro Político de Alto Nivel en Desarrollo Sostenible <https://agenda2030.mx/ODSind.html?ind=ODS011000050010&cveind=56&cveCo b=99&lang=es#/Indicator>

Gaceta parlamentaria, Cámara de Diputados, legislatura LXVI, año XXVII, número 6643-III, anexo III, p. 12 – 14, en: <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/66/2024/oct/20241023-III.pdf>

Índice de precios de la vivienda en México, SHF, primer trimestre 2023 en: <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2024-373516?idiom=es>

Instituto Geográfico Nacional en: https://www.ign.es/espmmap/mapas_spain_bach/pdf/Espana_Mapa_01_texto_2.pdf

Los siete elementos de la vivienda adecuada, ONU en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Medición de la pobreza 2022, CONEVAL en: https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2022.aspx

Medición de la pobreza 2022, CONEVAL en: https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2022.aspx

Metodología. Censo Población y Vivienda 2021. Instituto Nacional de Estadística. en: https://www.ine.es/censos2021/censos2021_meto.pdf

Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, Gobierno de España en: <https://www.camaraofespanola.org/geografia-de-espana/>

Ministerio de Vivienda y Agencia Urbano en: <https://www.mivau.gob.es/vivienda>

Nota de Prensa. Índice de Precios de Vivienda. Instituto Nacional de Estadística <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV4T23.htm>

Nota de Prensa. Resultados sobre Hogares y Viviendas. Censo Población y Vivienda 2021. Instituto Nacional de Estadística. en: https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf

Presidencia de la República, pres reléase, octubre 14, 2024 en: <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/presidenta-claudia-sheinbaum-presenta-nuevo-programa-de-vivienda-y-regularizacion?idiom=en>

Objetivos de Desarrollo Sostenible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

Observaciones finales sobre a los informes periódicos quinto y sexto combinados de México en: https://hchr.org.mx/wp/wp-content/themes/hchr/images/doc_pub/G1810703.pdf

Organización de las Naciones Unidas <https://www.un.org/es/global-issues/human-rights>

ONU Derechos Humanos en: <https://www.un.org/es/global-issues/human-rights>

ONU Hábitat El consejo Ejecutivo de ONU-Habitat comienza su primera sesión de 2024 para su consulta en <https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-consejo-ejecutivo-de-onu-habitat-comienza-su-primera-sesion-de-2024>

ONU HABITAT Objetivos y estrategias en:
<https://unhabitat.org/es/node/2973>

ONU - HABITAT, Por el derecho a una vivienda adecuada y sostenible en:
<https://onuhabitat.org.mx/index.php/onu-habitat-e-infonavit-trabajan-en-el-fortalecimiento-de-la-planeacion-urbana-en-mexico>

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura
<https://www.fao.org/in-action/territorios-inteligentes/componentes/ordenamiento-territorial/contexto-general/es/>

Programas para el bienestar, 14 de octubre 2024, en:
<https://programasparaelbienestar.gob.mx/un-millon-de-viviendas-nuevas-adquirir-o-rentar-meta-para-este-sexenio-este-es-el-plan/>

Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada
<https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing>

Resolución del Consejo de Derechos Humanos A/HRC/RES/15/8 en:
<https://documents-ddsny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G10/166/29/PDF/G1016629.pdf?OpenElement>

Resolución del Comité de Derechos Humanos E-CN_4-RES-2000/9 en:
https://ap.ohchr.org/documents/S/CHR/resolutions/E-CN_4-RES-2000-9.doc

Secretaría de Relaciones Exteriores, Acerca de México en:
<https://embamex.sre.gob.mx/finlandia/index.php/embajada/acerca-de-mexico>

Secretaría de Relaciones Exteriores, Embajada de México en Nueva Zelandia en:
<https://embamex.sre.gob.mx/nuevazelandia/index.php/sobremexico/gobiernoyestructura>

Simulador de Crédito Hipotecario, SHF, noviembre 2024 en:
<https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=1724000&enganche=172400&plazo=20&tipo=&ingresosin=0&p=20&elige=5>

Sistema de Información de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, México en:
<https://agenda2030.mx/ODSGoalSelected.html?ti=T&cveArb=ODS0110&goal=0&lang=es#/ind>

Sistemas Judiciales. Unión Europea en: https://e-justice.europa.eu/content_judicial_systems_in_member_states-16-es-es.do?member=1

Trabajos en pleno, Cámara de Diputados en: <https://www.canaldelcongreso.gob.mx/noticia/avala-camara-de-diputados-reforma-constitucional-sobre-sistema-de-vivienda-para-personas-trabajadoras>

Última Nota de Prensa. Índice de Precios de Vivienda. Instituto Nacional de Estadística en: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&m

UNICEF Derecho Humanos en: <https://www.unicef.org/es/convencion-derechos-nino/que-son-derechos-humanos>

Legislativa internacional

Constitución Española

Convenio N.º 169, de la Organización Internacional del Trabajo sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes

Convenio N.º 117 de la Organización Internacional del Trabajo sobre Normas y Objetivos Básicos de la Política Social

Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial

Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares

Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad

Convención sobre los Derechos del Niño

Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados entre Estados y Organizaciones Internacionales o entre Organizaciones Internacionales

Declaración Universal de los Derechos Humanos

Ley 12/2023

Observación General N.º 4: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)

Observación General N.º 7: El Derecho a una Vivienda Adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Principios de higiene de la vivienda Organización Mundial de la Salud

Resolución A/RES/ES-11/2 aprobada por la Asamblea General el 24 de marzo de 2022 Organización de las Naciones Unidas

Resolución A/RES/60/251 por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Legislativa nacional

Acuerdo por el que se emiten las bases para la transferencia de recursos y desincorporación por extinción del organismo público descentralizado denominado Instituto de Salud para el Bienestar

Acuerdo por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio

Código Civil Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Decreto Periódico Oficial Tierra y Libertad, sexta época, número 3586

Decreto Periódico Oficial Tierra y Libertad, sexta época, número 4780

Decreto que reforma el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Agraria

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

Ley de Vivienda

Ley Federal del Trabajo

Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019-2024

Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024

Jurisprudencia

1a. CXLVIII/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada, registro IUS 2006171

1a. CCV/2015 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 12 de junio de 2015, registro IUS 2009348

Tesis 2a. XC/2010 Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tesis Aislada, registro IUS 163803

TSA/T.O./VI/2021 Destino de Tierras al Asentamiento Humano. Requisitos Formales que debe reunir el Acta de Asamblea que destine tierras de uso Común de Ejidos o Comunidades para tal fin



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



Cuernavaca, Mor., mayo 28 del 2026

C. DRA. LAURA ELIZABETH GARCIA MENDEZ
JEFA DE ESTUDIOS DE POSGRADO
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE
LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS.
P R E S E N T E.

Muy Distinguido Coordinador:

El Lic. JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, alumno del programa de Maestría en derecho acreditada ante el SNP del CONACYT, ha presentado al suscrito un trabajo de investigación que lleva por título: "EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES", con el cual pretende optar por el grado de Maestro en Derecho.

El Lic. Díaz Álvarez, concluyo el trabajo en cuestión y que, desde mi muy particular punto de vista, reúne los requisitos reglamentarios y estatutarios, establecidos por la Legislación Universitaria de nuestra alma mater, y por este conducto como director de tesis le otorgo mi voto aprobatorio, razonado en las siguientes reflexiones y consideraciones.

La tesis de maestría está dividida en cuatro capítulos con sus respectivas conclusiones en todos persiste su posición ideológica original, consistente en sostener la importancia y trascendencia que implica el derecho Humano a la Vivienda encontrado dentro de los derechos sociales, económicos y culturales y su aplicación práctica.

El capítulo primero se analiza de manera general el marco conceptual del derecho humano a la vivienda analizando el ordenamiento territorial como elemento esencial en donde se establecen las viviendas como el lugar físico e idóneo para la creación de un asentamiento humano, siguiente con la misma metodología se parte desde la literatura hasta la legislación que lo regula, para poder delimitar a los asentamientos humanos y aquellos irregulares ya sea porque se hallan en zonas de alto riesgo, áreas protegidas o cualquier otra en donde no sea apto el establecimiento de estos asentamientos.

En el capítulo segundo, se aborda el derecho humano a la vivienda en el ámbito internacional partiendo desde una método deductivo y documental y de igual forma, se tiene un inicio desde el marco internacional, en cuanto a



los tratados internacionales que mencionan este y aquellos que si bien no especiales en cuanto a proteger tal derecho de alguna otra forma de manera indirecta lo contempla en algunos de sus artículos, en este sentido el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales como órgano internacional cuya una de las finalidades es velar por el cumplimiento

En el capítulo tercero se abordase basa en el método comparativo en donde conceptualiza el derecho comparado y se proceda a realizar una comparación entre los diferentes sistemas jurídicos de los Estados Unidos de México y el Reino de España, iniciando con las particularidades de socioeconómicas de cada Estado en específico acerca de la población que posee cada uno, el nivel de salario o ingreso que percibe en promedio cada connacional.

Así como la estadística de vivienda para determinar cuantas viviendas existen y como son habitadas, examinando su forma de gobierno para continuar en su parte fundamental con la norma suprema consagrada en la constitución y la norma general que rija en todo el territorio del Estado para que ambas este en un mismo plano jerárquico y las instituciones de vivienda que provean de vivienda a sus ciudadanos para seguir con un estudio comparativo entre las diferencias y semejanzas.

Dentro del cuarto capítulo se realiza un estudio con relación al método exegético para analizar el derecho humano a la vivienda en los asentamientos irregulares desde la óptica de la dificultad de acceso para este derecho al tener en cuenta sus complicaciones como problemas para obtener una vivienda al encontrarse gran parte de las políticas públicas ligadas a la seguridad social, teniendo con ello que este derecho no es universal y también que la vivienda no es nada barata para adquirir, analizando las formas de adquirir la vivienda para realizar una propuesta que pueda de alguna forma contribuir al mejoramiento de este derecho y a la accesibilidad hacia los grupos vulnerables por ser un sector desprotegido y vulnerable.

La tesis comentada, considero que se adecua a lo solicitado en la legislación respectiva, de ahí que se incluya una introducción y sus respectivas conclusiones y propuestas.

Formalmente la investigación analizada tiene una consulta de doce fuentes bibliográficas, dieciocho fuentes hemerográficas, dieciocho leyes nacionales, diez y seis leyes internacionales, veintiuna fuentes hemerográficas, cincuenta y tres páginas web y cuatro jurisprudencias, la



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES



tesis del Lic. Díaz Álvarez, abarca ciento sesenta y siete páginas, en las cuales como hemos sostenido en este voto, persiste su posición ideológica original, consistente en hacer valer el derecho humano a la vivienda establecido encontrado dentro de los derechos sociales, económicos y culturales y su aplicación práctica.

Muy distinguida Jefa del Posgrado:

El trabajo presentado por el LIC. JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, desde mi personal punto de vista, merece este voto razonado, así como la autorización para que si usted no tiene inconveniente se le pueda conceder el derecho de presentar el examen de grado de maestra en derecho.

Aprovecho la oportunidad para enviarle un afectuoso saludo y despedirme como siempre a sus respetables órdenes.

DR. JULIO CABRERA DIRCIO

PROF. INVEST. T. C. DE LA
FACULTAD DE DERECHO Y
C. S. DE LA U.A.E.M.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

Sello electrónico

JULIO CABRERA DIRCIO | Fecha:2026-05-27 19:13:39 | FIRMANTE

DFIb1E2sF/ju8Cn5uwS1X3bn76CpciG00i8Sh2oNv2WZfHKmvDwpJxySTW2YMBNksQZ0NXzkWHHkPintxssj2lc+7AV2v4u57iX55RRwyhm6x41cn8BC2eUsBu6psj7DRw+5398sP/j0EcyXWBqsYo8jvpJ1BvDi1VGp4aL0bzRteteM9Of3cQt0XEvs/C5TOtByJh9woEjvLN7AfrsYYOEVSfh1Ghf0RWRP5lnc1fd187Eb83rrKilgVMGu5+cG1aPEC+Ibk6eMd6Hhkj21x8RtDJYpfOkianlmDdiv4gw1caN87R+MppW14Mr9Dilgn/N0SQyBe9v4yLZp0uag==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



SdRWKNIfp

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/JIYttdexIz5JCDM78bMGr4EChagBL5iy>



UAEM
RECTORÍA
2023-2029



DRA. LAURA ELIZABETH GARCÍA MÉNDEZ

Jefatura de Posgrado de la FDyCS de la UAEM

Asunto: VOTO APROBATORIO

Estimada Doctora, atendiendo al oficio DESP/028/05/2026, mediante el cuál fui designada como miembro de la Comisión Revisora del trabajo de tesis titulado: “EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES”, del alumno JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, del Programa Educativo de Maestría en Derecho, acreditado en el Sistema Nacional de Posgrados (SNP) de la SECIHTI – antes CONHACYT - en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos, me permito emitir el dictamen correspondiente conforme a la siguiente evaluación:

Relevancia del problema:

La vivienda es uno de los derechos humanos indispensables para el desarrollo integral de las personas, reconocido tanto en instrumentos internacionales de derechos humanos como en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Sin embargo, pese a su reconocimiento normativo, amplios sectores de la población continúan enfrentando condiciones de exclusión, precariedad habitacional e inseguridad jurídica respecto de la tenencia de la tierra. Por tanto, la problemática de los asentamientos irregulares representa uno de los principales desafíos para la garantía efectiva del derecho a la vivienda y para la construcción de ciudades inclusivas, sostenibles y socialmente justas. La realidad mexicana, con desigualdad económica, crecimiento urbano desordenado, insuficiencia de políticas públicas de vivienda y las limitaciones en los procesos de ordenamiento territorial, deriva en que, miles de familias se encuentran en situaciones de vulnerabilidad al carecer de certeza jurídica sobre la posesión de sus viviendas, enfrentando dificultades para acceder a servicios públicos, infraestructura urbana y mecanismos de protección legal.

Estructura del trabajo:

La estructura contempla cuatro capítulos.

Capítulo Primero. - Marco Teórico

Capítulo Segundo. - Marco Normativo

Capítulo Tercero. - El Derecho Humano a la Vivienda en el Derecho Comparado

Capítulo Cuarto. - Análisis del Derecho Humano a la vivienda en los asentamientos irregulares

Propuesta:

En la propuesta de esta investigación se contempla ampliar la protección del derecho a la vivienda a toda persona, en el artículo 4º de la CPEUM, entre otros planteamientos, sin embargo, existen otras posibilidades de garantía normativa sobre la vulnerabilidad de las personas que habitan los asentamientos irregulares, que podrán ser la pauta de futuros trabajos de investigación.

Conclusiones

El derecho humano a la vivienda se encuentra reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en sus respectivas leyes reglamentarias. Su protección no alcanza de manera integral a toda la población, particularmente a quienes habitan asentamientos irregulares. Esta situación evidencia la existencia de vacíos normativos y limitaciones en las políticas públicas que dificultan el acceso efectivo a una vivienda adecuada y a la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra. Ante dicha problemática, resulta indispensable fortalecer la coordinación institucional, el ordenamiento territorial y los mecanismos de inclusión social para garantizar el ejercicio pleno de este derecho fundamental en condiciones de igualdad, justicia social y respeto a la dignidad humana.

Por lo anterior, otorgo mi VOTO APROBATORIO, para que el alumno continúe con las gestiones correspondientes para obtener el grado de Maestro en Derecho.

ATENTAMENTE

DRA. ROSELIA RIVERA ALMAZÁN

Profesora Investigadora de Tiempo Completo de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

Sello electrónico

ROSELIA RIVERA ALMAZAN | Fecha:2026-06-07 12:58:40 | FIRMANTE

azfmxO8AvCEWVzAMCQJdw3okckBCZL6HTpE+kZwinZ99ioBtmvrVOg0qilsYTgPHz7KoOFEacqVVvt6GxUe4JHZA1PpbnDfU/7i4ymDD93iGu51Ph5IbE4SpyNmXeFxMl4whLdN
N3KC3mFNBQE8fUW23vXN04xDQdp0ffmYv46sNWVvq3RwL5sfN1GQRQarPwaBz73iVTnZPRY0mlxKPGN9exLsU6Dwf5K9f6wwMhD1U8gts0pp5chLfyNVUlípSpgTx9jKuO2MzT
8LxgQabF1cQWWBTwOhV0H7NbR5sTKV4xTLTRirGcpJktiVHmhfb3YxGGZIZyOlgqSfl0PCKy1A==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



DSWRtVZxJ

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/sCooH56JmFxHREgz24p1DGgtU6FOQzz>



UAEM
RECTORÍA
2023-2029

Ciudad Universitaria, a 9 de junio de 2025.

DRA. LAURA ELIZABETH GARCÍA MÉNDEZ.
JEFA DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES DE POSGRADO
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
P R E S E N T E

Distinguida Dra. García:

En relación con el trabajo de tesis desarrollado por el C. Licenciado JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, titulado: "EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES", del Programa Educativo de Maestría en Derecho acreditado ante el SNP SECIHTI que presenta para obtener el grado de Maestro en Derecho, por la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos y que se me encomendó como miembro de la Comisión Revisora; me permito manifestarle lo siguiente:

En virtud de que el trabajo contiene un argumento problematizado; una tesis que responde al problema argumentado; un marco teórico sustentado; una estructura capitular que responde a la tesis, con su consecuente desarrollo metodológico reflejado en la lógica de los argumentos jurídicos; **OTORGO MI VOTO APROBATORIO**, para que el trabajo sea sustentado como tesis en el correspondiente **Examen de Grado**.

ATENTAMENTE

DR. RUBEN TOLEDO ORIHUELA
Profesor Investigador de Tiempo Completo
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES-UAEM



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

Sello electrónico

RUBEN TOLEDO ORIHUELA | Fecha:2026-06-09 16:25:15 | FIRMANTE

l8VBaJn2XTIeDO1xmKwwrc2Bew5J2sRpHSBrjY9ZPD0ajd2PBvVMZHYgJr9FR7SKgQw9RqYInH0Q/ru+tWKNlyNUkfhEsXXtuPXHTNBlaaVd2McG0x7hP4LqNsXSbnMGK4WN
AkeV1twFHnMAy16S+zdG/0b3nHvj68kPs7lhxNeb3mbz859HANNXyw4yY5u+BD8/qYTEmOWmpxFlxmOcN1IP25Mrhsgf1+xm9dTLNoRis3UWNhpsEzIChqFbgSLmWem2Rceg
m42KB3yBrDb5N+bdOdj5HelrWVXnKiApcsYXgmWRaUnfG1w8e4KmYeNf4BuTvd9Xacwt9QaW9n/Fig==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



DMN0tiwpb

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/WFLjDua3P3hL7E46IOp2w2PTRHvfX8d6>



UAEM
RECTORÍA
2023-2029



Cuernavaca, Morelos a 21 de septiembre del 2026

DRA. LAURA ELIZABETH GARCÍA MÉNDEZ
JEFATURA DE POSGRADO FDYCS

Distinguida Doctora:

en virtud del nombramiento recibido como integrante de la Comisión Revisora del trabajo de investigación titulado: **"EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES"**, presentado por el Licenciado **JULIO CESAR DIAZ ALVAREZ**, para la obtención del grado de Maestro en Derecho, en el programa de Maestría en Derecho, que forma parte del Sistema Nacional de Posgrados de la SECIHTI, realizo la valoración académica de la Tesis de la forma siguiente:

I. Valoración de la Problemática Jurídica

La presente investigación aborda un tema relevante desde la perspectiva del derecho a la vivienda, dadas las características de inaccesibilidad económica que presenta en los asentamientos irregulares en México.

El sustentante propone en su Tesis como premisa, que el derecho a la vivienda en los asentamientos irregulares se vuelve complejo de realizar por estar ligado a la seguridad social, por lo que no resulta universal por lo que busca facilitar el acceso a la vivienda de grupos vulnerables.

II. Análisis del Contenido de la investigación y Metodología

La obra se despliega con rigor metodológico a través de los siguientes ejes transversales:

Marco teórico sobre el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos: En el primer apartado, se realiza una aproximación teórica del ordenamiento territorial, el derecho a la vivienda y los asentamientos humanos.

Marco normativo de la vivienda en el Derecho Internacional: El segundo capítulo examina el Derecho a la vivienda desde la perspectiva del Derecho Internacional, en el que se

destaca el análisis de las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-HABITAT.

EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL DERECHO COMPARADO: En el tercer capítulo se realiza un estudio comparado en el que el sustentante examina los modelos de normativos de la vivienda en México y España, en particular las particularidades socioeconómicas y las instituciones del derecho a la vivienda en España.

Propuesta de Innovación Procesal: En el capítulo final, el sustentante aborda los retos del derecho a la vivienda en los asentamientos irregulares, examina su acceso ligado a la seguridad social, así como la asequibilidad de la vivienda desde una perspectiva económica para finalmente realizar una propuesta de reforma constitucional que garantice el derecho a la vivienda para todas las personas.

IV. Conclusión

Por haber dado cumplimiento a los requisitos académicos y metodológicos empleados en su formulación, me es grato emitir mi **VOTO APROBATORIO** a la Tesis sometida a mi revisión, pues considero merece ser defendida ante el Tribunal de Tesis que sea designado para tal efecto, no me queda sino felicitar ampliamente al sustentante y agradecer al Posgrado mi designación como revisor de su Tesis de investigación.

DR. JUAN MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ
Profesor Investigador FDYCS UAEM
Miembro del SIN nivel 1 de la SECIHTI
Perfil PRODEP de la SEP



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

Sello electrónico

JUAN MANUEL GOMEZ RODRIGUEZ | Fecha:2026-09-22 11:05:41 | FIRMANTE

wPOVUp04/7gRbwlPYu60qsj/0Ev/RcM9bM1nHHFp9mTVf90uUL1WZJ6RNHwDpPteuCWtg679RD5DDs9gTR5pohH0YFxBjw/nhyOrXutym3YroBwUOArjPw/hyvrTVsP7DIgnnw
uiYYhU/yBIRG0xGZDS9hev4PaIT0fr1nf0MMq2DJISicCbQRlztPTjkJOvdr6fXWS6c8qk1Dxzor7J0VVWkU4b/xVX0Sxpwcra7sSvGk0M250+fnbdrRs56D5IVOZrHn06VxOPABU9
Mak1Z5P6XvuHe/9OdKf53yggjHjnSMLUNI+2OKoc1GzqhlhYhgNTvuDKmKtk4gTFaFw2AQ==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



sR3gzGwTK

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/QAvXgLCxWwaGEkmyN1i8pODTKxhRUPnJ>



UAEM
RECTORÍA
2023-2029

Chetumal, Quintana Roo, a 25 de agosto de 2026
UQROO/DCSH/DCS/36/2026



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO

"2026, Año del 40 Aniversario de la Creación del Himno del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo".

**DRA. LAURA ELIZABETH GARCÍA MÉNDEZ
JEFA DE POSGRADO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS.
P R E S E N T E.**

Muy Distinguida Dra. García Méndez:

El Licenciado **JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ**, alumno del programa de Maestría en Derecho acreditado ante el SNP (SECIHTI), ha presentado al suscrito un trabajo de investigación que lleva por título "EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES", con el cual pretende optar por el grado de Maestra en Derecho.

El Licenciado JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, concluyo el trabajo en cuestión y considero que reúne los requisitos reglamentarios y estatutarios, establecidos por la Legislación Universitaria de nuestra alma mater y por este conducto le otorgo mi Voto Aprobatorio.

El trabajo presentado por el Licenciado JULIO CÉSAR DÍAZ ÁLVAREZ, desde mi personal punto de vista, merece este voto, así como la autorización para que si usted no tiene inconveniente se le pueda conceder el derecho de presentar el examen de grado de Maestra en Derecho.

Aprovecho la oportunidad para enviarle un afectuoso saludo y despedirme como siempre a sus respetables órdenes.

Atentamente

"Fructificar la razón: trascender nuestra cultura"

**DR. LUIS GERARDO SAMANIEGO SANTAMARÍA
PROFESOR INVESTIGADOR
DE LA DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

www.uqroo.mx

Dirección:
Campus Chetumal Bahía.
Boulevard Bahía s/n
esquina Ignacio Comonfort
Colonia Del Bosque, C.P. 77019
Chetumal, Quintana Roo, México.

Teléfono:
+ 52 (983) 835 0300



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL
ESTADO DE MORELOS

Se expide el presente documento con firma electrónica UAEM, soportada por el certificado vigente a la fecha de su elaboración y con efectos plenos de conformidad con los LINEAMIENTOS EN MATERIA DE FIRMA ELECTRÓNICA PARA LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS PUBLICADOS en el ÓRGANO INFORMATIVO UNIVERSITARIO "ADOLFO MENÉNDEZ SAMARÁ" número 117 de fecha 20 de abril de 2021.

Sello electrónico

LUÍS GERARDO SAMANIEGO SANTAMARIA | Fecha:2026-08-26 18:14:57 | FIRMANTE

I4IAvUICGQSu7t09hZkUcf2HtpwazRpbMXA34z/MVcX3Mkn2npUul+LgOgaunQ4gTH2YoylvWDHkLf3mvmcaf88Jlu5m9qvzy+hio/dcRuZ/hlYNBVfD5vXVJeCFmPQMW9xAF00Tlc
k01xPsBv0dLQl56nWX0g9y/zitNOKcsEjPCPESmPrxqr8oo9ikHwsBoOwBDlx5BeKtnW9f3OgXAECltcPZl/uaEQtSGH3WHB9mJ2kUavMWJH94TCjaR6qWpvniModVTgXQk8CLH
qMWNlrrh/dPWnmSw1x/kolOv0kmiw6TTg2pnh2A/xuX+ZN0sWEIHwclCzWyt1Lm7vuTLPxQ==

Puede verificar la autenticidad del documento en la siguiente dirección electrónica o
escaneando el código QR ingresando la siguiente clave:



6Bnz1YVQv

<https://efirma.uaem.mx/noRepudio/2pcJqIS2geYWmOi9y2jzY39fxhzbWaDa>



UAEM
RECTORÍA
2023-2029