



UJAT



UNIVERSIDAD JUÁREZ AUTÓNOMA DE TABASCO
"ESTUDIO EN LA DUDA ACCIÓN EN LA FE"

DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS SOCIALES Y
HUMANIDADES

**LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA DE LOS
HABITANTES EN EL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE DOCTOR EN MÉTODOS
DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y DERECHOS HUMANOS

PRESENTA

SAÚL HORACIO RODRÍGUEZ DE LA CERDA

DIRECTORA

DRA. EGLA CORNELIO LANDERO

CO-DIRECTOR

DR. ARMANDO GUTIÉRREZ LÓPEZ

TUTORA

DRA. SILVIA MARÍA MORALES GÓMEZ

Villahermosa, Tabasco; marzo de 2023.



UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES



DIRECCIÓN

No. de Oficio. DACSyH/CP/1371/2023

Villahermosa, Tabasco a 17 de marzo de 2023

Asunto: Autorización de modalidad de titulación por tesis

**MTRO. SAÚL HORACIO RODRÍGUEZ DE LA CERDA
EGRESADO DEL DOCTORADO EN MÉTODOS DE SOLUCIÓN
DE CONFLICTOS Y DERECHOS HUMANOS
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud de autorización de modalidad de titulación, me permito comunicarle que con fundamento en el artículo 75 fracción IV del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente, se aprueba que pueda titularse mediante la **modalidad de tesis** con el trabajo recepcional "**La vivienda social digna y adecuada de los habitantes en el municipio del Centro, Tabasco**", para la obtención del grado de Doctor en Métodos de Solución de Conflictos y Derechos Humanos.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo afectuosamente.

ATENTAMENTE
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

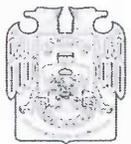
C.c.p. Archivo
Mtro. JERGP/arc

Consortio de
Universidades
Mexicanas
UNA AL PAÍSA DE CALIDAD POR LA EDUCACIÓN SUPERIOR

www.ujat.mx

Facebook: DACSyH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT / Twitter@DACSyH_UJAT

PROLONGACIÓN PASEO USUMACINTA S/N
BOULEVARD BICENTENARIO
R/A. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN, CENTRO, TABASCO
TEL. (993) 358 15.00 EXT. 6506
CORREO: posgrado.dacsyh@ujat.mx



**UNIVERSIDAD JUÁREZ
AUTÓNOMA DE TABASCO**

"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"



**DIVISIÓN ACADÉMICA DE CIENCIAS
SOCIALES Y HUMANIDADES**



DIRECCIÓN

No. de Oficio. DACSyH/D/CP/1370/2023
Villahermosa, Tabasco a 17 de marzo de 2023
Asunto: Autorización de impresión de tesis

**MTRO. SAÚL HORACIO RODRÍGUEZ DE LA CERDA
EGRESADO DEL DOCTORADO EN MÉTODOS DE SOLUCIÓN
DE CONFLICTOS Y DERECHOS HUMANOS
P R E S E N T E**

Con fundamento en el artículo 77 del Reglamento General de Estudios de Posgrado vigente y en atención a la tesis titulada "**La vivienda social digna y adecuada de los habitantes en el municipio del Centro, Tabasco**", para obtener el grado de Doctor en Métodos de Solución de Conflictos y Derechos Humanos, la cual ha sido revisada y aprobada por su directora la Dra. Eglá Cornelio Landero y la Comisión Revisora, me permito comunicar a usted que se **autoriza la impresión de la misma**, a efectos de que esté en posibilidad de presentar el examen respectivo.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para saludarlo afectuosamente.

ATENTAMENTE
"ESTUDIO EN LA DUDA. ACCIÓN EN LA FE"

DRA. FELIPA SÁNCHEZ PÉREZ
DIRECTORA

D.A.C.S. y H.



DIRECCIÓN

C.c.p. Archivo
Mtro. JERGP/arc

Consortio de
Universidades
Mexicanas

UNA AL PAZ DE CALIDAD POR LA EDUCACIÓN SUPERIOR

www.ujat.mx

Facebook: DACSyH División Académica de Ciencias Sociales y Humanidades UJAT / Twitter@DACSyH_UJAT

PROLONGACIÓN PASEO USUMACINTA S/N
BOULEVARD BICENTENARIO
R/A. GONZÁLEZ 1RA SECCIÓN, CENTRO, TABASCO
TEL. (993) 358.15.00 EXT. 6506
CORREO: posgrado.dacsyh@ujat.mx

CARTA DE AUTORIZACIÓN

El que suscribe, autoriza por medio del presente escrito a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, para que utilice tanto física como digitalmente la tesis de grado denominada "La vivienda social digna y adecuada de los habitantes en el municipio de centro, tabasco" de la cual soy autor y titular de los derechos de autor.

La finalidad del uso por parte de la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco de la tesis antes mencionada, será únicamente para difusión, educación, y sin fine de lucro; autorización que se hace de manera enunciativa más no limitativa para subirla a la Red Abierta de Bibliotecas Digitales (RABID) y cualquier otra red académica con las que la universidad tenga relación institucional.

Por lo antes manifestado, libero a la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco de cualquier reclamación legal que pudiera ejercer respecto al uso y manipulación de la tesis en mención y para fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la ciudad de Villahermosa, Tabasco a los 23 días del mes de marzo del año 2023.

Autorizo



MV. Saul Horacio Rodríguez de la Cerda.

Agradezco al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, y al Programa Nacional de Posgrados de Calidad por permitirme estudiar el Doctorado en Métodos de Solución de Conflictos y derechos humanos.

Mi gratitud a mi alma mater, la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, y las Autoridades de quien recibí su apoyo total durante mis estudios de posgrado

México

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

A mi querida Alma Máter, la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, por darme la oportunidad de formarme en sus honorables e históricas aulas donde se han instruido a grandes profesionales de este bello estado.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología, por la confianza de hacerme parte del posgrado en Métodos de Solución de Conflictos y Derechos Humanos y brindarme las facilidades para lograr este éxito educativo.

Al honorable comité tutorial: Dra. Eglá Cornelio Landero, Dr. Armando Gutiérrez López, Dra. Silvia María Morales Gómez, por invertir su valioso tiempo en instruirme y corregir este trabajo y orientar en gran medida mi formación profesional en un nivel tan alto como este.

A todos los profesores de este doctorado quienes con sus enseñanzas han dejado una huella imborrable en mi vida, en especial a los doctores Alfredo Islas Colín y Jesús Antonio Piña Gutiérrez.

DEDICATORIA

A mi entrañable familia, por el ser el motor que me mantiene avante en la vida y en el ámbito profesional.

A las personas que más admiro en el desempeño académico y científico de este noble doctorado: Dra. Eglá Cornelio Landero y Dr. Alfredo Islas Colín.

A todas las personas de Centro, Tabasco, porque pronto todos puedan gozar de una vivienda digna y adecuada.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

SIGLAS Y ABREVIATURAS

CONAVI	Comisión Nacional De Vivienda
CIDH	Comisión Interamericana de Derechos Humanos
Corte IDH	Corte Interamericana de Derechos Humanos
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
CEDEVIS	Certificados de Vivienda en el Mercado de Valores
CFF	Código Fiscal de la Federación
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
FMI	Fondo Monetario Internacional
ICV	Índice de Cartera Vencida
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
INVITAB	Instituto De Vivienda De Tabasco
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
FOVISSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
FONHAPO	Fondo Nacional de Habitaciones Populares
IVA	Impuesto al Valor Agregado
INFONAVIT	Instituto Nacional del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores
ONU	Organización de las Naciones Unidas
REA	Régimen Especial de Amortización
SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
OREVIS	Organismos Estatales de Vivienda

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	9
CAPÍTULO PRIMERO	14
LA VIVIENDA EN MÉXICO: SU EVOLUCIÓN HACIA LA VIVIENDA SOCIAL	14
I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA	14
1. <i>La vivienda en diversas épocas</i>	15
A. La vivienda en el México Prehispánico y la época de la Colonia	15
B. La vivienda en los años del Porfiriato e inicios de la Revolución	27
2. <i>La vivienda y sus diversas connotaciones</i>	37
A. Casa-habitación.....	38
B. Hogar, domicilio y residencia.....	38
II. CONSTITUCIONALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA	39
A. La dignidad humana.....	50
B. Principios fundamentales de derechos humanos.....	51
2. <i>El derecho humano a la vivienda interrelacionado con otros derechos sociales</i>	52
A. Derecho de vivienda en el patrimonio de las familias.....	55
B. Interdependencia del derecho a la vivienda con otros derechos humanos: trabajo, educación, salud y desarrollo	55
CAPÍTULO SEGUNDO	63
DERECHO A LA VIVIENDA EN EL MARCO JURÍDICO INTERNACIONAL Y NACIONAL	63
I. DERECHO A LA VIVIENDA EN INSTRUMENTOS INTERNACIONALES	65
2. <i>Sistema Universal</i>	65
A. Declaración Universal de los Derechos Humanos	65
B. Pactos Internacionales: Derechos Económicos Sociales y Culturales y Derechos Civiles y Políticos	66
3. <i>Sistema Regional</i>	69
A. Convención Americana sobre Derechos Humanos	69
B. Convenio Europeo de Derechos Humanos: derecho a la vivienda.....	71
4. <i>Sistema especializado</i>	72
A. La vivienda en convenios de la Organización Internacional del Trabajo.....	72
B. Observaciones sobre el derecho a la vivienda en el ámbito especializado de los derechos humanos.....	77
II. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN JURISPRUDENCIAL	79
1. <i>Observaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a la vivienda adecuada</i>	79
2. <i>Derecho a la vivienda en realismos jurídicos</i>	86
A. Resoluciones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos	86
B. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos	88
3. <i>Estudio de casos sobre la vivienda en las Cortes Europeas</i>	90
A. Caso López Ostra vs España	90
B. Marzari vs Italia.....	91
C. Yordanova vs Bulgaria	91
D. Winterstein y otros vs. Francia	92
4. <i>El derecho a la vivienda adecuada en la jurisprudencia mexicana</i>	93
CAPÍTULO TERCERO	98
LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA	98
I. ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA	98
1. <i>El derecho a una vivienda adecuada y su relación con otras libertades</i>	100
2. <i>El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias, en el hogar, la privacidad y la familia</i>	101
II. VIVIENDA ADECUADA Y ACCIONES DE GARANTÍA	103
1. <i>La seguridad de la tenencia, restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio</i>	103
2. <i>Igualdad y no discriminación en el acceso a una vivienda adecuada</i>	106
III. CARACTERÍSTICAS HABITUALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN MÉXICO	110
1. <i>Accesibilidad</i>	110

2. Disponibilidad.....	119
3. Aceptabilidad.....	126
IV. VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA PARA GRUPOS VULNERABLES	134
1. Pueblos indígenas y personas con discapacidad.....	134
2. Mujeres y niños	136
3. Personas desplazadas y migrantes	138
4. La vivienda en convenciones internaciones relativas a grupos vulnerables	139
CAPÍTULO CUARTO	146
EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA COMPARADO	146
I. LA VIVIENDA EN ITALIA.....	146
1. Breve historia de la vivienda en Italia	146
2. Bases constitucionales del derecho a la vivienda en Italia.....	156
II. LA VIVIENDA EN ESPAÑA.....	158
1. Breve historia de la vivienda en España.....	158
2. Constitucionalización española del derecho de vivienda.....	164
3. Política de vivienda.....	166
III. LA VIVIENDA EN ARGENTINA	171
1. Antecedentes históricos	173
2. Sobre la vivienda actual en Argentina	179
CAPÍTULO QUINTO.....	184
LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CENTRO DEL ESTADO DE TABASCO: FACTORES QUE AFECTAN SU OCUPACIÓN Y ACCESO	184
I. GEOGRAFÍA Y POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO.....	184
1. Geopolítica social del municipio de Centro	184
2. Población económicamente activa	186
II. INFRAESTRUCTURA HABITACIONAL.....	187
1. Tipología.....	187
2. Características.....	188
A. Tamaño, ubicación y antigüedad de los inmuebles.....	188
B. Materialización a través de los procesos de autoconstrucción y autoproducción.....	197
III. FACTORES QUE AFECTAN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CENTRO	201
1. Consideraciones en la forma de acceso a la vivienda	202
A. Tierras asequibles para viviendas	203
B. Viviendas propias con escrituras.....	205
C. El entorno comunitario	206
2. El problema de la vivienda y los factores negativos habituales.....	208
A. Rezago habitacional	208
C. Ausencia de servicios básicos.....	212
CAPÍTULO SEXTO	232
VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA DE LAS FAMILIAS DEL MUNICIPIO DE CENTRO TABASCO: MECANISMOS DE ACCESO Y GARANTÍA	232
I. VIVIENDA SUSTENTABLE	232
1. Pilares del modelo de vivienda sustentable	235
2. Arquitectura sustentable.....	237
II. DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SOCIAL	241
1. Servicios de derechos sociales: salud, educación, movilidad y seguridad jurídica.....	241
2. Servicios públicos de desarrollo urbano	250
1. Accesibilidad de precio en la vivienda.....	263
3. Regulación de la vivienda en arrendamiento.....	269
CONCLUSIONES	276

Tabla de ilustraciones

Figura 1. Vivienda en Mesoamérica	17
Figura 2. Vecindad en la calle de Nicaragua, siglo XVIII. México, D. F.	19
Figura 3. Vivienda Indígena	23
Figura 4. Vivienda en el porfiriato	28
Figura 5. Conjuntos habitacionales	33
Figura 6. Movilización de recursos para la vivienda con un mercado secundario.	116
Gráfica 1. Programas presupuestales.	118
Gráfica 2. Distribución de las Viviendas según tenencia	119
Gráfica 3. Reservas Territoriales	122
Figura 7. Habitabilidad Externa e Interna	126
Figura 8. Localidades y servicios	127
Figura 9. Traslado al lugar de trabajo.	128
Figura 10. La cohesión social y sus dimensiones	136
Mapa 1. La cohesión social y sus dimensiones	137
Gráfica 4. Percepción de inseguridad en lugares	138
Figura 11. Concurso para el nuevo barrio de Sant'Elena 1911.	155
Figura 12. Quartiere Valco san paolo.	158
Figura 13. Quartiere valco san paolo. Vista aérea actual	159
Figura 14. Piano di Zona de Corviale	161
Figura 15. Casas unifamiliares de dos plantas edificadas por La Constructora Benéfica.	166
Figura 16. Parque urbanizado del Hipódromo Madrid	168
Figura 17. Influencia de la Ley Salomón de 1935	170
Figura 18. Plantas propuestas para las viviendas de renta limitada.	177
Figura 19. Prototipos de viviendas individuales de la Comisión de Casas Baratas	181
Figura 20. Croquis del Municipio de Centro	192
Tabla 1. Población ocupada según sector de actividad económica	194
Figura 21. Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas.	196
Tabla 2. Viviendas particulares habitadas en el estado de Tabasco, según metros de construcción	197
Tabla 2. Viviendas particulares habitadas en el estado de Tabasco, según metros de construcción	197
Tabla 3. Satisfacción distancia-tiempo entre la vivienda y los tipos de servicios	198
Tabla 4. Localidades y población que dispone de servicios	199
Tabla 5. Grado de satisfacción en la distancia-tiempo de las viviendas y el entorno en el estado de Tabasco	199
Tabla 6. Grado de satisfacción en la distancia-tiempo de las viviendas y el entorno en localidades de 1000000 y más habitantes	201
Tabla 7. Viviendas con antigüedad en el estado de Tabasco	203
Tabla 8. Antigüedad en localidades de 100,000 y más habitantes	203
Tabla 9. Viviendas particulares habitadas según su forma de adquisición en el estado de Tabasco	208
Tabla 10. Período de construcción 2015-2020, localidades de 100,000 y más habitantes	208
Tabla 11. Ocupantes por viviendas	213
Tabla 12. Resultados de vivienda	217
Tabla 13. Indicadores de seguimiento al derecho a la vivienda	220
Gráfica 4. Características del Servicio de Agua Potable a nivel Nacional y en Tabasco	222
Tabla 14. Viviendas en total con agua entubada dentro del municipio de Centro, Tabasco	223
Tabla 15. Vivienda con drenaje y sin drenaje en las viviendas del municipio de Centro	225

Figura 22. Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por condición de disponibilidad de energía eléctrica	226
Gráfica 5. Viviendas con energía eléctrica	227
Gráfica 6. Características del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica	228
Tabla 16. Viviendas con Energía Eléctrica y sin Energía Eléctrica dentro del municipio de Centro Tabasco	228
Figura 23. Distribución de usuarios de internet en ámbito urbano y rural, 2017-2020	230
Tabla 17. Hogares que disponen de conexión según medio de conexión de 2015 a 2020	231
Gráfica 7. Distribución de la población según la condición del uso del teléfono celular	234
Tabla 18. Viviendas que disponen con tecnologías de la Información en el municipio de Centro	236
Gráfica 8. Distribución de la población por los servicios de salud, de acuerdo al INEGI.	248
Figura 24. Distribución de la población que se encuentra afiliada por las instituciones de salud	249
Gráfica 9. Población con carencia a todos los servicios de salud de acuerdo al ámbito de residencia	250
Tabla 19. Tabla de las características de tecnologías de iluminación con mayor eficiencia energética utilizadas en el alumbrado público	258
Mapa 2. Cobertura de alcantarillado por entidad federativa	260
Mapa 3. Cambio de hábitos por el temor de la delincuencia	263
Gráfica 10. Incidentes de emergencia	265
Figura 25. Tiempo respecto al traslado o lugar de estudio a nivel nacional	267
Figura 26. Tiempo y modo o medio de traslado al lugar de trabajo	268
Tabla 20. Precios en el ámbito nacional primer trimestre 2022	270
Tabla 21. Variación anual municipal del índice SHF, primer semestre 2022	271
Gráfica 11. Evolución de la cartera de crédito para la adquisición de la vivienda	272
Figura 27. Satisfacción de la vivienda conforme al INEGI	274
Gráfica 12. Satisfacción de la calidad de la vivienda	274
Mapa 4. Ilustración de viviendas con necesidad de arreglos y reparaciones	275
Tabla 22. Gasto corriente monetario promedio trimestral respecto a los grandes rubros de gasto, según año de levantamiento en pesos	278
Gráfica 13. Distribución de las viviendas según la tenencia	279

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objetivo llevar a cabo el estudio en relación a la vivienda y todos sus elementos que son sumamente importantes para su consolidación como derecho social, dado que dentro de las importantes políticas, reformas constitucionales, así como la mutación en el ámbito legislativo, ha permitido el cambio de este derecho en diferentes aristas, como puede ser el derecho a la autoproducción y a la autoconstrucción, el acceso a los créditos de vivienda, así como el impulso del acceso a los servicios básicos tanto internos como externos (agua, alcantarillado, alumbrado, seguridad urbana, entre otras.)

Lo que se pretende con este documento es llevar el análisis a hacia las fronteras o los contornos del derecho a la vivienda, es decir, encontrar el alcance externo y la situación actual de los habitantes para el acceso a este derecho, lo que trae consigo que se introduzca el análisis desde los orígenes de este derecho hasta su situación en el México actual y dentro del municipio de Centro.

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo cuarto, párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹, y en el artículo segundo, fracción XXXV, de la Constitución Política del estado Libre y Soberano de Tabasco². En este contexto, el presente trabajo refiere que, a pesar de tal estipulación legal, el estado de Tabasco se encuentra en un nivel de satisfacción muy bajo con la vivienda, conforme a las Estadísticas del INEGI presentadas también por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) en un estudio diagnóstico, en el mismo en que se menciona que “en Tabasco el porcentaje de rezago de vivienda resultó ser de los más altos, al superar por 15 puntos porcentuales el porcentaje nacional, lo cual parece sugerir que existe una relación entre la mala calidad de las viviendas y una menor satisfacción con estas”.³

Asimismo, la referida instancia gubernamental refiere que “la seguridad en el

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4. “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.”

² Constitución Política del estado Libre y Soberano de Tabasco, artículo 2, fracción XXXV. “Toda persona y su familia tienen derecho a disfrutar de vivienda adecuada, digna y decorosa”.

³ Coneval, *Estudio Diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa*, 2018, p.122.

barrio resultó ser un aspecto relevante que puede estar vulnerando, en alguna medida, el derecho a la vivienda digna y decorosa”; no obstante, en Tabasco, 43.1% de sus habitantes se sienten inseguros en su vivienda, superando incluso el promedio nacional⁴, de igual manera, la desconfianza vecinal es de las más altas del país con 39.2%⁵; y es una de las entidades que concentran la peor calidad comunitaria⁶. Aunado a ello, en el periodo 2013-2018, el municipio de Centro, Tabasco, tiene un rezago de 61,673 viviendas, respecto de sus 684,847 habitantes, de acuerdo con el Programa Institucional de Vivienda de Tabasco 2019-2024⁷.

Por lo tanto, bajo la premisa del párrafo séptimo del artículo 4° constitucional, se elaboró la presente investigación para documentar los factores o causas que hacen precario el acceso de familias a la vivienda social en el municipio de Centro, Tabasco, bajo el enfoque de vivienda digna y adecuada. De este modo se hace la pregunta de investigación, ¿cuáles son los factores por los que familias del municipio de Centro, en Tabasco, carecen de acceso a vivienda social digna y adecuada?

De acuerdo con lo anterior, la hipótesis es: la vivienda es el espacio que deben tener todas las familias bajo principios de seguridad como patrimonio, con servicios básicos. Las familias en el municipio de municipio de Centro, Tabasco, enfrentan obstáculos para acceder a la vivienda social digna y adecuada, por la falta de políticas públicas que hagan transparentes el valor de la tierra, los procesos de producción de viviendas, la regulación de la oferta y la demanda de viviendas, así como los servicios públicos básicos necesarios para tener bienestar.

En este sentido, el objetivo general es explorar los factores por los que las familias del municipio de Centro, Tabasco carecen de accesibilidad a viviendas sociales digna y adecuada. Ello, de la mano de seis objetivos específicos, de los cuales se elaboraron la misma cantidad de capítulos que conforman esta tesis.

En cuanto al ámbito metodológico, el presente trabajo llevó a cabo una metodología de corte cualitativo, con diseño no experimental, el que se subdivide en transaccional-exploratorio. Por su parte, la teoría que lo conduce es la

⁴ *Ibidem*, p. 134

⁵ *Ibidem*, p. 127

⁶ *Ibidem*, p. 135

⁷ COPLADET, *Programa Institucional del Instituto de Vivienda de Tabasco 2019 – 2024*, pp. 16 y 18.

exigibilidad de los derechos sociales, la cual se han encargado de desarrollar Christian Courtis y Victor Abramovich; asimismo, dado que el derecho a la vivienda es un derecho eminentemente social, tiene que ser garantizado por el Estado, para lo cual se fundamenta con la teoría del garantismo de Luigi Ferrajoli⁸.

De manera general, en el desarrollo de los seis capítulos que integran este trabajo, dentro del primer capítulo se encuentran los orígenes y la evolución del derecho a la vivienda con el México antiguo, partiendo de lo establecido por los aztecas y sus formas de vida en las viviendas que ellos establecieron o crearon, de modo que, se hace un estudio sobre la estructuración e infraestructura de las viviendas antiguas, así como los materiales con los cuales se crearon los lugares donde vivían las culturas mesoamericanas.

Asimismo, la evolución de la vivienda conlleva al estudio también de la arquitectura y estilos de vida en las diferentes etapas históricas de México, dada que en cada fase se tuvieron peculiaridades distintas en la construcción de las viviendas antiguas, por lo que, en el análisis se abarca no solamente la forma arquitectónica de la vivienda, sino el complemento de los antecedentes sobre las reformas constitucionales y las políticas públicas que se impulsaron en los sexenios de los gobiernos mexicanos.

Por otro lado, en el capítulo segundo del derecho a la vivienda, se analiza la normatividad en el ámbito nacional e internacional, que es importante para conocer de qué manera se contempla el impulso de este derecho social dentro de las legislaciones y la forma en cómo los tratados internacionales han plasmado este derecho dentro de sus contenidos. Es importante mencionar que, dentro de la normatividad que se hace referencia en el capítulo en comento, están incluidos instrumentos internacionales vigentes en el territorio mexicano, que contemplan diversos derechos humanos.

Aunado a las legislaciones, también se citan relevantes criterios de los organismos tanto nacionales como internacionales respecto al derecho a la vivienda, así es indudable que, estos han ayudado a reforzar y a consolidar este derecho incluso para que los sectores más vulnerables, de la mano de las

⁸ Ferrajoli Luigi, *Derecho y Razón. Teoría del Garantismo Penal*, Editorial Trotta, 1995, pp.851- 854.

obligaciones que tienen los países para atender la necesidad de este derecho social.

Seguidamente, dentro del capítulo tercero se mencionan otros elementos importantes en el derecho a la vivienda, además de que en dicho apartado también se establecen los aspectos necesarios para que se considere como tal una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo que establecen las legislaciones y tratados internacionales, sin dejar a un lado lo comentado por la destacada doctrina.

De igual manera, se presenta una serie de características enfocadas en el estudio de cuestiones como el acceso, la disponibilidad y aceptabilidad; asimismo, para complementar este capítulo, se hace un análisis con relación a la vivienda por parte de los grupos vulnerables, donde se pueden notar los aspectos que debe integrar el acceso este derecho por parte de personas indígenas, con discapacidad, mujeres y niños, considerando su panorama actual.

Por su parte, en el capítulo cuarto se hace un estudio a nivel comparado sobre los sistemas de vivienda en Estados tanto europeos como latinoamericanos, por lo que el centro de análisis se encuentra enfocado en países como Italia, España y Argentina. Sin duda, el estudio dentro de esta parte se centra en conocer dos aspectos: en primera, las políticas públicas que por etapas ha tenido cada país con relación al derecho a la vivienda, destacando la forma en cómo le han dado impulso; y por otro lado, se hace presente el análisis en las normativas que rigen el derecho a la vivienda y la forma en cómo estas se establecen.

Después, cuando se aborda el capítulo quinto, se hace referencia a la fase de investigación enfocada en el municipio de Centro, Tabasco, donde se puede notar los avances del derecho a la vivienda y la forma en cómo se ha llevado a cabo el impulso a la mejora de este. Empero, prioritariamente se destacan las problemáticas que trae consigo la falta de acceso a una vivienda digna y adecuada en el mencionado municipio, así como una serie de inconvenientes en rezago de la vivienda que se deben atender respecto a los servicios públicos, la infraestructura dentro de las viviendas, así como el acceso a los servicios básicos en general, por mencionar algunos de los que serán el análisis principal en dicho apartado.

Por último, con base en el estudio desarrollado a lo largo de todos los capítulos que integran este trabajo y principalmente la situación sustentada en

estadísticas sobre la problemática en el municipio de Centro, Tabasco, en este capítulo final, se efectúa el análisis de los mecanismos de acceso y garantía a la vivienda digna y adecuada de las familias de Centro, mismo que incluye el desarrollo y la arquitectura sustentable como un nuevo modelo de solución para la vivienda, un estudio respecto a la forma de llevar a cabo la solución de los servicios de derechos sociales, al igual que, la satisfacción, y la accesibilidad de la vivienda.

México

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

CAPÍTULO PRIMERO

LA VIVIENDA EN MÉXICO: SU EVOLUCIÓN HACIA LA VIVIENDA SOCIAL

I. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda es un espacio donde el ser humano lleva a cabo sus condiciones de vida para consigo y toda su familia, donde satisface sus necesidades económicas y sociales.

En sentido gramatical, la palabra vivienda es un “lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”⁹. Conforme al concepto gramatical se puede decir que la vivienda lleva implícito el significado del lugar en donde habitualmente se congregan o permanecen las personas o familias.

En la vida cotidiana se requiere de una literatura que justifique un tema tan importante como es la vivienda. En ella las personas, familias y amigos pasan tiempos significativos de sus vidas, convivencias, aseos y satisfacciones de necesidades fisiológicas.

Menciona Miguel Juárez Pichardo “La vivienda es el espacio que organiza y facilita el día a día, condición que la convierte en más que una mera construcción. Se trata de un lugar vinculado con la historia familiar, con los valores y creencias, con la identidad; sobre todo, es un elemento vinculante con las relaciones sociales”¹⁰ Dentro de la disciplina de la arquitectura, el mismo autor menciona que la vivienda es toda aquella construcción con las cualidades a partir de los principios objetivos, como son la edificación material, la parte de los elementos espaciales, por lo que es orden y cualidad, y cuantificación en relación a la materia, cualificación, si deviene en conciencia, por lo tanto es realidad física que considera los elementos de la naturaleza y simultáneamente formas del entorno social e ideológicas.¹¹

⁹ Real Academia Española, “Diccionario de la lengua española”, <https://dle.rae.es/vivienda>

¹⁰ Juárez Pichardo, Miguel “La vivienda como representación cultural” *Bitácora Arquitectura*, Universidad Nacional Autónoma de México, número 46, julio- noviembre 2020, p.91.

¹¹ *Ibidem*, p.96.

La vivienda “puede ser concebida como el espacio que habitan las personas y las familias, ya sea en el campo o en la ciudad; construida de distintas dimensiones, formas y materiales”.¹² Con base en esta definición se piensa en que la vivienda debe cumplir con ciertas medidas, de tal manera que las personas o familias que la habitan puedan tener las diversas áreas, como son la cocina para preparar alimentos, la estancia de reunión (sala), el área para comer, los espacios para dormir con privacidad, sanitarios para las necesidades fisiológicas, entre otros lugares que necesitan dentro de la vivienda.

1. La vivienda en diversas épocas

Durante todo el tiempo de la humanidad el hombre ha tenido que resguardarse del sol, el agua y las inclemencias del tiempo; la vivienda ha sido el espacio que primero tratan de tener las personas de forma segura, apropiada a sus necesidades y deseos de comodidad y desarrollo, en lo privado como en lo colectivo. Las diversas épocas de la historia marcan la forma de organización social y política del Estado-Nación, por lo tanto, de manera sucinta se menciona la vivienda en tiempos antiguos incluso antes de ser reconocido como derecho en la Ley Fundamental.

A. La vivienda en el México Prehispánico y la época de la Colonia

La historia de la vivienda en México cuenta con características muy peculiares las cuales empiezan desde la conquista y la época colonial hasta la implementación de políticas habitacionales en el Estado mexicano moderno, por ello, para hacer el análisis respectivo sobre el derecho a la vivienda en México, es necesario adentrarse en la evolución que ha tenido este derecho fundamental a través de la historia de México, y de igual manera cómo ha evolucionado en el urbanismo tabasqueño.

En el México prehispánico, antes de referir a la vivienda, ponemos en contexto la tenencia de la tierra, como vestigio de ello, que, en el caso de los Aztecas, tal como indica Guillermo Floris Margadant, “los *calpullis* tenían tierras

¹² Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, “Programa Nacional de Vivienda 2019-2024”, https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/532237/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf

repartidas entre parcelas, que podían ser cultivadas por las familias individuales dentro de las cuales su uso se transmitía sucesoriamente”¹³.

Después de la conquista de México, el territorio urbano quedó separado social y racialmente debido a la jerarquía socio-económica de los propios residentes de las ciudades, tal como sucedió con las clases de mayor rango social que estaban más cercanas a la plaza mayor. Por otro lado, los indios estaban acomodados en los márgenes de la ciudad, o bien, en barrios periféricos del propio municipio español. En ese sentido, fueron las clases sociales las que efectivamente, determinaron dónde se podían asentar, lo que significaba que la burguesía se localizaba principalmente en la plaza de la Ciudad de México.

En ese sentido, la traza, la cual era la forma en se llamaba a la ciudad, impuso su ocupación sobre los territorios conquistados, mismos que se conformaban por un núcleo central urbanístico, conocido como la plaza mayor.

La plaza mayor era el elemento que dirigía el dibujo del mapa, pero, además, concentraba los edificios y las funciones más relevantes del poder y su administración, lo que la convertía también en un centro simbólico y la referencia obligada de toda población. La iglesia mayor, la casa de concejo y cabildo y la casa real, unas frente a otras en el espacio de la plaza, se traducían sin duda en un conjunto imponente y con grandes posibilidades de "convencer" sobre el nuevo orden social¹⁴.

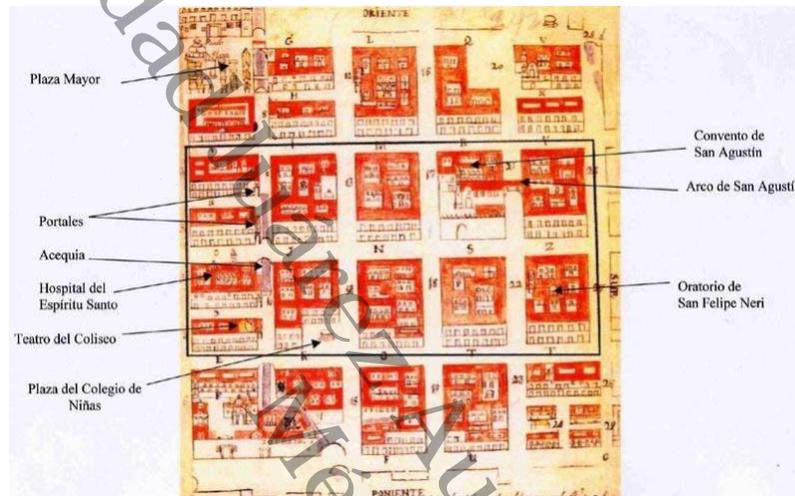
En efecto, la plaza mayor era considerada para representar comúnmente los actos de carácter público, donde se concentraba el centro del poder civil y religioso, y además el comercio. En ese sentido, en el resto de la malla se repartían los solares de las manzanas a los pobladores, empezando desde la plaza mayor, el esquema se repartía a las plazas menores como sede de las parroquias y monasterios, los cuales eran responsables de los barrios, ya que como Ribera señala, “desde la fundación misma de las ciudades coloniales, en el reparto de los solares empezando

¹³ Floris Margadant, Guillermo, *Introducción a la historia del derecho mexicano*, México, UNAM, 1971, p. 22.

¹⁴ Ribera Carbo, Eulalia, “Casas, Habitación y Espacio Urbano en México, de la Colonia al Liberalismo Decimonónico” *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona Vol. VII, número 146, agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(015\).htm#_ednref7](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(015).htm#_ednref7)

a partir de la plaza mayor, la cercanía respecto a ella fue seña de la jerarquía del propietario hecha evidente en la categoría constructiva de las residencias”¹⁵. Así, el ejemplo claro de cómo se distribuía el espacio en la época del México Colonial, se puede reflejar en el siguiente plano:

Figura 1. Vivienda en Mesoamérica



Fuente: De la torre Villalpando, Guadalupe La vivienda de la Ciudad de México desde la perspectiva de los padrones (1753-1790) Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales (2003 Archivo General de la Nación).

En ese sentido, Ribera Carbo menciona que, las primeras edificaciones de casa- habitación en las ciudades coloniales se hicieron a base de piedra y cal, con una apariencia sólida fortificada, la cual estaba conformada por el lado interior en los espacios de un patio central, que estaban enmarcados al estilo de las casas de Castilla y Andaluza¹⁶. En ese sentido, la autora en referencia menciona que, dentro de ese tipo de casas habitaban familias nucleares y extensivas al estilo de España, asimismo, los empleados y sirvientes compartían la casa. Posteriormente, en el siglo XVII, el barroco impuso su huella dentro del urbanismo mexicano, dado que la casa mexicana ya contaba con características peculiares que lo caracterizaban

¹⁵ *Idem.*

¹⁶ Ribera Carbo, Eulalia, “Casas, habitación y espacio urbano en México, de la Colonia al Liberalismo Decimonónico” ..., *op.cit.*, sin, p.

como tal¹⁷.

Sin embargo, la misma autora refiere que las clases sociales de abolengo y opulencia en los centros de las ciudades mexicanas solían tener casas con características de dos niveles, además había varios patios alrededor donde se contaba con numerosos cuartos con la finalidad de albergar a los mozos y destinado a otros servicios. Asimismo, en el siglo XVII y en el siglo XVIII, debido a la mezcla social, se construyeron casas de la plaza mayor conocidas como vecindades, las cuales eran comúnmente propiedad de la iglesia y consistían en lo siguiente:

Las vecindades se ajustaron al modelo de casa centrado alrededor del patio con su corredor porticado, y sobre el que se abren las puertas de numerosas viviendas de uno o dos cuartos a lo sumo. En las vecindades, como en los entresuelos, comúnmente vivieron artesanos modestos, que no solo habitaban en el reducido lugar por el que pagaban al propietario del inmueble; también usaban sus cuartos como tienda y taller, y casi invariablemente invadían los espacios colectivos de patios y pasillos. Ahí se amalgamaban actividades domésticas, productivas y comerciales, con los escasos servicios de uso común con los que contaban las casas, a saber, pozos, atarjeas, lavaderos y comunes. Y eso, si los tenían¹⁸.

En efecto, las vecindades por lo general eran deficientes, ya que carecían de ventanas para su ventilación e iluminación, pero la estructura arquitectónica se basaba en una o dos plantas conformadas generalmente por un cuarto, la ubicación se caracterizaba por terrenos angostos donde el patio quedaba de la parte lateral junto con los cuartos y el corredor de por medio. En estas vecindades, se solía tener una fuente donde se abastecían todos los habitantes.

Asimismo, las accesorias¹⁹ contaban con acceso directo desde la calle, eran

¹⁷ En efecto, como Alida Carloni menciona, los patrones culturales que fueron establecidos por los conquistadores en América siguieron la misma línea que en España, como ejemplo la vivienda de la clase popular con un estilo arquitectónico organizado alrededor de un patio, ya que así lo menciona el autor de referencia: *Las viviendas en los dos países tienen el mismo origen (por un lado la recuperación de casas palacios o bien concebida como alojamiento estructurado y edificado con un patio desde su origen)*, Carloni Franca, Alida, *Influencia de la Arquitectura Popular Andaluza en Iberoamérica*, Escuela de Estudios Hispano-Americanos de Sevilla, 1990, tomo I p.51.

¹⁸ *Idem*.

¹⁹ Las accesorias en la época del colonialismo tienen una acepción que significa según el arquitecto Enrique Ayala como las casas de taza y plato, donde la accesorio y una habitación estaban unidas por

las viviendas principales de la vecindad, con mayor número de cuartos y destinadas a pobladores de mayor clase social. En la siguiente imagen se puede apreciar cómo lucía una vecindad como estas:

Figura 2. Vecindad en la calle de Nicaragua, siglo XVIII. México, D. F.



Fuente: Archivo Fotográfico de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, INAH. México.

Sin embargo, las vecindades en la época Novohispana no eran el único tipo de vivienda que había, ya que de igual manera se encontraba: la vivienda, las viviendas altas, la vivienda principal, el entresuelo, el cuarto, la accesoria, la covacha, la cochera, el jacal, el corral, la finca, y la casa de carrizo, de acuerdo con uno de los censos más antiguos levantando en la Nueva España, conocido como el censo de Revillagigedo²⁰.

una escalera, tipo casas-talleres, es decir, la accesoria servía para una función mixta que era para el comercio y vivienda de los artesanos. Ayala Alonso, Enrique, *Habitar la casa barroca*, en *Diseño en Síntesis* 35, año 16, segunda época, otoño de 2005, pp. 682-683.

²⁰ Fue el primer censo de la Nueva España donde el 3 de enero de 1799, Juan Vicente de Güemes Pacheco de Padilla Segundo Conde de Revillagigedo Virrey de la Nueva España ordenó a los intendentes que se elaboraran padrones de la población que habitaban en las jurisdicciones. Por lo tanto, una vez hechos los formularios, estos debían distribuirlos entre los subdelegados, los cuales habrían de levantar el censo. Dentro de esos formularios se analizaba la descripción de cada una de las familias, comenzando con el nombre y lugar de nacimiento del jefe de la familia, nombre de cada uno de los miembros, especificando estado - civil, edad y parentesco o condición de servidumbre que lo liga con el jefe de la familia. Se consignan también datos sobre ocupación, características de la vivienda y otras observaciones interesantes. Véase 1er. Censo de Población de la Nueva España. 1790, Censo de Revillagigedo, Un censo condenado, Secretaría de Programación y Presupuesto. Dirección General de Estadística, INEGI México, 1977.

En ese sentido, Diana Birrichaga menciona que, las denominadas viviendas, eran aquellos espacios habitables que tenía mejores comodidades las cuales contaban con varios cuartos que tenían diversos usos. De igual modo, se encontraban los cuartos y accesorias, que servían de espacio para la habitación y el trabajo, distinguiéndose los cuartos porque tenían un acceso interior, o un acceso a los patios, mientras que las accesorias se comunicaban directamente a la calle²¹.

Seguidamente se encuentran los entresuelos, estos eran las habitaciones que se construían arriba de las accesorias. Finalmente estaban los cuartos, solo que estos no se comunicaban entre ellos, pero, contaban con accesos independientes y tenían menos espacios que las viviendas. Por último, existían otros espacios como los corrales, jacales, cocheras y covachas como aquellas construcciones anexas a las viviendas que servían para bodega u alquiler.

De igual forma, la autora continúa haciendo una clasificación del tipo de vivienda en la época de la colonia de acuerdo con sus características, como la casa unifamiliar, la casa multifamiliar, la casa de entresuelos, la vecindad, la accesoría independiente, el cuarto separado, la finca, el corral, el jacal. Por cuanto hace a las casas unifamiliares, estas contaban con dos viviendas en las que vivía una familia y sus sirvientes, de tal manera, este tipo de casas se encontraban principalmente en las partes céntricas.

Por otro lado, se encuentran las casas multifamiliares, conocidas como aquellas de taza y plato, contaban generalmente con dos pisos, la planta baja, los cuartos, las accesorias, y las covachas. En ese sentido, los cuartos y las accesorias tenían dos niveles, cuyo piso inferior de estos últimos tenía como función un local que daba de la calle a un patio (cuarto). Sin embargo, el nivel superior servía de habitación, donde se conectaban por medio de una escalera, la cual estaba adosada al muro, por lo que la principal forma de entrar a estas viviendas era desde la calle²².

En lo que respecta a las casas de entresuelo, contaban en la planta baja condos niveles, a diferencia de las tazas de plato, estas eran independientes, es decir, se

²¹ Birrichaga Guardida, Diana, "Distribución del Espacio Urbano en la Ciudad de México en 1790", en Miño Grijalva, Manuel (coord.) *La población de la Ciudad de México en 1790, Estructura Social, Alimentación, y Vivienda*, INEGI, El colegio de México, 2002 pp. 307-308.

²² Birrichaga Guardida, Diana, "Distribución del Espacio Urbano en la Ciudad de México en 1790" *op.cit.* p.311.

formaba un piso intermedio entre la vivienda principal y los cuartos bajos, el cual se conocía como entre suelo. En ese sentido, al respecto se observa que:

Los comerciantes vivían en los pisos superiores de sus negocios, pero no como los talleres donde las actividades familiares se desarrollaban a la par que el trabajo artesanal, ya que el entresuelo contaba con entradas separadas, y esto permitía separar la vida privada de las actividades económicas²³

Tal como se mencionó brevemente en párrafos anteriores, las vecindades son el tipo de casas de numerosas dimensiones y con múltiples habitaciones, (vivienda, cuartos, accesorias, jacales) las cuales eran distribuidas alrededor de diversos patios, además de que los lavadores como los excusados eran utilizados por los vecinos.

En ese orden de ideas, este tipo de viviendas eran las casas más cercanas a la ciudad o a la plaza mayor, pero no eran ocupadas por gentes de abolengo sino por campesinos o indios. Aunque, es posible que la ubicación de estas personas no se quede solamente en lo mencionado hasta ahora, Teresa Lozano Armendares afirma que los indios solo podían vivir en las parcialidades de San Tenochtitlan, y Santiago Tlatelolco.

En este contexto, para saber cómo estaban conformadas las viviendas de los indios, es importante detenerse al análisis de aquellas, dado que estos jugaron un papel sumamente importante en la conformación de sus viviendas, mismas que existían antes de la época de la colonia y la conquista.

Por otra parte, como señalan Federico Fernández y Pedro Sergio Urquijo, en Mesoamérica, los indios vivían en los asentamientos, es decir, en las urbes de la Ciudad de México, entre las que destacan Tenochtitlan, Texcoco, Tlacopan; por ello, durante el proceso de congregación, se formaron una serie de pueblos conocidos como pueblos de indios o barrios de indios.

En ese sentido, antes de la colonización o congregación, los indios estaban ubicados dentro de las comunidades rurales conocidos como los *altépetl*, lo que era una colectividad de indios organizados en grupos denominados *calputin*, los cuales

²³ *Ibidem*, p. 312

eran familias emparentadas entre sí y que compartían un mismo oficio²⁴.

De tal manera, los barrios de los indios o *calpolli* constaban de varias casas, una de las cuales ocupaba el *teachcauh* o hermano mayor, es decir, el que era la cabeza de *calpolli*. Había una casa de reunión, una plaza abierta, y al menos un temazcal, además, dentro de esos espacios, había áreas comunales dentro de las cuales se disponía de un templo dedicado al *calpoteotl*, conocido como dios protector²⁵. Así pues, las viviendas en la antigua Mesoamérica estaban organizadas de la siguiente manera:

Las viviendas se organizaban en predios familiares, cada uno de los cuales estaba ocupado por dos o tres familiares nucleares. Al interior del predio había frecuentemente un huerto y las viviendas estaban compuestas por promedio de tres dormitorios más una cocina, una bodega y probablemente un corral²⁶.

Cada una de estas viviendas tenía distintos materiales de fabricación, dentro de las cuales se encontraban el bajareque, la madera, el adobe, la piedra sin alteración, la piedra labrada, y el acabado con estuco de cal de acuerdo con el Códice Florentino²⁷. Por otro lado, durante el periodo prehispánico, las familias de más abolengo tuvieron mayores recursos para sus casas y las adornaban con esculturas, almenas y los motivos pintados, los cuales sirvieron como signo del estatus de la familia.

En contraste con el párrafo que antecede, la vivienda de los indígenas se distribuía tal como se aprecia en la figura que se ilustra en siguiente página, la cual denota que la madera como está estructurada hace notar los vínculos espaciales como sociales de una familia.

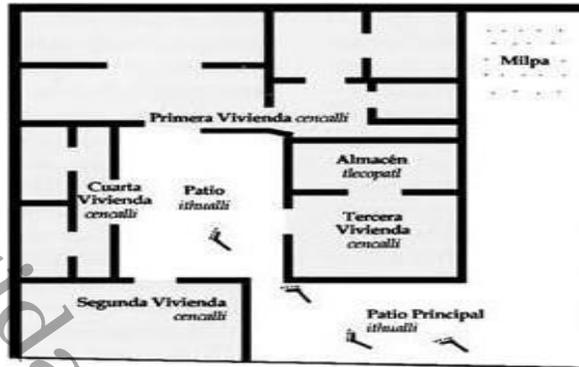
²⁴ Fernández Christlieb, Federico, *Los espacios del pueblo de indios tras el proceso de congregación 1550-1625. Investigaciones Geográficas*, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, núm. 60, 2006, pp.146-147

²⁵ Fernández Christlieb, Federico, *Los espacios del pueblo de indios tras el proceso de congregación 1550-1625...* op.cit.p.147.

²⁶ *Idem.*

²⁷ Ver la Publicación de David Carballo en la revista de arqueología <https://arqueologiamexicana.mx/mexico-antiguo/la-casa-en-mesoamerica>

Figura 3. Vivienda Indígena



Fuente: Fernández Christlieb, Federico y Urquijo Torres Pedro Sergio, *Los espacios del pueblo de indios tras el proceso de Congregación 1520-1565*, *Boletín del Instituto de Geografías*, núm. 60, IIG, UNAM, México p.148

Como se mencionó en el anterior epígrafe, en el virreinato, las casas de abolengo se encontraban cerca de la plaza mayor, ya que a los indígenas no se les permitía vivir en el centro urbano, o bien las vecindades o casas en mal estado, que fueron lugares que comúnmente vivieron los artesanos. Sin embargo, al crecer demográficamente la ciudad, el área del centro se expandió para dar alojamiento a los nuevos habitantes, de modo que los precios de los predios cerca de la ciudad obligaron a mestizos y criollos a trasladarse a los barrios periféricos produciendo un desplazamiento centrífugo de la población indígena²⁸. En ese sentido, Pilar Gonzalbo menciona al respecto:

La situación había cambiado sustancialmente un siglo y medio después, cuando indios y españoles convivían en el mismo espacio, cuando la diversidad de grupos mestizos hacía inútil cualquier intento de distinción y cuando habían emparentado unos con otros o mantenían relaciones de trabajo, de compadrazgo y de amistad²⁹.

No obstante, los barrios o pueblos de indios que se asentaron en la periferia del núcleo central se desarrollaron en torno a sus respectivas parroquias, siendo este el centro de la vida social del barrio. En efecto, la urbanización indígena se

²⁸ *Ibidem*, p.157

²⁹ Gonzalbo Aizpuru, Pilar, "El nacimiento del miedo, 1692, indios y españoles en la Ciudad de México", *Revista de Indias*, Vol. LXVIII, núm. 244, p.10.

caracterizaba por tener a los edificios en el centro y las zonas habitacionales se encontraban cohabitando con las zonas de producción agrícola, integrando al conjunto sin el intermedio de manzanas y calles.

Sin embargo, Pilar Gonzalbo afirma que, la residencia de los indios dentro de la traza o ciudad, era algo que en realidad beneficiaba a los propietarios en razón de que los contrataban como trabajadores en sus talleres, comercios o bien, como sirvientes en sus casas, no obstante, había quienes preferían conservar sus costumbres o bien su vestimenta, pero fueron cada vez más indígenas que se integraron a la sociedad mestiza en el centro de la ciudad.²³ De ahí que, los indígenas vivieran en las casas de los españoles por los servicios que brindaban a los propietarios.

Por consiguiente, la vivienda durante este periodo no era un derecho consolidado como tal, en virtud del elitismo que existía entre los españoles, por tal razón, los indios en el proceso de congregación y hasta la ciudad extendida vivían tanto en sus barrios como en el centro de la ciudad, por lo que el abuso de los españoles, la compra de sus tierras o barrios y el trato o sometimiento no permitió que estos pueblos vulnerables adquirieran solares o predios donde pudieran edificar sus viviendas y hacerla al estilo de sus costumbres, sin embargo, tuvieron apoyo por parte de los misioneros y padres adscritos a los barrios.

Durante el siglo XIX, México tuvo una importante evolución respecto a la vivienda, ya que esta presentó cambios importantes tanto en la forma arquitectónica de las casas tanto de las clases de abuelo como de las más bajas.

A inicios del siglo XIX en el año 1813, María Dolores Morales menciona que, la Iglesia era el grupo monopolizador de casas más importantes de México, poseyendo el 80% de las fincas eclesiásticas, que estaban distribuidas por el 52% que le pertenecía al convento de Monjas y el 28% les pertenecían a los monjes³⁰. Asimismo, el clero secular poseía 14.5% de las casas de la iglesia, y las comunidades de seglares concentraban el 5.7%. Por el lado de los particulares, solamente poseían el 44.5% del valor urbano, siendo en la mayoría dueños de una sola casa³¹.

³⁰ Dolores Morales, María, *La distribución de la propiedad en la ciudad de México, 1813-1848*, Revista de la dirección de estudios históricos del instituto nacional de antropología e historia, enero-marzo, núm.12. 1986, p.81.

³¹ *Ibidem*, p.82

Estos últimos pertenecían a muy diversos estratos sociales, que iban desde el indio que poseía una choza en las afueras de la ciudad, hasta el noble marqués que tenía treinta y siete casas ubicadas en manzanas cercanas a la plaza mayor, la zona de valores más altos³².

Luego entonces, se puede mencionar que la vivienda y las propiedades durante esta época, pertenecían en su mayoría a los propietarios y al clero, por lo que la propiedad comunal era dada a las comunidades indígenas las cuales podían ser arrendadas o bien eran dadas en aparcería, mas no eran vendidas. En cuanto a esta problemática, se puede referir que:

El 98.95% de la población urbana no tenía acceso a la propiedad de su vivienda y estaba por tanto obligada a pagar una renta. En el caso de los pobres, sus ingresos apenas les permitían vivir en el límite de la subsistencia y el tener que destinar una cantidad para la renta empeoraba sus condiciones de vida ya de por sí precarias³³.

Por consiguiente, la autora continúa señalando que, fueron muchos los intentos por los liberales de excluir a la iglesia de estos privilegios, pero los intentos de desamortización fueron en vano.

Por el lado arquitectónico, las casas durante el siglo XIX, experimentaron transformaciones al interior de la vivienda, Enrique Ayala Alonso menciona que por el lado de las familias de la alta posición social, las viviendas fueron de carácter recoleto, cómodas e higiénicas, pues, en sus interiores decoraban con objetos europeos y de origen indígena, incluyendo novedades como la arandela, el alambrado nocturno, el aguamanil para el aseo cotidiano, el excusado que también estaba ubicado en la azotehuela³⁴.

En ese sentido, es importante resaltar que, el hecho habitacional más importante que se hizo durante el México Independiente fue la fundación de la colonia francesa en el barrio indígena de San Juan, que fue donde aparecieron las primeras quintas o *chalets* construidas por franceses avecindados en México³⁵. Se

³² *Idem.*

³³ Dolores Morales, María, *La distribución de la propiedad en la Ciudad de México, 1813-1848, op.cit.* p.9

³⁴ *Idem.*

³⁵ *Idem.*

trataba de casas aisladas en medio del terreno con lo cual se iniciaba la construcción en las inmediaciones de la urbe de una tipología de casas de campo, que constituían un bloque arquitectónico en medio del predio, que al paso del tiempo se convertiría en arquetipo de privacidad.³⁶

Cabe destacar que, la infraestructura en la ciudad tuvo cambios, debido a que el alumbrado público fue extendiéndose hasta el punto de crear lámparas de trementina, también se inauguró el ferrocarril en la Villa Guadalupe y un año más tarde el de Tacubaya. En cuanto al acceso al agua potable, esta seguía distribuyéndose por los aguadores quienes se surtían en las fuentes públicas alimentadas por los acueductos coloniales, y a mitad del siglo se hicieron los pozos artesanos³⁷.

Enrique Ayala menciona que, una de las leyes de mayor trascendencia fue la denominada desamortización de fincas rústicas y urbanas propiedad de corporaciones civiles y religiosas de 1856 durante el gobierno de Benito Juárez que trajo como consecuencia la activación de la economía circular, los capitales en la propiedad inmueble y dio entrada al mercado de suelo urbano permitiendo con el mismo la expansión de la ciudad.

El problema habitacional habría encontrado una salida al haber un mercado de viviendas que favorecían a los inquilinos que pasaban a ocuparlas teniendo prioridad sobre otros compradores, no obstante, en ese tiempo, para poder ser acreedor se tenía que estar al día en los pagos de renta, pero debido a la pobreza que permeaba eran pocos los candidatos a ser inquilinos³⁸. A pesar de la liberación, estas fueron monopolizadas por particulares, siendo estos menos tolerantes que el clero en el pago de las rentas y en caso de incumplimiento acudían a las acciones de desahucio.

Posteriormente, se promulga en julio de 1859, durante el gobierno Juárez, la ley de nacionalización de los bienes del clero secular y regular, siendo la mayoría de

³⁶ Ayala Alonso, Enrique, *Cómo la casa se convirtió en hogar. Vivienda y Ciudad en el México Decimonónico*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova, Volumen VII, núm. 146, 1 de agosto de 2003, disponible en: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(017\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(017).htm)

³⁷ Ayala Alonso, Enrique, *Cómo la casa se convirtió en hogar. Vivienda y Ciudad en el México Decimonónico*. op.cit. sin p.

³⁸ *Idem*.

los edificios del clero incautados y varios de los conventos divididos y sin mayores transformaciones arquitectónicas, dándole el uso de casas con un número de variables cuartos, pero careciendo de servicios básicos. Algunos conventos fueron destruidos o vendidos a particulares, quienes los demolieron e hicieron construcciones de todo tipo, entre ellas, casas³⁹.

Se crearon casas a nivel medio en las nuevas colonias y en la ciudad con nuevas técnicas y materiales, tales como los muros que fueron recubiertos por yesos decorados y pintados, las vigas de los techos se fueron ocultando por los cielos rasos y los pisos de baldosas se cambiaron por entarimados de madera⁴⁰. Esto último obligó a levantar el nivel de las plantas bajas, pues era necesario airearlos, lo cual elevó los interiores respecto de los patios y de las calles, dando un mayor resguardo al interior⁴¹.

De igual manera, las casas de los más favorecidos socialmente se separaron del frente y del borde del terreno poniendo una separación entre las casas vecinas y la calle, originando la casa aislada o la de bloque común; por lo tanto, la casa de origen colonial se reconfiguró dado que la transformación de los interiores le daban nuevas condiciones de habitabilidad. Los patios y jardines se usaban separadamente de las habitaciones y lo mismo sucedía con relación a la calle, donde se acentuaba lo que era privado y lo que era público⁴².

B. La vivienda en los años del Porfiriato e inicios de la Revolución

A finales del siglo XIX, lo que corresponde al periodo del Porfiriato, las casas de abolengo se fueron equipando con salas de recepción, salas para conversar, salas íntimas, despachos, billares, boliches, toilettes, cuartos de costura, recámaras, fuentes, bancas, lagos, grutas artificiales; así pues, la nueva forma de la ciudad se componía de casas remetidas de alineamiento y separadas por las vecinas⁴³.

En la siguiente figura se puede apreciar cómo lucían algunas de estas casas porfirianas:

³⁹ *Idem.*

⁴⁰ *Idem.*

⁴¹ Ayala Alonso, Enrique, *Cómo la casa se convirtió en hogar. Vivienda y Ciudad en el México Decimonónico...*, *op.cit. sin p.*

⁴² *Idem.*

⁴³ *Idem.*

Figura 4. Vivienda en el porfiriano



Nota: La imagen de la izquierda muestra los interiores de una casa porfiriana mientras que la de la derecha como los jardines aislaban las casas de la calle

Fuente: Ayala Alonso Enrique, *Como la Casa se convirtió en Hogar. Vivienda y Ciudad en el México Decimonónico*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Volumen II, núm. 146.

Ello permite distinguir que con la separación de la iglesia, las leyes de reforma, y las leyes de desamortización, impulsaron el acceso a la vivienda para personas de clase media, empero, los monopolios de la clase alta siguieron siendo un obstáculo para que la gente de escasos recursos pudieran acceder a una vivienda digna y adecuada, con todos los servicios básicos, de modo que, solo los privilegios de una vivienda eran acaparados por las clases de abolengo, en ese sentido, se puede notar cómo las personas de bajos recursos vivían en condiciones muy precarias durante la época porfiriana y en vísperas de la Revolución a la que a continuación se destinan los siguientes párrafos.

Mario Barbosa Cruz, menciona que durante el Porfiriato y en la década de la Revolución, las viviendas eran construidas para los sectores de la población media y alta, incluidos empleados del gobierno que percibían un salario de ochenta a cien pesos. *A contrario sensu*, en su mayoría, la población seguía viviendo en condiciones de hacinamiento en vecindades, como en casonas de origen antiguo y en edificaciones, barracas improvisadas en terrenos no permitidos (alojamientos temporales)⁴⁴.

De igual manera, alrededor de la ciudad y en los lotes vacíos de las nuevas colonias, los habitantes elaboraban sus casas con materiales de desechos que se

⁴⁴ Barbosa Cruz, Mario, "insalubres e "inmorales": alojamientos temporales en la ciudad de México", 1900-1920, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol.VII, núm.146, 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(053\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(053).htm)

conocían con el nombre de jacales, de modo que la mayoría de los que ocupaban esos lugares eran inmigrantes irregulares y habitantes pobres. A los contemporáneos, les llamaba la atención la miseria de estos conjuntos de viviendas, en la mayoría de los casos, de invasión de terrenos no autorizados para tal fin. Para muchas familias era una alternativa de alojamiento en medio de la ausencia de trabajo y donde podían residir sin pagar renta⁴⁵.

También en los últimos años del siglo XIX e inicios del siglo XX, no solamente los jacales eran los tipos de vivienda donde se alojaban los habitantes más pobres, ya que, de igual manera, se encontraban los alejamientos temporales (o terrenos no permitidos). Por consiguiente, entendemos estos últimos como lugares que se rentan por períodos cortos que van desde una noche, días, semanas o meses; algunos de ellos contaban con muebles básicos (cama) y en otros casos solo había un espacio reducido para ubicar el petate⁴⁶.

También existían las casas de huéspedes, estas se destinaban algunos de los cuartos o covachas de una casa de familia para el hospedaje temporal. En algunos casos, también se brindaba asistencia en alimentación a los huéspedes, función que requería el permiso respectivo de la autoridad competente y que llevaba a definirlos como "casas de asistencia". Allí generalmente convivía la familia responsable del alojamiento con los huéspedes temporales⁴⁷.

La mayoría de los alojamientos temporales de los huéspedes, estaban contruidos con una división de cuartos amplios en antiguas casas o departamentos a través de piezas de madera, de tal manera, impedían el paso de la luz y disminuían el espacio para cada habitante, así, cada cuarto se limitaba a tener un lugar para la cama; esta disposición y división arbitraria de los espacios generaba una estratificación de los cuartos alquilados y de los precios cobrados a los huéspedes. La luz y el aire costaban, así como la comodidad material y el acceso a servicios sanitarios, los cuales variaban de acuerdo con la calidad del "cuarto"⁴⁸.

⁴⁵ Barbosa Cruz, Mario, "insalubres e "inmorales": alojamientos temporales en la ciudad de México...*op.cit. sin.p.*

⁴⁶ *Idem.*

⁴⁷ *Idem.*

⁴⁸ Barbosa Cruz Mario, insalubres e "inmorales": alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vo. VII, núm. 146, 1 de agosto de 2003, sin p.

Por otro lado, se encontraban los hoteles, mesones o posadas y los dormitorios públicos, los cuales se ubicaban en las cercanías de las entradas de la ciudad y a finales de La Colonia, eran los lugares donde se alojaban los arrieros y otros visitantes temporales. La mayoría estaban localizados en las demarcaciones uno, dos y tres, en cercanías de los accesos a la ciudad al norte y al oriente y a las estaciones del ferrocarril más concurridas.

Por otro lado, los mesones tenían cuartos independientes como el mobiliario básico para los viajeros y contaban con espacios para caballerizas, no obstante, por el lado de la estructura interna contaban con las mismas condiciones que las casas de huéspedes.

Posteriormente, durante el auge revolucionario, los dormitorios, comedores, baños y lavadores públicos se multiplicaron en la ciudad durante esta década; "se constituyeron en una de las novedades de las políticas sociales del período revolucionario. Fueron una de las estrategias de la política social para aliviar, aunque fuera en parte, la difícil situación de los sectores pobres e indigentes de una ciudad en crisis.⁴⁹"

Después del periodo revolucionario, en el gobierno de Venustiano Carranza tuvo cabida la creación de dormitorios para niños y adultos, con la finalidad de dar asilo a las personas sin hogar, también se construyeron albergues y centros educativos para los huérfanos: "estos dormitorios o asilos fueron mencionados como una de las acciones de labeneficencia pública para brindar techo a "personas indigentes de ambos sexos⁵⁰"

Cabe señalar que, el entonces presidente Adolfo de la Huerta, ordenó el levantamiento de centros asistenciales adscritos a la Dirección de Beneficencia Pública como los alojamientos nocturnos para la niñez, de manera que, la estrategia del gobierno federal era llevar a los indigentes a los dormitorios a través de la fuerza⁵¹.

Estas acciones que llevó a cabo el entonces gobierno, en relación a los indigentes y los niños huérfanos de la revolución, junto con las condiciones de las viviendas durante la época del porfiriato y las vísperas de la revolución mexicana,

⁴⁹ Barbosa Cruz Mario..., *cit.*

⁵⁰ *Ibidem.*

⁵¹ Barbosa Cruz Mario, *INSALUBRES E "INMORALES": ALOJAMIENTOS TEMPORALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO. op. cit. sin p.*

reflejan las condiciones insalubres en las que vivían la gente de escasos recursos; sin embargo con la creación de la constitución de 1917, se dieron las primeras acciones del Estado para el impulso del derecho a la vivienda, así como el surgimiento de organismos especializados en el otorgamiento de viviendas, e instituciones crediticias que dan acceso a las personas a este derecho fundamental, mismo que se verá a continuación.

En los inicios del México moderno y después de la revolución, la administración pública federal empezó a promover el derecho a la vivienda desde diferentes sectores, las más importantes políticas habitacionales se suscitaron en los sucesivos sexenios que como se verá posteriormente, tuvieron un impacto sumamente importante en la consolidación del derecho a la vivienda dirigidas a los sectores más vulnerables como la población de escasos recursos y los trabajadores en general.

A partir de este cambio, se fueron creando las instituciones gubernamentales que iniciaron las primeras acciones en la dotación de vivienda, así como las de carácter financiero crediticio que impulsaron el desarrollo de esta para los asalariados. De igual manera, se comenzó con la creación del sector constructor que tuvo una participación importante en la construcción de este tipo de viviendas y también la participación de las asociaciones gremiales en el ejercicio de este derecho fundamental⁵².

Concretamente, las primeras Instituciones encargadas de la dotación de viviendas se crearon a raíz de la Ley General de Pensiones Civiles para Retiro de 1925, originando a la Dirección de Pensiones y de Retiro de Pensiones Civiles como el antecedente de la incursión del Estado en este derecho fundamental⁵³.

⁵² *Idem.*

⁵³ El constituyente de 1917 no incluyó en el artículo 123 el pago de pensiones jubilatorias, ni de invalidez para el trabajo, en razón de que lo que interesaba era la protección del salario, las condiciones de relación laboral y su estabilidad, al igual que los beneficios de la asociación profesional y la educación obrera, consecuentemente se creó la institución de la Dirección de Retiro con tres objetivos fundamentales: a) otorgar préstamos pequeños, a corto tiempo, a todos los empleadores federales a fin de que éstos pudieran atender necesidades urgentes de bajo costo, b) otorgarle préstamos hipotecarios para la adquisición o construcción de viviendas en colonias que cambiaron de modo radical la fisonomía urbana de varias ciudades de la República y permitieron a miles de modestos empleados disfrutar de casa propia; y c) otorgar a aquellos trabajadores que hubieren cumplido cierto número de años de servicios continuos y hubieren llegado a determinada edad (55 años mínimos) disfrutar de una pensión ajustada al promedio de sueldos obtenidos durante los últimos cinco años de servicios. Barajas Montes de Oca, Santiago, *Derechos del pensionado y del jubilado*, Cámara de Diputados LVIII, UNAM, 2000,

Posteriormente, durante el sexenio de Miguel Alemán, los organismos encargados de llevar a cabo el financiamiento de las viviendas eran el BANHUOPSA y la dirección de pensiones, las cuales asumieron la promoción, mientras que, por el lado del diseño y la construcción, les encargaron esta tarea a las empresas privadas⁵⁴.

En efecto, con la creación del CUPA (Conjunto Urbano Presidente Miguel Alemán) representaba el esfuerzo más vigoroso llevado a cabo en México para la resolución del problema de la vivienda, con un mejor aprovechamiento del terreno, donde se consideraban las condiciones de amplitud, confort y comodidad. En ese sentido, Pablo Francisco Gómez Porter menciona que en 1947 se inició la edificación del conjunto habitacional mencionado, pero a pesar de que la construcción de grandes estructuras en México no era una práctica común, fue necesario diseñar e implementar nuevos procesos de producción, manejo de materiales, control de obra y de personal⁵⁵.

En ese orden de ideas, la dirección de Pensiones Civiles para el Retiro fue la dependencia pública encargada de promover, financiar y supervisar el diseño y la ejecución de la obra; de modo que se decidió —en acuerdo con el arquitecto Mario Pani Darqui— realizar un concurso para seleccionar a una empresa constructora capaz de edificar una obra de escala monumental, como el CUPA, resultando ganadora Ingenieros Civiles Asociados (ICA), una naciente empresa integrada por profesionales de la construcción egresados de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)⁵⁶.

Sin embargo, como señala Guillermo Sánchez Rueda, los tres principales conjuntos multifamiliares desarrollados por el Arquitecto Pani, fueron el Conjunto Urbano Presidente Alemán, el Conjunto Urbano Presidente Juárez y el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco, los cuales tenían la influencia de la Carta de Atenas,

p.5.

⁵⁴ Peralta Nieto, Beatriz García, *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX, un enfoque desde la economía política... op.cit. p.41.*

⁵⁵ Gómez Porter, Pablo Francisco, *La construcción de los multifamiliares de Mario Pani, Historia, Problemas y Retos Actuales*, Boletín de Monumentos Históricos Número 36, 2017: <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/boletinmonumentos/article/view/10933>.

⁵⁶ *Ibidem*, p. 162.

donde se manejaban unidades de habitación con tamaño eficaz y altas densidades en construcciones altas que se situaban a grandes distancias unas de otras para liberar el suelo a favor de las grandes superficies verdes, por lo que se procuraba la existencia de varias instalaciones comunitarias para que sea muy accesible para las viviendas los servicios comunitarios, como facilitar el avituallamiento, la educación, la asistencia médica, o la utilización del tiempo libre, y además teniendo una correcta circulación vial, de manera que la influencia de Pani estaba estructurada por un diseño urbano, llamado supermanzana, de la cual le serviría para realizar sus conjuntos habitacionales⁵⁷.

En la ilustración, se puede apreciar cómo se mostraban los conjuntos habitacionales antes comentados, con la finalidad de que el lector pueda identificarlos.

Figura 5. Conjuntos habitacionales



Nota: Conjuntos familiares como una forma de vivienda y el crecimiento Urbano para la Ciudad de México, de izquierda a derecha, multifamiliar presidente Miguel Alemán, Multifamiliar Presidente Juárez, Unidad Santa Fe, Centro Urbano Nonoalco Tlatelolco, diseñados por el arquitecto Pani

Fuente: Sánchez Rueda, Guillermo, *Origen y Desarrollo de la Supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México*, Ciudades, Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, Núm. 12, 2009

En tiempos posteriores, se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social en 1934, el cual inició un programa de vivienda, en atención a los requerimientos del ámbito internacional para que las instituciones de seguridad social buscaran que se asumiera el problema de la vivienda obrera. Ulteriormente, en 1953, las reformas a la Ley del Seguro Social abrieron el camino para que una parte de las reservas del organismo se invirtiera en la construcción y adquisición de viviendas que serían arrendadas a sus derechohabientes. Un ejemplo de las alternativas de vivienda llevadas a cabo por el IMSS, es la Unidad Habitacional Santa Fe (figura 5), la cual

⁵⁷ Sánchez Rueda, Guillermo, *Origen y Desarrollo de la Supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México*, Ciudades, Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, Núm. 12, 2009, p.157.

empezó a construirse en las periferias de la ciudad.

Posteriormente, en 1954 se funda el Instituto Nacional de la Vivienda con los objetivos de desarrollar programas de construcción y mejoramiento habitacional, restableciendo zonas de tugurios y viviendas en malas condiciones de salud en zonas urbanas y rurales, además “formar personal especializado en planeación para atender la demanda de grupos de bajos ingresos, coordinar acciones afines de organismos públicos y adquirir, administrar y enajenar bienes inmuebles en función de su costo.”⁵⁸

Seguidamente, se crea la Dirección de Pensiones Militares en 1955, la cual fue una de las prestaciones asistenciales a los empleados de las fuerzas armadas como el desarrollo de los conjuntos habitacionales y el otorgamiento de créditos hipotecarios, la cual posteriormente en 1973 se cambiaría a el Fondo de Vivienda Militar (FOVIMI) y el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas de México, de igual manera, Petróleos Mexicanos inició programas de vivienda para sus trabajadores.

Asimismo, en 1959, la denominada Dirección de Pensiones Civiles se transformó en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que, de acuerdo a Beatriz García Peralta Nieto, contaba con mayores recursos para permitir a sus beneficiarios un mayor acceso a las prestaciones sociales, como la adquisición de casas o terrenos y préstamos hipotecarios, así como la promoción de viviendas económicas en arrendamientos.

En ese sentido, Farfán Mendoza menciona que en 1959 se envió la iniciativa presidencial para que se reforme la constitución y se creen las figuras de los trabajadores al servicio del Estado con la división de los apartados A y B del artículo 123, de tal manera se consolidaba el derecho de los trabajadores a nivel constitucional y no solo reglamentario, con posterioridad, se creó la ley del ISSSTE del 24 de diciembre de 1959 y que entró en vigor el 1 de enero de 1960⁵⁹.

Como se puede notar, después de la Revolución se empezaron a crear

⁵⁸ Peralta Nieto, Beatriz García, *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX, un enfoque desde la economía política. op. cit. p.42.*

⁵⁹ Farfán Mendoza, Guillermo, México, *La constitución de 1917 y las Reformas a los Sistemas de Pensiones*, Revista Latinoamericana de Derecho Social, núm 24, Enero-Junio 2017 p.17.

instituciones gubernamentales que impulsaron el desarrollo de la vivienda, en especial para los trabajadores o derechohabientes, lo que trajo consigo la construcción de viviendas y distribución de recursos destinados para ello, de tal modo que, con estas políticas habitacionales, la reforma al artículo 123 constitucional y la creación de los organismos mencionados, se empezó a cubrir la falta de acceso a la vivienda de una parte de la población, aunque todavía faltaba mucho por hacer.

De igual manera, dentro del periodo después de la revolución no solo los organismos públicos especializados en vivienda llevaron a cabo acciones habitacionales para la población asalariada, también, en 1932 con la expedición de la Ley de Instituciones de Crédito, se dio origen al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, (BANHUOPSA).

El objetivo de Banhuopsa fue cubrir el vacío que existía en el crédito a largo plazo y comenzar la formación del mercado de valores, así como otorgar créditos para la construcción de viviendas de bajo costo, de instalaciones industriales y obras de servicio público en las que su recuperación estuviera garantizada no sólo por el Estado, sino por los propios usuarios al establecer tarifas que permitieran su amortización⁶⁰.

A partir de 1947, esta institución crediticia inicia un programa de inversiones para la construcción de las viviendas baratas, por lo que, en 1946, se estableció el Fondo de Habitaciones Populares, el cual fue responsable de ejecutar por cuenta del banco el financiamiento y construcción de viviendas⁶¹. No obstante, “entre las facultades que se le dieron al organismo, figura la de fungir como instituto central para los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda, siendo autorizado para efectuar diversas operaciones con ellos⁶².”

Después, en 1957, se reformó la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones, se introdujo la figura del encaje legal y los cajones selectivos de crédito, los cuales consistían en las garantías de reserva que las Instituciones de crédito debían

⁶⁰ Peralta Nieto, Beatriz García, *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX, un enfoque desde la economía política...op.cit. p.45.*

⁶¹ *Idem.*

⁶² *Ibidem*, p.46.

depositar en el Banco de México.

El encaje legal consistía fundamentalmente en el porcentaje de la captación bancaria que el Banco de México determinaba y que debía ser depositado obligatoriamente en el mismo, con o sin causa de intereses, que en principio tuvo como objetivo la protección de los depósitos efectuados por el público ahorrador y luego fue utilizado para destinar recursos a sectores prioritarios para el desarrollo del país⁶³.

Más adelante, se vuelve a reformar la ley de Instituciones de crédito y Organismos Auxiliares, los cuales se encargaron de los préstamos hipotecarios para la vivienda de interés social mediante la adquisición de bonos hipotecarios.

Por lo tanto, en 1963 se origina el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) así como el establecimiento del Programa Financiero de Vivienda del Gobierno Federal, por lo tanto a partir de 1965 se incrementó la producción habitacional; así, el PFV se concretó en 1963 mediante la creación, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), de dos fideicomisos en el Banco de México: el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA)⁶⁴.

En efecto, el programa Financiero de Vivienda, fue un factor sumamente importante en el impulso de este derecho fundamental, debido a dos factores: a) en el marco de la alianza por el progreso, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Agencia Internacional del Desarrollo, otorgaron una suma de préstamos por el concepto de 30 millones de dólares como un nuevo fondo para la vivienda popular, aunado a estos recursos se incluyeron las participaciones directas del Banco de México, b) se garantizaba y regulaba la nueva fuente de financiamiento que derivaba de la captación de cuenta de ahorro al menudeo depositadas en la banca comercial, en sustitución de una parte del encaje legal⁶⁵.

⁶³ Peralta Nieto, Beatriz García, *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX, un enfoque desde la economía política...*, *op.cit.* p.48.

⁶⁴ Peralta Nieto, Beatriz García, "La vivienda y el Estado Mexicano durante el siglo XX, un enfoque desde la economía política", *op. cit.* p.56.

⁶⁵ Connolly Priscilla, *El financiamiento de la vivienda en México*, en Herrasti Emilia y Villavicencio Judith (coords), *La política Habitacional en México y América Latina*, UAM-Azcapotzalco, México, 1998, p.28 En opinión de la autora Beatriz García, el enfoque mercantil que fue suscribiendo el Programa Financiero de

Por lo anterior, se puede señalar que este es un antecedente de la banca en el impulso e interés por la vivienda, de modo que los créditos realmente estaban destinados a personas con mayores recursos, pues a pesar de que hacía todo lo posible por amortiguarlas tasas de interés, aun así, se excluía del sector de vivienda a los más pobres marginados.

2. La vivienda y sus diversas connotaciones

En la construcción social del tema de vivienda, la definición de vivienda se encuentra identificada con otras acepciones como el de habitación, hogar, domicilio, residencia. En ese contexto, en busca de definir qué es vivienda, se procede a definir cada una de las connotaciones mencionadas.

En primer lugar, es importante hacer referencia a los diversos conceptos o connotaciones del derecho a la vivienda que algunos autores se han encargado de definir de diversas maneras, por ejemplo, para Esperanza Ferrando, vivienda significa “el refugio natural, o construido por la mano del hombre, en el que este habita de manera temporal o permanente⁶⁶”. Desde esta perspectiva, se define como un espacio a través del cual un grupo determinado marca sus límites y lleva a cabo sus funciones individuales, sociales y culturales.

Por su parte, autores como Amérigo y Pérez López muestran que es un lugar donde se expresa la identidad personal, o bien la identidad de los residentes, con la identidad social, o bien la pertenencia a un determinado grupo o bien un estatus social⁶⁷.

Por un lado, la autora menciona que la vivienda pertenece a varias interfaces que derivan de lo que es su condición de producto material y social, así su concepto se centra en el espacio de la ciudad, a través del cual se desarrolla la vida cotidiana de la familia y se encuentra bajo el sometimiento, a lo que es un doble condicionamiento. Asimismo, el lado materia y cultural, de acuerdo con Jorge Di

vivienda no fue del todo eficiente, debido a las garantías que debían obtener las personas para adquirir una vivienda, o bien, el precio de las mismas, excluyendo consigo a la población que migraba de las zonas rurales, a los sectores de población más marginados.

⁶⁶ Ferrando Nicolau, Esperanza, “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de Filosofía del Derecho*, número IX, 1992, p.306.

⁶⁷ Amérigo, M y Pérez López, *Ambientes residenciales*, en JI Aragones y M, Amérigo (eds.), psicología ambiental, Madrid, Pirámide.

Paula, la vivienda es: “una articulación de habitaciones, pero a la vez es una pieza de la ciudad. Como producto sociocultural cumple con el objetivo de albergar un grupo humano que articula individuos, pero a la vez es una parte de la sociedad.”⁶⁸

De esa manera, como se pudo observar, el concepto de vivienda presenta diferentes connotaciones con distintos elementos, que a su vez arroja diversas perspectivas a través de las cuales se puede notar que hay elementos comunes entre todos los autores. Cabe señalar, que, dentro de los conceptos presentados, siempre el espacio que eligen les da identidad como un grupo de personas pertenecientes a un sistema de familia, por ende, estos guardan valores y culturas que refuerzan más su identidad ante la sociedad y la vivienda es el espacio donde lo ejercen.

A. Casa-habitación

La Real Academia Española, precisa que por habitación se entiende un lugar destinado a la vivienda⁶⁹. Una casa-habitación es un edificio para habitar. El término suele utilizarse para nombrar a la construcción de una o pocas plantas que está destinada a la vivienda de una única familia, en oposición a los edificios de múltiples departamentos, apartamentos o pisos. Es una edificación construida para ser habitada por una persona o un grupo de personas; suele organizarse en una o varias plantas, no superando tres normalmente y puede disponer de estancias en sótano o semisótano, y la zona superior puede ser abuhardillada o aterrazada.

B. Hogar, domicilio y residencia

El hogar se puede definir no sólo como el medio donde se organiza la sobrevivencia sino de igual manera, es el ámbito de las conexiones afectivas fundamentales, la reproducción física y social; es el lugar donde se ejercen las responsabilidades y se experimentan las consecuencias de la vida en común⁷⁰.

⁶⁸ Di Paula Jorge, “Viviendo en la vivienda. Cambios en las normas y valores transformadores en el entorno construido”, *Revista INVI*, vol. 22, núm. 60, agosto, 2007, p.14.

⁶⁹ Real Academia Española, “Habitación”, *Diccionario de la Real Academia de la Lengua*, <https://dle.rae.es/habitaci%C3%B3n>

⁷⁰ Barahona Milagros, *Familias, hogares, dinámica demográfica, vulnerabilidad y pobreza en Nicaragua*, p.12

En cuanto a la palabra domicilio, deriva del griego (*domus*) y del latín *domicilium* (lugar donde habita una persona y tiene su morada). El concepto jurídico de domicilio comprende dos elementos: uno que es objetivo y el otro que subjetivo en el caso de primero se encuentra conformado por la residencia de una persona en un lugar determinado y en el segundo por el propósito de dicha persona de radicarse en ese lugar⁷¹.

De tal manera, para Gómez Colomer el concepto de domicilio hay que referir al lugar que las personas van ejercitando habitualmente derechos, cumplen sus obligaciones, deberes cívicos y civiles y en él realizan principalmente sus actividades.⁷⁵

Por su parte, se entiende por residencia en términos de Planiol y Ripert en su clásica obra Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, que es el lugar donde alguna persona fija temporalmente su habitación, al mismo tiempo que advierten el error de poder confundirla con el domicilio⁷².

Como menciona Caballé Farra, la residencia es un lugar donde una persona se establece para vivir, no obstante, no conlleva de forma necesaria un arraigo profundo con eso, por lo tanto, la autora advierte que la residencia en un lugar se puede derivar el domicilio pero que no siempre se da, ya que como tal se refiere al simple hecho de vivir en un lugar en un momento determinado⁷³.

Sin embargo, los conceptos tienen características y peculiaridades diversas, por lo que partiendo de todo lo referido, es posible diferenciar que la residencia puede ser un lugar donde una persona esté al mismo tiempo en un momento dado, mientras que el domicilio es un concepto ya más profundo es decir donde la persona reside habitualmente.

II. CONSTITUCIONALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA

⁷¹ Castillo González Leonel, Reflexiones temáticas sobre derecho electoral, UNAM, 2006 p.205.

⁷² Planiol y Ripert, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés” tomo VI (q-z), coedición del instituto de investigaciones jurídicas de la unam y editorial porrúa, México, 2002, pp. 267-268.

⁷³ Caballé Farra, Gema, La Intermediación Inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda, Valencia, Tirant, 2020,

Para los efectos de este apartado, resulta de interés dejar registrado que la vivienda fue reconocida como un derecho en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, primeramente, como una responsabilidad patronal en el artículo 123, mediante reforma publicada el 2 de febrero de 1972, en el texto 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 a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones⁷⁴.

Ese precepto indica habitaciones cómodas e higiénicas para los trabajadores, en un primer momento, se infiere un derecho limitado que nace de una aportación patronal, para que sus trabajadores obtuvieran créditos baratos y adquieran en propiedad tales viviendas.

A partir de la reforma constitucional en cita, se reformó la Ley Federal del Trabajo, integrando como derecho a la previsión social el derecho de los trabajadores a la habitación cómoda e higiénica. Además, se crea el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores INFONAVIT.

Como consecuencia de la creación del INFONAVIT en el mismo año, tuvo origen el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Por su parte, el INFONAVIT surge como una respuesta en el contexto acelerado del crecimiento demográfico y la urbanización que originó la industrialización, donde el estado mexicano descuidó la

⁷⁴ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 123. "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. Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Además, en esos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos (sic DOF 09-01- 1978) habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos".

infraestructura urbana como el drenaje, el alcantarillado, el agua potable, trayendo como consecuencias faltantes la materia de educación, salud, desarrollo agrícola, y de vivienda que era para los trabajadores que se desplazaban del campo a la ciudad. Por lo tanto, durante el gobierno de Luis Echeverría se implementaron estas dos instituciones con el objetivo de disminuir el déficit habitacional de aquellos años⁷⁵.

En ese sentido, durante este periodo del Sistema Institucional de Vivienda se fueron desarrollando varios programas como el financiamiento para la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, créditos individuales para adquisición a terceros, construcción en terreno propio, mejoramiento o ampliación de pago de pasivos⁷⁶.

Para 1971, el Instituto Nacional de Vivienda se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) con la que asumió diversas funciones de entre ellas el financiamiento y promoción de viviendas de bajo costo y la administración de las denominadas reservas territoriales⁷⁷. Para atender el tema de vivienda también estuvieron vigentes otros programas como el de los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS)⁷⁸. Posteriormente, en 1981 el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) impulsó programas dirigidos a la población de escasos recursos, por tal razón, este organismo presentaba atribuciones peculiares dentro de las cuales se encuentran las siguientes: a) autorizaciones de créditos colectivos con la coordinación de estos grupos sociales en estas actividades, b) créditos a familias de bajos ingresos, que percibían 2.5 veces el salario mínimo que vivían en las periferias de las ciudades sobre terrenos sin servicios y con vivienda

⁷⁵ Ramales Osorio, Martín Carlos *et,al*, El estado de bienestar en México y el Surgimiento del Infonavit: Contexto y evolución El Infonavit: Retrovisión y Perspectivas. ¿De institución social del Estado Mexicano a Institución Financiera de Mercado?, 2017, sin p.

⁷⁶ México. Perfil Sector de la Vivienda en México, Universidad Nacional Autónoma de México, p.34.

⁷⁷ Conolly Priscila, *el financiamiento de la Vivienda en México...op.cit.* p.38 Por decreto del presidente Echeverría, el 20 de febrero de 1971, el INV fue transformado en el Instituto Nacional para el desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular, (INDECO), donde se determina las necesidades de las zonas urbanas o rurales, el cual formula planes de ejecución, propone normas urbanísticas, arquitectónicas y de ingeniería. De igual manera la Ley de la Reforma Agraria, le da atribuciones específicas en materia de expropiación de bienes ejidales, y comunales, con el objeto de crear fraccionamientos urbanos y semiurbanos De la Torre, Francisco, y Medina López Norah Julieta, *Estructura Socioeconómica de México*, México, Editorial progreso,1990, p.152.

⁷⁸ México Perfil del Sector de la Vivienda, Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, p.34-35,

http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/perfil_sector_vivienda_digital.pdf

rezagada, este órgano absorbe las funciones del INDECO hasta 1981⁷⁹.

Con motivo de la necesidad social de garantizar el derecho a la vivienda de todas las personas, mediante la adición de un párrafo al artículo 4, según consta por publicación en el Diario Oficial de la Federación de 7 de febrero de 1983, se integró al texto constitucional la estipulación de que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo⁸⁰”.

En la segunda etapa del Sistema Nacional de Vivienda, trajo consigo la reforma al artículo 27 constitucional, el cual derogó las prohibiciones sobre la venta de tierras ejidales y comunales, estableciendo el suelo social a la disponibilidad al mercado formal de tierras⁸¹. De igual manera, se llevó a cabo la reforma a la Ley del INFONAVIT, en la que se le da la función de promotor habitacional y al otorgamiento de créditos hipotecarios a sus derechohabientes, de igual manera los demás organismos internacionales llevaron a cabo tales funciones con base en el programa para el fomento y desregulación de la vivienda.

Asimismo, en 1992, con la creación del Programa para el fomento y desregulación de la vivienda, se incluyeron recomendaciones del Banco Mundial, entre las cuales se encuentran las siguientes: a) el financiamiento hipotecario debía incluir inversión privada donde se recuperarán los créditos personales para la adquisición o mejora de inmuebles habitacionales que otorgan los organismos de gobierno, b) que la función financiera de estos organismos de vivienda fuera limitada y que los subsidios para que se asegurara la rápida recuperación de los créditos fueran reducidos⁸².

Posteriormente, en el lapso de 1995 a 2000, tuvo lugar la creciente captación de la banca privada de adquirente de viviendas que solicitaban créditos individuales y créditos puente a través de promotores, sin embargo, con la devaluación de la

⁷⁹ Espinosa Ortiz Fabricio, *Vivienda de Interés social y calidad de vida en la periferia de la Ciudad de Michoacán*, México, INFONAVIT-UNAM, 2015, p.133.

⁸⁰ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4.

⁸¹ Con la modificación al artículo 27 constitucional se incrementaron los precios del suelo y por lotanto, el de la vivienda, dado que los ejidatarios, no tenían precios para fijar en el mercado formal.

⁸² Espinosa Ortiz Fabricio, *Vivienda de Interés social y calidad de vida en la periferia de la Ciudad de Michoacán...op.cit.* pp.133-134

moneda y el incremento en las tasas de interés debido a la crisis económica de 1994, originó al mismo tiempo cartera vencida para los bancos⁸³

En 1994, el FONHAPO fue el único órgano de la administración pública federal que impulsó los programas con mejoramiento de vivienda progresiva, lotes con servicios, y el apoyo a los materiales de construcción, pero con la crisis económica, el órgano dejó de recibir fondos, originando que las funciones que antes tenía fueran a delegarse en los organismos estatales de vivienda⁸⁴.

El programa federal que se interesó por la población de escasos recursos para que pudieran adquirir una vivienda, fue el Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Vivienda (PROSAVI), donde el FOVI otorgaba los créditos por medio de concursos los cuales ofertaban enganches y debían procurar que el pago mensual de la hipoteca no excediera el 25%, del ingreso mensual del acreditado. Asimismo, el crédito se otorgaba en pesos con una estructura de doble indización el saldo se iba basando de acuerdo con las tasas de interés y el pago se definía en salarios mínimos, sin embargo, si en el término de 30 años no se contemplaba el pago total del crédito entonces el FOVI, era el encargado de llevar a cabo este impulso⁸⁵.

Como se pudo notar, a pesar de que el derecho a la vivienda ya era un derecho reconocido constitucionalmente, todavía faltaba mucho desarrollo en las políticas habitacionales debido a la participación de la banca y el acceso sola a personas que tuvieran la capacidad económica para acceder un crédito, no obstante, los organismos institucionales especializados en vivienda todavía empezaban a impulsarse para consolidar este derecho.

Gabriela Correa López afirma, la elevada construcción de viviendas familiares durante los periodos de 2000 a 2012, impulsaron la actividad económica para la capacidad de pago y, por lo tanto, las condiciones de seguridad social de los

⁸³ México Perfil del Sector de la vivienda... *op.cit.* p.36.

⁸⁴ *Idem.*

⁸⁵ Ramírez Valenzuela Cecilia Anette, Crédito con subsidio para la adquisición de vivienda: análisis de la asignación y focalización del programa, de esquemas de financiamiento y subsidio federal para la vivienda 2010-2015, Instituto Tecnológico Autónomo de México, pp.57-58.

adquirientes, de igual manera, se desarrollaron programas de gobierno para el mejoramiento de la vivienda para familias urbanas y rurales que fueran de ingresos muy bajos⁸⁶.

Cabe señalar que, en el otorgamiento de subsidios para la adquisición de la vivienda o la producción social de la misma, se otorga a través de la CONAVI O de la FONHAPO, dado que:

El objetivo principal de estos programas es apoyar a la población de menores ingresos en los procesos de producción social de vivienda o para la adquisición de esta. Es importante señalar que, en algunos casos, los subsidios federales se combinan con subsidios de los gobiernos locales, a través de los OREVIS⁸⁷.

Por su parte, durante el sexenio de Vicente Fox, se impulsaron programas federales para la población de escaso recursos, como el denominado Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva- Tu Casa (2003-2007), el cual tuvo como objetivo apoyar a familias que se encontraran en situación de pobreza, de modo que mediante este programa se introdujeron las nuevas formas de adquirir una vivienda, así como la edificación ampliación o mejoramiento de la misma, mejorando los créditos y otorgándole a familias que tuvieran ingresos de hasta cinco veces el salario mínimo⁸⁸.

En ese sentido, Roberto Mellado afirma que, el sexenio en mención fue considerado como el de la política de vivienda más grande en la historia de México, debido a que en su Programa Nacional de Vivienda 2001-2006, tuvo el objetivo de otorgar la cantidad de tres millones de créditos para que se pudiera adquirir la vivienda, a un ritmo de construcción de 750 mil viviendas por año⁸⁹.

⁸⁶ Correa López, Gabriela, *Construcción y Acceso a la vivienda en México. 2000-2012*, El Colegio de Jalisco, marzo-agosto, 2014, num.7, p.1.

⁸⁷ *Idem*.

⁸⁸ Ramírez Valenzuela Cecilia Anette, *Crédito con subsidio para la adquisición de vivienda...*, *op.cit.* p. 59.

⁸⁹ Mellado Hernández Roberto, "La política de vivienda en las administraciones del partido acción nacional 2000-2012", En Ziccardi Alicia y González, Arsenio (coords.), México, *Habitabilidad y Política de vivienda en México*, Universidad Nacional Autónoma de México, 2015, p.60.

Cabe señalar que este instituto durante esta etapa tuvo una reestructuración fascinante para el otorgamiento de créditos a sus derechohabientes, pero enfrentó problemas como el déficit de vivienda, los derechohabientes de menores ingresos, la disminución de la cartera vencida, el aumento de la recaudación fiscal, el aseguramiento del ahorro de los trabajadores, la participación de la banca privada, el impulso de la transparencia y el acceso a la información, la introducción del gobierno corporativo, la autonomía del instituto, la desburocratización de las operaciones⁹⁰.

De manera que, en 2001 eran aproximadamente, 5.9 millones de derechohabientes totales de los cuales 2.7 requerían vivienda de INFONAVIT, de modo que, derivado de los problemas mencionados anteriormente, el INFONAVIT llevó a cabo la implementación de un modelo operativo que se centró en la consolidación de las áreas y los procesos sustantivos, poniéndose a la vanguardia en el impulso de las tecnologías y nuevas entradas electrónicas para a atención del público y los usuarios⁹¹.

A finales de este sexenio se crearon organismos sociales de vivienda, los cuales fueron reconocidos en la Ley de Vivienda de 2006, de tal modo que estas políticas habitacionales dieron entrada a los sectores de la población que no tienen acceso a créditos, recuperando la función social de la vivienda y también el derecho a unavivienda adecuada⁹². Por lo tanto, en el artículo 4, fracción VIII (actualmente fracciónX) se estableció el concepto de producción social de vivienda el cual lo conceptualiza de la siguiente manera:

Aquella que se realiza bajo el control de auto productores y auto constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestión y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base es sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de

⁹⁰ Valencia Salcedo, María del Rosario, *El plan estratégico del Infonavit ...op.cit. p.93*

⁹¹ *Idem.*

⁹² Almazan Villalobos Cristina, *El posicionamiento de la producción social de vivienda en la Política Nacional de Vivienda. Retos y Perspectivas...op.cit.p..5.*

decisiones⁹³.

Aunado a ello, se creó la oficina especializada de vivienda en la CONAVI, encargada de llevar a cabo la producción social de la vivienda a través de tres fases, que son: el posicionamiento, el fortalecimiento, y la consolidación, y el trabajo se llevó a cabo en coordinación con las diversas organizaciones civiles⁹⁴.

Posteriormente, durante el periodo gubernamental de 2006-2012, también hubo programas de índole social que fueron importantes para el impulso de la vivienda para la gente de escasos recursos. Por el lado del Programa De Ahorro Y Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva, Tu Casa, cambió sus operaciones, como a) la atención de familias en situación de pobreza patrimonial a través del apoyo directo para la adquisición, edificación, ampliación, mejoramiento o mejoramiento del programa original Tu Casa, que pertenece bajo la administración de la FONHAPO; b) se impulsó la gestión del subsidio mediante esquemas de financiamiento.⁹⁵

De entrada, entre las soluciones de vivienda que se dieron en este programa fueron la adquisición de la vivienda nueva o usada, el mejoramiento de la vivienda, la autoconstrucción o auto producción de vivienda, por lo que, la población a la cual se le dio este tipo de apoyos fueron aquellas personas de bajos ingresos que no habían sido beneficiarios de ningún programa de subsidio federal de vivienda.⁹⁶

Posteriormente, en el Plan Nacional de Desarrollo 2007 a 2012, se plantearon estrategias para poder consolidar el programa de subsidios federales en el financiamiento de vivienda, como fortalecer el ahorro y la capacidad para la compra de aquellas personas que tuvieran menores ingresos para la adquisición de la vivienda nueva, seminueva, usada, y hacer posible el acceso a una vivienda a

⁹³ Ley de vivienda de 2006, artículo 4, fracción VIII.

⁹⁴ *Ibidem*, p.107

⁹⁵ Ramírez Valenzuela Cecilia Anette, *Crédito con subsidio para la adquisición de vivienda...op. cit.p.59*.

⁹⁶ Para conocer como operaba este programa véase el Acuerdo por el que se modifican las reglas de operación del programa de esquemas de financiamiento y subsidio federal para vivienda, publicadas en el diario oficial de la federación el 24 de agosto de 2007 y adicionadas mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación el 21 de diciembre del mismo año

precios accesibles. Asimismo, se estableció que se apoyarán opciones de financiamiento a la autoproducción y producción social de la vivienda, en especial a la de tipo rural. También se consideró el apoyo respecto al mejoramiento a la ampliación de la vivienda en conjunto con los estados y municipios, de igual manera se determinó la promoción de créditos sin la garantía hipotecaria, así como los productos e instrumentos financieros.⁹⁷

Por otro lado, a partir de 2007, el INFONAVIT desarrolló otros modelos de vivienda como la denominada vivienda sustentable que buscaba mejorar la calidad de vida de los derechohabientes a través del programa vivir Infonavit el cual tuvo como objetivos la creación de espacios sustentables, competentes y humanos sustentados por los tres ejes en vivienda, entorno y comunidad⁹⁸.

Durante febrero de 2013, se dieron a conocer las nuevas directrices de la nueva política de vivienda y sus reglas de operación del programa Es Tu Casa, asimismo, el hábitat, la vivienda rural, la vivienda digna, el apoyo para la afectación de los fenómenos geológicos e hidrometeorológicos. En ese sentido, el impulso de este programa le pertenece a la SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la cual incorporó a la FONHAPO y la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra.

De manera que, en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 se consideró abordar el problema de la vivienda en la segunda meta nacional, identificando tres áreas de acción: el acceso a la vivienda digna, la infraestructura social básica, y el desarrollo territorial. En ese sentido, Gabriela Correa López menciona que, en los seis párrafos abarca el rezago de servicios en la vivienda rural y a los grupos de población no afiliados a sistemas de seguridad social agregando a las mujeres trabajadoras.⁹⁹

En contraste con lo que antecede, el Plan Nacional de Desarrollo y Vivienda 2014-2018, también tuvo objetivos relacionados con la vivienda en el Programa

⁹⁷ Flores Rodríguez Liliam, *La vivienda en México y la Población en condiciones de pobreza*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión pública, febrero de 2009, pp.14-15.

⁹⁸ Valencia Salcedo, María del Rosario, *El plan Estratégico del Infonavit 2000-2012...op. cit. p.98.*

⁹⁹ Correa López, Gabriela, *Construcción y Acceso a la vivienda en México. 2000-2012...op. cit. p.28*

Sectorial de Desarrollo Agrario y Territorial y Urbano; la prioridad de la vivienda establecía seis objetivos los cuales son: a) controlar las manchas urbanas a través de la política de vivienda, b) mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana; c) diversificar la oferta de soluciones habitacionales que requieran las necesidades de la población; d) crear esquemas de créditos y subsidios para acciones de vivienda; e) reforzar la coordinación interinstitucional en los tres órdenes de gobierno; f) crear información de calidad y oportuna para la toma de decisiones en la vivienda.¹⁰⁰

De manera que estos son las principales políticas habitacionales que se desarrollaron a lo largo de los sexenios y que en los posteriores capítulos se verán con más profundidad; por lo tanto, se pudo ver cómo fueron evolucionando todos estos tipos de programas para ayudar a los más necesitados o la población de escasos recursos, así como los derechohabientes y trabajadores.

Por lo último, se pudo ver que desde tiempos de la colonia la vivienda fue evolucionando, pero claramente destaca la distinción y la calidad de las viviendas debido a que las clases de abalengo ostentaban casas de mayor rango y la población de escasos recursos vivía en condiciones muy precarias.

1. El derecho humano a la vivienda

Como se ha venido analizando, el derecho a la vivienda se encuentra establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su parte dogmática, es un derecho humano social que no solo le pertenece a la clase trabajadora conforme al artículo 123 constitucional, sino que de igual manera se encuentra contemplado para toda persona.

En ese sentido, para entender cómo el derecho humano a la vivienda se considera como tal, es importante remitirse a lo que la doctrina académica ha definido como derecho humano, y en qué clase de derecho humano se encuentra el derecho a la vivienda, dado que los derechos humanos de igual manera presentan su tipología y cada una de esas calificaciones revisten características sumamente importantes.

¹⁰⁰ Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

Por un lado, Alfredo Islas Colín señala que los derechos humanos son aquellos que el hombre posee por el mero hecho de serlo (considerado individual y colectivamente), emanan de los atributos de las personas, y que las normas jurídicas les otorga facultades, prerrogativas, libertades y pretensiones de carácter civil, político, económico, social y cultural. Son inherentes a la persona, inalienables, imprescriptibles, iguales, fuera del alcance de cualquier poder político. Son una constante histórica y de la defensa que se hace de la persona y su dignidad. Buscan el orden público, el bien común, el desarrollo y la democracia.¹⁰¹

Por otro lado, se encuentra el lado positivizado de los derechos humanos, que también se conoce como derechos fundamentales. Si bien la doctrina especializada también los conoce como derechos fundamentales, y quien mejor lo ha definido es Luigi Ferrajoli, definiéndolo como: “derechos de los que todos son titulares en cuanto personas naturales, o en cuanto ciudadanos, o bien, si se trata de derechos-potestad, en cuanto capaces de obrar o en cuanto ciudadanos capaces de obrar”.¹⁰²

Destaca en ellos la característica de inalienables, dado que estos no pueden ser arrebatados e incluso por la persona que es su titular, de manera que el propio titular cuenta con la obligación de respetar sus propios derechos, dado que está inmunizado de manera normativa contra sí mismo.

En ese sentido, como menciona Rodolfo Lara Ponte, el reconocimiento de los derechos humanos en las constituciones políticas representa uno de los indicios más eficaces en el desarrollo político de los Estados democráticos y de la convivencia colectiva. Como resultado de la interrelación entre los gobernantes y gobernados que son propios de los sistemas de gobierno, se confirma la inclusión de los derechos humanos en la constitución¹⁰³.

¹⁰¹ Islas Colín Alfredo, criterios jurisprudenciales en materia de derechos humanos, *Derecho Procesal Constitucional*, Tomo II, Porrúa, México, 3ra. Edición, 2002.

¹⁰² Ferrajoli, Luigi, *Principia iuris Teoría del Derecho y de la Democracia 1. Teoría del Derecho*. e Editorial trota colección Estructura y Procesos, Series Derecho, 2007, p. 686.

¹⁰³ Lara Ponte, Lara, *Derechos Humanos en la Constitución*, Diccionario de Derecho Procesal Constitucional y Convencional pp. 568-569.

Se puede entender que la inclusión del derecho a la vivienda en la parte dogmática de la Constitución se consolida como un derecho que es exigible ante el Estado, pero surge la interrogante, ¿en qué clasificación de derechos humanos queda establecido el derecho a la vivienda?

El derecho a la vivienda se encuentra relacionado con los derechos sociales, donde el Estado tiene la obligación de una prestación positiva, es decir, una acción para brindarle este derecho social a las personas, pues este es “el derecho que garantiza a todo ser humano un espacio destinado a servir de morada que cuente con los servicios mínimos para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo, la privacidad, la intimidad de su persona o familia.”¹⁰⁴

Si bien, se discute la existencia de una clasificación por generaciones de derechos humanos, para efectos de su estudio, el derecho a la vivienda se identifica dentro de los derechos sociales de tercera generación, debido a su presencia y reconocimiento.

A. La dignidad humana

La dignidad es una palabra complicada de definir, pues abarca un sentido amplio y sensible al tratarse de un atributo propio y natural del género humano. Para Jürgen Habermas, la dignidad humana constituye la fuerte moral de la que todos los derechos fundamentales derivan su sustento.¹⁰⁵

El término dignidad es polisémico y otras acepciones como la de Islas, hace referencia a unas cuantas acepciones y refiere:

- 1) Es principio y fuente de todos los derechos;
- 2) Es una acción propia, un rango y una categoría;
- 3) Es un valor único e incondicional que posee la existencia misma del ser humano, independiente de sus condiciones particulares;
- 4) Es la no discriminación y es la igualdad;
- 5) Es la no instrumentalización de la persona humana;
- 6) Es lo humano en el hombre;
- 7) Es el derecho inderogable por excelencia; y

¹⁰⁴ Cruz Muciño *et.al.* *Catálogo para la Verificación de violaciones a derechos Humanos*, en Delgado Carbajal Baruch y Bernal Ballesteros, María José, (coords.) Comisión de Derechos Humanos para el Estado de México, Segunda Edición, 2016, p.273.

¹⁰⁵ Véase, Jürgen Habermas, El concepto de dignidad humana y la utopía realista de los derechos humanos, LV *Dianoia*, volumen 64, número 6.

8) Es inherente a todo ser humano, e irremplazable.¹⁰⁶

Se destaca que la dignidad tiene como núcleo fundamental dos principios, la dignidad como fuente de todos los demás derechos y la dignidad como esencia de lo humano del hombre, en sí, es el corazón de los derechos humanos¹⁰⁷.

De manera que, ser tratado con dignidad significa ser tratado sin crueldad y humillación, sin discriminación en la satisfacción de necesidades básicas; da un trato con igualdad y las condiciones necesarias para lo que el ejercicio de la capacidad autónoma del ser humano.¹⁰⁸

B. Principios fundamentales de derechos humanos

Los principios fundamentales de los derechos humanos se encuentran fundamentados en los principios de progresividad, universalidad, indivisibilidad, interdependencia. En primer lugar, el principio de universalidad en su asociación con la idea de igualdad entiende que los derechos humanos deben responder y adecuarse las demandas de las personas en su contexto.

La progresividad debe entenderse como un aumento gradual en la garantía de los derechos humanos y una mejor protección a estos, de tal manera que la gradualidad se refiere a un proceso donde hay metas a corto, mediano y largo plazo, por lo tanto, este principio significa que el beneficio de los derechos de su protección siempre debe mejorar.

La indivisibilidad se refiere a la visión integral de los derechos humanos en la cual se encuentran unidos, por lo que los hechos van conformando una sola construcción. Lo que da como consecuencia que tanto la realización como la

¹⁰⁶ Islas Colín, Alfredo *Derechos humanos: una visión en el contexto universal*, México, Tirant lo blanch, 2021, p.184.

¹⁰⁷ Islas Colín, Alfredo, *op., cit.*, 236-237. La noción de dignidad, tanto en la doctrina como en los instrumentos internacionales y las sentencias de los tribunales constitucionales nacionales se ha ido transformando, pero siempre conservando como núcleo fundamental dos principios: a) la dignidad como fuente de todos los demás derechos b) en la dignidad radica la esencia de lo humano del hombre

¹⁰⁸ Vázquez Rodolfo, "El concepto de dignidad y la vía negativa de acceso a los derechos" *Derechos humanos una lectura liberal igualitaria*, México, UNAM, Instituto de investigaciones jurídicas, 2015, p.45.

violación a un derecho repercute en los otros derechos más allá de si existe o no una relación de dependencia inmediata entre ellos, ya que este principio va negando cualquier separación, categorización o jerarquía entre los derechos humanos.

Por último, el principio de interdependencia hace referencia que los derechos humanos son recíprocos entre sí, por lo que el disfrute de un derecho individual o colectivo van dependiendo de la realización de otro derecho o bien de otro grupo de derechos.

2. El derecho humano a la vivienda interrelacionado con otros derechos sociales

En ese sentido, cuando hablamos del derecho a la vivienda, se habla de un derecho humano que como tal se encuentra relacionado con otros derechos, ya que así lo menciona el artículo 1 constitucional como una característica de los derechos humanos que al tenor literal de la letra se transcribe:

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.¹⁰⁹

En efecto, como menciona Sandra Serrano el principio de interdependencia de los derechos humanos, indica que la medida en el que el disfrute de un derecho en particular o un grupo de derechos depende de la realización de otro derecho o bien otro grupo de derechos.¹¹⁰

En ese sentido, Álvarez comenta que esta una característica particular de los derechos humanos es esa cualidad de dependencia recíproca que tiene un derecho

¹⁰⁹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 1º.

¹¹⁰ Serrano, Sandra, Vázquez, Daniel "Los principios de Universalidad, Interdependencia, Indivisibilidad y Progresividad" en Carbonell Sánchez Miguel y Salazar Ugarte, Pedro, (coords.) *La Reforma Constitucional de Derechos Humanos un Nuevo Paradigma*.

en relación con otro derecho humano¹¹¹, de manera que, si un derecho depende de otro, eso quiere decir que es indivisible, ya que es indudable negar que los mismos derechos deben admitir una división entre ellos.¹¹²

En ese sentido, es indudable que los derechos humanos cooperan entre sí para su mejor ejercicio, de manera que, cuando se habla de la interdependencia entonces el derecho a la vivienda se encuentra relacionado con otros derechos, tal como se ha señalado en el folleto informativo número 24 del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (de ahora en adelante ACNUDH o Alto Comisionado), donde se puede ver que el derecho a la vivienda adecuada puede ser una condición clara para el disfrute de otros derechos humanos, como el derecho a la salud, a la seguridad social, el voto, la privacidad y la educación.

Cabe señalar que, el Alto Comisionado menciona una serie de afectaciones en relación con otros derechos humanos cuando se ve menoscabado el derecho a la vivienda, por ejemplo, la falta de prueba de la residencia de las personas, impide el ejercicio del derecho al voto, de los servicios sociales o recibir la atención sanitaria, o bien, los centros educativos pueden negarse a matricular a los niños dado que sus asentamientos no tienen la condición oficial, o bien la vivienda adecuada puede tener efectos dañinos en la salud, ya que tal como se menciona en el mismo documento, si las viviendas o asentamientos, no tienen dentro de sus estructuras suficiente agua potable y saneamiento, los residentes pueden contraer enfermedades graves¹¹³.

También destacan otros aspectos en este contexto, pues el ACNUDH agrega, además, el caso de los desalojos forzosos, mismos que pueden traer consecuencias graves para las personas en el menoscabo de diversos derechos humanos, y que de igual manera se encuentran relacionadas con otros, es decir, en este mismo asunto se puede notar que el mismo organismo menciona, – en casos hipotéticos- que la experiencia traumática de un desalojo forzoso puede

¹¹¹ Citado por Nava G, José Gregorio, *Doctrina y Filosofía de los Derechos Humanos: Definición, Principios y Características y Clasificaciones*, Razón y Palabra, núm. 81, noviembre-enero, 2012.

¹¹² *Ibidem*, sin p.

¹¹³ Alto Comisionado de Derechos Humanos, El derecho a una vivienda adecuada, Folleto Informativo 24, p.10. https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

perjudicar la capacidad de los niños para poder asistir a clases.

Por lo tanto, durante los desalojos forzosos se hostiga o hasta puede desencadenar golpes o tratos inhumanos. Asimismo, los desalojos forzosos las mujeres y las niñas son en particular vulnerables a la violencia, dentro de la cual se incluye la violencia sexual, antes y después de los desalojos y bien durante su ejecución¹¹⁴.

Por lo tanto, el daño hacia el derecho a la vivienda trae aparejada la violación de otros derechos cuando se niegan o se impide el disfrute de los servicios básicos que debe tener una vivienda digna, tales como el derecho al agua, el derecho al internet – que dentro de la doctrina académica de los derechos humanos ya se considera como un derecho humano- el derecho al medio ambiente, el derecho a la luz o energía eléctrica.

Cabe señalar que, en el caso del acceso al agua potable es una de los derechos inexorables al de la vivienda, pues el motivo constante que justifican los órganos del Estado para negar a los habitantes asentamientos, es el escaso acceso al agua potable y los servicios de saneamiento, por consiguiente, “el corte del abastecimiento de agua ha sido utilizado también por propietarios y autoridades para obligar a las personas a abandonar sus viviendas.”¹¹⁵

Si bien este capítulo representa lo que es en general el derecho a la vivienda y su historia, así considerar lo analizado, se espera que el lector amplíe su horizonte respecto al alcance que tiene la vivienda, cómo esta ha ido evolucionando con el paso de los años y la relación que tiene con otros derechos humanos.

Esta relación entre el derecho humano a la vivienda y otros derechos sociales, que se ha venido mencionando, tiene un fundamento legal, pues también se encuentran establecidos en el artículo en diferentes preceptos de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos (de ahora en adelante CPEUM). A

¹¹⁴ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, *El derecho al agua*, Folleto Informativo No. 35, p.14. <https://www.ohchr.org/documents/publications/factsheet35sp.pdf>

¹¹⁵ Alto Comisionado de las Naciones Unidas, Folleto Informativo, número 35, p.14.

continuación, en los acápites que prosiguen, se retoma el estudio de determinados derechos que se encuentra intrínsecos con el derecho a la vivienda, seleccionados por su vínculo indispensable para el desarrollo de las personas.

A. Derecho de vivienda en el patrimonio de las familias

El patrimonio de familia que es el concepto más antiguo de Rafael de Pina Vara se puede definir como el conjunto de bienes afectados al servicio de una determinada organización familiar con la finalidad de asegurarle la vida permita su normal desenvolvimiento.¹¹⁶

Por otro lado, la familia en relación con el patrimonio familiar es un concepto más acertado y actualizado, se puede decir como el conjunto de bienes libres de gravámenes, impuestos, inembargables, y que no son susceptibles enajenación, la ley destina a una familia con la finalidad o el objetivo de proteger asegurar la satisfacción de las necesidades básicas de los acreedores alimentarios, los que son los integrantes de la familia.¹¹⁷

B. Interdependencia del derecho a la vivienda con otros derechos humanos: trabajo, educación, salud y desarrollo

En este apartado se estudian tres derechos que tienen estrecha relación de interdependencia con el derecho a la vivienda, con la única finalidad de abordarlos ordenadamente de forma que se lleve una secuencia. Analizamos en primer lugar, el derecho del trabajo, este se encuentra fundamentado en el artículo 123 constitucional que al respecto reza de la siguiente manera:

Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley. El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases

¹¹⁶ De Pina Vara, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Volumen I, Décima Edición, Editorial Porrúa, p. 309.

¹¹⁷ Pérez Contreras, María de Monserrat, *Derecho de Familia y Sucesiones*, 2010, p. 175.

siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo¹¹⁸.

La referencia doctrinal más acertada sobre el derecho que ocupa interés en este apartado, lo aborda Eglá Cornelio Landero, para lo cual apunta que este “es un derecho humano de todas las personas, además, de ser un derecho y un deber social, el cual merece respeto para quien lo presta y para sus familias¹¹⁹”.

Es decir, esta libertad impacta también a título colectivo, beneficiando, en su correcta aplicación, al individuo y a sus familias, un sector colectivo de lo más sensible. Es por ello, que el derecho al trabajo se ha venido consolidando constitucionalmente, ha sido progresivo y es uno de los que se encuentran actualmente con mayor protección legal.

El derecho al trabajo y la vivienda tienen una relación muy estrecha dado que los trabajadores tanto del sector privado y del sector público tienen mucha similitud en las prestaciones para llevar a cabo su derecho de acceso a la vivienda ya sea con créditos que el INFONAVIT o FOVISSTE otorguen. En esta tesitura, Alfredo Castañeda refiere que como empresa es obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, de manera que para cumplir con esta obligación tiene que cumplir con la obligación de aportar al fondo Nacional de vivienda el 5% de los salarios de los trabajadores¹²⁰.

Cabe destacar que el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda es un organismo público descentralizado o de carácter social con personalidad jurídica y patrimonio propio el cual tiene como objetivo administrar los recursos de vivienda, de modo que la finalidad es precisamente operar y establecer un sistema de financiamiento que vaya permitiendo a los trabajadores adquirir un crédito barato y suficiente para la adquisición de lo que es una propiedad en lo que son habitaciones cómodas e higiénicas como la reconstrucción la ampliación y la reparación el mejoramiento de sus casas habitación.

¹¹⁸ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 123.

¹¹⁹ Cornelio Landero, Eglá, “Derecho del migrante a un trabajo decente en México, *BARATARIA. Revista Castellano-Manchega de Ciencias Sociales*, núm. Esp. 25, 2019, p.1.

¹²⁰ Sánchez Castañeda, Alfredo, *Derechos de los Trabajadores*, Instituto nacional de estudios históricos, Universidad nacional autónoma de México, 2017, p. 28.

La ley Federal del Trabajo contempla todo este tipo de obligaciones para los patrones de darles a los trabajadores habitaciones cómodas higiénicas tal como se puede ver en los preceptos 136, 137, 283, de la misma ley. Así pues, esto es un claro ejemplo de cómo este derecho social se encuentra en conexión con el derecho a la vivienda dado que los trabajadores tienen el derecho de acceder a créditos accesibles que el mismo Estado debe otorgar con el impulso de políticas públicas y precisamente a través de sus órganos especializados en la materia, para garantizar el derecho a la vivienda de este gremio.

Ahora bien, en las próximas líneas abordaremos el derecho a la salud, el cual se encuentra fundamentado en el artículo cuarto constitucional para “toda persona tiene derecho a la protección de la salud”¹²¹

Por un lado, la Organización Mundial de la Salud ha dictado criterios sumamente importantes que tienen que ver con el derecho a la vivienda, por ejemplo, lo que respecta a la hacinamiento, menciona la OMS que se deben elaborar y aplicar estrategias para prevenir y reducir el hacinamiento en los hogares; asimismo se deben tener los cuidados apropiados del frío y el aislamiento de interiores; donde las temperaturas interiores de las viviendas deben ser lo suficientemente altas para proteger a las personas de los efectos nocivos del frío, así para esta organización especializada en salud, en los países de climas templados o más fríos la temperatura interior de 18° no conlleva riesgos y permite proteger la salud de la población general durante las estaciones frías.¹²²

A *contrario sensu*, para combatir el calor en interiores en las zonas expuestas a altas temperaturas ambientales se deben crear y ejecutar estrategias para proteger a la población del exceso de calor en los espacios interiores.

Subsecuentemente, se encuentra la directriz denominada condicional seguridad y traumatismos en el hogar, esto se trata de viviendas que deben contar con dispositivos de seguridad como son alarmas de humo y de monóxido de carbono, puertas en escaleras, así como protectores de ventanas entre otros, por lo

¹²¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4.

¹²² Organización Mundial de la Salud, *Directrices de la OMS sobre vivienda y salud*, OMS, Ginebra, 2018 p.6.

tanto, se deben tomar todas aquellas medidas para disminuir el riesgo de sufrir traumatismos involuntarios.¹²³

Por consiguiente, se encuentra la directriz denominada *accesibilidad* la cual se basa en el interés prioritario nacional actual, pero que tiene deficiencias funcionales y considerando las tendencias de lo que es el envejecimiento o bien una proporción adecuada del parque de viviendas la cual debe ser accesible para las personas con deficiencias funcionales.

Asimismo, doctrina académica ha mencionado que la vivienda como micro hábitat de la especie puede resultar un determinante de salud, ya que los elementos que lo componen pueden contribuir a la salud/enfermedad de sus residentes de tal manera que, los factores de riesgo de la vivienda para la salud se pueden tratar de carácter físico ya que dentro de estos se encuentran los campos electromagnéticos, ruido, vibraciones mecánicas, microclima y se puede tratar de carácter químico dentro de las cuales se encuentran los materiales constructivos de riesgo como el asbesto y por último se encuentra la biológica que dentro de estos se encuentran el polen los bioaerosoles, roedores, artrópodos y también el psicosocial que son el estrés, las carencias inapropiadas relaciones de familia por mencionar algunos.¹²⁴

De tal forma que, el estudio especializado revela que de las implicaciones o factores de riesgos que puede sufrir una vivienda donde habitualmente residen familias que disfrutan de las necesidades de ella, así al existir estos riesgos puede haber un daño a la salud muy grave que puede repercutir no solamente de la familia sino de igual manera en todos los habitantes que forman parte de ese barrio o comunidad.

El siguiente derecho a tratar es el derecho a la educación. En primer lugar, se puede mencionar que, el derecho de educación se encuentra contemplado en artículo 3° constitucional, el cual parte de la base del siguiente texto:

Toda persona tiene derecho a la educación. El Estado-Federación, Estados, Ciudad de México y Municipios-

¹²³ *Idem.*

¹²⁴ Barceló Pérez, Carlos, "vivienda saludable un espacio de salud pública", *Revista cubana de higiene y epidemiología*, número 2, mayo- agosto 2012, Volumen 50, 2011, p.134

impartirá y garantizará la educación inicial, preescolar, primaria, secundaria, media superior y superior. La educación inicial, preescolar, primaria y secundaria, conforman la educación básica; estas y las medias superiores serán obligatorias, la educación superior lo será en términos de la fracción X del presente artículo. La educación inicial es un derecho de la niñez y será responsabilidad del Estado concientizar sobre su importancia¹²⁵.

El Alto Comisionado de los Derechos Humanos ha mencionado que, en relación con la vivienda, el acceso a los servicios básicos adscritos al hogar como el agua potable, son fundamentales para asegurar la educación de los niños lo cual trae aparejado una violación a su derecho a la educación. Asimismo, la ubicación de la vivienda es esencial para asegurar el acceso de los niños en guarderías, escuelas, atención sanitaria y de igual manera otros servicios así si los asentamientos están lejos de las escuelas o si no hay transporte o es demasiado caro resulta difícil que los niños reciban educación o atención sanitaria.¹²⁶

Tal como se mencionó en apartados anteriores, en cuanto a la figura de desalojos forzosos lo cual puede tener consecuencias para el disfrute de muchos derechos en particular el derecho a la educación así los desalojos forzosos tienen como consecuencia que la escolaridad de los niños se interrumpa de forma temporal o definitivamente, así se ha mencionado que la experiencia traumática de un desalojo forzoso puede también ocasionar un perjuicio en la capacidad de los infantes para asistir a clases.¹²⁷

No obstante, a raíz del desarrollo del virus Sars-COV-2, mejor conocido como COVID 19, las tecnologías de la información han venido a ser una herramienta esencial para las personas que continúen su educación desde sus hogares, incluso antes y después de ello para la elaboración de tareas y otras herramientas de estudio, por lo que la tecnología juega un papel fundamental para poder acceder a la educación en cualquier nivel, pero para que esto ocurra, se necesita del acceso

¹²⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4.

¹²⁶ Alto comisionado de derechos humanos, *el derecho a una vivienda adecuada*, folleto informativo número 21, p.21.

¹²⁷ *Ibidem*, p.10.

a internet, el cual se puede considerar como otro servicio básico que necesita tener una vivienda adecuada. Desafortunadamente no todas las viviendas cuentan con este tipo de herramientas tecnológicas, al contrario, pueden verse como un lujo, lo que contraviene en este caso el derecho a la educación lo que hace posible también que se vea imposibilitado seguir ejerciendo el derecho a la educación no solamente de niños sino de igual forma jóvenes que se encuentran en extrema pobreza.

Por último, se abordará el derecho al desarrollo. Otro de los derechos sumamente importantes que se encuentra concatenado con el derecho a la vivienda es el derecho humano al desarrollo, así, este se encuentra contemplado de una manera especializada en el tratado internacional conocido como declaración sobre el derecho al desarrollo, el cual menciona en sus primeros preceptos lo siguiente:

1. El derecho al desarrollo es un derecho humano inalienable en virtud del cual todo ser humano y todos los pueblos están facultados para participar en un desarrollo económico, social, cultural y político en el que puedan realizarse plenamente todos los derechos humanos y libertades fundamentales, a contribuir a ese desarrollo y a disfrutar del él.
2. El derecho humano al desarrollo implica también la plena realización del derecho de los pueblos a la libre determinación, que incluye, con sujeción a las disposiciones pertinentes de ambos Pactos internacionales de derechos humanos, el ejercicio de su derecho inalienable a la plena soberanía sobre todas sus riquezas y recursos naturales¹²⁸.

Ese pacto impone a los Estados el deber primordial de poder crear las condiciones nacionales e internacionales favorables para la realización del derecho al desarrollo. De tal forma, los estados tienen el deber de cooperar mutuamente para poder lograr el desarrollo eliminar todos los obstáculos.

Además, el derecho humano al desarrollo se encuentra en la Ley General de Desarrollo Social ya que como tal trae consigo la realización plena de otros derechos, entre ellos los de interés prioritario y orden público como el derecho a la vivienda digna y adecuada, que es precisamente lo que interesa para efectos del presente trabajo, pues tal como se cita en su artículo 6 “son derechos para el

¹²⁸ Declaración sobre el derecho al desarrollo, artículo 1.

desarrollo social la educación, la salud, la alimentación nutritiva y de calidad, la vivienda digna y decorosa, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad”.

Por otro lado, en el rubro de financiamiento y el gasto para el desarrollo de del derecho a la vivienda, el artículo 18 menciona que los programas, fondos y recursos destinados al desarrollo social son de carácter prioritario y de interés público, por ende serán objeto de seguimiento y evaluación de acuerdo con la ley y no podrá sufrir ninguna disminución en sus montos presupuestales excepto en los casos y términos que establezca la misma Cámara de Diputados al aprobar el Presupuesto de Egresos de la Federación.

En este sentido, son programas de interés público, entre ellos los destinados a la vivienda, así como los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El artículo 36 de la misma Ley General de Desarrollo Social, estipula que los lineamientos y criterios que establece el Consejo Nacional de Evaluación de Desarrollo Social para lo que la definición, identificación y la medición de la pobreza, son de aplicación obligatoria para las entidades y todas las dependencias públicas que participen en la ejecución de los programas de desarrollo social, asimismo deben utilizar los datos del INEGI de manera independiente u otros datos certeros que se estimen convenientes.

En resumen, se puede ver cómo los derechos humanos, bajo el principio de interdependencia, prevalecen y necesitan ser garantizados por los Estados, ya que el disfrute de la vivienda digna reconoce que hay otros derechos que dependen de él y por lo tanto se necesitan de acciones que los protejan. Por lo que, si no hay una verdadera consolidación y una buena protección para el acceso del derecho a la vivienda, esto repercute en otros derechos.

Finalmente, a lo largo de este capítulo se ha destacado la evolución histórica de la vivienda social en México, hasta su constitucionalización, misma que da el soporte de hacer exigible a terceros, en este caso al Estado prioritariamente, pero que va más allá de un texto legal, pues su estudio se ha abordado con el enfoque

de los derechos humanos inalienables y universales en apego a la dignidad de cada persona.

Este andamiaje jurídico elemental da pauta para estudiar en el siguiente capítulo los instrumentos internacionales y criterios jurisprudenciales que respaldan al derecho humano a la vivienda.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

CAPÍTULO SEGUNDO

DERECHO A LA VIVIENDA EN EL MARCO JURÍDICO INTERNACIONAL Y NACIONAL

El derecho a la vivienda representa uno de los derechos sociales más importantes, en particular para aquellas personas que se encuentran en situación de pobreza o bien, para todos aquellos sujetos que se encuentren en el supuesto de hecho como trabajadores o en condiciones que ameriten la protección social del Estado. En este sentido, es necesario conocer la protección que tiene el derecho a la vivienda adecuada en el derecho internacional, por lo que se analizarán las estipulaciones de los sistemas regional y especializado, así como la construcción jurisprudencial más destacada que ha hecho la Corte Interamericana de Derechos Humanos, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos y la Suprema Corte de Justicia de la Nación para dejar esclarecido todo el andamiaje necesario que requiere el derecho a la vivienda adecuada.

Antes de iniciar el estudio pormenorizado del contenido en la materia de los instrumentos regionales y especializados que conforman este apartado, es destacable mencionar que la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, aprobó la creación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que sustituye a los objetivos del milenio igualmente acordados por la comunidad internacional. Dentro de esta agenda, se establecieron diecisiete objetivos, dentro de los cuales se encuentra: “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, esta deriva de la siguiente situación:

Los problemas comunes de las ciudades son la congestión, la falta de fondos para prestar servicios básicos, la escasez de vivienda adecuada y el deterioro de la infraestructura.

Los problemas que enfrentan las ciudades se pueden vencer de manera que les permita seguir prosperando y creciendo, y al mismo tiempo aprovechar mejor los recursos y reducir la contaminación y la pobreza. El futuro que queremos incluye a ciudades de oportunidades, con acceso a servicios básicos, energía, vivienda, transporte y más

facilidades para todos¹²⁹.

A partir de tal problemática, que por supuesto, merma derechos, se estableció una meta específica en concordancia con el objetivo planteado para subsanarlo: “de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”¹³⁰. Esto supone un gran reto, que conlleva la toma de diversas medidas para lograrlo. Por tanto, de la mano de este objetivo, se conformó la Nueva Agenda Urbana, que es parte del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, también conocida como ONU-Habitat, en la que los Estados persiguen el tan mencionado objetivo 11 de la Agenda 2030, con la finalidad de llevar “a la consecución de la urbanización sostenible en los próximos decenios”.¹³¹

En esta tesitura, la Nueva Agenda Urbana estatuye cuatro dimensiones centrales de compromisos transformadores que se deben adoptar, los cuales son: 1) sostenibilidad social, conformada por el establecimiento de grupos vulnerables, igualdad de género, planificación para migrantes, minorías étnicas y personas con discapacidad, así como planificación sensible a la edad; 2) sostenibilidad económica, que incluye la creación de empleo y medios de vida y productividad y competitividad; 3) sostenibilidad ambiental, la cual integra la conservación de la biodiversidad y los ecosistemas, resiliencia y adaptación al cambio climático, y mitigación del cambio climático; y 4) sostenibilidad espacial, que contempla su relación con la equidad y con la densidad urbana¹³².

De igual modo, la Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos contiene pautas en las que se busca que haya viviendas asequibles, ante lo cual se compromete a vigilar que “los mercados funcionen con eficiencia y de manera social y ambientalmente racional, porque, se mejore el acceso a la tierra y

¹²⁹ ONU, “La agenda 20230 y los objetivos de desarrollo sostenible”, 2018, https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf

¹³⁰ *Idem*.

¹³¹ ONU, “La hoja de ruta de la nueva agenda urbana para la planificación del desarrollo urbano espacial: tangible, práctica y medible”, <https://www.un.org/es/chronicle/article/la-hoja-de-ruta-de-la-nueva-agenda-urbana-para-la-planificacion-del-desarrollo-urbano-espacial>

¹³² ONU, “La nueva agenda urbana”, 2020, <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

al crédito y porque se ayude a los que estén excluidos del mercado de la vivienda”¹³³.

I. DERECHO A LA VIVIENDA EN INSTRUMENTOS INTERNACIONALES

“Los derechos humanos muestran el progreso moral de la humanidad, especialmente después de la Segunda Guerra Mundial. En la historia secular de la moral los derechos del hombre representan un cambio radical, primero con el iusnaturalismo y luego en las Declaraciones de finales del siglo XVII”¹³⁴.

El derecho a la vivienda como derecho fundamental está protegido incluso más allá de las fronteras, así, de la mano del derecho internacional hay mayor regulación que suma una visión que en ocasiones trasciende a lo estipulado por el derecho interno. Bajo esta premisa, la comunidad internacional se secciona en sistemas: universal, regional y especializado, mismos que se abordarán en este acápite de acuerdo con el reconocimiento y defensa del derecho a la vivienda. En el sistema universal, destaca la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales.

1. Sistema Universal

A. Declaración Universal de los Derechos Humanos

El derecho a la vivienda como un derecho universal se encuentra protegido por convenios internacionales, tal como el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos que a la letra menciona lo siguiente:

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 y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad¹³⁵.

¹³³ Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos, párr. 9

¹³⁴ Islas Colín, Alfredo, “Derechos humanos: conceptos y diferencias con otras denominaciones”, *Revista da Faculdade de Direito da FMP, Porto Alegre*, v. 16, n. 1, 2021, p. 60.

¹³⁵ Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo 25.1

El referido artículo pertenece a un extracto de un tratado categorizado como universal por brindar protección a toda persona de cualquier parte del mundo, diferencia principal que tiene con el sistema regional, el cual es aplicable a determinados Estados parte de una región del mundo en común. En él se observa que la vivienda es parte de un nivel de vida adecuado tanto para una persona de manera individual pero también a su familia.

B. Pactos Internacionales: Derechos Económicos Sociales y Culturales y Derechos Civiles y Políticos

El Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, también son de aplicabilidad universal como la Declaración referida en el acápite anterior. El primero de ellos establece el derecho de toda persona a la prestación de todo tipo de servicios sociales, lo que de manera implícita inmiscuye al derecho a la vivienda, pero es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que en específico, recoge el derecho a la vivienda, tal como se transcribe a continuación sobre el precepto número 11 del mencionado documento: “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”¹³⁶

En ese sentido, se puede notar que el derecho a la vivienda en el ámbito internacional se centra fundamentalmente en este pacto internacional de naturaleza social, tal como lo indica su nombre, donde se establece principalmente el derecho de toda persona para acceder a los niveles de vida adecuados a través de los derechos sociales que consigna el mismo pacto.

Por consiguiente, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales ha mencionado que a pesar de que en materia del derecho a la vivienda existe un gran número de instrumentos internacionales, el párrafo 1 del artículo 11 de este,

¹³⁶ Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, artículo 11.

es la más amplia y la más importante de las disposiciones que pertenecen al derecho internacional.¹³⁷

Si bien el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales ha interpretado el artículo 11 del referido Pacto, mencionando que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare al simple hecho de tener un techo sobre la cabeza, o al grado de que se le considere exclusivamente una comodidad. Asimismo, se debe considerar que este derecho significa vivir en seguridad, con paz y dignidad en alguna parte.¹³⁸

De manera que, gran parte de las interpretaciones que hacen los tribunales internacionales e incluso los nacionales del derecho a la vivienda, se basan en lo que establece el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, por lo tanto, para conocer de qué manera se debe proteger este derecho con argumentación, este precepto es la base internacional del derecho social de la vivienda.

Por otro lado, retomando lo indicado al inicio de las líneas de este acápite, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966, en su artículo 17 menciona:

1. Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación.
2. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques¹³⁹.

Este precepto representa el escudo contra los desalojos forzados, así de acuerdo a la Observación General, No. 7, en esta disposición se establece entre otras cuestiones, el derecho a la protección contra injerencias arbitrarias o ilegales en el domicilio propio. Además, en la observación General No. 16 se ha mencionado lo siguiente:

¹³⁷ Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, *El derecho a una vivienda adecuada* (Art.11, párr. 1), Observación General No 4, párrafo 3.

¹³⁸ Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, *El derecho a una vivienda adecuada...* *op. cit.* p.7.

¹³⁹ Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966, artículo 17.

A juicio del Comité, este derecho debe estar garantizado respecto de todas esas injerencias y ataques, provengan de las autoridades estatales o de personas físicas o jurídicas. Las obligaciones impuestas por este artículo exigen que el Estado adopte medidas legislativas y de otra índole para hacer efectivas la prohibición de esas injerencias y ataques y la protección de este derecho.¹⁴⁰

De manera que, uno de los derechos con los que se relaciona el derecho a la vivienda, es el señala la prohibición de interferir en la vida privada de las personas, de ahí que el Comité del mismo Pacto, ha mencionado que en la residencia habitual de una persona no puede haber injerencias arbitrarias.

En ese mismo sentido, el concepto de ilegales significa que no puede producirse injerencia alguna, a excepción de los casos que permita la normatividad respectiva, como en el caso de las órdenes judiciales. En ese sentido, las injerencias autorizadas por los Estados solo pueden proceder en virtud de una determinación que a su vez debe atenerse a los preceptos, propósitos y objetivos del pacto.

La expresión *injerencias arbitrarias* se refiere a la protección del derecho que se encuentra establecido en el artículo 17, de manera que, a consideración del Comité, también puede extenderse a las injerencias que se encuentran en la ley, así para el Comité:

Con la introducción del concepto de arbitrariedad se pretende garantizar que incluso cualquier injerencia prevista en la ley esté en consonancia con las disposiciones, los propósitos y los objetivos del Pacto y sea, en todo caso, razonable en las circunstancias particulares del caso¹⁴¹.

De forma que el concepto de arbitrariedad tiene que estar en consonancia con las disposiciones del Pacto, así la normatividad y la legislación local tiene que atenerse a las disposiciones del artículo 17.

Así, la interpretación que hace el Comité sobre los objetivos del Pacto, considera que el artículo 17 es un criterio amplio que incluye a todas las personas que componen la familia, tal como se entienda ésta en la sociedad del Estado parte

¹⁴⁰ Comité de Derechos Humanos, Observación General No. 16, párrafo. 1, <http://hrlibrary.umn.edu/hrcommittee/Sgencom16.html>

¹⁴¹ *Ibidem*, párrafo 4.

del que se trate. En esa tesitura, el término "*home*" en inglés, "*manzel*" en árabe, "*zhùzhái*" en chino, "*domicile*" en francés, "*zhilishche*" en ruso y "domicilio" en español, que se emplea en el artículo 17 del Pacto, ha de entenderse en su acepción de lugar donde una persona reside o ejerce su ocupación habitual. Al respecto, el Comité invita a los Estados a indicar en sus informes la acepción que se da en sus respectivas sociedades a los términos "familia" y "domicilio"¹⁴².

Por lo anterior, se concluye que el Comité de Derechos Humanos ha sido muy específico respecto a la interpretación del concepto de domicilio y las injerencias arbitrarias en él. Cabe destacar que el documento que se analiza tiene connotaciones liberales, donde se protege o se le da prioridad al derecho a la propiedad privada, de manera que, este Pacto recomienda que los derechos de propiedad son una prioridad para proteger los derechos civiles, lo que efectivamente da una idea de cómo los Estados ordenan detener los desalojos forzados en los casos que estos se presenten.

2. Sistema Regional

A. Convención Americana sobre Derechos Humanos

Para analizar lo estipulado sobre el derecho a la vivienda en conexidad con La *Convención Americana sobre Derechos Humanos* es relevante lo que recoge su artículo 26 para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales¹⁴³.

En efecto, lo que se espera de los acuerdos que se hayan tomado a través de la ratificación en la Convención, se encuentra el compromiso de los Estados para llevar a cabo la plena efectividad de los derechos que derivan de las normas económicas, sociales, y con relación a la educación, ciencia y cultura que se

¹⁴² *Ibidem*, párrafo 5.

¹⁴³ Convención Americana de Derechos Humanos, artículo 26. "Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados".

encuentra contenido en la *Carta de la Organización de los Estados Americanos*. Hay que hacer una distinción sumamente importante al estudiar la relación que hay entre el derecho a la vivienda y la *Convención Americana de Derechos Humanos*.

De acuerdo con Christian Courtis, para saber de qué trata el alcance interpretativo que hay dentro de esta norma es necesario llevar a cabo dos procedimientos de hermenéutica, el primero consiste en saber cuáles son las normas económicas-sociales, sobre la educación, ciencia y cultura de la *Organización de Estados Americanos* (OEA) y posteriormente, ya que se identifican estas normas, es necesario identificar cuáles son esos derechos que derivan de esas normas.¹⁴⁴

En ese sentido, el autor referido, considera que, la Carta de la OEA refleja dos niveles de normas de contenido económico, social y sobre la educación, ciencia y cultura. En primer lugar, se encuentra la naturaleza, la organización y los principios que fueron reafirmados por sus miembros en el capítulo II de dicha Carta, de manera que en este nivel se pueden notar los objetivos de política pública donde se encuentran subyacentes los derechos sobre las personas. Subsecuentemente, se encuentra el nivel en que están conformados por normas unificadas en el protocolo de Cartagena de Indias que lleva por nombre desarrollo integral, por lo que, dentro de este lado, se plasman principios y objetivos de política pública en la materia económica, social, educativa, científica y cultural.

Ahora bien, cuando se hablan de los *derechos que se derivan de estas normas*, es importante recurrir a los textos para poder detectar cuando se refieran a objetivos o medidas de políticas públicas análogos, y a partir de esto, desentrañar los derechos correspondientes, por lo que son relevantes para ello, los demás instrumentos internacionales de derechos humanos referidos a derechos económicos, sociales y culturales.¹⁴⁵

Es necesario recalcar que el mandato de “derivación” no surge del capricho del interprete, sino de los mismos términos del artículo 26 de la *Convención Americana* –de modo que acudir a otras normas de derechos económicos, sociales y culturales parece un método

¹⁴⁴ Courtis Christian, “Artículo 26 Desarrollo Progresivo”, en Steiner Christian y Uribe Patricia (coords.) *Convención Americana de Derechos Humanos Comentada*, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014, p.665.

¹⁴⁵ Courtis Christian, “Artículo 26 Desarrollo Progresivo” ... *op. cit.* p. 665.

razonable para cumplir con ese mandato.¹⁴⁶

Luego entonces, los derechos que se encuentran relacionados con el artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos y la Carta de la OEA,- o bien los que derivan del mencionado precepto- se encuentran los siguientes: a) el derecho a la educación, b) el derecho al trabajo; c) el derecho a la seguridad social; d) el derecho a la vivienda; e) el derecho a la alimentación; f) el derecho a la salud; g) los derechos culturales; h) los derechos del consumidor y usuario.¹⁴⁷

Toda vez observada la manera en que queda relacionado el derecho a la vivienda en el artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos, es necesario adentrarse a las convenciones más especializadas que contemplan el derecho en comento y cómo se encuentra contemplado dentro de específicas normatividades internacionales.

B. Convenio Europeo de Derechos Humanos: derecho a la vivienda

El Convenio Europeo de Derechos Humanos, es el instrumento principal del sistema europeo de derechos humanos. Si bien, no es aplicable ni vinculante para los países latinoamericanos, quienes pertenecen al sistema interamericano, su utilidad sirve como referente del reconocimiento y aplicación de derechos en otras regiones.

En este sentido, el artículo 8º del referido documento, estipula el derecho a la vivienda al indicar lo siguiente:

1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia. 2. No podrá haber injerencia de la autoridad pública en el ejercicio de este derecho sino en tanto en cuanto esta injerencia esté prevista por la ley y constituya una medida que, en una sociedad democrática, sea necesaria para la seguridad nacional, la seguridad pública, el bienestar económico del país, la defensa del orden y la prevención de las infracciones penales, la protección de la salud o de la moral, o la protección de los derechos y las libertades de los demás.¹⁴⁸

¹⁴⁶ *Ibidem*, p.666.

¹⁴⁷ *Ibidem*, pp.667-668.

¹⁴⁸ Convenio Europeo de Derechos Humanos, artículo 8º.

La Corte Europea de derechos humanos, el máximo tribunal de esa región ha elaborado una guía sobre el artículo 8º del mencionado Convenio, en la que llega a las siguientes conclusiones sobre la vivienda a partir del estudio de los casos Connors c. Reino Unido, McCann c. Reino Unido:

La pérdida de la vivienda es una de las injerencias más graves en el derecho al respeto del domicilio. Toda persona en riesgo de ser víctima de una injerencia de tal magnitud debería poder, en principio, hacer que un tribunal independiente examinase la proporcionalidad de la medida a la luz de los principios pertinentes del artículo 8 del Convenio, aunque ya no tuviese derecho a ocupar el lugar según la legislación nacional. Este principio se ha desarrollado en el contexto de las viviendas del Estado o viviendas sociales. Sin embargo, se ha hecho una distinción entre propietarios públicos y privados, en el sentido de que el principio no se aplica automáticamente en los casos en que la posesión es solicitada por un particular o por una empresa privada. En tales circunstancias, el equilibrio de los intereses en conflicto de las partes puede ser asegurado por la legislación nacional, lo que hace innecesario que un tribunal compare de nuevo esos intereses cuando examina una solicitud de toma de posesión¹⁴⁹.

3. Sistema especializado

En este subacápite, se analizan las respectivas convenciones o convenios especializados que establecen el derecho a la vivienda para ciertos sujetos específicos de derecho. De manera que, analizando de qué forma contemplan el derecho a la vivienda, se comprenderá los modos y formas que algunos grupos especiales -incluyendo los grupos vulnerables- deben gozar de esta libertad, además de saber la trascendencia y alcance de los documentos internacionales que se recogen en las líneas siguientes.

A. La vivienda en convenios de la Organización Internacional del Trabajo

La Organización Internacional del Trabajo tiene diversos convenios parte de su naturaleza laboral, pero que trastoca una gran esfera de derechos. El Convenio No.117 sobre política social de 1962, establece normas y objetivos en relación con el mejoramiento o bienestar de la población. En ese sentido, de acuerdo con lo

¹⁴⁹ Corte Europea de Derechos Humanos, "Guía sobre el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos", 2018, p. 73, https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_8_SPA.pdf

dispuesto al artículo 1 punto 1 y 2:

1. Toda política deberá tender en primer lugar al bienestar y al desarrollo de la población y a estimular sus propias aspiraciones para lograr el progreso social.
2. Al elaborarse cualquier política de alcance más general se tendrán debidamente en cuenta sus repercusiones en el bienestar de la población¹⁵⁰.

En ese sentido, toda política social deberá estar enfocada en el bienestar y el desarrollo de la población. En el caso de México, esas políticas las recoge el Estado a través del Plan Nacional de Desarrollo el cual se construye y opera a nivel nacional y de las entidades federativas o bien, en las políticas públicas que se ponen en marcha en general. Cabe señalar que, al llevar a cabo el desarrollo de estas acciones sociales se debe tener siempre el objetivo del bienestar, la población siempre debe encontrar un nivel de satisfacción adecuado, de acuerdo a sus necesidades, tal como sucede en los planes nacionales de vivienda.

En ese sentido, las políticas sociales buscan mejorar el nivel de vida de los grupos vulnerables y de la población en general, pero principalmente los grupos más afectados, quienes deben recibir con la prioridad el acceso a los recursos que brinda el Estado para la satisfacción de sus necesidades sociales.

Asimismo, el convenio de referencia es explícito al referirse a la vivienda de los trabajadores y asalariados, de modo que, en el artículo 5 punto 1 y 2 se prevé lo siguiente:

Se deberán adoptar medidas para asegurar a los productores independientes y los asalariados condiciones que les permitan mejorar su nivel de vida por sus propios esfuerzos y que les garanticen el mantenimiento de un nivel mínimo de vida, determinado por medio de investigaciones oficiales sobre las condiciones de vida, realizadas de acuerdo con las organizaciones representativas de empleadores y de trabajadores.

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 educación¹⁵¹.

¹⁵⁰ Convenio No.117 sobre política Social de 1962, de la OIT, artículo 1.1 y 1.2

¹⁵¹ Convenio No.117 sobre política Social de 1962, de la OIT, artículo 5.

Por lo tanto, al tratar el tema que se refiere a las condiciones de vida de los trabajadores, las instituciones especializadas en otorgar bienestar a los asalariados y los productores independientes deben enfocarse en proveer servicios. Así las políticas públicas estos destinatarios del derecho tienen que enfocarse en lo que respecta a la educación, los servicios médicos, los alimentos y el vestido.

Cabe destacar que además de cualquier otra prestación, los salarios tienen que establecerse de acuerdo con las necesidades de los trabajadores, pues un salario digno y decoroso o decente, tiene que proveer las condiciones necesarias para lo que los trabajadores puedan sostener su alimentación adecuada, el derecho al vestido, a la vivienda, entre otros.

En el caso mexicano, el otorgamiento de créditos a trabajadores por parte de Instituciones especializadas como el INFONAVIT o bien, el ISSSTE para hacer efectivo el acceso a la vivienda, se centra en que estas se pueden adquirir por medio de puntos que los trabajadores acumulan durante el tiempo que han estado empleados en cualquier trabajo siempre que estén dados de alta, por lo que se pueden acumular, aunque la persona cambie de empleo.

Pasando ahora a otro convenio elaborado para otro tipo de grupos vulnerables, es el Convenio 169 de la OIT, dirigido a pueblos indígenas y tribales en países independientes. Al tenor, el artículo 14 el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan¹⁵².

En efecto, se debe considerar el ineludible derecho que los pueblos aborígenes tienen para conservar sus propiedades o tierras, lo que en el derecho se conoce como el derecho a la propiedad colectiva de los pueblos tribales. Por un lado, el Órgano internacional que se ha encargado de la interpretación de este derecho es la *Corte Interamericana de Derechos Humanos* (Corte IDH), a través del caso

¹⁵² Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, artículo 14. "1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes".

Comunidad Mayagna (Sumo) Awas Tingni vs. Nicaragua del año 2001, donde por primera vez el mencionado organismo analiza el derecho a la propiedad comunal indígena.

De manera que, la Corte IDH determinó que en el derecho a la propiedad comunal de los pueblos indígenas, debe considerarse que la tierra se encuentra unida a ellos, está estrechamente relacionada con sus tradiciones, expresiones orales, costumbres, lenguas, artes y rituales, así como los conocimientos que guardan sobre la naturaleza, sus artes culinarias, de igual forma, la integración de la naturaleza y su entorno, de modo que los grupos de este tipo traspasan de generación en generación, o bien el patrimoniocultural e inmaterial el cual es hecho recreativamente por los miembros de las comunidades y los grupos indígenas.¹⁵³

En el derecho interno de México, la propiedad comunal para los pueblos indígenas se encuentra establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus párrafos sexto y séptimo.

Por otro lado, siguiendo la línea del convenio en materia de tierra y propiedad, se menciona en el artículo 16, punto 1, que los pueblos trasladados no deberán ser trasladados de las tierras que ocupan. De manera que, cuando el traslado de los pueblos aborígenes se considere necesario solo debe efectuarse con su consentimiento, así, la reubicación deberá tener lugar a través de los plazos referentes a los procedimientos establecidos por la legislación nacional, las encuestas públicas y la condición se da cuando los pueblos tengan la posibilidad de estar efectivamente representados.

De igual manera, los pueblos deberán tener el derecho de volver a sus tierras cuando hayan desaparecido las razones por las cuales se llevó a cabo su traslado y reubicación. Posteriormente, cuando su regreso no sea posible donde se determine, por el acuerdo o bien en ausencia de esta formalidad, -a través de los procedimientos adecuados correspondiente a los pueblos deben recibir en todos los casos, la tierra donde la calidad y su normatividad sean iguales a las que ocupaban

¹⁵³ Corte IDH, *Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay* (Fondo Reparaciones y Costas) Sentencia 17 de junio de 2005, Serie C, No. 125, párrafo. 154.

anteriormente, por lo que se les debe permitir solventar sus necesidades y garantizar el desarrollo futuro, sin embargo, existe la opción de que estos prefieran recibir la indemnización en especie o dinero, proporcionándoselos con las garantías adecuadas.

En ese sentido, debe comprenderse que uno de los derechos que trae consigo la reubicación de los indígenas, es el derecho a la vivienda, dado que, al ejercer este tipo de actos, los pueblos aborígenes se ven en la necesidad de trasladarse de lugar y todas las implicaciones a que esto da lugar. Ante esto, otro de los derechos que se ven implicados dentro de este procedimiento es el derecho a la consulta previa y a la participación. En efecto la voz que tienen los indígenas para participar en estos procedimientos es un derecho que, como tal, tiene que ser respetado por las autoridades, asimismo, la intervención del Estado para la ocupación de sus tierras tiene que estar justificada y deberá ser proporcional de acuerdo a las factores y consecuencias que se presenten en el instante de que ocurran estos hechos.

De igual modo, la Corte IDH ha sido muy explícita respecto a la propiedad colectiva de las comunidades indígenas y su ocupación por parte del Estado, como lo fue en el caso *Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam*, donde menciona que habrá de valorarse caso por caso la legalidad, necesidad, proporcionalidad, y el logro de un objetivo legítimo en una sociedad democrática, que es conocido como la utilidad pública y el interés social, con la finalidad de poder restringir el derecho de propiedad privada, de manera que la limitación del derecho a las tierras tradicionales abarque la denegación de su subsistencia como pueblo.¹⁵⁴

Por lo tanto, si el Estado se ve sin la posibilidad por razones objetivas, concretas y justificadas para poder adoptar medidas que regresen el territorio tradicional y los recursos comunes a los pueblos, o bien, después de que se haya valorado adecuadamente la posibilidad de expropiación de los territorios de terceros podrá ofrecer las tierras alternativas de igual o de mayor valor, así como el pago de

¹⁵⁴ Corte IDH. Caso Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam, Fondo Reparaciones y Costas, párrs. 155,157-158

una justa indemnización y de manera consensuada con los pueblos.¹⁵⁵

Por otro lado, el artículo 17 del mismo convenio de la OIT, ordena que deberán respetarse las modalidades de transmisión de los derechos sobre la tierra entre los miembros de los pueblos interesados. Seguidamente, deben consultarse a los pueblos interesados de acuerdo con su capacidad para enajenar sus tierras o de transmitir de otra forma sus derechos sobre estas fuera de su comunidad. Posteriormente, el mismo precepto establece que deberá impedirse que terceros extraños puedan arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de tierras pertenecientes a ellos.

Lo importante de este precepto es que en todo momento se deben respetar los modos de transmisión sobre los derechos de la tierra entre los mismos pueblos interesados.

Finalmente, como se vio, la importancia de este convenio radica en proteger a los grupos aborígenes, y que tienen derecho a la vivienda dado que, dentro de las tierras tradicionales de estos, se encuentran las habitaciones en las cuales viven con servicios básicos, o bien todos aquellos elementos que sean indispensables poder vivir dentro de su propiedad colectiva, pero puede haber ocasiones donde estos se ven afectados.

B. Observaciones sobre el derecho a la vivienda en el ámbito especializado de los derechos humanos

La Observación general no. 6 de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores, indica que dentro de un nivel de vida adecuado para ellos está el acceso a la vivienda. Además, en las Recomendaciones 19 a la 24 del Plan de Acción Internacional de Viena sobre el Envejecimiento, se pone de relieve que, la vivienda destinada a los ancianos es algo más que un mero albergue y que, además del significado material, tiene un significado psicológico y social que debe tomarse en consideración¹⁵⁶.

¹⁵⁵ Corte IDH. Caso Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam párrs. 155, 157-158

¹⁵⁶ Observación general No. 6 de los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores, artículo 11.

De igual modo, Observación general núm. 5 de 2020, sobre los derechos de los migrantes a la libertad y a la protección contra la detención arbitraria, emitida por el Comité de Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, prevé que los Estados busquen medidas alternativas a la detención de migrantes, que garanticen, entre otros derechos, el de la vivienda, procurando el respeto de los derechos humanos y su garantía a las personas en este tránsito¹⁵⁷.

En esta tesitura, la Observación final del Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer, precisa a México que las mujeres que están en condiciones de migración, refugio o asilo, también tienen el derecho a que se les proporcionen servicios de vivienda, empleo y salud. Más adelante se profundizará sobre el tema de mujeres en el contexto de vivienda, cuando se aborden determinados grupos vulnerables¹⁵⁸.

Si bien el subsecuente pronunciamiento no tiene la categoría de observación, es importante destacar que la Organización Internacional del Trabajo, emitió la Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores, núm. 115, de 1961, aplicable a la vivienda de los trabajadores manuales y no manuales, incluidos los trabajadores independientes y las personas de edad avanzada, las acogidas al retiro o la jubilación y las físicamente incapacitadas, precisando en su numeral segundo:

La política nacional debería tener por objetivo el fomento, dentro de la política general relativa a la vivienda, de la construcción de viviendas e instalaciones colectivas conexas, a fin de garantizar que se pongan al alcance de todos los trabajadores y de sus familias un alojamiento adecuado y decoroso y un medio ambiente apropiado. Debería darse prioridad a las personas cuyas necesidades sean más urgentes¹⁵⁹.

¹⁵⁷ Comité de Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, Observación general núm. 5 (2020), sobre los derechos de los migrantes a la libertad y a la protección contra la detención arbitraria, párrafo 62.

¹⁵⁸ Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer, Observaciones finales sobre el noveno informe periódico de México, 2018, CEDAW/C/MEX/CO/9, párrafo 48, c)

¹⁵⁹ Organización Internacional del Trabajo R115 - Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores, 1961 (núm. 115), numeral 2.

Tal como se observó en el capítulo primero de este documento, el derecho del trabajo en su carácter de derecho social interdependiente y progresivo, ha sido pionero de la garantía del derecho a la vivienda mediante la seguridad social que surge de las relaciones laborales, por ello, se consideró relevante mencionar este pronunciamiento de la OIT, de ahí que se ha venido mencionando a esta organización en reiteradas ocasiones.

II. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN LA CONSTRUCCIÓN JURISPRUDENCIAL

Tal como se ha observado a lo largo de este trabajo, el derecho a la vivienda ha sido protegido a través de los tratados internacionales y las convenciones internacionales, pues, los grandes organismos de este ámbito se han encargado de protegerlo a través de los razonamientos que les llegan en diversos casos, y en ese mismo orden de ideas, el derecho a la vivienda ha sido interpretado en un sentido de protección para las personas, como se verá a continuación, de manera que es sumamente relevante adentrarse en cada una de las argumentaciones que los tribunales internacionales, como garantes de los derechos humanos, se han pronunciado respecto a este derecho.

1. Observaciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a la vivienda adecuada

Las observaciones generales son el trabajo del seguimiento que se le da a los pactos y demás tratados, se enfoca en la aplicación del derecho, para que este llegue a materializarse.

La Observación general no. 07, sobre el derecho a una vivienda adecuada, artículo 11, párrafo 1, ya fue tratada de manera breve en la interpretación el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, donde el Comité de derechos económicos sociales y culturales hace una interpretación del precepto mencionado, sin embargo, aquí se analizará de una manera más amplia la observación a la que hace alusión.

Por su parte, en la Observación general no. 4, el Comité de Derechos Humanos hace un amplio análisis enfocándose en la interpretación del párrafo 1 del

artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, mencionando que, si bien es cierto, hay muchos tratados internacionales que establecen el derecho a la vivienda desde diferentes aristas, el artículo 11 del pacto en comento, lo establece de una manera más amplia, y es el más importante en el establecimiento y protección de este derecho.

Dentro de las argumentaciones más destacadas que ha hecho el Comité de Derechos Humanos está su pronunciamiento sobre el derecho a la vivienda, indicando que este no se debe interpretar en un sentido restrictivo, si no como un derecho a vivir en seguridad, paz, y dignidad en alguna parte; de acuerdo al comité, esto se debe a dos razones, en primera, el derecho humano se encuentra en sintonía con otros derechos humanos y los principios que implantan los cimientos del pacto internacional, de manera que la dignidad es inherente a la persona humana de donde derivan los derechos que contiene el pacto, por lo tanto, el término vivienda debe comprender otras consideraciones y debe garantizar a todos su acceso sin importar sus ingresos o su acceso a los recursos económicos.¹⁶⁰

En este orden de ideas, la interpretación del Comité de Derechos Humanos le da un segundo sentido al artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, mencionando que la vivienda no se debe entender a secas, sino como vivienda adecuada. Es decir, la vivienda debe disponer de un lugar donde se pueda disponer del espacio, aislarse si así se desea, un espacio adecuado, una seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, la infraestructura básica adecuada, y asimismo debe haber una situación adecuada entre la relación del trabajo y los servicios básicos, bajo un costo razonable.¹⁶¹

Cabe señalar que, el concepto de adecuación, trae aparejado factores para que se considere que una vivienda es adecuada, de acuerdo a la observación general estos aspectos son los siguientes: a) *seguridad jurídica de la tenencia*: de acuerdo al Comité, la tenencia tiene diferentes formas como lo que es el alquiler, la vivienda en modo cooperativo, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y finalmente los asentamientos informales, lo que abarca la

¹⁶⁰ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación General No. 4..., *op. cit.*, párrafo 7.

¹⁶¹ *Idem.*

ocupación de la tierra o de la propiedad. Por lo tanto, el Comité menciona lo siguiente:

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.¹⁶²

En efecto lo que se menciona es que todos los Estados, incluyendo a las entidades federativas y a México, en general, deben garantizar el derecho a la vivienda frente al desahucio, hostigamiento y otras amenazas. Sin embargo, hay algunas excepciones, por ejemplo, cuando el Estado expropia un predio o un espacio, esto ocurre por razones de utilidad pública, por lo que debe haber una justificación fundada y motivada por la cual las autoridades usen su facultad de expropiación sobre el predio de una persona.

Seguidamente, se encuentra la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, por lo que, de acuerdo al Comité, una vivienda adecuada debe abarcar aquellos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad, y la nutrición, en ese sentido el mencionado organismo mencionó en la observación general que:

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".¹⁶³

En efecto, como se había mencionado en anteriores epígrafes, los tratados internacionales brindan una mayor protección de manera general al derecho que tiene toda persona a la vivienda. En este tenor, la vivienda debe ser adecuada y por

¹⁶² *Ibidem*, párrafo 8 inciso a)

¹⁶³ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación General No.4...*op. cit.*, párrafo. 8 inciso b)

tanto, incluir todos los servicios básicos que ha mencionado el Comité de Derechos Humanos, como la energía eléctrica, el agua potable, la calefacción, el alumbrado, las instalaciones sanitarias, de manera, que el Estado tiene la obligación de proporcionar estos servicios básicos a través de sus órganos especializados y las políticas públicas que para ello gestione. En el caso de México parte de estas obligaciones le pertenecen a CFE y la CONAGUA, mientras que los gobiernos municipales tienen la responsabilidad de proveer los servicios básicos que les marca la constitución mexicana.

El Comité también ha referido que otra de las características de la vivienda adecuada es la denominada *gastos soportables*, en ese sentido, los gastos personales o del hogar que incluye la vivienda deben ser de un nivel equilibrado, es decir, no deben obstaculizar la satisfacción de otras necesidades básicas. Ante esto, de conformidad con el Comité, los Estados parte deben crear subsidios de vivienda para aquellos que no puedan pagar una, así se pueden establecer los métodos de financiación que garanticen las necesidades de vivienda.

Otro pronunciamiento trascendente del Comité es respecto a la proporcionalidad de los alquileres con base en el principio de posibilidad de costear la vivienda y los materiales de construcción, al respecto dice textual:

Se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o 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 materiales¹⁶⁴.

Actualmente, el INFONAVIT y SEDESOL son instituciones que brindan las oportunidades para los trabajadores y la población de escasos recursos con la finalidad de que puedan adquirir una vivienda, asimismo se encuentran programas que tienen como objetivo llevar a cabo la repartición de materiales siempre con la condición de poder darle lo necesario a la población respecto a sus gastos para la construcción de sus respectivas viviendas.

¹⁶⁴ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, observación General No.4...*op. cit.*, párrafo 8 inciso c).

En la mencionada observación, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, ha mencionado otro factor importante para la vivienda, que se conoce como *la habitabilidad*, donde de acuerdo con el mencionado organismo, una vivienda debe tener la peculiaridad de ser habitable, con el objetivo de poder ofrecer el espacio disponible para los que la habitan y, asimismo, la debe brindarle la protección del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento, así como otras amenazas para la salud. Por lo tanto, para el mencionado órgano también se debe garantizar la salud física de los habitantes, de manera que, los Estados deben emplear una serie de principios de higiene de la vivienda que la Organización Mundial de la Salud (OMS) se ha encargado de elaborar¹⁶⁵.

Asimismo, sobre la denominada *asequibilidad*, el Comité menciona que la vivienda debe tener un alcance para que los grupos que se encuentran en una situación de desventaja puedan acceder a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Los grupos a quienes se les dará el acceso de manera prioritaria son las personas de la tercera de edad, los niños, las personas con discapacidad, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, o bien, las personas que viven en ambientes donde pueden producirse desastres y finalmente otros grupos de personas¹⁶⁶.

Otro de los factores que recomienda el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales es el *lugar*, lo que significa que la vivienda debe encontrarse en un lugar donde permita que el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de salud, los centros de atención para niños, escuelas, así como otros servicios sociales. También, es importante que no se construya en lugares contaminados, ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación donde se amenaza el derecho a la salud de los habitantes¹⁶⁷.

Por último, una de las observaciones que se hace respecto a los factores de habitabilidad de una vivienda en la observación general que se ha venido comentando, es la *adecuación cultural*, pues conforme al comité, la manera en que

¹⁶⁵ *Idem*.

¹⁶⁶ *Ibidem*, párrafo 8 inciso e)

¹⁶⁷ *Ibidem*, párrafo 8 inciso f)

se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados, así como las políticas en las que se apoyan deben permitir de manera adecuada la expresión de identidad cultural y la diversidad de la vivienda.¹⁶⁸

En ese sentido, estos son los factores que debe tener una vivienda de acuerdo a la observación general emitida por el Comité de derechos económicos sociales y culturales, de modo que, los principios o características que se anunciaron anteriormente tienen que ser aplicados por los Estados parte.

Si bien en México las políticas de vivienda que lleva a cabo el gobierno federal se encuentran en desarrollo, así como los programas que el INFONAVIT y otros organismos obreros patronales contemplan, se debe considerar que aún falta integrar muchos de los factores que la observación general ordena, para lo que depende de cada sexenio evaluar a nivel nacional cómo se encuentran las políticas de vivienda tanto estatales como federales y ver de qué manera se pueden apegar a los razonamientos que los organismos internacionales han mencionado en la observación general analizada y las demás que tengan relación con el tema.

Por otro lado, siguiendo con el estudio de la Observación general número 7, hecho por el Comité, en el derecho a una vivienda adecuada, el empleo del término desalojos forzados atrae problemas, dado que esta expresión tiene aparejada la arbitrariedad y la ilegalidad. En ese sentido, el Comité -basándose en lo que ha referido la comunidad internacional- menciona que la expresión de desalojos forzados se 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. Sin embargo, la prohibición de los desalojos forzados no se aplica a los desalojos forzados efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos.¹⁶⁹

En efecto, esta figura se considera ilegal cuando se obliga a salir a las personas de los hogares o tierras que ocupan, ya sea en la modalidad de permanente o provisional, sin que existan opciones de ofrecerles los medios de protección legal o

¹⁶⁸ *Ibidem*, párrafo 8 inciso g)

¹⁶⁹ Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, *Observación general N° 7*, El derecho a una vivienda adecuada, párrafo. 3.

bien, no permitirles el acceso a ellos.

La observación continúa señalando que la práctica de los desalojos forzados puede traer aparejada la violación de otros derechos humanos por la interrelación e interdependencia que existe entre estos. Así, que en un desalojo forzado pueden incurrir en violaciones a derechos como aquellos de carácter civil y político, tales como el derecho a la vida, el derecho a la seguridad personal, el derecho a la no injerencia privada, la familia, el hogar, y el derecho a disfrutar en calidad de paz de los bienes propios.¹⁷⁰

Por lo tanto, el Comité es muy claro cuando hace referencia, que en todas las circunstancias puede haber violaciones al derecho a la vivienda adecuada y a la protección contra el desalojo forzado debido a la serie de actos u omisiones que se atribuyen a los Estados parte. No obstante, en los casos en que se les pudiera hacer una limitación a ese derecho, el Comité recomienda que se deben respetar lo que establece el artículo 4 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, pues, los límites que se pongan a estos derechos deben atenerse a lo dispuesto por lo que determine la ley, con la finalidad de promover el bienestar general en una sociedad democrática.¹⁷¹

En el caso de México, se hizo una reforma a la Constitución de Derechos Humanos de la Ciudad de México, que entró en controversia en la opinión de la titular del Ejecutivo y los legisladores de dicha entidad federativa, sobre su artículo 60, que al tenor estipula:

Para evitar que los desalojos forzosos o lanzamientos, violen, entre otros derechos, el derecho a una vivienda adecuada, podrán llevarse a cabo solo en casos excepcionales. Antes de realizarse, las personas que serán desalojadas tienen el derecho a: no ser discriminadas, que se estudien todas las demás posibilidades que permitan evitar o minimizar la necesidad de recurrir a la fuerza; la debida indemnización en caso de ser privados de bienes o sufrir pérdidas inmateriales; y contar con las debidas garantías procesales, lo que incluye la obligación del juez de dar audiencia a las personas que puedan ser objeto de un lanzamiento de su

¹⁷⁰ *Ibidem*, párrafo 4.

¹⁷¹ *Ibidem*, párrafo 5.

domicilio. Las autoridades competentes deben garantizar el adecuado realojamiento, de las personas sin recursos desalojadas, en un radio no mayor a 15 kilómetros tomando como centro el lugar de origen¹⁷².

En ese sentido, la ciudadanía y varios operadores jurídicos se han manifestado respecto a que a la entrada de en vigor de esta reforma a la ley en comento, se les otorga el derecho a invadir a todos aquellos inquilinos que no paguen su respectiva cuota, o bien se les otorga un supuesto permiso para no pagar el alquiler.

Sin embargo, actualmente se encuentra en revisión el decreto que reforma el artículo 60 de la Ley Constitucional de Derechos Humanos y sus Garantías en la Ciudad de México, la cual se publicó en la gaceta oficial de la Ciudad de México, dado que la presidenta de la Comisión de Derechos Humanos de ese lugar, interpuso acción de inconstitucionalidad bajo el número 73/2019 en contra del decreto mencionado.

2. Derecho a la vivienda en realismos jurídicos

El derecho a la vivienda se ha protegido en la jurisprudencia interamericana indirectamente a través del artículo 26 de la Convención Americana de Derechos Humanos, donde se plasman los derechos sociales. Asimismo, la interpretación de este derecho se conecta con otros, como es el derecho a la vida y el derecho a la propiedad privada en sus artículos 4 y 21 del mismo tratado internacional, además en los casos relacionados con las condiciones de vida digna de las comunidades indígenas, el desplazamiento forzado, las masacres, la irrupción sin la orden judicial y la destrucción de la propiedad¹⁷³.

A. Resoluciones de la Corte Interamericana de Derechos Humanos

Las condiciones de vida digna son abordadas por la Corte Interamericana de Derechos Humanos en el *caso Yakye Axa y Sawhoyamaya* contra el Estado Paraguayo, en el que mencionó que por la falta de acceso a territorios ancestrales

¹⁷² Constitución de Derechos Humanos de la Ciudad de México, artículo 60.

¹⁷³ Ferrer Macgregor, Eduardo, *La justicibilidad del Derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano de Derechos humanos*, México, CNDH-UNAM, Instituto de Investigaciones jurídicas 2017, p.331.

y estar en asentamientos temporales, los miembros de la comunidad estaban obstaculizados de poder acceder a una vivienda adecuada, misma que se considera como tal, si se dota de los servicios básicos mínimos, incluyendo agua limpia y los servicios sanitarios¹⁷⁴.

Asimismo, en los asuntos *Familia Barrios y Úzcategui y otros*, ambos casos que procedieron en contra del estado venezolano, así como el caso *Comunidad Campesina de Santa Barbará vs Perú*, la Corte IDH consideró que se violentó el derecho a la propiedad debido a la destrucción parcial o total de las viviendas. Además, el mencionado organismo interamericano resolvió en el caso Uzcategui, que a raíz de las circunstancias en las que aconteció la violación al artículo 21, especialmente por lo que la condición socioeconómica y bien la vulnerabilidad de la familia Uzcategui, las ruinas ocasionadas a la propiedad con motivo del allanamiento habían efectuado un impacto mayor que los que hubiesen tenido a los grupos familiares¹⁷⁵.

Por consiguiente, se encuentra otro caso sumamente interesante sobre desplazamientos forzados y de los conflictos armados internos, en lo que respecta al caso de las *Masacres del Mozote y lugares aledaños vs. El Salvador*, de tal manera el tribunal internacional analizó que los elementos militares habían quemado las viviendas, por lo tanto, a raíz de esos hechos, el mencionado Organismo consideró que el estado salvadoreño, había violentado el derecho a la propiedad que se encuentra fundamentado en los artículos 21.1 y 21.2 de la Convención Americana, con relación al artículo 1.1 del mismo tratado, perjudicando a los familiares de las víctimas ejecutadas de aquellas masacres.¹⁷⁶

El último de los casos a resaltar, es el de las *Masacres de Ituango y caso de las comunidades afrodescendientes de la cuenca del Río Cacarica (Operación*

¹⁷⁴ Corte IDH, Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs Paraguay, Fondo Reparaciones y Costas, Sentencia de 17 de junio de 2005, Serie C, núm. 125, párraf. 164 y Caso comunidad indígena Sawhoyamaya vs. Paraguay, Fondo Reparaciones y Costas, Sentencia de 29 de marzo de 2006, Serie C, núm 146, párraf. 148. Citados por Ferrer Mcgregor, Eduardo, *La justicibilidad del Derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano de Derechos humanos... op. cit.* p. 331.

¹⁷⁵ Corte IDH. *Caso familia Barrios vs. Venezuela*. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 24 de noviembre de 2011, Serie C. núm 237, párrafs. 148-150; *Caso Uzcategui y otros Versus Venezuela*, Fondo y Reparaciones. Sentencia de 3 de septiembre de 2012. Serie C, núm. 249, párr.203.

¹⁷⁶ Corte IDH, Caso Masacres del Mozote y lugares Aledaños vs. El Salvador. Fondo Reparaciones y Costas. Sentencia de 25 de octubre de 2012, Serie C. núm 252, párraf. 202.

Génesis) vs *Colombia*, de este caso destaca el efecto que tuvo la destrucción de los hogares, no solamente por la pérdida de bienes materiales, sino por una connotación social, ya que algunas personas habían residido toda su vida en dicho poblado. En ese la Corte concluyó que “la destrucción de sus hogares, además de constituir una gran pérdida de carácter económico, causó en los pobladores una pérdida de sus más básicas condiciones de existencia, lo cual hacía que la violación al derecho a la propiedad en estos casos fuera de especial gravedad¹⁷⁷.”

De tal manera, se puede ver como la Corte IDH ha coadyuvado para reforzar el respecto al derecho a la vivienda en conexidad con otros derechos, de manera que, cuando se afecta el derecho a la vivienda estos pueden tener efectos colaterales negativos sobre otros derechos, arrastrando al perjuicio a los demás grupos vulnerables.

Sin embargo, el realismo jurídico no solo se detiene en los casos que ha dictado la Corte IDH respecto a la vivienda, dado que también del lado europeo, ha habido una serie de casos relevantes con importantes argumentos jurídicos que sirvieron de base para la protección de este derecho social, como se abordará en el acápite subsecuente.

B. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos

El artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos humanos regula el derecho que tiene toda persona sobre el respeto a la vida privada y familiar en su domicilio. Ante ello, la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha señalado lo siguiente:

- a) Si bien el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha mencionado que el bien jurídico que se protege en el artículo 8 de la convención es la *privacidad de la persona o la familia en su hogar*, de frente a la interferencia injustificada de los poderes del Estado, la cual incluye, que otros términos como el hogar o el domicilio no estén reconocidos *prima facie* por el artículo 8 de la

¹⁷⁷ Corte IDH, Caso de las Masacres de Ituango vs. Colombia, Sentencia del 1 de Julio de 2006, Serie C, Núm 148, párrafs. 182 y 183, y Caso de las comunidades afrodescendientes desplazadas de la Cuenca del Rio Cacarica (Operación Génesis) vs. Colombia. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 20 de noviembre de 2013. Serie C, núm. 270, párr. 352.

- Convención Europea de Derechos Humanos, entendiéndose el hogar como un activo económico y por otro lado que no compete al Tribunal Europeo de Derechos Humanos resolver los conflictos particulares, donde sus normas no tendrían un efecto horizontal directo.
- b) Por otro lado, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha mencionado que el término *hogar* es autónomo¹⁷⁸ del Convenio Europeo de Derechos Humanos, dado que se trata de una cuestión de hecho independiente del lugar físico que se trate, de la licitud de la ocupación conforme al derecho nacional, o bien, de la naturaleza jurídica del derecho, así como de la ocupación efectiva.
 - c) Asimismo, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos menciona que la amenaza futura o previsible de un desalojo es suficiente para considerar la existencia de una interferencia por parte de las autoridades públicas.
 - d) De igual manera, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos tiene por confeso que el Convenio Europeo de Derechos Humanos no reconoce de manera explícita la provisión de una vivienda por parte de las autoridades públicas, pero si lo ha hecho por otras vías.¹⁷⁹

Por lo tanto, para mayor referencia de la manera en que los europeos han protegido el derecho a la vivienda se cita una serie de casos que sirven de base para el entendimiento de cómo se protege el derecho a la vivienda en los casos que se citan a continuación.

¹⁷⁸ Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 17 de octubre de 2013, JUR 2013\321282, Caso Winterstein y otros contra Francia. Apartado 141. Para su mayor referencia se menciona literalmente: "The Court reiterates that the concept of "home" within the meaning of article 8 is not limited to premises which are lawfully occupied or which have been lawfully established. It is an autonomous concept which does not depend on classification under domestic law. Whether or not a particular premises constitutes a "home" which attracts the protection of Article 8 will depend on the factual circumstances, namely, the existence of sufficient and continuous links with a specific place."

¹⁷⁹ Simón Moreno, Héctor, *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho Español*, Unesco Housing Chair, Working Paper, No.3/2014. http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/02/WP32014_Hsimon_TEDH-1.pdf

3. Estudio de casos sobre la vivienda en las Cortes Europeas

A. Caso López Ostra vs España

En este apartado, se estudian asuntos llevados ante las cortes europeas sobre el derecho a la vivienda. En primer lugar, se encuentra un asunto sumamente interesante sobre la vivienda y el derecho al medioambiente, en el caso *López Ostra vs España*, TEDH 1994/3, suscitado en la ciudad de Lorca, en Murcia; en donde la empresa SACURSA, dedicada a la producción industrial del cuero, instaló sin contar con la licencia del decreto 2414/1961 de reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, una estación depuradora y de tratamiento de residuos, produciendo gases y malos olores, a doce metros del domicilio de la señora Gregoria López Ostra, donde vivía con su marido y sus dos hijas, lo que originó molestias y problemas de salud a varios vecinos cercanos a la instalación industrial.

A pesar de los desalojos que hizo el ayuntamiento y la paralización de las actividades de decanto de residuos químicos y orgánicos, disminuyeron, más no se eliminaron las molestias de los vecinos, por lo que, ante la constante inactividad del ayuntamiento, la señora López Ostra interpuso recurso contencioso administrativo, donde se alegaron diversas violaciones a derechos, basándose en lo dispuesto por los artículos 15, 17.1, 18.2, y 19 de la Constitución Española. Seguidamente, la audiencia territorial de Murcia desestimó el recurso y el Tribunal Supremo confirmó la determinación.

De manera que, la demandante alegó la violación al artículo 8 del Convenio Europeo para la protección de Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, donde el Tribunal Europeo siguiendo los criterios de la Comisión Europea de Derechos Humanos, estimó el recurso donde declara la violación del artículo 8 que la demandante alegó como derecho a la inviolabilidad del domicilio.

Finalmente, El Tribunal Europeo de Derechos Humanos consideró que el derecho a la vida privada y familiar había sido vulnerado a través de los problemas de salud originados por la planta de residuos que ejercía sus actividades en las inmediaciones, de manera que el Estado español había considerado priorizar el

interés comunitario de mantener la planta de tratamiento de aguas y el disfrute de la recurrente de su derecho al respeto de su vivienda, vida privada y familiar.

La vivienda adecuada debe tener en consideración todos los elementos necesarios que se han analizado en recomendaciones y observaciones previamente, o bien en los tratados internacionales, y uno de ellos, es vivir en un medio ambiente adecuado donde no haya contaminación ni problemas de salud, pues, la vivienda adecuada, debe ser una habitación limpia y agradable donde se pueda vivir, para que los habitantes no tengan problemas con las contaminaciones que se puedan presentar en un momento dado.

Con todo lo anterior, es posible señalar que el derecho a la vida privada y familiar ha servido de base para la protección de otros derechos a través de argumentaciones que el mismo Tribunal Europeo de Derechos Humanos se ha encargado de interpretar y argumentar.

B. Marzari vs Italia

Un caso muy conocido fue el de *Marzari vs Italia*, en el que el demandante era una persona con discapacidad que había dejado de pagar el alquiler del apartamento donde vivía, rehusándose a hacerlo hasta que se llevaran a cabo las adaptaciones pertinentes para que la propiedad funcionará de acuerdo a las necesidades propias de su discapacidad.

Sin embargo, la demanda no fue admitida por el Tribunal Europeo, dado que consideraban que las autoridades públicas nacionales habían tomado las medidas pertinentes, dejando así, una brecha para las futuras reclamaciones que relacionadas con la acción positiva de las autoridades a la accesibilidad de la vivienda¹⁸⁰.

C. Yordanova vs Bulgaria

¹⁸⁰ Simón Moreno, Héctor, *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho Español...*, op.cit. p.33.

Seguidamente, se presenta el caso de la sentencia que se dictó en el año 2012, conocido como *Yordanova vs Bulgaria*, donde los hechos ocurrieron cuando una familia de raza gitana fue expulsada de los alojamientos que en su mayoría eran ilegales, los cuales ya habían ocupado durante muchos años. Pues el Estado alegó la necesidad de recuperar los terrenos que se encontraran ilícitamente ocupados; ante esto, los recurrentes señalaron que la expulsión colocaría a sus familias, incluyendo a los menores, en una situación de absoluta indigencia, precariedad económica y falta de domicilio.

Por un lado, la sentencia ratificó que los objetivos de las autoridades eran legítimos, pero que estas gozaban de un amplio margen de apreciación en las políticas urbanísticas y de planeamiento, de manera que, la expulsión suponía sin duda una afectación grave para la vida familiar de los recurrentes, quienes se veían privados de su domicilio familiar y como grupo especialmente vulnerable, dada las dificultades que se veía para mantener su vida familiar. De manera que, la ilegalidad no era razón suficiente para considerar la medida que había impuesto como justificada, por lo que apreciaba como una necesidad ineludible, de modo que, en un juicio de proporcionalidad el desalojo de las familias representaba un atentado contra la vida familiar y de cierta manera, la violación al artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.¹⁸¹

D. Winterstein y otros vs. Francia

Por último, se encuentra otro de los casos interesantes respecto a las viviendas, es el caso Winterstein y otros vs. Francia en 2013, donde se puede notar que los que demandaron llevaban establecidos en suelos litigiosos desde cinco años, donde de acuerdo a los testimonios de los mismos habitantes, vivían ahí desde al menos cinco años, otros llevaban treinta años e inclusive algunos igual habían nacido ahí, de manera que, la zona era considerada como plan de ocupación del suelo en área natural, dado que era un lugar donde se permitía acampar a caravanas con

¹⁸¹ López Guerra, Luis, *Crisis Económica y Derechos Humanos, una nota de jurisprudencia*, UNED, Teoría y Realidad Constitucional, núm.36,2015, p.406.

autorización.

En 2004, el Tribunal de gran instancia sentenció que la instalación de los demandantes en los lugares litigiosos era contraria al plan de ocupación del suelo y ordenó la evacuación. Esta sentencia sería confirmada en apelación en 2005. En el momento en que el TEDH dicta esta sentencia, la del Tribunal de apelación todavía no se había ejecutado, pero buena parte de los ocupantes abandonaron el lugar debido a la amenaza de la medida que se adoptó en la sentencia.

De este modo, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos confirmó que desde el punto de vista de los intereses generales y los derechos de tercero, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos observó que las autoridades no motivaron ni fundamentaron la expulsión, considerando que los terrenos en cuestión ya se consideraban como área natural en los planes anteriores de ocupación del suelo, ni que los terrenos tenían como objetivos planos urbanísticos, así como ni que hubiera derechos de terceros en juego, de modo que concluyó que hubo una violación al artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.¹⁸²

4. El derecho a la vivienda adecuada en la jurisprudencia mexicana

En el contexto mexicano, el Poder Judicial de la Federación se ha pronunciado en diversos criterios jurisprudenciales respecto al derecho a la vivienda y su relación con otros derechos fundamentales, así la evolución de este derecho ha llegado a alcanzar la protección y el reconocimiento de otros derechos fundamentales que se encuentren interrelacionados con el mismo. Tal como se pronunció el tercer Tribunal Colegiado en materia civil del primer circuito, el acceso a la energía eléctrica debe reconocerse como un derecho humano, toda vez que es un derecho básico para el goce de otros derechos, principalmente de los económicos, sociales y culturales, dentro de ellos el derecho a la vivienda. De acuerdo con el órgano del poder judicial de la federación, su ejercicio depende cada vez del suministro de energía eléctrica.¹⁸³

¹⁸² Bouazza Ariño, Omar, "El derecho del Consejo de Europa en la Europeización del Derecho Público Español", 2017, Madrid, *Revista de Administración Pública*, núm.204, p.123.

¹⁸³ Tesis: I.3o.C.100 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo II, Diciembre de 2018, p. 959.

De manera que, para este derecho, los satisfactores materiales e inmateriales se encuentran unidos de una forma estrecha con la energía eléctrica, dado que es usada para generar energía lumínica, mecánica y térmica, asimismo, para el procesamiento de la información y la realización de las telecomunicaciones.

Por otro lado, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido criterios en la tesis: 1a. CCV/2015 (10a.), respecto al derecho fundamental a la vivienda digna y adecuada, en el que determina que su contenido no se agota con la infraestructura básica, dado que además debe comprender los servicios públicos básicos.

El derecho en comento debe abarcar de la infraestructura básica adecuada, otros elementos, tales como servicios indispensables de salud, seguridad, y otros servicios sociales, de estos últimos destacan los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerse en lugares contaminados o de proximidad inmediata a aquellas fuentes de contaminación.

Con base en los lineamientos en aspectos prácticos respecto al derecho humano a la vivienda adecuada, elaborado por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, se estableció que hay otros servicios que deben tener el derecho a una vivienda adecuada, tales como la recolección de basura, el transporte público, el servicio de ambulancias o bomberos.¹⁸⁴

Así, la Primera Sala de SCJN, estableció que el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano y elemental para considerar el disfrute de otros derechos humanos, dado que, para este órgano, es necesaria para poder mantener y gestionar la salud física y mental, así como el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales. Por tanto, la vivienda debe de cumplir no solamente con la infraestructura básica adecuada, sino con los servicios públicos básicos, como el de seguridad pública, pues ante la falta de ello, el Estado estaría incumpliendo con la obligación de proporcionar las condiciones para poder obtener una vivienda

¹⁸⁴ Tesis: 1a. CCV/2015, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo I, p. 583.

adecuada a sus gobernados.

En ese sentido, la SCJN ha sido muy clara respecto a los servicios indispensable hoy en día, pues no solamente son los servicios de agua y luz eléctrica -aunque el internet también puede formar parte de los servicios dado que la ONU, lo ha considerado como derecho humano- también la seguridad de los barrios o comunidades, la limpieza, el alumbrado público y el suministro de agua en general, entre otros.

Si bien el suministro de estos derechos le corresponde a las autoridades municipales, tal como se puede ver en el artículo 115 constitucional, de igual manera, las entidades federativas y la federación tienen facultades para poder llevar a cabo las actividades necesarias para el goce y ejercicio de los derechos de los ciudadanos.

La interpretación de la SCJN relativa al derecho a la vivienda digna y adecuada, dictamina que el Estado mexicano está obligado a implementar todas aquellas medidas para que se pueda dar cumplimiento a las estrategias nacionales de vivienda, lo que compete a los órganos del Estado, pues abarca a los sectores privados y sociales que también participan en el desarrollo inmobiliario.

De igual manera, ha establecido que la finalidad del artículo 4º constitucional, en relación con la vivienda, es que los ciudadanos obtengan lo que debe considerarse como vivienda adecuada, pues esta no se satisface con el solo hecho de que las personas tengan un lugar para habitar, por el contrario, para que ese lugar pueda considerarse como una vivienda adecuada, debe cumplir con los estándares mínimos dictados por el Comité de derechos económicos sociales y culturales de la organización de las naciones unidas en la observación general no. 4 de 1991, (E/1992/23/) donde se interpreta el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, dado que, si no se llevan a efecto los estándares dictados en esta norma, entonces se estarían incumpliendo con los objetivos del Constituyente Permanente¹⁸⁵.

¹⁸⁵ Tesis: 1a. CXLVI/2014, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, abril de 2014, Tomo I, p,798.

En efecto, como se había analizado en los primeros epígrafes del presente trabajo, es importante seguir los lineamientos que la observación general no. 4 indica sobre la manera en que se puede considerar que una vivienda es adecuada, a la vez, tales como la seguridad en la tenencia, la asequibilidad, entre otros, de manera que toda política pública, o bien todo programa nacional que se refiera a la vivienda, debe contener los principios que se anuncian en la opinión del Comité económico de derechos sociales y culturales.

De manera que, estos son algunos de los criterios jurisprudenciales que se han manejado por parte de los organismos internacionales y por el máximo tribunal de México, que como se pudo ver, el derecho a la vivienda trae consigo muchos elementos que se deben considerar para que pueda tener las características de vivienda digna y adecuada, dándole un espacio para que se puedan brindar mejores habitaciones a la ciudadanía mexicana.

Por último, pero no menos importante, se destaca que el Máximo Tribunal mexicano, emitió un reciente criterio sobre las acciones que contemplan la vigilancia para el cumplimiento del derecho a la vivienda digna¹⁸⁶. Con ello, podemos observar

¹⁸⁶ Tesis: 1a. V/2021 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. II, marzo de 2021, p. 1221. “DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA. SU DEBIDA OBSERVANCIA IMPLICA LA OBLIGACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI) DE EMITIR INFORMACIÓN ESTADÍSTICA EN FORMA DESAGREGADA O SEGMENTADA, RELATIVA A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES O INFORMALES.

Hechos: En una demanda de amparo indirecto se demandó la omisión del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de ejercer sus facultades de recabar y emitir información estadística sobre asentamientos humanos informales o irregulares.

Criterio jurídico: En atención a las facultades exclusivas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y a su obligación de respetar el derecho a una vivienda digna, tiene la de emitir información estadística en forma desagregada, sobre asentamientos humanos irregulares o informales.

Justificación: Bajo cualquier interpretación, el debido goce del derecho a una vivienda digna, conforme a lo establecido en la Declaración de Pretoria de la reunión temática de Hábitat III, sobre asentamientos informales, de la Organización de las Naciones Unidas, contempla la seguridad jurídica en la tenencia del lugar habitado y evitar mayores riesgos a las personas asentadas en zonas geográficas y ambientales riesgosas, lo que implica el deber objetivo mínimo para el Estado de adoptar políticas públicas para abatir las problemáticas que experimentan las personas que residen en los asentamientos informales. Luego, si por una parte, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, conforme a lo establecido en los artículos 26, apartado B, de la Constitución General, 3, 21, 52, 59, 99 y 100 de la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, tiene la atribución exclusiva de suministrar a la sociedad y al Estado, información estadística y geográfica de calidad, pertinente, veraz y oportuna, a efecto de coadyuvar al desarrollo nacional; que una de las obligaciones primordiales de las autoridades es la de promover, respetar, proteger y, sobre todo, garantizar los derechos fundamentales, entre ellos, el derecho a la vivienda y, por otra parte, que para garantizar el respeto de ese bien colectivo, al Estado corresponde cumplir con el deber objetivo mínimo de tomar las medidas inmediatas que permitan el acceso a ésta, sin ser objeto de discriminación; entonces, resulta congruente con esa finalidad que dicho

que es importante lo plasmado en el sistema jurídico, pero más allá de las leyes, la operatividad del derecho tiene que ver con la vigilancia, control, toma de decisiones y medidas que hagan que esto se cumpla en la realidad. Los criterios presentados por la Corte permiten que se integre el estudio y las acciones contundentes sobre el derecho a la vivienda y marquen precedentes para otros casos, de modo tal que se vaya construyendo un cambio.

Por todo lo expuesto en este capítulo, es posible ultimar que el derecho a la vivienda tiene por lo menos dos adjetivos imprescindibles para la forma adecuada de su cumplimiento, estos son “digna y adecuada”. Como se analizó, la dignidad intrínseca en el ser humano y cualidad de la persona conlleva determinaciones e implicaciones que el derecho debe materializar para asegurarles a las personas un espacio digno.

En el mismo sentido, se destaca que la vivienda más que decorosa, debe ser adecuada, término usado por la comunidad internacional, pues el Relator Especial de la ONU precisa que la vivienda adecuada “entraña tener seguridad de la tenencia, —sin la amenaza del desalojo o la expulsión del hogar o la tierra. Significa vivir en un lugar acorde con la cultura propia y tener acceso a servicios, escuelas y empleo adecuados”¹⁸⁷, términos que se irán desentrañando con mayor amplitud en el capítulo quinto, pero antes, se ocupa el siguiente apartado para abordar el derecho a la vivienda en el sistema comparado.

Instituto, en ejercicio de sus atribuciones exclusivas, genere la información estadística y geográfica, de la manera desagregada, que sea idónea, pertinente y eficaz para dotar de instrumentos al Estado para implementar las políticas públicas necesarias en aquellos sectores de la población más desprotegidos, como lo son los correspondientes a quienes habitan los asentamientos informales o irregulares”.

¹⁸⁷ ONU, El derecho humano a la vivienda adecuada, <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

CAPÍTULO TERCERO

LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA

En el presente capítulo se llevará a cabo un análisis en relación a los elementos que componen el concepto de vivienda social digna y adecuada, dado que este derecho de índole social está concatenado con otros derechos que dependen de él. En este sentido, juega un papel fundamental el principio de interdependencia de los derechos humanos, que más allá de un derecho escrito, es indispensable para el desarrollo de vida de las personas, sin menoscabo de su edad, sexo, raza, discapacidad, etc., por el contrario, la vivienda digna y adecuada, debe estar en sintonía con las necesidades de cada persona.

I. ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA

En primer lugar, es importante analizar los elementos fundamentales del derecho a la vivienda adecuada que ha puntualizado el Comité de Naciones Unidas de derechos económicos, sociales y culturales, el que resalta que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo, ya que debe considerarse como el derecho vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte¹⁸⁸.

De tal manera, los aspectos fundamentales del derecho a la vivienda adecuada se encuentran definidos claramente en la observación general número 4 de 1991 y en la observación general número 7 de 1997, realizadas por el Comité, las cuales analizan los desalojos forzados, tal como se verá a continuación.

Como se ha mencionado reiteradamente, el derecho humano a la vivienda digna y adecuada tiene un carácter social, pertenece al grupo de derechos económicos, sociales y culturales, reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional del mismo nombre y en la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, artículo 25 sobre el derecho a un nivel de vida adecuado.

¹⁸⁸ Alto Comisionado de los Derechos Humanos, Folleto Informativo número 21, p.3.

Así como existen derechos categorizados políticos y civiles, los sociales, culturales y económicos tienen el mismo valor que estos, pero en particular, “el derecho social es netamente reivindicativo, en especial con aquellos colectivos que han sido excluidos por alguna circunstancia social o política: indígenas, niños, afrodescendientes, mujeres, personas con alguna discapacidad y otros grupos minoritarios”¹⁸⁹.

Tal como indica Alfredo Islas Colín, “los derechos humanos sociales marcan las obligaciones del Estado frente a la sociedad, sobre todo con los grupos vulnerables que necesitan protección adicional”¹⁹⁰. “El principal objetivo del derecho social es intervenir en situaciones de exclusión, discriminación, explotación y desigualdad para velar por el reconocimiento de las personas afectadas”¹⁹¹. En este sentido, el derecho a la vivienda al ser eminentemente social, exige del Estado la obligación de *hacer*¹⁹², para que su actuación conlleve a que todas las personas puedan tener la misma oportunidad de disfrutar del acceso y goce del derecho a la vivienda digna y adecuada, bajo la premisa de que no todas cuentan con las mismas facilidades para poder conseguirlo.

Por consiguiente, dado que en la naturaleza de los derechos humanos no hay lucro, las medidas tomadas en pro de ello, son obligaciones del Estado, por lo que bajo ese ánimo, en este caso las autoridades competentes deben privilegiar el ejercicio de la vivienda social, pues esta no sirve de explotación a su favor, sino como garantía para los derechos de todas las personas; no obstante, el Estado sí asegura un beneficio para sí, que a su vez impacta a todos, pues “el acceso a la

¹⁸⁹ ACNUR, Comité Relator, “¿Cuáles son los derechos sociales y qué aplicación tienen?, 2016, https://eacnur.org/blog/cuales-los-derechos-sociales-aplicacion-tienen-tc_alt45664n_o_pstn_o_pst/

¹⁹⁰ Ovando Arias, Mateo Ovando, Islas Colín, Alfredo y Piña Gutiérrez, Jesús Antonio, “Acuerdos conclusivos y su relación con los derechos humanos según las convenciones internacionales suscritas por México en materia del derecho tributario”, *Revista Lex Mercatoria*, vol. 22, 2022, Artículo 5, p. 126.

¹⁹¹ *Idem*.

¹⁹² Las cuatro obligaciones que señala la CPEUM en materia de derechos humanos son: “promover, respetar, proteger y garantizar”; en particular, garantizar conlleva una acción, un hacer, por lo que, en este sentido, el derecho a la vivienda debe ser garantizado mediante acciones del Estado. Véase Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 1º, párrafo tercero.

vivienda es clave para lograr ciudades y sociedades sostenibles, seguras e integradoras¹⁹³”.

Por otro lado, dada la funcionalidad y necesidad de la creación y acceso a la vivienda social, es interesante retomar el trabajo del economista Muhammad Yunus, quien implementó de manera revolucionaria los microcréditos enfocados en coadyuvar al rezago generado por la pobreza, bajo una interesante proyección, que parte de la premisa de que el sistema bancario tradicional es únicamente para ricos, pues las personas de escasos recursos no pueden acceder o sostener créditos a través de este¹⁹⁴, pero la creación de un sistema bancario de “pequeños créditos solidarios sin garantía destinados a los más necesitados para que puedan realizar una actividad independiente y creativa y romper el círculo vicioso de la pobreza. En definitiva, son un importante instrumento para conseguir que una gran parte de la población mundial encuentre la manera de salir de la pobreza”¹⁹⁵.

De esta manera, se ayuda a combatir el lucro de los bancos, mejorando las opciones para toda persona. Además, está demostrado que a través de esta iniciativa se ha sacado a millones de personas de la pobreza, pues se afirma que el crédito es un derecho humano fundamental¹⁹⁶. Esta visión es sumamente interesante para la creación y acceso a la vivienda social por medios análogos a los de este sistema.

1. El derecho a una vivienda adecuada y su relación con otras libertades

El derecho a la vivienda adecuada abarca varias libertades, entendiéndose el término libertad desde la concepción del famoso filósofo Aristóteles, el cual refiere que la idea de libertad viene conexas con la esencia misma del ser humano, así reconoce a la persona la capacidad para decidir libremente y de manera racional

¹⁹³ COHABITAC, “La función social de la vivienda”, <https://www.cohabitac.cat/es/la-vivienda-social-de-alquiler/la-funcion-social-de-la-vivienda/>

¹⁹⁴ BBC News Mundo, “Muhammad Yunus: por qué es tan polémica la propuesta del ganador del Nobel de crear bancos para ricos y para pobres”, 2018, <https://www.bbc.com/mundo/noticias-46021869>

¹⁹⁵ Universitat de les Illes Balears, “Cátedra Iberoamericana”, <https://fci.uib.es/Servicios/libros/dossiers/yunus/>

¹⁹⁶ Unidos por los derechos humanos, “Defensores de los derechos humanos. Muhammad Yunus”, <https://www.unidosporlosderechoshumanos.mx/voices-for-human-rights/muhammad-yunus.html>

frente a una amplia gama de posibilidades previamente ofrecidas.¹⁹⁷.

El Alto Comisionado de Derechos Humanos ha mencionado que el derecho a la vivienda abarca varias libertades, de entre ellas, el derecho a ser libre de injerencias arbitrarias en el lugar y la privacidad de la familia, así como, el derecho a elegir la residencia, tal como se retoma a continuación.

2. El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias, en el hogar, la privacidad y la familia

El derecho a la libertad abarca el derecho a ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar y la privacidad de la familia, así este como tal se encuentra en el artículo 11 de la Convención Americana de Derechos Humanos, que de acuerdo con la interpretación de Fernando Silva García, este precepto prohíbe toda injerencia arbitraria o abusiva en la vida privada de las personas, donde se van enunciando diversos ámbitos de la misma, como la vida privada de sus familias. En consonancia, la Corte ha sostenido que, en lo que respecta al ámbito de la privacidad, este se caracteriza por quedar exento e inmune a las invasiones o agresiones abusivas o arbitrarias por parte de terceros o bien de la autoridad pública¹⁹⁸.

En ese sentido, toda persona tiene derecho a organizarse con apego a la ley, en su vida individual y social, y conforme a sus propias acciones y convicciones, pues como menciona la Corte IDH, la libertad nos define, es un derecho humano básico propio de los atributos de la persona que se proyecta a lo largo de la convención americana, por lo que el concepto de libertad es la posibilidad de todo ser humano de auto determinarse y escoger libremente las opciones y circunstancias que le dan sentido de subsistencia conforme a sus propias opciones y convicciones¹⁹⁹.

En esta tesitura, para el organismo interamericano, la protección a la vida privada alcanza una serie de factores relacionados con la dignidad del individuo, la capacidad para desarrollar la propia personalidad y sus aspiraciones, determinando

¹⁹⁷ Aristóteles, *La política*, trad. de Pallí Bonet, Julio, España, Bruger, 1974, pp. 78 y ss.

¹⁹⁸ Silva García, Fernando, *Jurisprudencia interamericana de derechos humanos, Criterios esenciales*, 2ª edición, Tirant lo Blanch, 2016, p. 503.

¹⁹⁹ Corte Interamericana de derechos humanos, Caso Atala Riffo y Niñas Vs. Chile, párr. 136. *Mutatis mutandi*, Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez. Vs. Ecuador. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 21 de noviembre de 2007. Serie C No. 170, párr. 52.

su identidad y la definición de sus propias relaciones personales. Asimismo, el concepto de vida privada también puede cubrir aspectos como el derecho a la autonomía personal, así como el desarrollo personal y el derecho a establecer o desarrollar todas aquellas relaciones con otros seres humanos y el mundo exterior²⁰⁰.

Por consiguiente, el derecho a la vivienda digna en su sentido social, abarca el derecho de toda persona para que pueda desarrollar su vida privada dentro de un espacio que se le asigna o bien un espacio al que tiene derecho, de modo que el Estado además de darle una vivienda adecuada a las personas, tiene que garantizar que se respete la vida privada de las mismas. Es decir, se debe garantizar la autodeterminación a hacer las relaciones propias del espacio privado, por lo que el derecho a la autodeterminación refiere que nadie sea objeto de injerencias arbitrarias por parte de agentes estatales, respetando el sitio donde las personas comúnmente se encuentran.

3. El derecho a elegir la residencia

El derecho a elegir residencia es una libertad que tiene toda persona, esto se encuentra fundamentado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en los artículos 13.1 y 19 del Pacto internacional derechos civiles y políticos²⁰¹, también se encuentra en la Convención de los Derechos del Niño y finalmente en la Convención Americana de Derechos Humanos.

La Corte IDH ha sido el organismo que ha interpretado en sentido amplio este derecho, pues la circulación y residencia son condiciones indispensables para el libre desarrollo de la persona²⁰². Toda persona tiene derecho a escoger la entidad federativa del territorio mexicano donde vivir, conforme a las bases de cada

²⁰⁰ Corte interamericana de derechos humanos, Caso Rosendo Cantú y otra Vs. México. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2010. Serie C No. 216, párr. 119.

²⁰¹ Art. 13 "1. Toda persona tiene derecho a circular libremente y a elegir su residencia en el territorio de un Estado. 2. Toda persona tiene derecho a salir de cualquier país, incluso del propio, y a regresar de su país". Declaración Americana Art. 19 "Toda persona tiene derecho de fijar su residencia en el territorio de un Estado de que es nacional, de transitar por él libremente y no

²⁰² Corte interamericana de derechos humanos, Caso Ricardo Canese vs. Paraguay, Fondo, Reparaciones y Costas, Sentencia de 31 de agosto de 2004, Serie C, No. 192, párrafo 139

legislación correspondiente, así, la persona tiene derecho a escoger su espacio y acceder a un crédito de vivienda para poder ocuparlo; sin embargo, existen razones específicas por las que las personas van migrando internamente en el país y esto se puede deber al desempleo, situaciones de pobreza en sus países de origen, por lo que se encuentran buscando mejores oportunidades de vida.

II. VIVIENDA ADECUADA Y ACCIONES DE GARANTÍA

El Alto Comisionado de las Naciones Unidas señala que el derecho a la vivienda está relacionado con otros elementos que son su base para poder determinar que una vivienda es de calidad. Estos elementos son la seguridad de la tenencia, la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio, el acceso discriminatorio y la igualdad de condiciones a una vivienda adecuada, y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el nivel racional de la comunidad, puntos fundamentales para configurar este derecho humano de índole social, aspectos que se analizan en los subsecuentes acápite.

1. *La seguridad de la tenencia, restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio*

Como menciona el Informe del Alto Comisionado de los Derechos Humanos, la seguridad de la tenencia se refiere a que la vivienda no es adecuada cuando los ocupantes no cuentan con ciertas medidas de seguridad de la tenencia que les garantice la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento, así como otras amenazas²⁰³.

En ese sentido, como señala la Organización de las Naciones Unidas, la tenencia puede ser definida como: “el hecho de que otras personas crean para que la tierra que uno ocupa y utiliza es la tierra que tiene permitido habitar y usar”²⁰⁴, así la seguridad de la tenencia debe en su forma más simple, conferir a las personas la

²⁰³ Alto Comisionado de los Derechos Humanos, Organización de las Naciones Unidas, Informe No.21.

²⁰⁴ United Nations Human Settlements Programme, *Pro Poor Land Management*, Integrating Slums into city planning approaches, Nairobi, UN-HABITAT, 2004, p.13. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Pro%20Poor%20Land%20Management.pdf>

protección contra todos aquellos desalojos forzosos, así como cualquier otro modo de interferencia que atente contra el goce del derecho a la vivienda adecuada.²¹⁶ De igual manera, la seguridad en la tenencia tiene que ver con el derecho que tiene para vender y/o disponer de ella por propia decisión para acceder al mercado de crédito utilizando la propiedad como garantía.

Por lo tanto, la seguridad de la tenencia es un acuerdo individual o grupal sobre el derecho a la tierra y la propiedad residencial, el cual se rige y regula por un marco jurídico y administrativo, normas objeto de acciones jurídicas. Por lo que una persona o familia tiene la seguridad de la tenencia cuando está protegida contra el desalojo involuntario de su tierra en residencia, a excepción de que haya condiciones excepcionales llevadas a efecto mediante un procedimiento jurídico que establecido²⁰⁵.

Hay que señalar que estas circunstancias excepcionales pueden ser razones de interés público o situaciones en las que la propia seguridad física de la persona, así como la propiedad, estén siendo amenazados, y/o cuando las personas tienen que ser desalojadas por la fuerza o intimidación²⁰⁶.

En ese sentido, como se menciona, el informe número 21 del Alto Comisionado de Derechos Humanos, la seguridad de la tenencia es la piedra angular del derecho a la vivienda adecuada, ya que puede adoptar diversas formas, como son el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y finalmente, los asentamientos improvisados, por mencionar algunos²⁰⁷.

Es importante analizar que a partir de los principios que ha anunciado el Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas conocido como el “informe definitivo del relator especial, Sr. Paulo Sergio Pinheiro, principios sobre la

²⁰⁵ Organización de las Naciones Unidas, Campañas mundiales de Seguridad en la Tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe, Serie Seminarios y Conferencias, 2001, p.15
https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/6462/S0110879_es.pdf

²⁰⁶ *Idem*

²⁰⁷ Alto Comisionado de los Derechos Humanos, Organización de las Naciones Unidas, Informe No.21, p.8.

restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas” se establece dado que, millones de refugiados y de personas desplazadas en todo el mundo, siguen viviendo en condiciones precarias, estos tienen derecho a un regreso voluntario a sus hogares, tierras de origen y lugares de residencia habitual, de modo seguro y digno.

Por consiguiente, para efectos del regreso voluntario, en condiciones de seguridad y dignidad, se debe hacer una elección libre, informada e individual en la que los refugiados y todas aquellas personas desplazadas, deben disponer de información completa, objetiva, actualizada y exacta, en particular sobre las cuestiones relacionadas con la seguridad física, material y jurídica en sus países o lugares de origen.

Dentro de los principios aludidos, se encuentran los derechos a la no discriminación; a la igualdad entre hombres y mujeres; a la protección contra el desplazamiento; a la intimidad y respeto al hogar; al disfrute pacífico de los bienes, a una vivienda adecuada, a la libertad de circulación,; a un regreso voluntario en condiciones de dignidad y seguridad; el principio de compatibilidad con los tratados internacionales en derechos humanos de refugiados y personas desplazadas y las normas conexas, procedimientos instituciones y mecanismos nacionales; el acceso a los procedimientos de reclamación de restitución, participación y consulta adecuada en la adopción de decisiones; el registro de documentación de viviendas, tierras y el patrimonio; derechos de los arrendatarios no propietarios, así como a los ocupantes secundarios; las medidas legislativas, prohibición de leyes discriminatorias; la ejecución de decisiones y sentencias relativas a la restitución, la indemnización, la responsabilidad de la comunidad internacional y la interpretación.

Por lo tanto, todos estos principios deben ser considerados por los Estados para la aplicación del derecho de tierras, propiedad y vivienda a los refugiados y desplazados, tomando en cuenta ampliamente su condición de grupo vulnerable.

2. Igualdad y no discriminación en el acceso a una vivienda adecuada

En primer lugar, es importante referirse a lo que se entiende por igualdad para posteriormente comprender su relación con el derecho a la vivienda digna y adecuada. Por un lado, la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha incluido los conceptos de igualdad y no discriminación como norma inderogable y el principio de orden público internacional (*ius cogens*), de manera que el principio de igualdad ante la ley, igual protección ante la ley y no discriminación pertenece al *ius cogens*, por lo que es toda la base jurídica nacional e internacional y es un principio fundamental sobre el cual no hay norma en contrario.

Como se menciona hoy en día, la Corte interamericana no admite ningún acto jurídico en conflicto con este principio fundamental de igualdad, es decir, no se admiten tratos discriminatorios, por motivos de género, raza, color, idioma religión o condición, opinión política o de otra índole, origen nacional, étnico social, nacionalidad, edad, situación económica, patrimonio, estado civil nacimiento o cualquier otra condición²⁰⁸.

De igual manera, el Comité de derechos económicos sociales y culturales ha considerado que hay muchos elementos que componen el derecho a la vivienda conforme a la disposición de recursos jurídicos internos, de entre los cuales se encuentran: a) las apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales; b) los procedimientos jurídicos que busca la indemnización después de un desahucio ilegal; c) las reclamaciones contra las acciones ilegales realizadas apoyadas por los propietarios ya sean públicos o privados en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda, y la discriminación racial y otras formas de discriminación; así mismo se encuentra; d) las denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; d) las reclamaciones contra los propietarios acerca de sus condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas²⁰⁹.

²⁰⁸ Corte Interamericana de Derechos Humanos: Opinión Consultiva OC18/03; cít. Serie A No. 18; párrs. 100-101.

²⁰⁹ Observación General Número 4, "El derecho a una vivienda adecuada párrafo 1 del artículo 11 del

En el derecho comparado se ha hablado de distintos tipos de discriminación y desigualdad en el acceso a la vivienda, ejemplo de ello es la doctrina española, que afirma que hay de diferentes tipos de discriminación, de entre las cuales se encuentran las siguientes: a) discriminación directa; la cual se va originando cuando una persona recibe en algún aspecto (en este caso, relacionado con la vivienda) un trato diferente del recibido por otra persona en una situación similar; b) discriminación indirecta, que se produce cuando en una disposición normativa, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, o bien un criterio o práctica, aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda; c) acoso inmobiliario; toda actuación u omisión con abuso del derecho que tiene por objetivo perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de la vivienda y crea un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social con la finalidad última de forzarla o adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que lo ampara para ocupar la vivienda²¹⁰.

Por consecuente, la desigualdad y la discriminación son acciones que pueden vulnerar derechos fundamentales tratándose de la vivienda, dado que este es un derecho de carácter social y perene a todas las personas, principalmente a los escasos recursos que tiene el gremio obrero, razón por la cual se tiene que llevar a cabo una buena gestión de la política pública, que ayude a las personas a alcanzar este derecho a través de los diversos mecanismos que establecen las legislaciones en la materia, y que estas mismas no sirvan de obstáculos para poder alcanzar el acceso a una habitación, casa o cualquier otra forma de vivienda.

3. Adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano racional y en la comunidad

La participación de la ciudadanía en la planificación se considera un tema de gran interés y complejidad refiriéndose al conjunto de teorías, métodos y prácticas que

pacto" párrafo 17.

²¹⁰ Fernández Guillén, Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda, Guía Práctica, Universitat de Barcelona pp.13-14.

introducen de forma interactiva a la comunidad en los procesos de toma decisión²¹¹. De tal forma que, la comunidad desempeña un papel importante en la relación con el Estado y el mercado, su participación activa y directa en los procesos de decisión puede interferir en la autonomía técnica o científica de los planificadores, donde se puede poner en discusión el papel del experto en el proceso de toma de decisión dependiendo del contexto, así como un elemento dinámico o amenazador de las normales prácticas urbanísticas o de ordenamiento territorial.

Por un lado, se puede ver que la participación remite a una forma de acción comprendida deliberadamente por un dividido, acción racional e intencional que busca objetivos específicos como puede ser, tomar parte de una decisión, de integrarse o simplemente beneficiarse de la ejecución y solución de un problema específico.

En efecto, el derecho a la vivienda es también una política social en donde participan todos los sectores, es decir, el Estado, los sectores privados y la ciudadanía, por lo que se debe tomar en cuenta que aquí hay dos principios muy importantes para que pueda llevarse a cabo una buena toma de decisiones, esto es el principio de participación ciudadana, y escuchar a los sectores menos beneficiados como son los grupos vulnerables: niños, niñas, migrantes y refugiados, entre otros.

Las necesidades de la gente son un factor determinante para llevar a cabo la toma decisiones tratándose de la construcción o la política pública para la gestión de una vivienda social, se necesita ver cuáles son los problemas específicos que presentan cada una de las comunidades que hay en México, por lo tanto, se puede ver que el problema en los servicios públicos son los servicios básicos, como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, asimismo los terrenos donde construyen las viviendas, ya que la información de los factores que limitan el acceso a la vivienda adecuada, se pueden extraer de la opinión de los sectores menos favorecidos.

²¹¹ Fracasso Liliana, *Planificación Comunitaria y Participación en los Procesos de Decisión: Categorías de Análisis y Argumentos*, Universidad de Barcelona, núm 216, 2000, sin p. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-216.htm>

En ese sentido, la autora Alicia Ziccardi señala para entender las diferentes formas de participación hay que considerar la materia económica y elitista de la democracia, pues la calidad de la democracia no está determinada por datos de participación ciudadana, sino porque la mayoría de los que participa determina quién decide por todos, pese a intereses egoístas.

Asimismo, la participación deliberativa que se encuentra basada en Habermas, en el que el elemento central democrático es el procedimiento de la política deliberativa, que se funda en el espíritu cooperativo de que la ciudadanía es capaz de construir una opinión pública, libre, propositiva, inteligente, culta, responsable, formada y dispuesta participar de la liberación y adopción de decisiones²¹².

De acuerdo con la teoría constitucional sustantiva, el ideal democrático y constitucional está estrechamente relacionado al grado de los derechos fundamentales (*libertad, políticos, sociales*), pues constituyen una dimensión colectiva de la democracia y el valor, que se basa en la defensa de los derechos fundamentales y sus garantías, pero que devalúa la participación ciudadana en la gestión de políticas públicas²¹³.

De igual manera, se trata de una participación en conjunto con todos los ciudadanos, principalmente con los que viven en una comunidad o barrio, dado que estos son los que habitan las viviendas sociales, por lo que para una mejor toma de decisiones, tanto en las políticas públicas como para el mejoramiento de las habitaciones, así como su construcción en determinados espacios, se necesita de una opinión en conjunto de todos, la cual tiene que ser libre, responsable e inteligente dado que todas y cada una de las características que se ha mencionado constituyen lo que se considera toma de decisiones racionales.

²¹² Ziccardi Alicia, "Introducción claves para el análisis de la participación ciudadana y las políticas sociales del espacio local," en Ziccardi Alicia (coord.) Participación ciudadana y políticas sociales en el ámbito local, Instituto de investigaciones sociales de la Universidad nacional autónoma de México, 2004, p.11.

²¹³ *Ibidem*, p.12.

III. CARACTERÍSTICAS HABITUALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN MÉXICO

La vivienda social presenta características diversas, entre las cuales se considera fundamental que estas cuenten con una buena habitación para el disfrute de todos los habitantes que la ocupan. Ante esto, la Comisión Nacional de Evaluación ha mencionado ciertas características que toda vivienda debe de tener para que pueda considerarse digna y adecuada, mismas que se mencionan en los numerales subsecuentes.

1. Accesibilidad

La accesibilidad, según el pronunciamiento del CONEVAL, implica que la vivienda debe estar al alcance de las personas en términos físicos, económicos y jurídicos, como un elemento definitivo previsto por diversos organismos y autoridades, asimismo, señala la necesidad de programar acciones para que los grupos vulnerables cuenten con ello sin discriminación.

Como mencionan los autores Sakkas y Pérez, hay dos causas principales para crear espacios accesibles a lo largo de la sociedad, la primera tiene que ver con que las mujeres embarazadas, los niños, las personas enfermas y personas con discapacidades temporales, se benefician en mayor medida de la accesibilidad del entorno construido; y la segunda causa son los importantes beneficios que acompañan al diseño accesible, como es la mejor funcionalidad de los edificios para provecho de la población en general.

El espacio accesible es aquel que cumple con lo necesario para el disfrute de la comunidad, ya que los beneficios sociales y económicos de la accesibilidad contribuyen a la sustentabilidad²¹⁴. A su vez, la accesibilidad en su carácter objetivo, se refiere al grado en que las normas y directrices de la legislación, así como otros documentos, fungen un papel importante, pues está basada en el cumplimiento de los requisitos medibles.

²¹⁴ López María Catalán et.al, “La accesibilidad en la vivienda sustentable, estudios sobre arte actual”. núm. 3, 2015.

Luego entonces, la accesibilidad puede ser vista como una perspectiva individual o subjetiva, relacionada con el modelo médico rehabilitador, centrado en la persona y requerimientos individuales, es decir, en la clasificación de la adaptación funcional de una vivienda, con una perspectiva de grupo/población basada en el conocimiento acerca de la diversidad humana o bien la prevalencia de limitaciones funcionales en la población²¹⁵.

En este mismo sentido, desde la perspectiva del CONEVAL, hay diferentes puntos de vista respecto a la accesibilidad, como es la accesibilidad económica, la seguridad de la tenencia de la vivienda física y la calidad de la ubicación, puntos de los que se ocupan las ulteriores líneas.

En primer lugar, la *accesibilidad económica*, se refiere a que los gastos que representa la vivienda, ya sea de carácter personal o los que incluye el hogar, no pueden comprometer u obstaculizar las necesidades básicas, por lo que en la observación general número 4, el Comité Económico de Derechos Sociales y Culturales, alude que la vivienda adecuada debe ser asequible a todas las personas, haciendo relevancia y prioridad a los grupos en situación de desventaja, a los que se les tiene que dar la facilidad del acceso pleno y sostenible a los recursos que les permitan conseguir una vivienda.

De ahí que, es prioridad que se garantice la oferta de vivienda para los sectores de la población que cuenten con menores recursos, dado que para ellos es más complicado el alcance económico para adquirir la vivienda. En ese sentido, resulta importante ahondar en aspectos como el rezago de la vivienda, el acceso a créditos y subsidios en los distintos sectores de la población; asimismo, dentro de los programas y financiamientos que hay en México, el acceso a mecanismos de financiamiento, préstamos o donaciones familiares, o aquellos que provienen de redes de apoyo social, así como otros que no se encuentran formalmente institucionalizados.

²¹⁵ López María Catalán et.al, *La accesibilidad en la vivienda sustentable, estudios sobre arte actual*. núm. 3, 2015.

Por un lado, como menciona González Arrieta, el financiamiento de la vivienda es un elemento fundamental de toda política habitacional, por lo que se presentan dos caras, en primera, la finalidad de construir una viabilidad y sostenibilidad, que ofrezca rentabilidad a los agentes que participan en el mercado, pues de no ser así, no será factible atraer inversión, principalmente de carácter privado, hacia el sector habitacional; por otra parte, en el segundo caso, deben ser adecuados a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios, ya que si no se hace de esa forma, la población con menores ingresos quedará al margen de las operaciones del mercado²¹⁶.

Por consiguiente, si se quiere llevar a cabo una buena política habitacional, se debe construir un proyecto donde se escuchen las necesidades de la gente, así como analizar los salarios mínimos y los factores que influyen en la economía de cada una de las familias mexicanas. Lo interesante de las políticas de vivienda desde este enfoque, es que, si se llevan a cabo estudios en relación a proyectos sociales de vivienda, se considera la economía de las familias en relación a cuántos ingresos reciben y gastan, de esa manera se puede hacer un diagnóstico para conocer la capacidad económica de cada una de éstas.

Por consiguiente, González menciona que, en el contexto de los movimientos tradicionales de recursos financieros para la vivienda, la *intermediación del sistema financiero*, es un sistema donde los bancos o entidades financieras que se encargan de diversas actividades incluidas la habitacional, son las que entregan créditos hipotecarios de vivienda. El autor añade que el otorgamiento de créditos baratos por insta consecuencias, tiene riesgos potenciales, por los plazos y cuando se liberan topes a la tasa de interés para los créditos, lo que amenaza a las instituciones prestamista.

Derivado de las situaciones financieras, se han otorgado créditos de vivienda considerando los mercados de capitales, sobre todo los de largo plazo, para lograr que los plazos de dichos recursos alcancen adecuadamente las colocaciones que

²¹⁶ González Arrieta, Gerardo M, El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina, Revista de la Cepal, número 85, CEPAL Naciones Unidas, 2005 p.116.

se financian, se requiere puntual atención al modelo emergente de movilización de recursos. Para este método, el autor se basa en el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas, donde los créditos para vivienda son, por lo general, vendidos por agentes especializados en prestamistas, emiten títulos y valores que son adquiridos por inversionistas en los mercados de capital; para una mayor referencia se muestra la siguiente imagen.

Figura 6. Movilización de recursos para la vivienda con un mercado secundario.



Como se puede ver, este es un nuevo modelo que llevan a cabo las funciones financieras, es una opción para una correcta política habitacional para todas aquellas entidades de este carácter que quieran llevar a cabo un buen plan de negocios y poder dar modalidades de pago accesibles a todas aquellas familias o personas que quieran adquirir una vivienda a través de sus inversionistas, que ahora ofrecen nuevas modalidades de pago.

No obstante, el CONEVAL, basándose en el informe alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales del hábitat internacional, en México, la compra de vivienda no solo es sensible para cinco salarios mínimos, sino que, a partir de ese nivel de ingresos se pueden subir a créditos hipotecarios y privados²¹⁷.

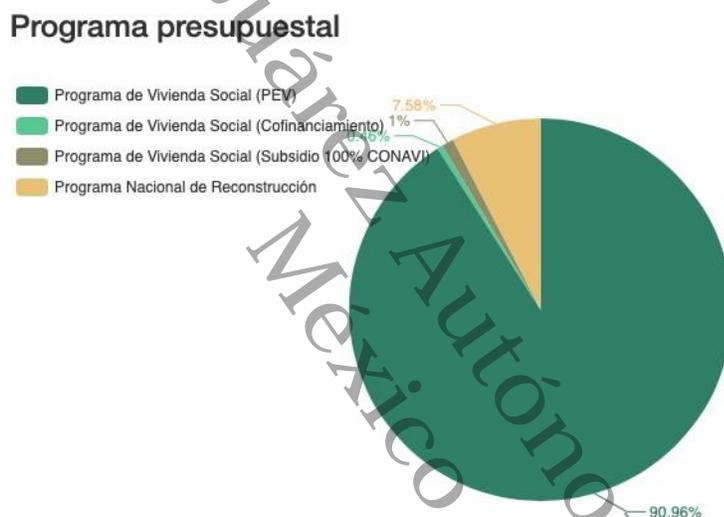
De tal manera, entre los mecanismos para poder atender el acceso a la vivienda a través de la accesibilidad económica, está el otorgamiento de créditos

²¹⁷ CONEVAL, *Informe y Diagnostico del derecho a la vivienda*, 2018, p. 86.

baratos, es decir, el subsidio para la vivienda, en el cual hay carencia de oferta de créditos de vivienda; pero una de las políticas públicas que tiene la acción gubernativa son precisamente los subsidios gubernamentales focalizándose en la población cuyas características la van situando como vulnerable²¹⁸.

De acuerdo con las estadísticas de la Comisión Nacional de Vivienda el número de subsidios que había hasta el 30 de abril de 2021 fue de 81,038 subsidios, los cuales estuvieron enfocados en los programas presupuestales que se muestran en la siguiente gráfica:

Gráfica 1. Programas presupuestales.



Conforme a la Comisión Nacional de Vivienda, Todos los programas de vivienda social como el de confinamiento, el subsidio del cien por ciento, el programa nacional de reconstrucción y el programa de vivienda social, representan si hay acciones en materia de vivienda social.

Por otra parte, la *seguridad en la tenencia* se refiere a la situación legal de hecho, en virtud de la cual, los habitantes de un lugar ocupan la vivienda; lo que constituye uno de los elementos más importantes de la vivienda es adecuada, debido que permite que las personas -incluso las que no sean propietarios- tengan un lugar seguro para vivir.

²¹⁸ CONEVAL, Estudio Diagnostico del derecho a la vivienda digna y decorosa, 2018, p.86.

Con base en el INEGI, la información sobre la propiedad puede complementarse para atender el rezago habitacional, que permita impulsar la construcción o adquisición de una vivienda, lo cual incide en el disfrute al derecho una residencia adecuada, al patrimonio individual o familiar, que, a su vez, tiene la cualidad intergeneracional de poder heredarse²¹⁹. De acuerdo al Censo Nacional de Población y Vivienda 2020 del INEGI los resultados en relación a la seguridad de la tenencia a nivel nacional son los de la gráfica siguiente:

Grafica 2. Distribución de las Viviendas según tenencia



Fuente: INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda

En ese sentido, de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía, hay un buen nivel porcentual de personas que son propietarias de la vivienda que habitan. Sin embargo, los niveles aún se encuentran bajos respecto a las personas que pagan renta, ya que los datos reflejan que representan el 17.3%; 12.7% habitan la vivienda de algún familiar o se las prestan, mientras que el 1.1% la ocupan bajo otra circunstancia.

Al tenor, ¿qué principios deben seguir las políticas públicas para obtener seguridad de tenencia de la vivienda? La relatora especial ha mencionado algunos principios para abordar la cuestión de la inseguridad de la tenencia en las zonas urbanas, a raíz de la resolución 15/2008²²⁰, estos surgen de la respuesta a las

²¹⁹ *Ibidem*, p.101

²²⁰ Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, *Principios Rectores sobre la Seguridad de la tenencia para los pobres de las Zonas Urbanas*, Informe temático (A/HRC/25/54), https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/GPSecurityofTenureFull_ES.pdf

consultas temáticas y regionales celebradas con diversas partes interesadas y en las observaciones y aportaciones de las organizaciones de la sociedad civil. A continuación, se enlistan los principios en comento:

- a) Fortalecimiento de las diversas formas de tenencia. Los Estados deben promover, proteger y reforzar las diversas formas de tenencia. Los reglamentarios consuetudinarios, religiosos e híbridos, los programas, así como las políticas y las leyes pertinentes deben elaborarse sobre la base de evaluaciones de sus efectos en los derechos humanos, en los que se identifiquen los arreglos de tenencia de las personas más vulnerables y marginadas, y se establezca un orden de prioridad entre los mismos. En ese sentido para la relatora especial se deben promover los siguientes tipos de tenencia: *derechos de posesión, derechos de uso, alquiler, plena propiedad y arreglos colectivos*.
- b) Mejora de la seguridad en la tenencia. Con el objetivo de mejorar las condiciones de los grupos en situación de desventaja que viven en la zona urbana de los Estados, se deben llevar a cabo las siguientes medidas: i) evaluaciones de los arreglos de tendencias en toda la ciudad; ii) identificar todos los asentamientos inseguros y los grupos de población vulnerables incluyendo alas personas sin hogar; iii) elaborar estrategias en toda la ciudad con la finalidad de asegurar la tenencia y mejorar los asentamientos en diversas categorías de tierra y con diferentes arreglos de tenencia; y iv) revisar y llevar a cabo reformas a la reglamentación y los planes urbanísticos con el objetivo de integrar los asentamientos.
- c) Adopción y aplicación de una política de reasentamientos conforme a derechos humanos, cuando no haya otra solución posible; se debe facilitar la participación en todo lo respectivos a mapas y listas de asentamientos y un registro de la tenencia.
- d) Establecer todos aquellos métodos justos que sean eficaces y de solución de litigio sobre las tierras.
- e) Asignar fondos suficientes a los municipios y gobiernos locales para aplicación de las medidas que han sido enlistadas.

- f) Revisar y adoptar la fijación para reconocer y proteger los múltiples arreglos de la tenencia²²¹.
- g) Prioridad a las soluciones *in situ*. De acuerdo a lo mencionado por la relatora especial de la vivienda, este principio se trata de que la tenencia debe protegerse en su lugar original, salvo en circunstancias excepcionales que justifiquen un desalojo en términos legales. Así, toda reglamentación que tenga como finalidad proteger la salud pública, la seguridad y el medio ambiente o mitigar los riesgos para la población, no debe ser una excusa para menoscabar la seguridad de la tenencia, por lo que es preciso buscar soluciones *in situ* siempre que sean asequibles para poder detener y gestionar los riesgos en desastres y todas aquellas amenazas a la salud pública, a la seguridad o bien lograr una equidad entre la protección del medio ambiente y la seguridad de la tenencia, a excepción de los habitantes que decidan ejercer su derecho al reasentamiento²²².

Por otra parte, conforme al CONEVAL, el término *accesibilidad física* en el derecho a la vivienda digna, hace referencia a gozar de espacios y servicios adecuados en esta. Asimismo, este organismo menciona que cada vez más las poblaciones y las actividades económicas se concentran en la ciudad, como consecuencia se plantean enormes problemas en materia de vivienda, como son la seguridad alimentaria, el empleo decente, los recursos naturales, entre otros.

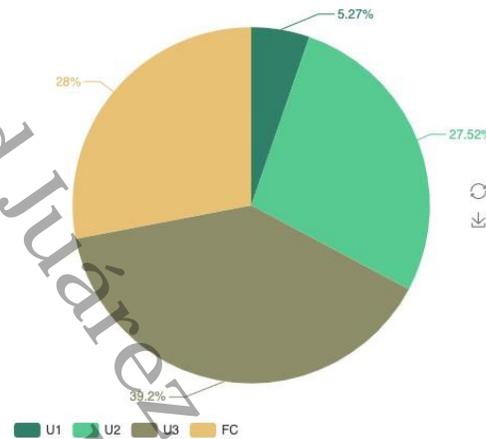
De acuerdo a los indicadores del CONEVAL, la accesibilidad de la infraestructura básica y los servicios es fundamental para el derecho a la vivienda digna y adecuada, así, la vivienda debe considerarse con elementos externos que ofrezcan a sus habitantes la posibilidad de poder concretar otro tipo de derechos a los que están sujetos, como son el trabajo, la salud, la educación; de tal manera que una vivienda debe estar bien ubicada y también tener acceso a medios de transporte públicos para que las personas puedan desarrollar sus actividades cotidianas.

²²¹ Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, *Principios Rectores sobre la Seguridad de la tenencia para los pobres de las Zonas Urbanas*, Informe temático (A/HRC/25/54).

²²² *Idem*.

En ese contexto, de acuerdo con los indicadores que ha mencionado el sistemanagerial de vivienda, la proporción de reservas territoriales, los contornos urbanos y el acceso a los servicios básicos se ilustran de la siguiente manera.

Gráfica 3. Reservas Territoriales



Fuente: Sistema Nacional de Vivienda CONAVI

Para mayor comprensión, el término U1 quiere decir, el primer contorno o las zonas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos; por otro lado, el término U2 se refiere al segundo contorno de las zonas en procesos de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%; por su parte, el término U3, hace referencia a las zonas contiguas al área urbana, como el cinturón periférico al área urbana definido de acuerdo al tamaño de la ciudad; por último, el término FC hace referencia afuera del contorno.

Así que, la accesibilidad física es uno de los mayores indicadores de que hay para una vivienda digna y adecuada, para ello, si se procura el acceso a los servicios o infraestructura básica, se conocerá si hay una buena accesibilidad física y su respectiva ubicación. A *contrario sensu*, derivado de los registros a nivel nacional, se puede ver que aún hay un 5.27 % que no tienen acceso a este tipo de servicios; el 27.52% son viviendas en proceso de tener infraestructura básica, lo que refleja un porcentaje nacional muy bajo de quienes puede acceder a estos servicios.

Respecto a este rubro, el CONEVAL ha reconocido que la mala ubicación de las viviendas es una de las principales causas de abandono de la vivienda urbana, debido al aislamiento en zonas donde no pueden llegar los servicios, representa un problema de proximidad.

2. Disponibilidad

De acuerdo con el CONEVAL, la disponibilidad implica que se cuente con los servicios e infraestructuras necesarios para la materialización del derecho, más allá del simple acceso a la vivienda. Los elementos de su entorno deben contar con espacios suficientes y funcionales y los servicios de equipamiento tienen que funcionar de manera adecuada. Por lo que la disponibilidad está integrada con base en los siguientes rubros: a) disponibilidad territorial; b) disponibilidad de infraestructura de servicios básicos y complementarios; y c) disponibilidad de equipamiento básico para el desarrollo y la participación comunitaria.

La Organización de las Naciones Unidas considera a los servicios básicos como uno de los elementos mínimos de la vivienda adecuada, dado que, si se cumple con la infraestructura de servicios básicos, el derecho a la vivienda digna y adecuada no funciona de manera apropiada ni suficiente, pues no resuelve la necesidad de los servicios en el hogar, el barrio o comunidad.

Por lo tanto, de acuerdo al CONEVAL, se debe garantizar la suficiencia y funcionalidad de la infraestructura básica para los servicios de agua, drenaje, electricidad, recolección de basura, áreas comunes, alumbrado, guarniciones, banquetas, pavimento y las áreas verdes en el contorno de la vivienda.

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2020-2024, en México un porcentaje significativo de las viviendas presenta carencias en cuanto al acceso a servicios básicos, equipamientos, transportes con áreas verdes, espacios públicos adecuados, de manera especial en el ámbito rural, en las viviendas ubicadas en las periferias urbanas y en los Estados del sur del país. Así, en algunos casos, si bien existe la infraestructura, no proporcionan los servicios en cantidad y calidad adecuada, y, por otro lado, la energía suele producirse de fuentes renovables que

representa un porcentaje mínimo en relación con la demanda energética del parque habitacional.

Por otra parte, se puede mencionar que otro de elementos de la vivienda adecuada es la *habitabilidad* que se encuentra relacionada con el diseño y construcción, en razón de la suficiencia del espacio y la protección de los ocupantes ante los reclamos del medio ambiente y las enfermedades²²³.

El indicador de calidad de los espacios de la vivienda, formulado por la Comisión Nacional de Vivienda, incluye subdimensiones, dentro de las cuales se encuentra el material de construcción de la vivienda y sus espacios. Así, de acuerdo a estos estándares, se considera como población en situación de carencia por calidad y espacios de vivienda a todas aquellas personas que residen en viviendas que presenten alguna de las siguientes características: 1) el material de los pisos de la vivienda es de tierra; 2) el material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos; 3) el material de los muros de la vivienda es de barro Bajareque, Carrizo, bambú, palma, de lámina de cartón, metálica o asbesto; o material de desecho; 4) el hacinamiento de personas por cuarto es de 2.5.

Cabe destacar que, el hacinamiento se refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda o casa y el espacio, así como el número de cuartos disponibles. No obstante, el acceso de los pobres a los recursos es limitado, por lo que las instalaciones de vivienda que ocupan tienden a ser menos apropiadas a aquellas disponibles para las personas con más capacidad económica; por lo que esto también se refiere a la aplicación la infraestructura equipamiento y servicios colectivos y de la vivienda, es decir, la idea del hacinamiento va dependiendo de un juicio normativo cerca de los niveles apropiados de ocupación, densidad y privacidad²²⁴.

Siguiendo con el tema principal, el concepto de calidad de los espacios a partir de estos criterios del CONEVAL -y también dentro de la doctrina académica- se ha conocido como habitabilidad, la cual ha sido definida como un concepto

²²³ CONEVAL, estudios de diagnóstico de derecho a la vivienda, 2018, p.117.

²²⁴ Spicker Paul. *et.al* Pobreza un glosario Internacional, Buenos Aires, Colección Clacso-Crop, 2009, p.152.

referido a la satisfacción que uno tiene en un determinado escenario o grupos de escenarios, es decir es el atributo de los espacios construidos, de satisfacer las necesidades objetivas o subjetivas de los individuos y grupos que los ocupan²²⁵.

En el mismo sentido, se considera la habitabilidad desde dos enfoques: la habitabilidad interna o la habitabilidad en el interior de la vivienda y la visibilidad externa, esta última se refiere al siguiente nivel sistemático o entorno urbano y mediato, lo que quiere decir, la relación entre la vivienda y el vecindario donde se ubica incluyendo ojerías, fachadas, patios, banquetas, edificios, el barrio etc.²²⁶ De manera que, se puede mencionar que la habitabilidad se encuentra estrechamente vinculada a los fraccionamientos referente a su permeabilidad, legibilidad, robustez, variedad, vitalidad, en otras palabras, a la manera en que los usuarios disfrutan los espacios del entorno urbano donde se ubica la vivienda, por lo tanto considera como un concepto que recae en los aspectos que se pueden medir objetivamente mediante la valoración del espacio y sus cualidades²²⁷.

A manera de ejemplo, se presenta la siguiente figura que representa el significado de habitabilidad interna y externa.

Figura 7. Habitabilidad Externa e Interna



Fuente: Moreno Olmos, Silvia HayDee, “la habitabilidad urbana como condición de calidad de vida”, *Palapa*, volumen III, número 3, julio-diciembre-2008

²²⁵ Landazuri Ana Maritza y Mercado, Joel Serafín, “Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda” *Medio Ambiente y Comportamiento Humano* 2004, Universidad Nacional Autónoma de México, p.90.

²²⁶ *Idem.*

²²⁷ Moreno Olmos, Silvia Hay Day, “la habitabilidad urbana como condición de calidad de vida”, *Palapa*, volumen III, número 3, julio-diciembre-2008, p.52.

Ese sentido, Moreno Olmos menciona que la habitabilidad en el primer criterio externo significa una condición de intangible, como cualitativa que se relaciona con el ser del hombre, es decir, la existencia de un ente espacial y tiene un sistema de relaciones con el entorno construido que generalmente son íntimas o cosmogónicas²²⁸.

En el caso de la habitabilidad interna es una acción cuantitativa que se relaciona directamente con la calidad de vida y por lo que puede ser cuantificable y controlable por el diseño, cuya obligación es proporcionar las mejores condiciones espaciales a partir de estándares determinados por especialistas.

De acuerdo con el CONEVAL, el equipamiento en los barrios y proximidades a las viviendas representa un factor para la interrelación entre los derechos económicos, sociales y culturales, de modo que, la ubicación de las viviendas respecto a las fuentes de empleo, entrelaza el derecho a la vivienda digna y adecuada con el derecho al trabajo, así como la ubicación de los centros de salud y educativos lo hacen con los derechos a la salud y educación²²⁹.

En ese sentido, conforme a las estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI, a nivel nacional se encuentran las siguientes cifras respecto al acceso a la población en sus localidades y barrios, a los servicios que se ofrecen dentro de los mismos tal como se ilustra en la siguiente figura:

Figura 8. Localidades y servicios

Servicios en la localidad	Localidades		Población	
	Absolutos	Porcentaje	Absolutos	Porcentaje
Agua entubada	111 545	60.5	23 258 620	87.1
Red pública de drenaje	22 638	12.3	11 129 852	41.7
Servicio público de limpia	43 563	23.6	16 361 142	61.8
Alumbrado público	86 105	46.7	22 363 788	83.8
Espacios culturales y recreativos	40 635	22.0	19 057 440	71.4
Compra diaria de alimentos	71 714	38.9	24 138 470	90.4
Existencia de establecimientos comerciales	68 844	37.4	23 778 617	89.1
Comedores comunitarios	5 153	2.8	2 687 532	10.1
Servicios y agentes de salud	50 473	27.4	20 010 917	75.0
Total	184 295	100.0	26 688 539	100.0

Fuente. INEGI, CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

²²⁸ *Idem.*

²²⁹ CONEVAL, *Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda*, p.120.

Como se observa, los servicios de salud tienen baja presencia en las localidades dado que la población muestra un cinco 27.4% de localidades²³⁰ que tienen acceso los servicios por lo que la población en general puede verse que tiene un 75.0% de acceso los servicios de salud.

Por otro lado, se puede notar que, en la geografía de la salud, hay dos supuestos respecto a la accesibilidad de la cobertura que la población tiene respecto a estos servicios, así un primer supuesto es que la accesibilidad se refiere a que la población emplea más los servicios de salud por su cercanía, y la segunda hipótesis refiere que la población tiene mayor acceso a los servicios de la luz debido a que cuenta con varias unidades médicas en un mismo espacio a nivel local²³¹.

Como se puede observar, la distribución de los servicios de salud depende también de las políticas públicas que lleve a cabo las autoridades o los órganos del Estado, así, si hay un mayor número cuantitativo de servicios de salud, entonces habrá una cercanía por parte de la población en una localidad ya sea urbana o rural para que pueda acceder a ellos, en cambio al haber lejanía o distancia mayor donde no haya servicios de salud, se obvia que la población no va a poder acceder a este derecho.

El Censo Nacional de Población y Vivienda se ha encargado de calcular el tiempo que se tardan las personas para llegar a su centro de trabajo, datos que se ilustran a detalle en la figura que se presenta en la siguiente página con mayor amplitud para una mejor apreciación.

²³⁰ De acuerdo con el INEGI una localidad es espacio geográfico reconocido por la población formado por uno más inmuebles con fines habitacionales o de actividades económicas, identificado comúnmente pronombre dada por ley o por la costumbre se clasifica en urbana y rural.

²³¹ López Flor y Guillermo Aguilar, Adrián, "Niveles de Cobertura y accesibilidad de la infraestructura de los servicios de salud en la periferia metropolitana de la Ciudad de México", Investigaciones Geográficas, *Boletín del Instituto de Geografía*, UNAM, p.187

Figura 9. Traslado al lugar de trabajo



Fuente. INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda 2020

Como se puede apreciar, en la relación de los datos del censo nacional de población y vivienda 2020, un 28.6% menciona que en vehículo particular hay un tiempo promedio para llegar al trabajo de 15 minutos, mientras que del 32.5% que utilizan transporte público, 25.5% demora entre 16 a 30 minutos.

Cómo menciona Carlos Flores, la ubicación de las viviendas cada vez es más alejada de los centros empleo, distancia de las áreas habitacionales ha influido en incremento del uso del transporte privado en el viaje al trabajo²³².

De igual manera, el equipamiento para el desarrollo de la participación comunitaria se considera sumamente relevante en el entorno inmediato a la vivienda, en los barrios o comunidades, dado que deben dotarse de equipamiento para actividades que fomenten la difusión de elementos de entidad, del barrio o lugar, en cantidad suficiente y funcional, así como la organización vecinal, de manera que estos abarcan el equipamiento cultural cívico, así como centros comunitarios.

De acuerdo con el CONEVAL, en lo que respecta al equipamiento para el desarrollo comunitario, este también incluye el recreativo y el cultural, asimismo

²³² Fuentes Flores, César M. "La estructura espacial urbana y accesibilidad diferenciada a centros de empleo en Ciudad Juárez", Chihuahua, *Región y Sociedad*, vol. XXI, núm. 44, enero-abril, 2009, El Colegio de Sonora, p.130.

abarca todos aquellos espacios que se destinan al esparcimiento, arte, cultura e intercambio de saberes entre los integrantes de la comunidad.

En efecto, en el derecho a la vivienda se deben incluir todos aquellos centros o espacios donde los habitantes de una comunidad puedan llevar a cabo sus actividades de recreación, cultura y deporte, así, en las cercanías de la vivienda respecto a la habitabilidad externa, deben existir espacios para el deporte, parques que se encuentran acondicionados para llevar a cabo actividades de recreación, asimismo, centros de arte como pintura, escultura, entre otros, dado que depende de los intereses y el talento de los integrantes de una comunidad o barrio.

Autoras como Patricia Gazmuri Núñez, refieren la habitabilidad mínima incluye la integridad básica, es decir, la vivienda debe contar con infraestructura y servicios primarios a nivel de comunidad o recinto vecinal, tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, eliminación de desechos, transporte y comunicaciones, energía, servicios de salud, educación, espacios para el descanso y recreación, entre otros aspectos²³³.

Por el lado de la cultura, esta representa uno el principio de identidad cultural en la vivienda, que refiere la ONU, es decir, la vivienda debe tener una conexión con la identidad cultural, dado que es una forma de manifestación de los habitantes de un determinado barrio comunidad o localidad. Como menciona Miguel Pichardo:

El conjunto espacial de la vivienda está vinculado estrechamente con las prácticas y los valores culturales previamente establecidos. En tanto que proceso bidireccional, cualquier modificación en la estructura espacial traerá consigo cambios de índole cultural o social. La forma de ocupar o no los espacios revela cómo se articula dicho espacio como contenedor, impulsor o inhibidor de actividades; la arquitectura puede preceder a un cambio en las costumbres o en el modo de vida y no necesariamente ser resultado de ello²³⁴.

²³³ Gazmuri Nuñez, Patricia, Familia y habitabilidad en la vivienda. Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica, *Arquitectura y Urbanismo* vol. XXXIV, no 1, 2013, p. 43.

²³⁴ Juárez Pichardo, Miguel, "La vivienda como representación cultural", *Bitácora Arquitectura*, número 32, 2016 p. 93.

En efecto, se puede mencionar que todo lo relativo a los principios de cultura y recreación coadyuvan al desarrollo de los derechos humanos de las familias que habitan en un determinado barrio o comunidad, con esto le permite al ser humano interactuar de una manera más saludable con sus vecinos o personas que viven de manera aledaña.

En consecuencia, es importante la gestión del gobierno para llevar a cabo la construcción de determinados espacios como son los parques, centros deportivos y culturales para que las personas puedan expresar sus habilidades o bien sus intereses.

3. Aceptabilidad

La aceptabilidad hace referencia a que el individuo hace de su vivienda a partir de criterios culturales y sociales de los cuales es partícipe y se siente a fin. En ese sentido la aceptabilidad se puede considerar como elemento constituido por dos aristas, en primer lugar, la adecuación cultural y, en segundo lugar, la debilidad. La primera es la posibilidad de expresar la identidad cultural a través de construir, adquirir o habitar la vivienda, y la segunda, se asocia a la modernidad, representa la posibilidad de habitar una vivienda que responde a los cambios en una escala macro social. Así, de acuerdo al CONEVAL, la aceptabilidad es una dimensión individual y subjetiva del derecho, en la medida en que envuelve la aprobación que tienen los habitantes de sus viviendas²³⁵.

En efecto, la aceptabilidad implica que los habitantes de un determinado lugar tienen que aprobar si sus viviendas son adecuadas o no, es decir, los niveles de satisfacción van a depender de cómo se encuentran ellos satisfechos en el lugar donde están viviendo; en ese sentido en términos del CONEVAL: "La aceptabilidad implica que el medio y los contenidos elegidos para materializar el derecho sean adecuados para las personas a quienes están dirigidos."²³⁶

²³⁵ CONEVAL, Estudio Diagnóstico del Derecho a la vivienda, 2018 p.65.

²³⁶ *Ibidem*, p.66.

De modo que, para conocer cómo se encuentra esta dimensión, el CONEVAL ha identificado tres rubros de aceptabilidad conocidos como a) calidad comunitaria en el entorno inmediato a las viviendas, b) cohesión social; y c) seguridad ciudadana.

Como menciona el CONEVAL, el derecho a la vivienda digna y adecuada también abarca poder acceder y mantener una comunidad segura en donde se pueda vivir en paz y unidad, luego entonces, evaluar la calidad del entorno inmediato de la vivienda tiene que ver con las relaciones que se suscitan en él, así como los vínculos afectivos que se establecen con el lugar y sus habitantes, el sentido de pertenencia y los valores compartidos.

De manera que, la vivienda además de ser un objeto físico, es el sistema de diversas escalas, tanto territoriales como socioculturales que se relacionan entre sí, por lo que estas mismas abarcan por lo menos la unidad de vivienda, su entorno inmediato, el conjunto habitacional, el barrio y su contexto urbano mayor, los habitantes con sus diversas relaciones dentro y entre estos niveles, así las escalas se van relacionando de una manera continua y no meramente física, ya que también se asocian en el contexto político institucional, tecnológico, formativo y territorial²³⁷.

Del mismo modo, de acuerdo al CONEVAL, la dimensión de la calidad comunitaria es una dimensión relacional situada en un territorio, lo que quiere decir que se refiere a la percepción que el habitante tiene de su entorno físico y social inmediato a la vivienda.

En ese contexto, dentro la doctrina académica, esto se ha conocido también como calidad de vida urbana, la cual es el conjunto de condiciones óptimas que se conjugan con un interés en determinadas extensiones de confort en lo biológico y psicosocial, dentro del espacio donde el hombre habita y actúa, lo que está íntimamente vinculado a un determinado grado de satisfacción de unos servicios y a la percepción del espacio habitable, sano seguro y grato visualmente.²³⁸

²³⁷ Robles Jorge Aguillón, y Arista González, Gerardo Javier, Evaluación de la Habitabilidad de la Vivienda Institucional a partir del Confort. Estudio comparado en el estado de San Luis Potosí, en Vázquez Angulo Gilberto et.al (coords.) *Co-beneficios de la vivienda sustentable en México*, Red de Vivienda CONACYT, 2015, p.9.

²³⁸ Pérez Maldonado, A "La construcción de indicadores Bio-Ecológicos para medir la calidad del

No obstante, se puede ver que, cuando el hombre que habita en una vivienda con su familia, entra en interacción con las demás personas aledañas o bien, viven en el mismo barrio o comunidad donde ellos mismos habitan, se hace necesaria la convivencia o la relación entre cada uno, de modo que, es necesario que ese tipo de relación se mantenga estable y sana, lo que contribuye a que haya una calidad comunitaria sólida.

En ese sentido, como mencionan Jorge Ibarra y Alejandra Martínez Ibarra, la convivencia con los vecinos en un conjunto habitacional es parte del medio ambiente social, por lo que es considerado como un componente de la cohesión social en la comunidad. Además, menciona que los estudios en relación a la satisfacción con la colonia muestran que estas deben estar compuestas por un espacio físico en infraestructura, de igual manera, se encuentran conformadas por el medio ambiente social, en el que interactúan las personas. Las relaciones sociales entre los vecinos tienen una influencia importante en la satisfacción con la colonia²³⁹.

Asimismo, las relaciones vecinales son una forma de interacción basada en la reciprocidad entre los habitantes de una región que no están sometidos a lazos de parentesco, de manera que, los que habitan en una región y no tienen afinidad son vecinos sin ningún tipo de vínculo familiar, sino vecinal, que sean de tipo supra-familiar, así la red de relaciones vecinales permite el funcionamiento de esa sociedad en este territorio, pues su explotación económica, administración y gobierno son las estructuras vecinales o también instituciones vecinales, de modo que fuera del ámbito de la familia, las relaciones se basan en una reciprocidad que es más intensa con aquellos que viven una mayor proximidad o con los que establecen lazos de vecindad y amistad²⁴⁰.

ambiente natural urbano". Documento de investigación del Grupo de Calidad Ambiental Urbana. Mérida: Facultad de Arquitectura y Arte de la Universidad de Los Andes, 1999, p.40.

²³⁹ Ibarra Salazar Jorge y Martínez Ibarra Alejandra, Convivencia vecinal y satisfacción con la colonia en los conjuntos habitacionales de México, Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad Nacional Autónoma de México Nueva Época, Año lxxv, enero- abril, 2021, núm. 241, p.183

²⁴⁰ Torres Martínez, Jesús F, Estructura territorial, relaciones vecinales y gobierno de las comunidades en el norte de la Península Ibérica en la Edad del Hierro, Complutum, número 1, volumen 25, 2014, p.178.

En efecto, las relaciones vecinales juegan un papel muy importante en los habitantes que viven en un barrio o comunidad, dado que, los conflictos de carácter vecinal que no se gestionan oportunamente, alteran el buen entorno de los habitantes alterando la convivencia y la buena habitabilidad.

De acuerdo con el CONEVAL, la cohesión social es la existencia de una estructura de vínculos sociales y la disposición de los individuos a mantener y renovar los lazos sociales, la identificación de los individuos con la colectividad y la presencia de valores compartidos.

En este sentido, el núcleo del concepto de cohesión social se ocupa de los factores sociales que va manteniendo unida a la sociedad. El CONEVAL ha propuesto cuatro indicadores que reconocen la desigualdad económica y social de la persona a nivel nacional y estatal, de manera que, estos son los indicadores de redes de apoyo, intercambio social con la finalidad de aproximarse a la medición de la cohesión social.

Seguidamente, en los criterios de la cohesión social se encuentra: a) *el coeficiente de Gini*, que va midiendo la desigualdad económica de una sociedad a través de la exploración del nivel de concentración que existe en la distribución de los ingresos entre la población; b) *la razón de ingreso*, el indicador que se construye dividiendo el ingreso corriente total per cápita de la población en pobreza extrema, entre el ingreso corriente total per cápita de la población no pobre y no vulnerable, así se puede conocer la brecha que existe entre los ingresos de estos grupos de persona.

Por consiguiente, el grado de polarización social mide las diferencias que existen entre las condiciones de vida de la población que vive y hacen lo mismo en un municipio de la misma entidad, en este orden de ideas, el indicador utiliza la información del índice de marginación que se calcula por el Consejo Nacional de Población.

Aunado a ello, dentro de la doctrina se ha mencionado el concepto de cohesión social a través del concepto de *comunidad*, así para el autor Sennet, el rasgo fundamental de la comunidad es el sentimiento de “nosotros” donde una

persona se siente parte de algo. Sin embargo, para que esto se origine, debe existir un apego personal a grupos y lugares, es decir, tener un conjunto de creencias compartidas y prácticas concretas coherentes con ciertos valores comunes²⁴¹.

En ese sentido, para Rasse, la cohesión social depende de la existencia de la base normativa, la cual hace que los individuos de un grupo se dispongan de forma positiva a vincularse entre sí o considerarse parte de un mismo todo social. La base normativa de un grupo social puede estar sustentado en la equidad entre personas que va produciendo una comprensión del otro, y también puede estar basada en la diferencia, lo que va generando distinciones que pueden ser irreconciliables entre unos y otros. De modo que, para el autor Rasse las relaciones sociales tienden a producirse entre los iguales (homofilia) cuando está basada en la diferencia, pero, en tanto está en la equidad, el vínculo se produce sin inconvenientes entre todos los que conforman el grupo (heterofilia), por ello, la cuestión social suele ser analizada a raíz de la medida en que las personas sienten pertenencia e identificados unos con otros²⁴². Otro concepto que ilustra el autor Luis Vergara Elices se refleja de la siguiente manera:

Figura 10. La cohesión social y sus dimensiones



Fuente: Vergara Elices, Luis, *Mixtura y cohesión social de barrio: una aproximación socio-espacial a las nuevas políticas de vivienda de Latinoamérica*, Andamios, Volumen 16, número 40, mayo-agosto, 2019, p. 281.

²⁴¹ Sennett, R, *La corrosión del carácter. Las consecuencias personales del trabajo en el nuevo capitalismo*. Barcelona, Anagrama, 2000, p.129.

²⁴² Rasse, A, *Juntos pero no revueltos: Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico*. En *Eure*. Vol. 41. Núm. 122, 2015, p.129.

Como se observa en la figura, la cohesión social es un sentido de pertenencia a un grupo, porque comparten ciertos sentimientos y valores, dado que por la convivencia se hace necesaria la interacción entre los individuos. En este tipo de grupos se comparten símbolos que caracterizan a cada uno de ellos, por ende, se forma la cuestión social, donde un grupo debe tener ese sentido de amor hacia los demás y estima hacia uno mismo.

Dentro del rubro de aceptabilidad se encuentra uno de los elementos más importantes que se han considerado para que una vivienda sea adecuada, esto se refiere al elemento de *seguridad*.

En ese sentido, la persona que se encuentra dentro de un barrio o comunidad y que habita una vivienda, tiene derecho a que se le brinde un servicio de seguridad pública en la habitabilidad externa, por ende, el Estado tiene que garantizar la seguridad de las personas en un determinado territorio, de modo que esta política está encaminada a proteger la integridad física de todos los habitantes.

Cabe señalar que, el ser humano tiene el derecho de vivir en paz, tener seguridad y llevar una vida en armonía con los demás, salir de sus viviendas para llevar a cabo sus actividades cotidianas, sin que se perjudique la tranquilidad o parsimonia de estos.

Por lo tanto, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, a través de su Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana, integra cómo se encuentra la situación de las entidades federativas en relación a la percepción de seguridad que tienen los habitantes en sus ciudades.

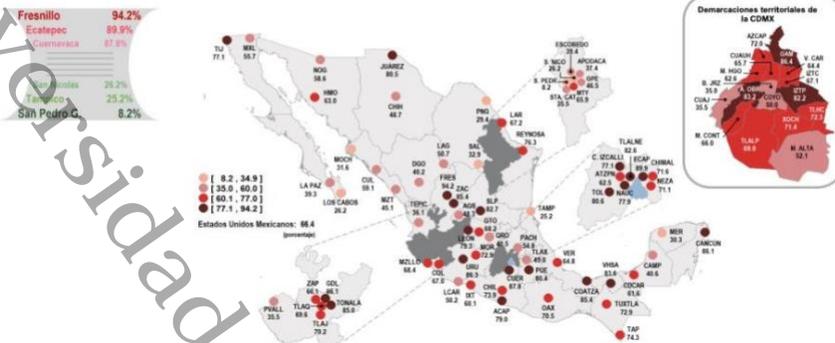
A continuación, se ilustra un mapa sobre la cohesión social y sus dimensiones a razón de la Encuesta Nacional de Seguridad Pública y Urbana, referida en el párrafo a anterior, que para efectos de una mejor apreciación se coloca en la página subsecuente.

Mapa 1. La cohesión social y sus dimensiones

Percepción de inseguridad

10

Porcentaje de la población de 18 años y más que durante marzo de 2021 se sintió *insegura* en su ciudad.



Fuente. INEGI, 2021 Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana

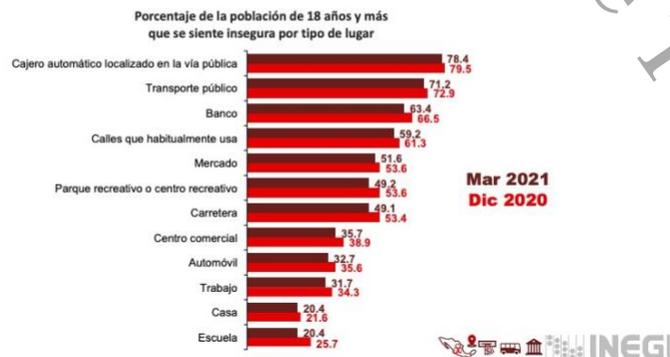
En efecto, las entidades federativas con más percepción de inseguridad en México son Ciudad Juárez, Aguascalientes, Villahermosa, Puebla, Cancún y Coahuila, esto considerando si los habitantes se sienten seguros a partir de diversos factores, como el consumo de drogas y alcohol en las calles, vandalismo en las calles, asaltos y robos. Por otro lado, los lugares donde las personas se encuentran con más inseguridad son los cajeros automáticos localizados en la vía pública, transporte público, el banco, las calles que habitualmente transitan, mercados, parques recreativos y otros lugares que se muestran a continuación en la gráfica 4:

Gráfica 4. Percepción de inseguridad en lugares

Percepción de inseguridad

13

En marzo de 2021, **78.4%** de la población de 18 años y más señaló sentirse insegura en el **cajero automático localizado en la vía pública**, mientras que **71.2%** se sintió insegura en el **transporte público**.



Fuente. INEGI, Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana.

Como se puede ver, dentro de los lugares que se presentan en la gráfica, la casa se encuentra en bajos índices de percepción de inseguridad, no obstante, la inseguridad va creciendo cuando son lugares públicos, como el transporte, los bancos, las calles que transitan usualmente, los mercados y los parques, entre otros. De manera que, estos lugares se encuentran en un nivel de percepción de inseguridad muy alto, pero principalmente esto se le atribuye a la delincuencia que se encuentra dispersa dentro de todos estos espacios públicos en los que concurren los ciudadanos, por lo que los Estados tienen el deber de crear políticas públicas para combatir los riesgos y brindarle a la ciudadanía la seguridad y la paz que necesitan.

Desde la perspectiva jurídica, hay importantes criterios que se han establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tal como en el amparo directo en revisión 2441/2014, a través del cual, la Primera Sala estableció que el derecho a una vivienda adecuada comprende el derecho de estar libre de injerencias arbitrarias en el lugar privado, tanto por parte de terceros como del Estado, de modo, que el Estado tiene la obligación de tomar las medidas oportunas para impedir y en su caso, sancionar dichas injerencias externas.

De modo que, el acceso a los servicios mínimos, incluyendo el de seguridad ciudadana son sumamente indispensables para el goce y ejercicio de manera eficaz de otros derechos fundamentales, como son el derecho a la vida, el derecho a la integridad a la libertad personal, el derecho a la privacidad y a la dignidad personal.

En este orden de ideas, para la primera sala de la corte, la seguridad ciudadana tiene que ver con los derechos en los que son titulares todos los miembros de una sociedad, de tal forma que se puedan desenvolver en su vida cotidiana con el nivel posible de amenazas a su integridad personal, sus derechos cívicos y bien el goce de sus bienes.

Asimismo, el máximo tribunal de México mencionó que en el amparo directo en revisión 3516/2013 el derecho a una vivienda, es un derecho mínimo que debe garantizarse a todos los gobernados, dado que su finalidad principal es el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, pues persigue brindar un espacio adecuado para el desarrollo de las personas y sus familias, en el que haya cierta intimidad y

puedan aislarse de factores externos.

Finalmente, se puede ver que la seguridad es un elemento indispensable para poder estar viviendo en paz dentro de las viviendas y las habitaciones de las familias, así, los factores como el consumo de drogas, vandalismo y alcohol son causas que el Estado debe considerar para combatirlas y que los ciudadanos se encuentren con la garantía de vivir en parsimonia dentro de sus viviendas.

IV. VIVIENDA SOCIAL DIGNA Y ADECUADA PARA GRUPOS VULNERABLES

La Observación General número 4 elaborada por la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los derechos humanos, en su punto número 8, inciso h, menciona que la vivienda debe ser asequible, por lo que debe, para los grupos en situación de desventaja, debe concederse un acceso pleno y sostenible de los recursos adecuados para conseguir y disfrutar de la vivienda.

Así, se debe garantizar cierto grado de priorización en la esfera de la vivienda a todos aquellos grupos desfavorecidos o que no están en un plano de igualdad de condiciones, como las personas de edad avanzada, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivo, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las personas que viven en zonas en donde suelen producirse desastres y otros grupos de personas. Para efectos de este apartado, se analizan los grupos vulnerables compuestos por los pueblos indígenas, las personas con discapacidad, mujeres, niños, migrantes y desplazados.

1. Pueblos indígenas y personas con discapacidad

La Declaración de las Naciones Unidas para los Pueblos Indígenas, en su artículo 21, establece que todos los pueblos tienen derecho al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas como la educación, el empleo, la capacitación, el adiestramiento profesional, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.

De igual manera, de conformidad con el artículo 33 de la misma convención, los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo, en particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar de forma activa en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les concierne, y en la medida de lo posible, administrar sus programas a través de sus propias instituciones.

Por otro lado, otra de las convenciones importantes que protegen el derecho a la vivienda en términos de grupos indígenas, es el convenio número 169 del año 1989, de la Organización Internacional Del Trabajo, sobre pueblos indígenas y tribales, en su artículo 14 menciona que debe reconocerse a estos pueblos el derecho de propiedad y disposición sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Aunado a ello, en los casos que lo ameriten, deberán tomar las medidas garantizar el derecho a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, a los que han tenido de forma tradicional acceso para las actividades tradicionales y de su subsistencia.

Asimismo, el artículo 16 hace hincapié en la prohibición del traslado y reubicación de estos pueblos, salvo una excepción, cuando el traslado y la reubicación se consideren necesarios y se efectúe con su consentimiento, de manera libre y con pleno conocimiento de la causa, por lo que, cuando no se puede obtener su consentimiento, el traslado y la reubicación solo deberá tener lugar al término de los procedimientos adecuados establecidos por la legislación nacional, donde se incluyen encuestas públicas en la que los pueblos interesados tengan la posibilidad de estar efectivamente representados.

A continuación, se abordará el enfoque de la vivienda como un derecho humano al que también deben acceder de manera óptima otro sector vulnerable: las personas discapacitadas.

Las personas con discapacidad también tienen derecho a tener accesibilidad en la vivienda. El artículo 9 de la convención de las personas con discapacidad, señala que todas las personas con discapacidad pueden vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, de modo que, los Estados

deben adoptar las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad basado en la igualdad de condiciones en por lo menos los siguientes espacios: edificios, vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores, escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo.

Por consiguiente, el artículo 28 de dicha convención, establece que los Estados parte reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellos y sus familias, lo cual incluye el vestido y la vivienda adecuada, así como la mejora continua de sus condiciones de vida, por lo que deben adoptar también las medidas conducentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.

De igual manera, en ese mismo precepto se prevé que los Estados deben tomar medidas para garantizar el derecho de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública.

La doctrina académica ha mencionado que las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable importante, que debe ser atendido en temas de vivienda, dado que el modo en que se organiza y edifica ha conducido a situaciones donde se les excluye, poniendo barreras para que disfruten de los recursos y servicios disponibles para el resto de la población, como son las barreras arquitectónicas, no les permiten ni siquiera el acceso a sus viviendas, edificios públicos o privados en general²⁴³.

2. Mujeres y niños

En este apartado se abordan dos grupos: las mujeres y los niños. En primer lugar, en la vivienda para niños se tiene que considerar en todo momento, el interés superior del menor en el acceso a la habitación, por lo que se puede decir que dentro de la esfera de la familia éste tiene derecho a adquirir o bien a vivir en una vivienda digna y adecuada con la misma.

²⁴³ López Peláez, Patricia, De Peralta Ortega Juan Carlos, Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español, Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, vol. X, núm. 13, septiembre, 2016, p.28.

Toda vez que el derecho a la vivienda es un derecho para vivir en seguridad, paz y dignidad, la falta de seguridad de la tenencia y la protección adecuada, va dejando a las personas bajo la amenaza del desalojo, a no poder contar con un hogar, y en todo caso hasta la indigencia.

En ese sentido a los niños de la calle o en situación de calle, tienen violentado este derecho, pues no cuentan con un lugar habitable para ellos y sus familias, ante esto, el Estado debe enfocarse en garantizar que todos los niños tengan una vivienda donde puedan desarrollarse integralmente.

Por otro lado, las mujeres son otro grupo vulnerable que requiere la atención precisa en temas de vivienda. El Alto Comisionado de las Naciones Unidas menciona que los derechos de la tierra, la propiedad y la vivienda son esenciales para la igualdad y el bienestar de las mujeres, así los derechos de acceso y dominio sobre la tierra, la vivienda y la propiedad son factores decisivos para las condiciones de vida de la mujer, en especial en las economías rurales son fundamentales para la supervivencia diaria de las mujeres y sus hijos, así como para su seguridad física y económica²⁴⁴.

Sin embargo, a pesar de la importancia que esos derechos tienen para las mujeres, las mujeres que son madres y las mujeres encargadas del sustento económico del hogar carecen aún de manera desproporcionada de seguridad de la tenencia de sus bienes. De acuerdo al Alto Comisionado esto suele deberse al hecho de que el registro de la propiedad está a nombre de un hombre: el padre, el marido o el hermano, o en caso de separación o divorcio, el hombre suele retener los derechos sobre la propiedad y la tierra mientras que la mujer se queda sin hogar o tiene que compartir la propiedad en la que no tiene dominio ni derecho sobre ella²⁴⁵.

Por otro lado, la convención para eliminar todas las formas de discriminación en contra de la mujer (CEDAW) hace referencia al derecho que tienen las mujeres a adquirir una vivienda en la zona rural. Así, de acuerdo con el artículo 14 de la CEDAW, es obligación de los Estados parte tomar las medidas

²⁴⁴ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas de Derechos Humanos, *Las mujeres y la tierra, la propiedad y la vivienda*.

²⁴⁵ *Idem*.

apropiadas para asegurar la aplicación de las disposiciones de la convención, entre las que se encuentra procurar las condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad, el abastecimiento de agua, el transporte, y las comunicaciones.

3. *Personas desplazadas y migrantes*

En el derecho internacional, los principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas estipulan en el punto número dos, el derecho a la restitución de la vivienda y el patrimonio a favor de los refugiados y desplazados, quienes tienen el derecho a que se les restituya en las viviendas, tierras y patrimonio de que hayan sido privados de manera arbitraria o ilegal.

Asimismo, los Estados deben darle prioridad de manera manifiesta al derecho de restitución como medio preferente de reparación en los casos de desplazamiento como elemento fundamental de la justicia reformativa.

Ese sentido, se encuentra la Declaración de Nueva York para los refugiados y los migrantes, la cual hace referencia a la garantía que tiene que llevar a cabo el Estado para proteger el derecho a la vivienda. Dentro de los compromisos que se hacen en tal documento, se encuentra la obligación de evaluar y atender las necesidades asociadas, en particular, facilitando su acceso al agua potable, servicios de saneamiento, alimentos, nutrición, viviendas, apoyo psicosocial y atención de la salud, incluida la sexual y reproductiva, y en dónde se presta la asistencia a los países y las comunidades de acogida según sea necesario²⁴⁶.

El Comité de protección de los derechos de los trabajadores migratorios y de sus familias, en su observación general número uno, sobre los trabajadores domésticos migratorios, establece que los Estados partes deben derogar las prohibiciones basadas en el sexo y suprimir las restricciones discriminatorias

²⁴⁶ Declaración de Nueva York para los Refugiados y los migrantes, Resolución Aprobada por la asamblea General el 19 de septiembre de 2016, <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2016/10793.pdf?file=fileadmin/Documentos/BDL/2016/10793>

supuestas a las migraciones de las mujeres por motivos de edad, estado civil, embarazo, incluidas las restricciones que exigen que las mujeres tengan autorización del marido para tener un pasaporte, así como las provisiones que impiden a los trabajadores domésticos migratorios contraer matrimonio o conseguir una vivienda independiente²⁴⁷.

4. La vivienda en convenciones internaciones relativas a grupos vulnerables

El Convenio sobre el estatuto sobre refugiados de 1951 en su artículo 21, menciona lo siguiente:

En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros²⁴⁸.

Asimismo, María Elena Mansilla menciona que la vivienda es un derecho fundamental, por lo que, al igual que la obtención de otros bienes muebles e inmuebles se debe aplicar al refugiado la legislación de extranjeros, lo que abarca restringir la adquisición de bienes muebles en cincuenta kilómetros en las playas o cien kilómetros en las fronteras, sin embargo, el disfrute de esos bienes e inmuebles los puede obtener mediante un fideicomiso²⁴⁹.

Aunado a ello, se encuentra *la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*, el cual establece el derecho a la vivienda en su artículo 5, que al tenor de la letra menciona lo siguiente:

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, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico,

²⁴⁷ Comité de Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares. Observación general N° 1, sobre los trabajadores domésticos migratorios. 23 de febrero de 2011

²⁴⁸ Convenio sobre el estatuto sobre refugiados de 1951, artículo 21

²⁴⁹ Mansilla y Mejía, María Elena, *Convención de Ginebra de 1951 sobre el Estatuto de Refugiados*, Revista de la Facultad de Derecho de México, Volumen 50, Número 250, 2010, p.222.

particularmente en el goce de los derechos siguientes: (...) e) Los derechos económicos, sociales y culturales, en particular: (...) iii) El derecho a la vivienda²⁵⁰.

En efecto, el Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial en su Recomendación General No. 30, titulada discriminación contra los no ciudadanos de fecha 05 de octubre de 2004, basándose en las disposiciones de la convención en particular el artículo 5, menciona que los Estados deben prohibir y eliminar la discriminación.

En ese sentido, este organismo afirma que en el caso de los derechos económicos, sociales y culturales se debe garantizar la igualdad en el disfrute a una vivienda adecuada a los ciudadanos y a los no ciudadanos, especialmente cuando se evita la segregación en materia de vivienda y velando porque las agencias inmobiliarias se abstengan de utilizar prácticas discriminatorias²⁵¹.

De igual manera, el Relator Especial en su informe sobre la vivienda adecuada, Sr. Miloon Kothari, menciona que, la discriminación y la segregación en la vivienda, pueden basarse no solamente en razones de clase y género, dado que también puede ser resultado de la pobreza y la marginación económica, por lo que ha expresado la preocupación respecto a las minorías étnicas y religiosas así como los grupos nómadas, como lo reflejan las condiciones de vivienda y de vida desproporcionadamente en el que viven estos grupos. Asimismo, se presentan muchos casos de confiscación discriminatoria de tierras y de desalojos forzados y discriminación contra las mujeres, en el derecho a la vivienda, la tierra, las sucesiones, la propiedad; así como problemas en la cantidad y la calidad que resulta mediocre y limitada de los servicios básicos ofrecidos a los asentamientos improvisados a los grupos y barrios de bajos ingresos.²⁵²

En ese sentido, el mismo relator considera imprescindible situar los aspectos

²⁵⁰ Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, artículo 5.

²⁵¹ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, "Discriminación contra los no ciudadanos", *Recomendación General No.30*, 65 periodo de sesiones, 2004, http://dhmigrantes.cide.edu/documentos/observacion_%2030_OACNUDH.pdf

²⁵² Asamblea General de las Naciones Unidas, *Informe del Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto*, Sr. Miloon Kothari, A/HRC/7/2016, 13 de febrero de 2008, párrafo 23.

de la discriminación en materia de vivienda, en el contexto de indivisibilidad y universalidad de los derechos humanos, de manera que, el derecho a la vivienda adecuada afectada por la discriminación racial, repercutirá en otros derechos humanos, como el derecho a un nivel de vida adecuado, el derecho a la libertad de circulación y de residencia, a la protección contra las injerencias arbitrarias en la vida privada, la familia, el hogar y el derecho a la participación popular²⁵³.

Seguidamente, el relator menciona que los desalojos forzados que se basan en motivos étnicos, aumentan las desigualdades sociales, los conflictos sociales, la segregación y la creación de guetos, afectando de tal manera a los sectores más pobres, vulnerables, y a los marginados social y económicamente.

Cabe señalar que, los casos donde se suscita este tipo de discriminación se reflejan por ejemplo en España, en donde como menciona Antonio Algaba, los inmigrantes no poseen el derecho a la vivienda, pues siempre pagan más que los nativos, debido al acceso restringido al mercado de habitaciones, ya que se les discrimina y se asume su precaria situación. De manera que, los inmigrantes son los mejores clientes de los arrendatarios, dado que por la urgencia de encontrar vivienda y la falta de información con la que cuentan, están dispuestos a aceptar cualquier condición y precio, con costos más elevados que los habituales, ya sea por el número de inquilinos que se hospedan en sus casas o bien, por las fracciones de tiempo que lo usan²⁵⁴.

Por otro lado, otra de las razones que señala Antonio Algaba es que los inmigrantes ilegales, así como los que han estado poco tiempo en el país o recién llegados, son los que viven en funestas condiciones, a diferencia de los que han regularizado su estancia, quienes viven con su familia y en una situación de menor hacinamiento.²⁵⁵

²⁵³ *Ibidem*, párrafo 24.

²⁵⁴ Algaba, Antonio, "La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: Las desventajas de la Inmigración, Novedades y Permanencias," en *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Volumen II, Núm. 46, 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(060).htm)

²⁵⁵ *Idem*.

Por tales motivos, en el tema de la vivienda adecuada y la discriminación racial, existen violaciones de derechos humanos, por los desalojos y las altas cuotas en los alquileres, debido a que no pueden ejercer sus derechos por su condición de migrantes no regulares, lo que trae consigo que los propietarios abusen de su condición, de ahí que se amerita la intervención de los órganos del Estados.

Otra convención que se tiene a bien mencionar es la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer. En primer lugar, el derecho de la mujer a la vivienda se define en el artículo 14 inciso h), que al tenor de la letra establece lo siguiente:

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 comunicaciones²⁵⁶.

En ese sentido, el *Comité para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW)* ha mencionado en la recomendación general para la protección de los derechos humanos de las mujeres, que los Estados parte deben de adoptar todas aquellas medidas que sean necesarias para que las mujeres, en especial las de edad avanzada, tengan acceso a una vivienda adecuada de acuerdo a sus necesidades específicas, además de que se eliminen todos los obstáculos arquitectónicos que merman la movilidad y las conducen al confinamiento forzoso, garantizar el acceso a los servicios sociales que le permitan permanecer en su hogar y vivir de manera independiente mientras sea posible.

Asimismo, se debe abolir aquellas leyes y prácticas que afectan negativamente el derecho de las mujeres de edad avanzada a la vivienda, la tierra y la propiedad. En ese sentido, las partes también deben proteger a las mujeres contra los desalojos forzosos y la falta de hogar²⁵⁷.

²⁵⁶ Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, artículo 14, inciso h.

²⁵⁷ Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la mujer, *Recomendación General No. 27, sobre las mujeres de edad y la protección de derechos humanos*, CEDAW/C/GC27 párrafo. 48

Por otra parte, la misma convención en comento, hace referencia expresa al derecho a la administración de los bienes de la mujer en su artículo 15.2, que al respecto menciona:

Los Estados Partes reconocerán a la mujer, en materias civiles, una capacidad jurídica idéntica a la del hombre y las mismas oportunidades para el ejercicio de esa capacidad. En particular, le reconocerán a la mujer iguales derechos para firmar contratos y administrar bienes y le dispensarán un trato igual en todas las etapas del procedimiento en las cortes de justicia y los tribunales²⁵⁸.

Es indudable que dentro de este precepto se reconozca expresamente el derecho de la mujer a la administración de sus bienes, dentro de los cuales se incluye el derecho a la vivienda, así la CEDAW ha reconocido la capacidad de la mujer para la administración de sus bienes, tal y como se puede demostrar en los criterios de la recomendación general que al respecto establecen que los Estados parte deben derogar todas aquellas legislaciones que discriminan a la mujeres viudas en relación a los bienes y la herencia, protegiéndolas contra el despojo de las tierras y aprobar leyes de sucesión intestada que respeten aquellas obligaciones que abarcan a raíz de lo establecido en la convención²⁵⁹.

De igual manera, se debe velar porque los Estados parte de la Convención tengan la obligación de derogar todas aquellas leyes que discriminan a las mujeres en el acceso a los bienes en el matrimonio y en caso de disolución de este²⁶⁰.

Por último, se encuentra la Convención sobre los derechos del niño de 1989, en la que también se observa la relación del derecho a la intimidad o vida privada con el derecho a la vivienda, toda vez que el artículo 16.1 del mencionado tratado internacional, señala que “ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación²⁶¹.”

²⁵⁸ Convención sobre la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer, artículo 15.2

²⁵⁹ *Ibidem*, párrafo 51

²⁶⁰ Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la mujer, *Recomendación General No. 27, op. cit.* párrafo 52.

²⁶¹ Convención sobre los derechos del niño de 1989, artículo 16.1

Como señala la autora Yael S. Bendel, este derecho reconoce la intimidad y sus especificaciones ejemplificativas, como son la vida privada, familia, domicilio, correspondencia, honra y reputación, elementos jurídicos esenciales y especiales en el caso de los niños, niñas y adolescentes de cara al resto de la comunidad; de igual manera proporciona la forma de garantía o bien de seguridad, donde se consolida la protección de ese derecho ante ataques e injerencias.²⁶²

En ese sentido, el Comité sobre los derechos del niño se ha pronunciado sobre la vida privada de las niñas, niños y adolescentes, como aquel derecho de máxima pertenencia, al igual que su derecho a la salud y la necesidad de preservar su intimidad.

Asimismo, como menciona la autora Yael, el derecho a la intimidad de los derechos del niño, niña y adolescente también es en medida una responsabilidad parental, y se debe tomar acciones para poder alcanzar el escudo, desarrollo y la formación integral de su persona. Al respecto, la referida convención en su artículo 27, inciso 3 al respecto menciona:

Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptaran 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, proporcionaran asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.²⁶³

Este precepto reconoce el derecho de los niños, niñas y adolescentes a la vivienda y a otros derechos sociales, como la nutrición –que incluye el derecho a la alimentación-, y el derecho al vestido, entre otros.

Cabe destacar que, este derecho está dirigido a todos los niños, pero en especial a aquellos que se encuentren desamparados, y/o viven en la calle. Aunque los padres son los responsables para llevar a cabo la formación de su derecho a la

²⁶² Bendel Yael S, Comentario al artículo 16 Distintas Dimensiones del derecho a la intimidad de niñas, niños y Adolescentes, en Convención sobre los Derechos del Niño Comentada, 2019, pp.275-276, https://mptutelar.gob.ar/sites/default/files/ORIGINAL_Convenciones_Comentada_web.pdf

²⁶³ Convención sobre los derechos del niño de 1989, artículo 27.3

vivienda, pero en ese sentido, la autora María Verónica menciona lo siguiente:

El niño/a en situación de calle se caracteriza por la inestabilidad de las relaciones afectivas con el mundo de los adultos que deriva en una identificación insuficiente con modelos de adultos estables. La ausencia de referencias estables, donde toda relación puede ser súbitamente perturbada por un acontecimiento imprevisto y súbito que los obliga a estar en constante movimiento con el fin de protegerse, los lleva a desarrollar un agudo sentido de la observación.²⁶⁴

Tal como menciona la UNICEF, muchos de los derechos de los niños se relacionan con el derecho a la vivienda, tales como la supervivencia, la salud, el desarrollo óptimo, un entorno sano, la escolarización; además de los servicios que tienen relación con la calidad de la vivienda, el entorno y su ubicación; la estabilidad emocional y familiar, e incluso todos aquellos nexos con la comunidad que están sujetos a la seguridad de poseer una vivienda.²⁶⁵

Por otra parte, el desahucio puede ser especialmente dañino para los niños, si bien los desahucios en general inducen a la mendicidad por las tergiversaciones económicas que conllevan, la consecuencia de los desahucios que afectan a los niños y niñas, además de provocar que las posesiones materiales desaparezcan, ponen en peligro en la estabilidad familiar, los modos de vida, la escolarización y las relaciones sociales. Los infantes que han vivido este tipo de situaciones describen la confusión, violencia y pánico que generan los desahucios, así como la terrible experiencia que es dormir en la intemperie²⁶⁶, lo que sin duda repercute grandemente en su desarrollo de vida.

²⁶⁴ Verónica Brasessco, María, Niños de la Calle, Buenos aires SXXI, Ciencias Psicológicas, Montevideo, Volumen 5, Número 1, 2011, sin p.

²⁶⁵ 9 UNICEF, Pobreza y exclusión entre niños urbanos, Digest Innocenti, noviembre 2002, 2005, p.22, <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/DIGEST-10-E.pdf>

²⁶⁶ *Ibidem*, p.23

CAPÍTULO CUARTO

EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL SISTEMA COMPARADO

En el presente trabajo se llevará a cabo un análisis respecto a la comparación del derecho a la vivienda en el derecho de algunos países como Italia, España y Argentina, dado que este derecho social presenta características peculiares dentro de la evolución de las políticas públicas de esas nacionales, ya que se han impulsado políticas interesantes que servirán de referencia para contrastar los beneficios y las ventajas que han traído y de esta manera analizar a fondo el reforzamiento de estas ventajas dentro del derecho a la vivienda para las clases más desprotegidas.

I. LA VIVIENDA EN ITALIA

1. Breve historia de la vivienda en Italia

Las políticas de vivienda estaban ausentes en la Constitución de 1948, por lo que al igual que otros países europeos, su origen es una consecuencia de los fenómenos de urbanización vinculado a la industrialización, que en Italia llegó a presentar una gran importancia en lo que refiere al norte del país desde el siglo XX. En ese sentido, como señala el autor los municipios fueron los primeros en poner en práctica todas aquellas medidas para responder a la creciente demanda de nuevas viviendas a través de la creación de un inventario de zonas de áreas edificables y viviendas públicas como a través del apoyo de las primeras empresas cooperativistas.²⁶⁷

Por consiguiente, Stefano menciona que, el Estado central empezó a adoptar una ley orgánica denominada número 254 de 1903 conocida como *la ley luzzati*, donde se empezaron a dar las autorizaciones para determinadas partidas como son las cajas de ahorro, las organizaciones benéficas, los montes de piedad etcétera, esto con la finalidad de conceder préstamos a las sociedades cooperativas para la construcción y compra de viviendas populares o económicas, a sus socios, a las

²⁶⁷ Civitarese Matteuci, Stefano, *La Política de Vivienda en Italia...*, op.cit. p. 97.

organizaciones benéficas y las instituciones de beneficencia, así como son las sociedades de ayuda mutua que asumían dicho servicio.²⁶⁸

Así, los ayuntamientos estaban autorizados para llevar a cabo la construcción de viviendas públicas solo destinadas al alquiler, donde se va reconociendo la necesidad de proporcionar vivienda a lo que son las clases más bajas. En ese sentido, los sujetos destinatarios de todas estas resoluciones y ayudas a los a lo que eran las clases más desfavorecidas pertenecían a una amplia gama de categorías no sólo los trabajadores, sino igual los empleados en pequeños comerciantes, pero en todo caso debían ser personas solventes. Con la *ley luzzati*, surgieron los institutos autónomos para las viviendas populares los cuales fueron establecidos inicialmente por la iniciativa de administraciones locales, pero enseguida fueron reconvertidos en organismos sustancialmente estatales que operaban en el ámbito provincial y estaban destinados a convertirse en los principales actores en la orden a la aplicación y a la gestión de la vivienda pública.²⁶⁹

En la ley núm. 251 de 31 de mayo de 1903, conocida como "Ley Luzzatti" y probablemente inspirado por esta experiencia, se sentaron las premisas que permitieron al Ayuntamiento de Venecia decidir, en 1908, la constitución de un Instituto Autónomo de Vivienda Popular. El municipio asignó a la Comisión, la tarea de estudiar los métodos institucionales y operativos y, el 14 de junio de 1913, aprobó su constitución y estatuto.

Por lo tanto, una de las grandes obras a partir de la ley Luzzati es precisamente la obra del arquitecto Vittorio Mascanzoni, el cual es el autor de las casas cooperativa "Luzzati" en Viale Manzoni (Una serie de casas adosadas pareadas, compensadas alimétricamente por la pendiente del solar (como las del siglo XVII de Soriano nel Cimmino o las de Quaroni y Ridolfi al Tiburtino), donde las fachadas están animadas por fuertes cornisas y cursos de cuerdas que agrupan dos a dos entradas y ventanas. Son motivos del siglo XIX, utilizados con un rigor propio del purismo romano y, por tanto, muy alejados de los efectos pintorescos de lamoda.

²⁶⁸ Civitarese Matteuci, Stefano, *La Política de Vivienda en Italia...*, op.cit. p. 98.

²⁶⁹ *Idem*.

Por otro lado, el reglamento de la ley Luzzatti del 12 de agosto de 1904 contiene principalmente normas de higiene (volumen mínimo, iluminación, ventilación de habitaciones habitables, número máximo de pisos, criterios de construcción de pisos, instalaciones sanitarias y alcantarillado), pero el mínimo de la superficie destinada a carreteras, patios, huertas y sobre todo la obligación de proceder al estudio de planos detallados de barrios enteros, a falta de un plan director homologado, se abrió al urbanismo, convirtiéndolos en partes autónomas y fuertemente caracterizadas hacia la ciudad.

Después el 8 de febrero de 1914, el Rey de Italia firmó el Real Decreto por el que se estableció el Instituto Autónomo de Vivienda Popular en Venecia. Como dotación inmobiliaria original, el Instituto recibió algunas áreas de construcción y 686 viviendas construidas por la Comisión en el centro histórico de Venecia, en Castello (*Sant'Anna, Quintavalle, Corte Colonne*), en Cannaregio (*San Giobbe, San Leonardo, Gesuiti*), en Dorsoduro (San Rocco donde se instaló el primer sistema de calefacción central con radiadores en la Domus Civica). No obstante, al final de la guerra, los 221 apartamentos de *Città Giardino* se construyeron en el Lido, con un tipo de urbanismo que tuvo en cuenta las tendencias entonces en boga, mientras que, con criterios más tradicionales, la Madonna se construyó en Sant'Agnese, en Campo di Marte en Giudecca. del Jardín.

Para efectos visuales, en la siguiente figura se puede identificar la estructura de este tipo de construcciones.

Figura 11. Concurso para el nuevo barrio de Sant'Elena 1911. Giuseppe Sardi, Attilio Cadel, Prudente Padoa, Sant'Elena, proyecto nuevo barrio.



El Real Decreto de 1914 que sanciona el nacimiento del instituto veneciano ICP (en sustitución de la Comisión de Vivienda Económica y Popular saludable fundada en 1893) con el objetivo de resolver las condiciones de extrema degradación y hacinamiento del patrimonio residencial en el centro histórico. Sin embargo, a finales del siglo XIX la solidaridad social se le dio prioridad en el sector de la vivienda encontrando su expresión concreta en la Comisión de Viviendas Saludables y Económicas, organismo autónomo integrado por el Municipio y la Caja de Ahorros que gestionaba los fondos de la Casa para la construcción de viviendas, mismo que paso a ser propiedad municipal y cuyos ingresos se destinaron a la financiación de otras edificaciones: una moderna empresa especial, precursora de las características y funciones del actual

Ese sentido, con el comienzo de la Primera Guerra Mundial surgió la primera legislación relacionada a la regulación del mercado de alquiler de la vivienda que se encontraba dirigida proteger a las familias de los hombres llamados de las armas donde se les permitía rescindir unilateralmente los contratos o pagar sólo la mitad de la cuota mensual durante un periodo determinado, consecuentemente, directo de la derrota de Italia en Caporetto se produce un periodo de crisis de la vivienda en la época de postguerra, una con un fuerte crecimiento de la demanda de viviendas,

En ese sentido, el autor menciona lo siguiente:

Los años que transcurren entre las dos guerras mundiales se caracterizan por la compartimentación de las políticas de vivienda, creándose varios órganos ad hoc destinados a identificar a los beneficiarios, que ya no son sólo los ciudadanos más desfavorecidos, sino también, en una concepción «corporativista» propia de la sociedad fascista, los pertenecientes a determinados grupos o categorías sociales (los inválidos y veteranos discapacitados, los funcionarios públicos, etc.)²⁷⁰

Así, para la legislación sobre la construcción de las viviendas económicas y populares se fue reorganizando a través del texto único de 28 de abril de 1938, número 1165, el cual fue tratando de estructurar de manera orgánica e incentivar todo lo relacionado a la edificación residencial de carácter popular a través de

²⁷⁰ Civitarese Matteuci, Stefano, *La Política de Vivienda en Italia...*, op.cit, p.99

excepciones fiscales, financiación para la ejecución de la organización, así como los denominados concesión de préstamos.

Cabe señalar que después de la Segunda Guerra Mundial llegó el denominado estímulo Marshall, que era un sistema de financiación de la vivienda pública cambio radicalmente, dejando de tener como sustento único y principal la financiación externa, tal como entonces sucedía, así de forma se creó la ley núm. 43 de 1949, la cual inició un programa de siete años siendo prorrogado por otros siete para lo que es la construcción de viviendas destinadas a los trabajadores, que se fueron financiando en los impuestos donde se gravaba la renta salarial y al que se sujetaban tanto los empleados, como los empleadores aportando al Estado lo que era el impuesto adicional. Así, este programa conocido como *INA-CASA* representaba uno de los momentos de mayor desarrollo de las políticas de vivienda en Italia.

En ese sentido como menciona Ana del Cid Mendoza, en los conjuntos de línea las casas se dejó ver la influencia del estilo anglosajón y escandinavo la concepción unitaria del *quartiere*, Y lo que se conoce como su programación entidad funcional y social independiente, así se entiende el carácter íntimo del espacio urbano como una prolongación del ámbito doméstico y el núcleo de la vida comunitaria en lo que respecta a las composiciones asimétricas irregulares frente a las habituales ordenaciones ortogonales genios y el sistema constructivo material tradicional así como los barrios *INA-CASA* se ubicaron generalmente en áreas periféricas muy alejadas del centro sur vamos, a modo de Islas construcciones utópicas y nunca se fueron englobando planes reguladores o bien figuras de planeamiento de escala urbana²⁷¹

En ese sentido, de acuerdo a la autora, las barriadas *INA-CASA*, se van distinguiendo de otros crecimientos limítrofes coetáneos debido al manifiesto propósito del que el espacio no construido, de igual manera, el lugar intermedio entre lo que es lo doméstico y urbano desarrollando la vida comunitaria, el cual tiene un papel protagonista en el diseño y la articulación del barrio. Así, en la fase de ejecución y en el mantenimiento posterior el propósito se disipa y los proyectos se

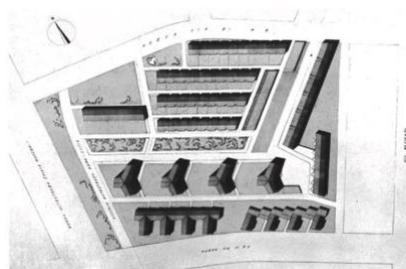
²⁷¹ Del Cid Mendoza, *Vivienda social en la Italia de la segunda posguerra: urbanismo y arquitectura de las barriadas INA-Casa...*, op.cit. p. 36.

llevan a cabo con un evidente desequilibrio cualitativo en la realización de los edificios y los espacios abiertos²⁷².

Así, un primer paso, lo constituye el *quartiere valco* San Paolo que se localiza en Roma contruido en el periodo de 1940- 1952, esta como la primer operación que fue patrocinada por *INA- CASA*, así, en su configuración se va apreciando la importancia que se concede al proyecto trazado y toda la caracterización del espacio público, de tal manera se encuentra el vacío entre edificios, como son los ejes viarios, paseos peatonales, plazuelas, zonas ajardinadas, así este diseño fue el objeto primordial que se caracterizó en el equipamiento público, los usos colectivos, así como las secuencias espaciales, las visuales, y sus relación con el entorno urbano que se encuentra más inmediato, esto con el objetivo de favorecer la vida comunitaria de lo que eran los habitantes del barrio, Sin embargo, Ana del Cid señala las alteraciones respecto al proyecto primitivo que se encuentran introducidas desde el mismo comienzo de la construcción de *valco san paolo*, donde se afectó especialmente la calidad y toda la funcionalidad de los espacios públicos previstos.²⁷³

La peculiaridad de estas construcciones es destacable pues si las comparamos con las de occidente y sobre todo haciendo el contraste actual vemos una gran diferencia, tal como se aprecia en las siguientes figuras.

Figura 12. Quartiere Valco san paolo



²⁷² *Idem*

²⁷³ Del cid Mendoza, Ana, *Docencia e investigación en arquitectura, diez reflexiones desde el área de composición*, en Calatrava, Juan y del Cid Mendoza Ana, Universidad de Granada, 2019, p.114-115.

Figura 13. Quartiere valco san paolo. Vista aérea actual

Nota: Quartiere valco san paolo. ordenación general en el proyecto original



por un lado, podemos ver por un lado podemos ver que estas son las primeras opciones de vivienda con el proyecto italiano denominado *INA-CASA*.

Posteriormente, como como menciona el autor Stefano Civitarase, los pasos cruciales en las políticas de vivienda se producen al comienzo y al final de los años 70 del siglo pasado en Italia, así en la primera etapa correspondió la promulgación de la ley de Reforma número 865 de 1971 la cual, objetivo es reestructurar la gran cantidad de entidades públicas que estaban en el sector donde se fueran organizando las funciones principales del comité de edificación residencial, el cual estaba relacionado con el ministerio de obras públicas y con funciones de planificación y financiación de las intervenciones y las funciones periféricas relacionadas con los IACP que son los principales ejecutores de los programas de vivienda y de los supervisores de labor que se realizan por las cooperativas y los consorcios para la construcción de viviendas sociales.²⁷⁴

Así, de igual manera se reconoce el papel relevante para las regiones italianas donde participan en la preparación de la planificación nacional y se van a ostentando competencias en lo que se refiere a la ordenación del territorio y control de ejecución de las intervenciones²⁷⁵. En ese sentido, autores como mencionan lo siguiente:

²⁷⁴ Civitarase Matteuci, Stefano, *La Política de Vivienda en Italia...*op.cit, pp.100-101.

²⁷⁵ *Idem*.

Un'altra "piedra miliar" della normativa sull'edilizia economica e popolare italiana fu la legge . 865 del 1971 sulla riforma della casa, che prevedeva un riassetto complessivo delle competenze in materia, sia a livello istituzionale (programmazione e gestione) sia finanziario. Si parla ora di "edilizia residenziale pubblica" categoria che verrà a sostituire progressivamente quella di "casa economica e popolare."

Il provvedimento voleva stimolare da un lato la creazione di "grandi quartieri autosufficienti (tipo il corviale di roma, che venne realizzato proprio in quegli anni) e più in generale si proponeva come obiettivi la maggiore partecipazione degli organismi sindacali all'elaborazione dei piani e la democratizzazione degli IACP mediante la partecipazione degli inquilini assegnatari a consigli di amministrazione.²⁷⁶

En ese sentido, como menciona Monserrat Solano, tras la decisión del Instituto Autonomo per le Case Popolari- IACP de concentrar toda la inversión económica que se encontraba destinada a la vivienda social en tres únicos *Piani di Zona: Vigne Nuove, Laurentino, y Corviale*, dado que en estas áreas se apuesta por lo que es el desarrollo unitario de viviendas, los equipamientos, y servicios, ya que el objetivo era garantizar la finalización completa de lo que es el programa de intervenciones y convertir los barrios en fragmentos urbanos de la ciudad.²⁷⁷

Asimismo, se considera que el *piano di zona de Corviale*, cuenta con una superficie de 60.5 Hectáreas el cual se encuentra situado al suroeste de Roma en la orilla izquierda del río Tíber y en el interior del territorio singular de la Campagna de Roma, asimismo se encuentra el área periférica donde interviene la fase de

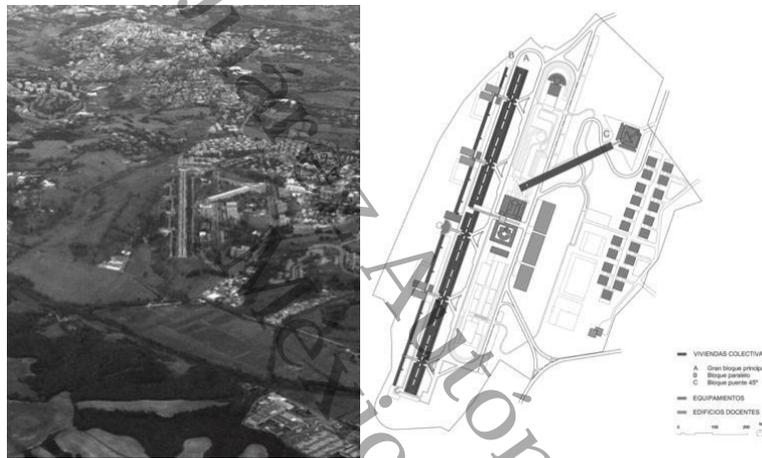
²⁷⁶ Se traduce en lo siguiente: Otro "hito" de la legislación sobre la construcción económica y popular italiana fue la ley. 865 de 1971 sobre la reforma de la vivienda, que preveía una reorganización global de las competencias en la materia, tanto a nivel institucional (planificación y gestión) como a nivel financiero. Hablamos ahora de "edificios de viviendas públicas", una categoría que irá sustituyendo paulatinamente a la de "vivienda económica y popular". La medida estaba destinada a estimular por un lado la creación de "grandes barrios autosuficientes (como el Corviale de Roma, que se construyeron esos años) y de manera más general se propuso como objetivos la mayor participación de los sindicatos en la elaboración de planes y democratización de las IACP mediante la participación de los inquilinos adscritos a las juntas directivas. Lemme Raffaele, La casa Bene Primario Lévoluzionedelle abitazioni popolari e Borguesi, 1980, pp.152-153

²⁷⁷ Solano Rojo, Monserrat, "La materialización de lo abstracto. Corviale, del paisaje a la textura del hormigón", Universidad de Granada., *Revista EN BLANCO*. No 14. Vivienda Colectiva. Valencia, España. Año 2014, p. 12.

ejecución construyendo 1472 viviendas y que se encuentran destinadas a siete 7684 habitantes. Cabe resaltar, que este proyecto de *Corviale* es realizado por el equipo de arquitectos dirigidos por Mario Fiorentino junto con Federico Bohrio, Piero Maria Lugli, Giulio Sterbeni y Michele Valori, quienes tras el minucioso proceso de estudio del área y del programa deciden apostar por la intervención unitaria y de alta densidad.²⁷⁸

Aquí se puede observar la relevante obra en comento, de la que se enmarca la arquitectura y diseño italiano.

Figura 14. Piano di Zona de Corviale



Fuente: Solano Rojo, Monserrat, "La materialización de lo abstracto. Corviale, del paisaje a la textura del hormigón", Universidad de Granada., *Revista EN BLANCO*. No 14. Vivienda Colectiva. Valencia, España. Año 2014, p. 12

Posteriormente, otro de los innovaciones en vivienda se origina con la Ley 457 de 1978, la cual financió un plan decenal de construcción de vivienda pública relativa las intervenciones destinadas a la construcción de viviendas y la recuperación del patrimonio inmobiliario y de igual manera en lo que se trató de la adquisición y organización de áreas destinadas a asentamientos residenciales a través de la subvenciones, beneficios y convenios con los sujetos privados, así como señala Stefano Civitarase trató precisamente de un último procedimiento orgánico de financiación de la construcción de vivienda pública. Por su parte, Gerardo Guzzo

²⁷⁸ *Idem.*

señala lo siguiente:

La otra ley de los años setenta que presenta relevantes disposiciones interesantes la disciplina urbanística es la ley del 5 de agosto 1978 n.457, con la que se aprueba el plan decenal de la casa. La ley n. 457/1978 representa la superación de los límites temporales y coyunturales de la ley n. 865/1971 que permite al organismo público intervenir de forma más incisiva y programada en el sector de la vivienda. Guzzo, Gerardo, La pianificazione urbanistica Soggetti, Contenuti e ambiti applicativi, Giuffrè Editore, 2012, p.20.

Posteriormente, se encuentra la ley número 457 que es la ley 392 de 1978 conocida como la *ley de la renta antigua o alquiler* controlado a través del cual después de varios decenios se intentó conjugar las exigencias de la vivienda de las clases menos acomodadas con el derecho de los propietarios explotación económica de los inmuebles a través de lo que fue la introducción del régimen legal de determinación de las rentas de alquiler que se encontraba fundado en una serie de parámetros como la clase demográfica del municipio así como la ubicación y las características del inmueble que se fueron actualizando de acuerdo al índice de precios al consumo público por el Instituto Estadístico Nacional Italiano.

Posteriormente, en el nuevo milenio, hay un cambio significativo de las políticas de construcción de vivienda pública donde es el final de la intervención financiera estatal como factor último, por lo que en este último procedimiento se plantea una financiación pública central esta ley 21 de 2001 que se refiere al segundo programa de contratos de barrio y la construcción de 20000 viviendas para alquiler, por lo que en los últimos quince años, todas las instituciones estatales y de manera frecuente las regionales.

Como se ha indicado anteriormente, se observan signos de un cambio de enfoque a partir de la *Ley núm. 9 de 2007*, titulada «Intervenciones para la reducción de la necesidad de vivienda para determinadas categorías sociales», con un intento

²⁷⁹ Se traduce en lo siguiente: La otra ley de los años setenta que presenta disposiciones relevantes en materia de urbanismo es la ley del 5 de agosto de 1978 n. 457, con la que se aprueba el plan decenal de la casa. La Ley 457/1978 representa la superación de los límites temporales y coyunturales de la ley n. 865/1971 que permite al organismo público intervenir de forma más incisiva y programada en el sector de la vivienda. Guzzo, Gerardo, La pianificazione urbanistica Soggetti, Contenuti e ambiti applicativi, Giuffrè Editore, 2012, p.20.

de afrontar de forma orgánica el problema de los inquilinos que se quedan sin vivienda cuando tiene lugar el desahucio por vencimiento del arrendamiento. En lugar de limitarse a la sencilla medida de suspender la ejecución judicial del desahucio («bloqueo»), se prefigura un mecanismo de intervención complejo que comprende un plan extraordinario trienal dispuesto por las regiones y una Mesa de concertación general sobre la política de vivienda, con la misión de determinar las líneas directrices de un programa nacional que adoptarán los ministros titulares, de forma concertada con la Conferencia unificada (según el modelo dominante de «regionalismo cooperativo»). Mediante la Ley posterior (núm. 222 de 2007) se ha dispuesto la financiación de este programa con un importe de 550 millones de euros, aprobándose posteriormente mediante decreto ministerial, aunque su aplicación, como es habitual, no ha sido la más adecuada.

Seguidamente, aparece un nuevo plan de vivienda en la ley de presupuestos generales de la nueva mayoría denominada número 133/2008 mediante la cual se establece un plan nacional de construcción de viviendas que se debe aprobar mediante el decreto del presidente del Consejo de ministros, con la previa deliberación del comité interministerial para la programación económica y de igual manera en base a la conferencia unificada que se encuentra centrada en el aumento del patrimonio inmobiliario para lo que son el uso de vivienda a través de la oferta de vivienda pública la cual se debe llevar a cabo respetando los criterios de eficiencia energética y también de reducción de emisiones contaminantes.

Por lo tanto, se puede ver como en Italia, se mostraban las primeras políticas públicas de vivienda que hasta en la actualidad han venido imperando, por lo que se refleja todos los beneficios y avances que han tenido los impulsos en este derecho social para las clases menos favorecidas.

2. Bases constitucionales del derecho a la vivienda en Italia

Dentro de la constitución italiana no existe una protección específica del derecho a la vivienda, aunque en varios de sus enunciados permiten extraer una serie de garantías relacionadas con las necesidades de la misma. En ese sentido, este derecho se puede ubicar dentro del artículo 47.2 de la Constitución italiana el cual

prevé que la República debe promover el acceso del ahorro popular a la propiedad de vivienda y el artículo 42.2 que establece la intención de poner a disposición de todo el acceso a la propiedad privada. En ese sentido, se transcribe para su mayor entendimiento en lo siguiente:

La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese.²⁸⁰

En efecto, en palabras del autor Civitarese, señala que este precepto no va dirigido a la propiedad de la vivienda en sí y por sí, sino solo en la medida en que está destinado a la vivienda habitual del propietario. Por lo tanto, para disfrutar de la protección de la norma constitucional se exige que su utilización como residencia sea exclusiva por parte del mismo, sin embargo si la propiedad resulta fundamental para hacer una necesidad esencial de la persona, el titular del derecho a la vivienda no puede tener del bien ningún beneficio especulativo, por ejemplo, vender la casa inmediatamente después de la operación del permiso para la habitabilidad.²⁸¹ En ese sentido, en opinión de la autora Paola Chiarella se menciona lo siguiente:

Anche l'art. 47, al secondo comma, favorisce l'accesso del risparmio popolare all'abitazione, al fine di «render effettivo (come affermato dalla Corte Costituzionale) il diritto delle persone più bisognose ad avere un alloggio in proprietà quale forma di garanzia privilegiata dell'interesse primario ad avere un'abitazione»²⁸²

²⁸⁰ Para su mayor traducción se menciona lo siguiente: La República fomenta y protege el ahorro en todas sus formas; disciplina, coordina y controla el ejercicio del crédito. Favorece el acceso de ahorros populares a propiedad de la casa, a la propiedad directa cultivador e inversión directa e indirecta equidad en los grandes complejos productivos de país.

²⁸¹ Civitarese Matteuci, Stefano, *La Política de Vivienda en Italia...* op.cit. p. 93

²⁸² Se traduce en lo siguiente: también el art. 47, en el segundo párrafo, favorece el acceso de ahorros populares a propiedad de la vivienda, con el fin de "rendir Efectivo (según lo declarado por la Corte Constitucional) el derecho de las personas más necesitadas tener vivienda en propiedad que forma de garantía privilegiada de interés primario tener un hogar " p Chiarella, Paola, *Il diritto della Cassa. Tigor: rivista di scienze della comunicazione*, EUT Edizioni Università di Trieste, número 2, 2010, p. 146.

En efecto la misma autora menciona, que otro dato de regulación relevante en materia de propiedad es el artículo 42 de la Constitución Italiana como ya se había mencionado, así este artículo es interés por gran parte de la doctrina ya que el perfil del derecho a la vivienda en esta parte emerge del reconocimiento del derecho de la propiedad y la necesidad de un equilibrio con su función social que determina la inclusión de la consideración de intereses distintos a los del propietario. Así en los casos previstos por la ley, prosigue el artículo 42, la propiedad puede ser expropiada por razones de interés general.

En ese sentido, dentro de este concepto y parte de la base constitucional del derecho a la vivienda se garantiza este derecho social de los italianos a través de dos disposiciones constitucionales como se explicó anteriormente. No obstante, es importante mencionar que la corte constitucional italiana con base en su jurisprudencia ha hecho una fuerte interpretación respecto al derecho a la vivienda como un derecho de naturaleza social.

II. LA VIVIENDA EN ESPAÑA

1. Breve historia de la vivienda en España

Como punto de partida, se tiene a la ley de 12 de junio de 1911 de Habitaciones Higiénicas y Baratas, la cual tiene características como: a) la aparición de la vivienda calificada; b) se va comenzando la figura de las autoridades locales de la ley pretendía una descentralización hacer las putas de momento al Carlos que recogían de la calificación de la casa barata y de las condiciones de los usuarios de las mismas.

En la imagen de la siguiente página se muestra la vista parcial de las 22 casas unifamiliares de dos plantas edificadas por La Constructora Benéfica en las calles Constructora Benéfica y Pedro Barreda de Madrid y calificadas como casas baratas conforme a la Ley de 1911.

Figura 15. Casas unifamiliares de dos plantas edificadas por La Constructora Benéfica



Fuente: Informe sobre la inspección de casas calificadas en la provincia de Madrid. 1925". Archivo General de la Administración. Caja. A.G.A. 2430. Citado por Castrilló Romón María A. Influencias Europeas Sobre La "Ley De Casas Baratas" De 1911: El Referente De La "Loi Des Habitations À Bon Marché" De 1894

En ese sentido, se puede mencionar que, con esta ley, se hace la aparición por la preocupación del gobierno de favorecer a las clases menos para poder acceder al derecho a la vivienda durante las políticas de vivienda en España, cuyo objetivo eraprecisamente beneficiar a estos grupos vulnerables.

La *Ley de 10 de diciembre de 1921 de casas baratas*, contemplaba en su capítulo primero el concepto tradicional de casas baratas, en donde se mencionaba como debían ser construidas, es decir, si podían ser aisladas, unidas a otra o formando grupos o barrios y bien si podían tener uno o varios pisos. Seguidamente, también había beneficios que se concedía en las casas de este tipo en relación a la ascensión de impuestos y estos puedan optar por la subvención directa. Asimismo, se consideraban como parte integrante los patios, huertos, parques, locales destinados a gimnasios, baños escuelas y cooperativas de consumo los cuales serían accesorios de una casa o grupo de casas baratas y tuvieran una relación y proporción en cuanto se extensión importancia. Así en un sentido opuesto, se considera que una casa barata es aquella en que los beneficiarios tienen que pagar un alquiler anual superior a la quinta parte de sus ingresos.²⁸³

²⁸³ Fernández Talaya, Maria Teresa, La Política De Vivienda Social Del Ayuntamiento De Madrid: El Patronato Municipal De Casas Baratas, *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, Madrid, LI, 2011, 159

Por consiguiente, en el capítulo segundo de la ley se detallan los medios para poder comenzar toda la construcción de casas baratas, asimismo, se hace hincapié en la autorización del Estado y organismos locales, así como la promoción institucional de los terrenos donde se menciona que el Estado pueden arrendar, venderlo, dar en censo, o bien ceder de manera gratuita los terrenos que sean adecuados para la construcción de casas baratas. En consecuencia, los ayuntamientos pueden realizar la construcción de casas baratas en terrenos de su propiedad, así como la compra de todas las extensiones de terrenos con la finalidad de llevar a cabo todo tipo de clase de estas construcciones, así, con el objetivo también de organizar los convenientemente y arrendarlos una llenarlos después con destino a casas baratas.

Sin embargo, como Luis Arias González señala los principales cambios que se dieron a partir de esta ley, fueron: a) las juntas variaron su composición dándole entrada a delegados escogidos entre los inquilinos, censatarios y amortizadores; b) se emplearon las extensiones fiscales; c) los préstamos fueron fijados en un 3% con plazos de amortización muy largos que eran aproximadamente de 30 años donde se abarcaba hasta el 55% del valor del terreno y bien el 70% de la construcción y con estos aumentó la partida presupuestaria dedicada para esta política.

Seguidamente, otras medidas que se presentaron en el impulso de esta política pública fueron c) los ayuntamientos seguían siendo responsables de las obras de urbanización y saneamiento que se encontraban anejas a la construcción de las viviendas; d) se siguió primando la vivienda en propiedad frente al inquilinato y se les fue declarando viviendas inembargables; e) se fue modificando las cantidades máximas de ingresos del aspirante para atraer a personas con mayor poder adquisitivo que iban desde las 6000 pesetas aunque podría ser modificado este límite criterio de las juntas; f) de igual manera, los grupos de casas baratas se hicieron el sistema también a la ciudad de satélites donde se soltó por proyectos mucho más globales y con una mayor extensión.²⁸⁴

p. 361.

²⁸⁴ Arias González, Luis, Las "Casas baratas" (1911-1937), primer gran ensayo de vivienda social en España, en 100 años de historia de la intervención pública en la vivienda y la ciudad, SAMBRICIO, A. (ed.), AVS, Valencia, 2008, p.9

De tal manera, se puede ver que una de las principales viviendas que se construyeron durante el periodo de 1921 fue precisamente la vivienda en Madrid conocida como colonia de bellas artes, diseñada por el arquitecto Casto Fernández-Shaw.

Aunque los parques pueden tener diferentes estructuras y diseños, por lo general solemos asociar a los más simples y sencillos, pero en el caso del trabajo hecho en Madrid, a continuación, se observa cómo era un parque urbanizado al modelo español.

Figura 16. Parque urbanizado del Hipódromo Madrid



Figura. Parque urbanizado del Hipódromo Madrid, Colonia La Prensa y Bellas Artes, por el arquitecto Casto Fernández-Shaw

Fuente: Csto Fernández Shaw arquitecto sin fronteras, 1896-1978, Editorial Electa España. p.169

Cómo se menciona, la colonia se apegó a la ley de casas en el apartado de escritores y artistas, por lo que la mayoría son parcelas de 1000 a 500 m², tratándose si te viviendas de lujo, así, casi todas las viviendas son de dos plantas con Torreón, elementos regionalistas decorativos en sus fachadas.

Posteriormente, se promulga la *ley de 1924 sobre casas baratas* la cual va desarrolla algunos aspectos respecto a la primera ley de 1921, así mismo, la

característica de esta legislación, es que establece que el Estado puede otorgar préstamos a los constructores de viviendas destinadas al alquiler a un interés del 5% siempre que la renta pagada por el inquilino no excediera del 50% establecido como que límite de los ingresos zonales que cada provincia había merecedor de la casa barata.

Por un lado, las principales características de esta ley se encuentran en la publicación de comprar los económicos para las ayudas económicas dado, entonces establecieron cuantía concreta uso de préstamos para las cooperativas; se establecieron condiciones legales de herencia ese tipo de viviendas donde los herederos o que bien reunir ciertos requisitos económicos menos restrictivo y a cambio se determina los porcentajes concretos del impuesto de sucesiones; de igual manera se va instando a que los ayuntamientos que no cuenten con un plan municipal aprobado establecer así como organizar todos aquellos sectores de casas baratas en el interior de área urbana y dependientes así como sus redes públicas de servicios e infraestructura.²⁸⁵

La característica que contempló el Decreto Ley de 29 de Julio de 1925 sobre casas económicas, es que se había alejado del carácter social e inspirado a la legislación anterior, donde se creó para la clase media, así, se puede ver que se apoya el fomento a la construcción más que la demanda, así los recursos que aporta el Estado se reparten el 50% entre casas de alquiler y el régimen de propiedad.

Como menciona Bermejo Latre, el número de viviendas que se construyeron durante esta etapa revelan el éxito relativo del régimen de casas baratas así este éxito se reflejó dónde podría checarsse la bonanza económica de una forma generalizada conocida escala mundial durante los años 20 del siglo pasado así, las escasas innovaciones normativas respecto del régimen vigente hasta la fecha por lo que se sustituyeron las subvenciones estatales por primas a la construcción, que consistía en un porcentaje del valor del terreno ir a la edificación pagaderos a la conclusión de las casas baratas, el grueso de ayudas públicas también se orientó a las cooperativas y de igual manera se garantizaron próximos hipotecarios y los tipos

²⁸⁵ Rodrigo Álvarez- Sala, Movimiento o estilo, Las colonias Madrileñas de principios del Siglo XX, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, p.28.

de interés máximos de los mismos, sin embargo con el fin de centralizar las funciones administrativas sobre las casas baratas en 1928 se creó la *caja para el fomento de la pequeña propiedad*, la cual estaba dedicada a gestionar las obligaciones de carácter estatal respecto a los tipos de viviendas existentes²⁸⁶.

Por otro lado, se encuentra la Ley Salomón, la cual estaba dedicada en referencia a Federico Salmón ministro de trabajo en aquellos momentos donde se podía mitigar el paro a favorecer la construcción de viviendas de alquiler y considero importantes beneficios fiscales a quienes promovieron la construcción de viviendas de alquiler para la clase media.²⁸⁷

Como señala Jesús Bermejo Latre, la ley Salmón de 1935, la cual dio origen al incremento de las licencias de construcción para todas aquellas edificaciones de nueve plantas sustitutiva de ruinas en las capitales y viviendas rurales en poblaciones de hasta 1000 habitantes por lo que se logró una recuperación de todo el mercado inmobiliario en el año de 1935. Sin embargo, comenta que con esas políticas tuvieron efectos conservadores hacia las clases medias y a los propietarios que construyeron para poder alquilar, sin embargo, se propuso la creación de un servicio de crédito colaboración con el nacional de previsión de las cajas de ahorro.

A continuación, se visualiza la conocida influencia de la Ley Salomón de 1935 en uno de los espacios, si no es el más popular de una ciudad tan grande como Barcelona.

Figura 17. Influencia de la Ley Salomón de 1935



Fuente: A. Remesar I M. Ríos, Barcelona Paisajes de la Modernidad, Cr Polis Art, Ciutat, Societat Vol. 35, nr. 1, April, 2015

²⁸⁶ Bermejo Latre, José Luis, “La Evolución de las Políticas de Vivienda”, en *La Política de Vivienda en Italia...*, cit. p.172.

²⁸⁷ Muñoz Raquel y Sambricio Carlos, *Viviendas de alquiler para la clase media La Ley Salmón de 1935 y el Madrid de la Segunda República*, Ilustración de Madrid. Núm. 9. Otoño 2008, p.30.

De acuerdo a Remesar, la implementación de la ley supuso el reto particular de los aprendizajes en la reflexión sobre la nueva arquitectura en el marco de territorios consolidados de manera urbana por lo que el reto estilístico entró en cambiar el plano vertical del espacio público a tener que trabajar fundamentalmente entre los medianeros.²⁸⁸

Cabe resaltar que, durante el periodo de la ley salmón se crearon por decreto 20 de diciembre de 1936, las fiscalías de la vivienda que estaban estructuradas en superior y las delegaciones provinciales, así estos eran órganos estatales que se encargaban de supervisar el estado del parque inmobiliario así como expedir la célula de habitabilidad el cual era un requisito primero ocupación de toda la vivienda, en primer lugar las alquiler y desde el decreto de 23 de noviembre de 1940 todas en general.

2. Constitucionalización española del derecho de vivienda

Uno de los cambios más emblemáticos respecto a las políticas de vivienda fue el reconocimiento en el artículo 47 de la Constitución española de disfrutar una vivienda digna y adecuada el cual fue equiparado al artículo 31 del fuero de los españoles. Además, el artículo 148.1.3 de la gestación fue habilitando la función de competencias descriptivas en la materia de vivienda por parte de las comunidades autónomas, sin que el Estado perdiese una responsabilidad de conformidad con los apartados uno y tres del artículo 149.1.

Dentro de la etapa constitucional, se encuentra el Real decreto 31/1978 de 31 de octubre sobre política de vivienda de protección oficial, la cual se puede considerar como la primera legislación de fomento de la vivienda durante esta fase, así se va adoptando de un nuevo sistema jurídico basado en la combinación de ayudas a la crédito hipotecario para el adquirente y el promotor, donde se resalta la ayuda personal económica para facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda

²⁸⁸ A.Remesar I M. Ríos, Barcelona Paisajes de la Modernidad, Cr Polis Art, Ciutat, Societat, volumen 35, nur. 1, april, 2015, pp.43-44.

que se destina a las familias con bajos niveles de renta.

Posteriormente, siguió la medida con mayor impacto en el sector de liberalización a los arrendamientos humanos coopero en el artículo nueve del real decreto 12 a una en 1985, de 30 de abril sobre medidas de política económica que se conoce comúnmente como el *decreto Boyer*, se puede mencionar que la supresión de la prórroga forzosa o los contratos de alquiler carecían de efectos retroactivos dado que fue concebido como un factor de rebaja de los precios del mercado de alquiler inflados por un descuento de la eventual indemnización a favor del arrendatario en un supuesto de rescisión del contrato.

Seguidamente, aparece el *Real Decreto 1494/1987* de fecha 4 de diciembre, trata sobre los mecanismos de financiación de actuaciones protegible en materia de vivienda donde se fue creando el marco normativo de lo que fue la etapa 1988/1991, de manera que, se flexibilizó todas aquellas medidas en el tiempo donde se modulaba la financiación para proveer a las comunidades autónomas donde ellas pasaron a ser las protagonistas la ejecución de programas a través de convenios de carácter bilateral. En ese sentido en referencia a esta ley, Carbajo Nogal menciona lo siguiente:

Se intentó garantizar la coherencia sustantiva y económica en las medidas tomadas por las distintas Administraciones, en un momento en que la promoción pública pasa a ser competencia de las comunidades autónomas, en orden a garantizar el derecho a un alojamiento digno a quienes más lo necesitaban. En esa línea, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuentas vinieron referidos al concepto de “ingresos familiares ponderados” que se determinaban en función del nivel de ingreso brutos y el número de miembros de la unidad familia.²⁸⁹

Después, siguió el Real decreto dos 24/1989, de 13 de marzo sobre medidas de financiación de actuaciones protegible en materia de vivienda, el cual sustituyó al

²⁸⁹ Carbajo Nogal, Carlos, “Cincuenta años de Política Fiscal en Materia de Vivienda”, *Pecunia*, núm.14, enero-junio 2012, p.182.

Real decreto así se potencia en el régimen especial y mantenía en general el esquema de financiación y se introducía novedades en la financiación de la vivienda usada.

En ese orden de ideas, en la etapa de 1987 a 1991 se fueron dando grandes reformas emblemáticas en materia de vivienda urbanística, las cuales fueron guiándose a través de la ley 8/1990 de 25 de julio, las cuales estaban enfocadas en detener la actividad urbanizadora de los particulares y correlacionar las formulaciones de suelo con el estado real de los terrenos en trance de transformación urbanística. Seguidamente se creó el Real decreto 1932/1991 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda del plan 1992- 1995 y el Real Decreto 1668/1991 de 15 de noviembre, que trató sobre la financiación de actuaciones protegidas en materia de suelos con destino preferente a viviendas de protección oficial.

Con esto, finalmente, se comenta unas de las reformas en materia de vivienda española más emblemáticas e interesantes para reforzar las medidas en las políticas para proteger a las clases más desfavorecidas en la sociedad española.

3. Política de vivienda

La primera época de la política de la vivienda del régimen franquista, fue ejecutada por un Instituto Nacional de Vivienda de inspiración falangista la cual estaba marcada por una extensión tradicional postura pasiva de la administración, de carácter primero que este financiero siempre en pro de la intervención directa de promoción y construcción de alojamiento masivo. Así, este mismo autor comenta que el Instituto Nacional de Vivienda debe ser considerado como protagonista de la política de vivienda protegida hasta la creación del ministerio de vivienda por *el decreto ley de 25 de febrero de 1957* donde coincidió el primer plan de estabilización que es el símbolo de la recuperación económica y el cierre del periodo de la autarquía.²⁹⁰

²⁹⁰ Bermejo Latre, José Luis, “La Evolución de las Políticas de Vivienda”, en *La Política de Vivienda en Italia...*, *op.cit.*, p.175

Posteriormente, se creó la ley de 1939 del 25 de noviembre de 1944 la cual trató sobre la reducción de contribuciones impuestas en la construcción de casas de renta para la denominada clase media, que también se complementó con la ley de 8 de junio de 1947, por lo que a partir del establecimiento de la categoría y conocidas como contables también se dio origen al decreto ley 19 de noviembre de 1948 y el corrector de 27 de noviembre de 1953, estos declaraban como objetivo debido a la parte de viviendas, el de atajar el paro obrero, ya que se pretendía reedificar de ruinas y fijar los plazos máximos para emprender las obras, por lo tanto este sistema que fue complementario de la Ley de 1939, hurtaba a las viviendas bonificables todo el auxilio económico directo, el cual se limitaba a conceder exenciones tributarias y todos aquellos préstamos bonificados, sin embargo lo más significativo de lo que era este bloque normativo que es la clasificación de las viviendas protegibles por las características de calidad y la superficie máxima así como la fijación de rentas mensuales máximas de entre 200 y 500 pesetas en función de estos grupos.²⁹¹

Después, vino consigo el decreto ley de 14 de mayo de 1954 donde se encargaban Instituto Nacional de Vivienda haciendo un plan de vivienda de tipo social, así esta ley añadía un nuevo tipo de viviendas a las que ya estaban desde que eran protegidos y calificable así la tipología se limitaba la superficie máxima de 42 m² y el precio de venta de las viviendas que eran de 25.000 pesetas, Así, lo importante de este hecho fue la construcción de 10,000 viviendas anuales por el Nacional de vivienda y fue financiada por este al 80% mediante préstamos lo cual no se promoción sexenio en la periferia de la ciudad zonas industriales ayuntamientos organizaciones, médicas ingresos para sus trabajadores y la obra sindical del hogar y la arquitectura.

Seguidamente, se dio creación o uno de los avances respecto a la enajenación forzosa de solares sin edificar, donde se dio origen a la ley del 15 de mayo de 1945, de ordenación de solares expropiación y ventas forzosa de los mismos así es tenía como objetivo penalizar fiscalmente la inactividad edificatoria

²⁹¹ Bermejo Latre, José Luis, "La Evolución de las Políticas de Vivienda..." *op. cit.* p.177.

de los propietarios de terrenos y de igual manera autorizaba los ayuntamientos para expropiar los transformarlos de una manera urbanística y venderlos libremente como solares. En ese sentido, tal como señala Juan Manuel Dávila Linares lo siguiente:

El propósito principal de esta ley fue la lucha contra la especulación del suelo dentro de las zonas urbanas o afectadas por planes de urbanización por medio de la edificabilidad obligatoria, como deber inherente del derecho de propiedad, Las técnicas coactivas utilizadas fueron la expropiación forzosa y la venta forzosa, creándose, además, como instrumento operativo, el registro de solares.²⁹²

En ese sentido, se puede ver como en este periodo se fue avanzando respecto a la vivienda y de qué manera se fue desarrollando diferentes leyes y creando organismos que siempre conservan su carácter social para favorecer a las clases con menos recursos para poder acceder a su derecho a la vivienda en el territorio español.

Como señala Raquel Rodríguez Alonso, en España la construcción de la vivienda de una manera estratosférica se produce a dos décadas después de los países del norte Europa, así los primeros planes de vivienda formaban parte de los planes de desarrollo económico y social que se llevó a cabo durante la época última época del franquismo. En ese sentido, la autora en comenta precisa que el principal objetivo del programa era cubrir la necesidad de vivienda de una manera general, es decir, el parque de viviendas era demasiado pequeño y se iniciaban una serie de procesos sociales como es de migración campo-ciudad a lo que había que dar respuesta de forma inmediata.²⁹³

Cabe señalar, que el tamaño pequeño de los parques de las viviendas se consideraba un tema secundario, por lo que lo fundamental era garantizar el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos a través de la construcción de

²⁹² Dávila Linares, Juan Manuel, "La ordenación urbanística durante la primera mitad del siglo X, premisas para un tratamiento integral de los espacios urbanos", *Investigaciones Geográficas*, Instituto Interuniversitario de Geografía, Universidad de Alicante, número 9, 1991, p.107.

²⁹³ Rodríguez Alonso, Raquel, "La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos", *Boletín CF+S 47/48. Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo*, pp.134-135

viviendas protegidas, así, la construcción masiva de todas las viviendas en Europa duró aproximadamente tres décadas y en España entre 1964 y 1976.²⁹⁴

El mismo autor de referencia, menciona que paralelamente a la puesta en marcha de todos aquellos planes de desarrollo económico y social se fue probando una nueva ley sobre arrendamientos urbanos año de 1964, la cual mantuvo la congelación sobre los alquileres. Por consiguiente, se encuentra el plan de vivienda 1961-1976, el cual tenía como finalidad apoyar la construcción de viviendas como una de las alternativas para el despegue económico del país así, la decisión de fomentar la construcción de viviendas se repite constantemente desde los años 60 hasta la actualidad que es un factor determinante en la política de vivienda en España. De este periodo también surgió la ley del 15 de julio de 1954 sobre protección de viviendas de renta limitada que se desarrolló por el reglamento de 24 de junio de 1995 por lo que esta ley tenía como finalidad a un cuerpo normativo de todos los tipos de viviendas sometidos a protección pública donde se fue eliminando la distinción o tipología de viviendas protegibles y bonificable y beneficiando dos grupos de vivienda de renta limitada.

Dentro del programa de la obra del hogar sindical de rentas limitadas, se puede mencionar que las viviendas de renta limitada quedaban bajo la estructuración de un vestíbulo, una despensa, armarios empotrados, solana, cuarto de aseo, así como un núcleo de estar, comedor cocina con un mínimo de 14 m², un dormitorio principal entre ocho y 10 m² y dos habitaciones con un mínimo de 6 m².

Ante estas dimensiones, las divisiones de los espacios de las viviendas de renta limitada se veían como en la siguiente figura de la página subsecuente, en la que queda visualmente corroborada la falta de simetría y poco espacio en estos lugares.

²⁹⁴ *Ibidem*, p. 135.

Figura 18. Plantas propuestas para las viviendas de renta limitada



Fuente: Yepes Rodríguez, Carlos Andrés, "Hogar y arquitectura" de 1955 a 1977: modelando la vivienda social

En este sentido, las plantas propuestas para las viviendas de renta limitada, en la segunda y tercera categoría, según la OSH y partir de las directrices por el Instituto Nacional de Vivienda.

Posteriormente, sigue la ley de 13 de noviembre de 1957 donde se crearon las denominadas *viviendas subvencionadas* lo cual fue la nueva figura del fomento público de la promoción privada de vivienda así para configurar esta nueva modalidad el estado por todo 30.000 pesetas a fondo perdido por vivienda.

Cabe señalar, que hacia finales de la década de los 50 ya varias normas se habían acumulado por lo que se llevó una centralización de la política de vivienda en torno al ministerio específico creado por *el decreto ley del 25 de febrero de 1957* donde se reunió el Instituto Nacional de Vivienda y los demás organismos dedicados a la práctica urbanística.

Luego, surgió la ley de 12 de marzo de 1956 del régimen de suelo y ordenación urbana, el cual es el primer texto jurídico urbanístico integral del derecho español, donde se integran instrumentos legales para la producción de la ciudad y la vivienda²⁹⁵. Como menciona, Bermejo Latre, a través del sistema que impuso la ley,

²⁹⁵ Bermejo Latre, Jose Luis, Bermejo Latre, José Luis, "La Evolución de las Políticas de Vivienda", en *La Política de Vivienda en Italia...*, cit., p. 181.

estableció instrumentos eficaces para el desarrollo de la política de vivienda, el régimen de edificación forzosa, los patrimonios municipales en suelo, el derecho de superficie o bien el sistema de valoraciones del suelo efectos expropiación forzosa.²⁹⁶

Consecuentemente, con el II Plan General de Vivienda, Instituto Nacional de Vivienda español, así como la dirección general de arquitectura y urbanismo y la gerencia de organización que se creó en 1959 se encargaron de toda la promoción directa de polígonos de viviendas industriales donde se adquirieron y organizaron suelo para después venderlo promotores particulares de acuerdo este programa. Posteriormente con el tercer plan general de vivienda la cual fue originada por la ley 84/ 1961 de 23 de diciembre la cual se graba toda la producción de vivienda en esquemas urbanísticos y coordinaba con los planes de desarrollo económico así con el Plan Nacional III español se crearon las llamadas unidades urbanas de vecindad los cuales eran distritos de 100,000 habitantes formados por cinco barrio de 20,000 habitantes cada uno por cuatro núcleos residenciales de 5000 habitantes y asimismo se contempló las necesidades de terreno urbanización y edificaciones complementarias donde se fijó prelude de los estándares urbanísticos que no existían en la legislación de ese ramo²⁹⁷.

Por último, el decreto 2131/1963 fue desarrollado con la aprobación del reglamento ejecutivo en el decreto 2114/1968 de 24 de julio, y con ello, recondujo a las diversas figuras de vivienda protegida existente hasta la fecha los grupos que estaban destinadas a clases medias y medias altas gozando de lo que eran las extensiones fiscales y la financiación privilegiada.

III. LA VIVIENDA EN ARGENTINA

En el presente epígrafe se llevará a cabo un estudio en relación al derecho a la vivienda en el país argentino dado que esto también presenta características peculiares respecto a su desarrollo en las políticas públicas, así como las leyes generales que regulan este derecho social tan emblemático para los grupos

²⁹⁶ *Idem*

²⁹⁷ *Ibidem*, p.182.

vulnerables y sobre todo en el país argentino.

Como señala la autora Iris Luján, la vivienda social en Argentina nació en sus primeras manifestaciones a fines del siglo XIX y principios del siglo XX así el problema de las faltas de vivienda será dentro del acto de 1850 a 1950 en Argentina, esto se debe a que a finales del siglo XIX se caracterizó por la escasa intervención del Estado, esto se debió principalmente a la alta rentabilidad de las casas de inquilinato, o bien, el pensamiento liberal en economía el cual iba ser cubierto por la iniciativa privada. Dentro de esta situación, se encontraban tres grupos los cuales sufrían la carencia de vivienda a finales del siglo XIX que son los siguientes:

En primer lugar, se encuentran aquellos que se fueron independizando de los grandes grupos que formaban las antiguas familias patriarcas que heredaron una tradición española, así con la declaración de independencia se pasó de una familia extensa de carácter nuclear por lo que este cambio fue reduciendo todos aquellos grupos que cumplían funciones de servidumbre; b) en segundo se encuentran aquellos que bien tenido desempeñar las tareas de producción casera de las familias, tuvieron una situación más cómoda para incorporarse un conjunto de artesanos que iniciarían nuevas ramas de servicios comerciales; c) aquellos que surgieron de los cambios en la estructura familiar. Los nuevos matrimonios que forman origen de grupos familiares diferenciados, que requerían una casa propia para iniciar su propia evolución.²⁹⁸

Es importante mencionar que, durante esta época aproximadamente en 1870, miles de inmigrantes con origen italiano y español habían llegado a Buenos Aires, por lo que se enojaban temporalmente en el hotel inmigrantes debían buscar una vivienda, así durante su tránsito contrajeron y llegaron enfermedades por la falta de higiene y de privacidad, y se fueron propagando el puerto y toda la zona.²⁹⁹

Tal como menciona la autora Cecilia Raffa, el volumen y toda la composición de la inmigración llegado al país en la segunda mitad del siglo XIX fue provocado un cambio en la demanda de la vivienda en la ciudad de Buenos Aires, por lo que

²⁹⁸ Luján Carvajal Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina*, Buenos Aires, Nobuko, 2011, p. 23.

²⁹⁹ *Ibidem*, p.31.

surgió el denominado conventillo el cual era una vivienda popular colectiva que se caracterizó por elevar un elevado número de familias en el cual eran unidades contraídas por un local único sin servicio adicional individual, así se originó el de aumento masivo de población urbana que se encontraban relacionados con aquellos procesos de inmigración tanto externa como interna y la industrialización del país . En ese sentido, como mencionan Cecilia Raffa y Lorena Manzini:

El conventillo fue, sin duda, la solución más difundida, la más representativa de la época. Los conventillos fueron considerados, como en el resto del país, "focos de infección", como también lugares propicios para el desarrollo de los vicios, la vagancia, la suciedad, la prostitución. De ahí que, de la crítica higienista - apoyada en el discurso medico se transitara a una predica moralizadora en relación a las costumbres, los hábitos y la vida cotidiana.³⁰⁰

En efecto, este tipo de asentamientos por parte de los migrantes que se encontraba caracterizado por tener falta de higiene lo que provocaba grandes enfermedades entre ellas la más famosa es la fiebre amarilla, por lo tanto, esto se debió a la gran creciente población de migrantes en varias provincias argentinas, lo que sin duda fue uno de los grandes proyectos de vivienda en la historia de la vivienda en Argentina.

1. Antecedentes históricos

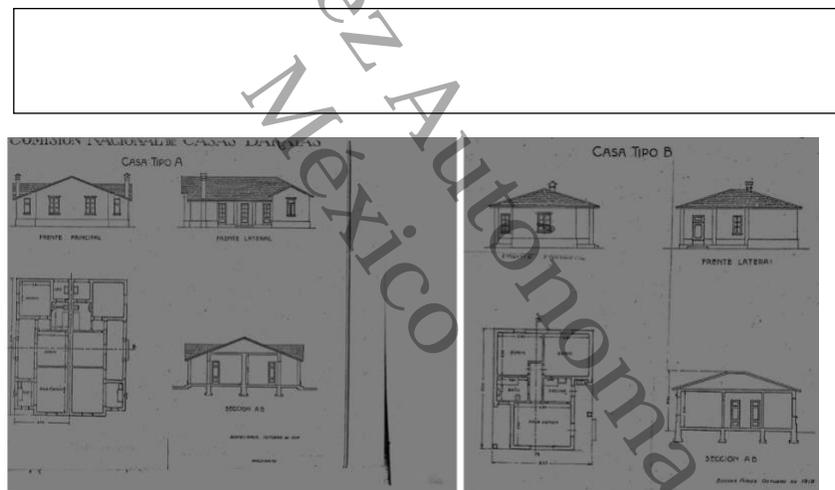
La primera manifestación de la sociedad por el problema de falta de viviendas, fue una huelga de inquilinos en 1907, debido al aumento de los alquileres por lo que se decidió no pagarlos y organizar en la resistencia de los desalojos así, de modo que se fue aumentando el problema y por primera vez se vio la intervención del Estado en relación al problema de la vivienda social donde se planteaban cómo debían ser las viviendas estados y sus tipologías por lo que en 1907 una ley conocida como *la ley cafferata*, se crea la Comisión Nacional de Casas Baratas, así, más tarde

³⁰⁰ Raffa Cecilia y Manzini Lorena, El Conventillo Y La Vivienda Masiva. Medio Siglo De Historia Sobre Los Espacios Domésticos Para Sectores Populares, En El Área Metropolitana De Mendoza (Argentina, 1900-1955), Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade, p. 247.

entra la regulación de los alquileres en 1921, conocida como la Ley 11.156, la cual dio lugar a una serie de constantes intervenciones en las relaciones contractuales y precisos, la cual se fue extendiendo hasta los años en la actualidad.³⁰¹

En ese sentido, el autor menciona que los primeros prototipos de viviendas individuales de la Comisión de Casas Baratas van manteniendo el estilo del protagonismo de la galería, que es el lugar por donde se va accediendo a las habitaciones, por lo que el carácter indiferenciado de todos aquellos cuartos y la superficie es casi idéntica a los baños y cocinas, de modo que, en los modelos apareados, el acceso es por el patio lateral que va dando a una galería, tal como se aprecia a continuación:

Figura 19. Prototipos de viviendas individuales de la Comisión de Casas Baratas



Fuente: María Cravino, Ana, HISTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN BUENOS AIRES. SEGUNDA PARTE, Revista Vivienda y Ciudad, Volumen 7 - diciembre 2020.

En ese orden de ideas, se refleja dentro del periodo de 1916 a 1943 se construyeron aproximadamente 977 Unidades en los barrios de, por ejemplo: Barrio Cafferata (Barrio Jardín vivienda Individual; Barrio Alvear; Barrio Rawson; Casas Colectivas: Valentín Alsina; Bernardino Rivadavia (1921); 24 de noviembre de 1939, América (1937) y Güemes (1941).

³⁰¹ Luján Carvajal Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina...*, op. cit., p.48.

Así, la Comisión contaba con dos casos de intervenciones estatales de los cuales en primera se encontraba la de cordobesa Garzón más cerca de 1907 la cual financiaba todas aquellas obras construidas y administradas por una institución de beneficencia y, en segundo lugar, se encontraba la asignaba fondos a la municipalidad de Buenos Aires para la construcción de viviendas. Por lo tanto, se puede ver que posteriormente en 1925 la municipalidad de Buenos Aires impulsó un concurso de anteproyectos para las tres casas colectivo en Palermo, flores y Chacaritas de los cuales solamente se revisó la última.

Por otro lado, otro de los hechos históricos durante este periodo fue en 1919 cuando el banco hipotecario fue asignado a través de la ley 10.676, para el otorgamiento de préstamos a empleados públicos con destino a la construcción o la adquisición de la casa propia.

De igual manera, otro hecho histórico en vivienda y política pública en la materia, fue la creación del hogar ferroviario sobre la base del proyecto de diputado católico Arturo Bas la cual se cumple la ley 11.173 de 1922 así eso se trataba de una sección de la casa de jubilaciones, pero viera que se creó en 1919 y que aplicaba sus fondos al otorgamiento de créditos hipotecarios para sus afiliados por lo que ya entre 1924 y 1939, ya se habían otorgado aproximadamente más de 14000 préstamos.

Se disponía una parte de los fondos de la caja de jubilaciones de los ferroviarios para que se capitalizara en préstamos hipotecarios destinados a los trabajadores. Además, constituía el "bien de familia" que establecía la inembargabilidad de la vivienda y un seguro de vida para cubrir los saldos adeudados en caso de fallecimiento del adquirente del préstamo.³⁰²

Así, se puede observar que, las empresas construyeron viviendas de carácter social que abarcaban ya no solamente a las clases menos favorables que eran los más

³⁰² Bellen Portelli, María, "catolicismo y reforma social en la Argentina a comienzos del siglo XX. Una mirada desde el pensamiento y la obra de Arturo M. Bas", TRASHUMANTE, Revista Americana, una mirada desde el pensamiento y la obra de Arturo M. Bas", TRASHUMANTE, Revista Americana de Historia Social, número 9, 2017, p.61.

pobres, sino de igual manera a los obreros quienes eran los responsables, tal como se puede notar en la casa ferroviaria como la muestra de la exigencia de los trabajadores respecto a sus derechos sociales.

Respecto al periodo de 1930 a 1946 se encuentra el primer congreso panamericano de la habitación popular de 1939 el cual consideró las escasas iniciativas privadas con respecto a la población de menos recursos y el aumento de migraciones internas hacia Buenos Aires. Por un lado, se puede suponer que durante esta fase se encuentra el plan económico de Pinedo, el cual proponía la ejecución de un plan de vivienda masiva, sin embargo, estos proyectos de vivienda no se llevaron a cabo.

Asimismo, se fueron extendiendo los beneficios con la ley 9.677 a todo el territorio de la nación y finalmente se disolvió la Comisión Nacional de Casas Baratas, y se creó la dirección de vivienda que dependía de la Secretaría, por lo que se construyó la Administración Nacional de Vivienda. Por lo tanto, se van creando nuevas comisiones de aseguradoras en relación a la vivienda popular sobre el ámbito nacional y en la Municipalidad de Buenos Aires, así se continuaron viejos proyectos como fueron Conjunto Villa Concepción en el Partido San Martín y el Conjunto 1 de marzo en lo que fue la capital federal.

A partir de la administración nacional de vivienda se inició la ampliación de barrios como el *barrio Alvear* con nueve pabellones, así como la pampa se edificaron 24 casos individuales en *la Rioja* se construyeron los barrios Pango y la caja nacional de ahorro postal de 30 viviendas individuales cada uno.³⁰³

Posteriormente, en 1949 se llevaron a cabo cambios en la Constitución Nacional de Argentina donde se incorporaron derechos sociales estableciéndose con eso la reelección del presidente se suprimió el colegio electoral de modo que en el decálogo del trabajador se establece la plena vigencia de los derechos fundamentales de los trabajadores asimismo se incluía la declaración de la propiedad de la nación sobre los recursos naturales y por supuesto el reconocimiento de la propiedad privada como un derecho natural pero que estaba

³⁰³ Luján Carvajal Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina...op. cit.* p. 57.

limitado por la función social donde explicaba que el Estado podía también tener sus negocios y tierras para asegurar su uso productivo y de esa manera beneficiar a la comunidad.³⁰⁴

Seguidamente, con el *Plan Eva-Perón*, la fundación se llamaba de esa manera *fundación Eva Perón* por lo que este plan de acción directa de fomento a la vivienda implementaba el banco hipotecario nacional en 1952 de modo que, sus destinatarios eran los obreros y empleados comprendidos en las leyes de previsión social donde los ingresos no superaron los 2000 pesos por lo que se proveyó individualmente financiamiento para la construcción de una vivienda.³⁰⁵ En ese sentido, como señalan María de las Nieves Rizzo y Melecia Granero:

Por el Decreto 24.155/47, se transfirieron al Banco el patrimonio, las facultades y las atribuciones de la Administración de la Vivienda, organismo que a su vez había reemplazado a la Comisión Nacional de Casas Baratas. El lanzamiento del Plan Eva Perón se materializó rápidamente y los prototipos establecidos entonces por los profesionales del Banco permanecieron casi inmutables hasta 1959, y reaparecieron en 1973.³⁰⁶

En ese sentido, el plan prevé el inicio de un proceso socio consultivo de que se vaya logrando de forma lenta y creciente el protagonismo de los beneficiarios del mismo a través de su participación en decisiones que hacen la integridad de todo el proceso que vayan reflejando todas aquellas necesidades, intereses motivaciones y realidades de cada grupo familia, de modo que, el objetivo era el mejoramiento de la calidad de vida de familias en situación de emergencia más nacional a través del acceso a una vivienda digna.³⁰⁷

En concordancia con lo anterior, dentro del plan de Perón se construyeron 51 viviendas con todos los servicios de infraestructura existentes como son: a) Plan Eva Perón I: 7 viviendas en Barrio Las Playas; b) Plan Eva Perón II: 7 viviendas en

³⁰⁴ *Ibidem*, p. 62.

³⁰⁵ Luján Carvajal Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina...op. cit.* p. 63.

³⁰⁶ Rizzo, María de las Nieves; Granero, Melecia, "Planes de vivienda social del estado peronista en la ciudad de Mar del Plata, Argentina, 1946-1955" *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 16, núm. 1, enero-junio, 2010, p. 93.

³⁰⁷ Luján Carvajal Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina... , op. cit.* p. 64.

Barrio General Roca; c) Plan Eva Perón III 10 viviendas en Barrio General Roca; Plan Eva Perón IV: 10 viviendas en Barrio General Roca; Plan Eva Perón V: 7 viviendas en Barrio General Roca, Eva Perón vo: 10 viviendas en Barrio General Roca.³⁰⁸

Posteriormente, vinieron los planes quinquenales, los cuales tenían como objetivo industrializar al país, el cual tuvo como primer objetivo, el Primer Plan Quinquenal que se suscitó en 1946, ya que su primer objetivo fue industrializar al país, así se puede mencionar que, con este primer programa, se impulsaron un plan de construcción de hospitales, centros de salud, y hogares para niños y ancianos. En ese sentido, como menciona Ferrer Ramón:

En el plan, la vivienda formaba parte de la obra social, junto al trabajo y la previsión social. El objetivo del gobierno era bastante general: fomentar la construcción privada de viviendas, complementándola con la acción directa del Estado. Para ello, proponía incentivos fiscales para los propietarios de terrenos que construyeran siguiendo determinadas características, y recargas impositivas para quienes poseían terrenos baldíos sin edificar. Con esos recursos, el Estado construiría viviendas para los trabajadores en terrenos fiscales. Al mismo tiempo, el Gobierno impulsaría la modificación legislativa en relación al a propiedad horizontal.³⁰⁹

En ese sentido, Ramón Ferrer menciona que en el segundo Plan Quinquenal se previó un nuevo marco normativo en relación a las restricciones para la actividad privada, dado los objetivos de este programa era toda la necesidad de ir reprimiendo la especulación inmobiliaria, así como de fijar normas legales sobre loteos y venta de sierras se encontraban destinadas a la vivienda, de igual manera la regulación de alquileres y la diferenciación de imposición de las viviendas de uso individual, o bien de carácter suntuario o de uso de familia.³¹⁰

³⁰⁸ *Idem*.

³⁰⁹ Ferrer, Ramón, "El Campo Económico De La Vivienda Estatal (1946-1955)", *XXX II Jornadas de Investigación XIV Encuentro Regional*, 2018, p. 495.

³¹⁰ *Ibidem*, p. 497.

2. Sobre la vivienda actual en Argentina

Como Antonio Lorenzo menciona, en el año de 1977, se crea la Ley, 21.581 donde aparece el Fondo Nacional de la Vivienda, donde se conoce en el artículo 2 de se menciona que, el objetivo es la construcción de viviendas para las familias de escasos recursos, así como la ejecución de obras de infraestructura que fueron necesarias para su cometido, así como los equipamientos comunitarios, etcétera, de igual manera, estaba se integró por el 5% de todos aquellos aportes patronales, que era por el 20% de todos los autónomos y lo que es la recuperación de las inversiones.³¹¹

Posteriormente, en el año de 1991, con la implementación de la Ley 23.966 se va eliminando el aporte patronal que va poniendo en vigencia todo el sistema de reparto en lo que es la nación y las provincias, y por supuesto, el Fondo Nacional de Vivienda, así en la actualidad, se va rigiendo por la ley 24.464 así como las reformas de las legislaciones 23.966 y 24. 698, las cuáles se fueron integrando en el proceso de renovación. Sin embargo, las etapas de argentina en materia de vivienda concluyeron con dos fases que son el neoliberalismo de 1989 a 2001, y posteriormente se encuentra el postneoliberalismo o neodesarrollismo que abarca de 2003 a 2015.

Como Miguel Ángel Barreto señala, en esta consistió en una mayor y diferente intervención del Estado en lo que es la economía y la sociedad, con objetivos tales como la motorización de la economía real, la industria nacional, el mercado interno, lo que fueron la creación de las fuentes de empleo, así como el mejoramiento del ambiente laboral, la protección de los derechos sociales básicos, así como la incorporación de todas aquellas organizaciones de desocupados a todos aquellos procesos productivos, las estructuras del estado y de igual manera, la mayor inversión en lo que son las obras de infraestructura, equipamientos sociales, incluyendo con esto la nueva política de vivienda.³¹²

³¹¹ Lorezo Viola, Antonio, *La situación del sector vivienda en la República Argentina*, Colección AñoVII No 11, p.229.

³¹² Barreto, Miguel Ángel, "La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina", *Estudios Demográficos y Urbanos* vol. 33, núm. 2, mayo-agosto, 2018, p. 410.

Por otro lado, en este mismo periodo se presentó la Política Federal de Vivienda, fue una de las herramientas centrales del gobierno que se plantió de forma principal como la palanca de reactivación económica y de generación de empleos volviendo al modelo anterior, asimismo, en cuanto al financiamiento de la producción masiva de viviendas sociales para subsidiar de modo, desmercantilizado, así como el acceso a las mismas por parte de los menores ingresos. Así como menciona el autor Miguel Ángel Barreto:

Todos los programas habitacionales, antes dispersos en distintas reparticiones del Estado, fueron centralizados bajo esta nueva cartera en la órbita de la Secretaría de Obras Públicas -dentro de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUYV)- y, a diferencia de las transferencias automáticas del FONAVI a las provincias, los fondos de los nuevos programas federales se asignaron a las jurisdicciones por proyectos aprobados, mediante convenios que establecían las pautas sobre costos y tamaños de las viviendas y de los conjuntos, y exigían a los institutos provinciales contrapartes en la provisión de terrenos y obras de nexos de infraestructura. En algunos casos esto obligó a las provincias a utilizar recursos del Fonavi para tales fines³¹³.

En ese sentido, se puede mencionar que la política federal de vivienda, continúa la modalidad de intervención a través de programas focalizados en los años 90 por ejemplo al inicio reactivó los proyectos del FONAVI paralizados y fue lanzando dos programas para las regiones más pobres del país con la finalidad de la generación de empleo para los beneficiarios de los planes sociales, el cual el primero fue a través de empresas constructoras y el otro a través de cooperativas de trabajo.

En ese sentido, en el año 2004, se fueron implementando todos aquellos programas más masivos que se destinaron a viviendas nuevas y a lo que fue el mejoramiento habitacional que estaban a cargo de ambas empresas por lo que de manera posterior, el mejoramiento dio la participación a los municipios en ejecución de obras, y a partir de 2006 fue promoviendo una mayor diversificación a través del programa de mejoramiento de villas, asentamientos y de infraestructura básica³¹⁴.

³¹³ *Idem.*

³¹⁴ Angel Barreto, Miguel Angel....*op. cit.* p. 414

En la etapa del Posneoliberalismo / neo desarrollismo, 2003-2015 de vivienda en Argentina como señala Miguel Ángel Barreto, abarcó a los tres gobiernos del frente para La Victoria, los cuales se caracterizaron por la realización de emblemáticos cambios en toda la orientación de las políticas anteriores concatenados con otros países de América Latina. En un primer punto, desde el inicio de este periodo Argentina fue experimentando un proceso de mayor autonomía respecto a otros organismos internacionales de crédito, así como un progresivo desendeudamiento externo y el crecimiento económico con alto superávit fiscal³¹⁵.

Por consiguiente, se puede mencionar que durante esta fase consistió en una mayoría diferente intervención del Estado en lo que era la economía en la sociedad la cual tenía como objetivos motorizar la economía real, la industria nacional así como el mercado interno, toda la creación de fuentes de empleo, también de igual manera el mejoramiento de las condiciones laborales, la ampliación de aquellos derechos que fueran de protección social básicos como son las jubilaciones la infancia, además de la incorporación de todas aquellas organizaciones de desocupados a los procesos productivos cual manera las estructuras del Estado, la mayor inversión en hombres de infraestructura y de equipamientos sociales donde se incluyó una nuevo cambio en la política de vivienda³¹⁶.

Miguel Ángel Barreto en su opinión doctrinaria menciona que la política federal de vivienda de argentina a partir de esta fase neoliberal, es una de las herramientas centrales del gobierno la cual fue planteada de forma principal como aquella palanca de toda reactivación económica y de generación de empleos, de modo que, en relación al financiamiento de la producción de una serie de viviendas sociales para subsidio en una forma de mercantilizada de igual manera el acceso a las mismas por parte de los sectores de menos ingresos. Seguidamente, los objetivos de esta política se expresaron en una forma desarrollista distributiva y anti cíclica que se propuso el gobierno para la reactivación de la economía, no obstante, no se modificó cambios a la estructura del FONAVI por lo que la política federal lo

³¹⁵ *Idem.*

³¹⁶ *Idem.*

incorporó y los subsumió a su molde de propósitos.³¹⁷ Por consiguiente, se fue realizando la importante adición de fondos del tesoro nacional los cuales fueron transfiriendo a todos aquellos gobiernos provinciales en forma de subsidios no reintegrables para todo aquel financiamiento conjunto de programas nuevos y para la reactivación del fondo nacional de vivienda.³¹¹

Para finalizar, otro de los programas que se fueron financiando durante esta época por todos aquellos organismos internacionales de créditos y que fueron iniciados en el periodo anterior, así como se intentó la estimulación y la participación del capital privado en todo el financiamiento de los sectores con la capacidad del ahorro a través de créditos hipotecarios. Todos los cambios son bien importantes que se le fue dando continuidad a todos los programas que se financiaron por los organismos internacionales de créditos que se iniciaron en el periodo anterior asimismo se inició con la estimulación de la participación del capital privado en el financiamiento de los sectores con la capacidad de ahorro a través de los créditos hipotecarios así con esta política, se dieron gran cambio en la generación de empleos lo que resulto muy significativo.³¹⁸

La política, tuvo un importante impacto en lo que es la generación o creación de fuentes de empleo lo cual fue resultando de manera significativa para todas aquellas regiones de menor desarrollo del país argentino, así entra el periodo 2004-2007 se hizo la mayor producción habitacional pública en la historia de Argentina, y por consiguiente hasta 2015 se fue declinando progresivamente. Por un lado, se puede mencionar que se mantuvo como ámbito de acuerdos del Consejo nacional de vivienda que era la Ley 24 464 de 1995 del sistema federal de vivienda que es un hecho en el decreto 283-2000 13 creó el ministerio de planificación federal, inversión pública y servicios para la centralización de la planificación, ejecución, así como el control de toda la obra pública.

Por un lado, es importante hacer referencia que todo programa habitacional que antes dispersos en distintas reparticiones del estado fueron centralizados bajo la nueva cartera de la órbita de la Secretaría de Obras Públicas por lo que a

³¹⁷ Angel Barreto, Miguel Angel....*op.cit.p.416*

³¹⁸ *Idem.*

diferencia de toda transferencia automática del FONAVI a las provincias, los fondos de los nuevos programas federales se fueron asignando toda jurisdicción donde bien proyectos aprobados a través de convenios que marcaban las pautas sobre los costos y tamaños de la vivienda y de los conjuntos, los cuales exigían a todos los institutos provinciales todas aquellas contrapartes en lo que son la provisión de los terrenos y obras de los nexos de infraestructura, por lo que en algunos casos esto fue obligando a las provincias a la utilización de todos aquellos recursos del FONAVI para tales objetivos, de esta manera, esta forma de implementación fue afectando la autonomía que se adquirió en el periodo anterior lo que abriendo el camino de todo el acuerdo político en lo que fueron las asignaciones.

Así, este breve recorrido histórico y legal, permite una comparación con la protección por parte de otros sistemas jurídicos, unos más otros menos parecidos al mexicano, pero que nos deja ver los avances, retrocesos o más bien áreas de oportunidad para considerar en la vivienda mexicana, aunque, para ello tendríamos que considerar otros aspectos políticos, sociales, culturales, pero sobre todo económicos y de inversión; lo que nos sitúa al pie de la problemática principal que atañe este conglomerado de objetivos, en búsqueda de los factores que necesitan ser abordados para garantizar el derecho a la vivienda adecuada, es por eso que con el cierre de este apartado, se apertura el capítulo medular de este trabajo.

CAPÍTULO QUINTO

LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CENTRO DEL ESTADO DE TABASCO: FACTORES QUE AFECTAN SU OCUPACIÓN Y ACCESO

En primer lugar, es importante considerar que el derecho a la vivienda digna y adecuada para que se le considere con esas peculiaridades, es necesario analizar los problemas habituales que dentro de estas surgen, dado que la población en México al tener una vivienda de cualquier tipo y principalmente los sectores de la población más rezagados, carecen de los servicios básicos o tiene problemas con el abastecimiento de ellos, además dentro de los problemas habituales de vivienda se encuentran otros tipos de controversias, como son los comunitarios o la convivencia entre los mismos vecinos o bien la falta de seguridad de infraestructura dentro del entorno urbano donde se encuentran los hogares en México y en algunos casos factores que igual afectan las familias tabasqueñas.

Sin embargo, en el municipio de Centro Tabasco, igual se presentan este tipo de problemas habituales, lo que trae consigo que la población dentro del municipio no tenga acceso a la vivienda digna y adecuada tal como lo dispone la constitución. En ese sentido, se hará un análisis de los factores que afectan al desarrollo urbano dentro del municipio, y es precisamente las condiciones de pobreza que se analizarán aquí respecto al derecho humano de vivienda de los habitantes de este municipio.

I. GEOGRAFÍA Y POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO

1. Geopolítica social del municipio de Centro

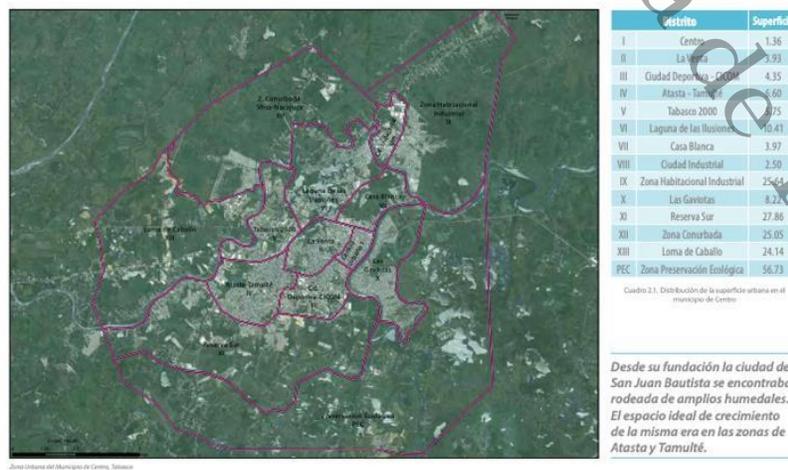
Es importante mencionar, que el municipio de Centro es uno de los 17 municipios que integran el Estado de Tabasco, el cual tiene el mayor rango dado que tiene a la ciudad de Villahermosa que es la capital del estado de Tabasco y es la sede de los tres poderes constitucionales a nivel local. En ese sentido, el estado de Tabasco se encuentra en la región sur sureste del país la cual colinda al norte con el golfo de México, al sur con el estado de Chiapas y la República de Guatemala.

Asimismo, colinda al este con el estado de Campeche ya lo voy a usted con Veracruz de modo que, al interior del Estado, el municipio de Centro colinda con la porción suroeste estado de Chiapas específicamente con el municipio de Reforma, al oeste colinda con los municipios de Macuspana en Xalapa, en la zona sur se encuentra delimitado por el municipio de Teapa y en la zona norte y noroeste, con los municipios de Centro y Nacajuca respectivamente. Así, con este último se comparte un espacio de crecimiento en los asentamientos humanos que sea denominado como la zona conurbada Villahermosa-Nacajuca.

Es importante mencionar que el municipio cuenta con una superficie de aproximadamente 1669.11 km², de manera que, el territorio municipal se divide en tres grandes zonas, la primera de ellas se conoce como la zona urbana la cual se encuentra clasificada en 13 distritos y bien una zona de preservación ecológica que ocupa una superficie total de 206.51 km² que equivale al 12.6% de la superficie municipal. Ese sentido, los institutos que conforman la zona urbana pertenece al municipio de Nacajuca y se conoce como la zona conurbada Villahermosa-Acayuca de modo que, esto presentado el crecimiento gigantesco en los últimos años y no hay una eficiente regulación en ese territorio.

En el siguiente croquis se puede apreciar el municipio de Centro y sus superficies, sectorizadas en las principales colonias.

Figura 20. Croquis del Municipio de Centro



Cabe mencionar que el municipio de Centro constituye el foco geográfico del estado de cuenta con una población de aproximadamente de 640,359 habitantes lo que representa el 28.6% de la población de la entidad de manera que la densidad de población general este 372.8 habitantes por kilómetro cuadrado que se encuentran distribuidos en un sistema integrado por 209 localidades distribuidas en 1663.38 km².

Por su parte, la aportación que a continuación se presenta en este documento son los problemas habituales que hay en México y por supuesto en el municipio de Centro trabajo por lo que se va a ir viendo cada uno de estos problemas en relación a los rezagos bien a los factores habituales donde se ve dañado el acceso a una vivienda digna y adecuada del municipio de Centro, Tabasco.

2. Población económicamente activa

Con base en la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo Nueva Edición (ENOE^N), presentada por el INEGI, correspondientes al trimestre de enero a marzo de 2022 para el estado de Tabasco. Con respecto al primer trimestre de 2020, se observa lo siguiente:

La Población Económicamente Activa (PEA) pasó de 968 mil a un millón 24 mil personas.

La población ocupada fue de 975 mil personas, un aumento de 66 mil ocupados. Las personas ocupadas en actividades terciarias ascendieron 52 mil; el impacto mayor se dio en el comercio con un aumento de 24 mil personas y en los servicios diversos con 20 mil personas.

Los ocupados en micronegocios incrementaron en 34 mil personas, principalmente en los que cuentan con establecimiento para operar, con 19 mil personas más.

La población subocupada registró 121 mil personas, se redujo en 27 mil entre ambos trimestres. La tasa de desocupación pasó de 6% a 4.8% a nivel estatal³¹⁹.

³¹⁹ INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo Nueva Edición (ENOE^N), 2022, https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/enoent/enoe_ie2022_08.pdf

Dentro de ese andamiaje, en la siguiente tabla se puede identificar en qué sectores se encuentra el trabajo de toda esa población económicamente activa, que, para efectos visuales, se presenta de la forma en que visualiza bajo estas líneas:

Tabla 1. Población ocupada según sector de actividad económica

Categoría	ENOE ^N		Diferencia absoluta	ENOE ^N		Diferencia relativa
	Primer trimestre			Primer trimestre		
	2021	2022	2021	2022		
	Absolutos		Relativos ^{av}			
Tabasco	909,425	975,287	65,862	100.0	100.0	
Primario	167,500	148,712	-18,788	18.4	15.2	-3.2
Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca	167,500	148,712	-18,788	18.4	15.2	-3.2
Secundario	170,072	201,603	31,531	18.7	20.7	2.0
Industria extractiva y de la electricidad	29,624	26,434	-3,190	3.3	2.7	-0.5
Industria manufacturera	73,323	77,452	4,129	8.1	7.9	-0.1
Construcción	67,125	97,717	30,592	7.4	10.0	2.6
Terciario	570,369	621,905	51,536	62.7	63.8	1.0
Comercio	164,067	187,669	23,602	18.0	19.2	1.2
Restaurantes y servicios de alojamiento	82,409	80,970	-1,439	9.1	8.3	-0.8
Transportes, comunicaciones, correo y almacenamiento	47,766	48,890	1,124	5.3	5.0	-0.2
Servicios profesionales, financieros y corporativos	47,537	57,219	9,682	5.2	5.9	0.6
Servicios sociales	79,824	83,199	3,375	8.8	8.5	-0.2
Servicios diversos	90,932	110,541	19,609	10.0	11.3	1.3
Gobierno y organismos internacionales	57,834	53,417	-4,417	6.4	5.5	-0.9
No especificado	1,484	3,067	1,583	0.2	0.3	0.2

Fuente: INEGI. Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Nueva Edición, primer trimestre de 2021 y 2022.

II. INFRAESTRUCTURA HABITACIONAL

1. Tipología

La principal distinción que podemos hacer en materia de viviendas es según el número de unidades familiares que viven en ella. Por unidad familiar entendemos un conjunto de personas unidas por una relación de parentesco que conviven en el mismo espacio y por las obligaciones que esto genera³²⁰. En este sentido, tenemos

³²⁰ Sociedad de Tasación Arquitasa, "Los tipos de vivienda", 2020, https://arquitasa.com/tipos-vivienda/#Dos_grandes_categorias_viviendas_unifamiliares_y_plurifamiliares

las viviendas unifamiliares y las plurifamiliares.

Así, las viviendas unifamiliares son aquellos edificios donde solo vive una unidad familiar (adosados, *bungalows*, etc) y las viviendas plurifamiliares aquellas donde vive más de una unidad familiar (apartamentos, pisos, etc)³²¹

En la práctica, esta definición a veces no se corresponde con el uso real de las viviendas ya que cada vez está más extendido el uso de la vivienda por personas que no forman parte de la misma unidad familiar (como por ejemplo los pisos de estudiantes).

Las viviendas unifamiliares son un tipo de inmueble destinado a uso residencial donde solo habita una unidad familiar. En la práctica, consisten en un único edificio donde viven pocas personas que mantienen algún tipo de vínculo (habitualmente, familiar) y que no está en régimen de propiedad horizontal³²².

La clasificación habitual de las viviendas unifamiliares es según la relación con los inmuebles aledaños: si se encuentran aisladas de ellos, pareadas o adosadas. En el lenguaje coloquial, se utiliza la palabra chalé o chalet para hacer referencia a viviendas unifamiliares.

2. Características

A. Tamaño, ubicación y antigüedad de los inmuebles

a) El tamaño de los inmuebles. Este es uno de los indicadores de rezago social o pobreza de todas aquellas familias que se encuentran en esos lugares, por lo que es importante conocer la situación actual de toda la población que presenta problemas espaciales en sus hogares y que no les permite tener condiciones de una vida digna. Cabe señalar, que la ley de vivienda en el artículo cuarto fracción cuarta refiere al término que espacios habitables en el cual se transcribe para su mayor referencia:

Espacios Habitables: el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las

³²¹ *Idem.*

³²² *Idem*

dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas³²³.

Por consiguiente y en términos de distribución, aquí se puede visualizar la cantidad de metros construidos y de terreno en las viviendas particulares habitadas.

Figura 21. Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas



De la imagen superior, se pueden ver los números de dimensiones de los hogares a nivel nacional, lo que aún los espacios siguen siendo reducidos y se encuentran a altos niveles porcentuales, por lo tanto, el 15.1% de más de 150m² lo que sin duda alguna los bajos niveles la dimensión de la vivienda siguen siendo visibles, y tanto el 28.1% y el 41.3% siguen siendo espacios precarios que abundan desde los 55 m² hasta los 100 m² en estas escalas porcentuales.

³²³ Ley de vivienda, artículo 4º, fracción IV.

Las entidades federativas también presentan estos problemas de tamaños de viviendas lo cual se puede ver que Campeche, Baja California Sur, Chiapas, Quintana Roo, Veracruz y Puebla, por lo que Tabasco también se encuentra dentro de los 10 estados donde las viviendas presentan problemas de espacios pequeños con un 32.3 %. Lo que conlleva a que aún haya precariedad en el acceso a la vivienda.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía el tamaño porcentual para el estado de Tabasco, respecto a la vivienda y dimensiones de espacio, el INEGI muestra los siguientes datos en la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

Tabla 2. Viviendas particulares habitadas en el estado de Tabasco, según metros de construcción

Hasta 45 m ²	De 46 a 75 m ²	De 76 a 100 m ²	De 101 a 150 m ²	Más de 150 m ²
152 722	209 397	138 693	97 546	76 538

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Vivienda, INEGI 2022.

En ese sentido, las viviendas hoy en día en el estado de Tabasco reflejan una cifra mucho mayor respecto a hogares con construcciones de menores dimensiones en lo que respecta a 46 a 75 m², con un total de 203, 397 en términos absolutos, esto quiere decir que la precariedad dentro del estado todavía se encuentra latente, y las familias tabasqueñas aún siguen viviendo en espacios pequeños, por lo que la población todavía presenta este tipo de carencia en este sentido.

b) Ubicación. La *ubicación de la vivienda* quiere decir aquella posibilidad de vivir aquí en el espacio que sea parte de un medio ambiente sano, el aire limpio, el agua limpia, basura o plagas, de que la posibilidad de que sea un lugar donde existen dinámicas sustentables y de conservación de los recursos naturales y medio ambiente. De igual manera, es necesario contar que la ubicación de la vivienda abarca a que éste se encuentra en próximas o bien conectados por aquellas fuentes de empleo, así como todo aquel espacio de desarrollo del individuo como es son los hospitales, educativos, el comercio, el abasto, la cultura, entre otros.

En efecto, la Organización de las Naciones Unidas, se refiere la vivienda siempre debe estar en un lugar donde se garantice aquel acceso a través cualquier medio al empleo, servicio de salud y educativos y bien, no encontrarse en aquellas zonas de contaminación o peligrosas o nocivas para la salud de los habitantes.

Dado que las conexiones para el acceso a servicios y desarrollo de las actividades diarias también son relevantes en la elección y acceso a la vivienda, a continuación, se muestra una tabla que mide el nivel de satisfacción que tiene las personas con la distancia-tiempo en sus viviendas y los distintos tipos de servicios.

Tabla 3. Satisfacción distancia-tiempo entre la vivienda y los tipos de servicios

		SATISFACCIÓN DISTANCIA-TIEMPO							
		Muy satisfechos		Aleg. satisfechos		Poco satisfechos		Nada satisfechos	
		Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
	Centros escolares	58.5%	47.6%	27.0%	26.9%	9.9%	16.3%	4.6%	9.1%
	Mercados o centros comerciales	53.1%	16.8%	27.0%	19.3%	13.5%	24.2%	6.5%	39.7%
	Trabajo	51.9%	36.8%	27.4%	27.6%	12.7%	21.5%	8.0%	14.2%
	Centros de salud	46.9%	33.5%	28.6%	24.6%	16.4%	22.2%	8.1%	19.8%
	Parques o espacios deportivos	47.2%	23.7%	26.2%	20.4%	15.9%	21.5%	10.7%	34.5%
	Centros de recreación o instalaciones culturales	30.4%	10.1%	24.9%	12.0%	21.6%	19.7%	23.1%	58.2%

Fuente: INEGI (2020) Encuesta Nacional de Vivienda

Por su lado, se puede ver que tanto la población urbana y rural presentan diferentes tipos de satisfacción en relación a la distancia entre la vivienda y los tipos de servicios que se reflejan como son los centros escolares, los mercados y centros comerciales, el trabajo, los centros de salud o bien los parques espacios o bien centros de recreación, de modo que los resultados, haciendo un muy bajos y más aun tratándose de la población rural la cual que por la parte precariedad y la marginación en la cual vive se debe principalmente a la falta de acceso a esos mismos servicios, por lo que de igual manera en el caso de la población urbana se

reflejan los resultados bajos a pesar de que tienen un acceso mucho mayor que el de la población rural.

Las siguientes cifras son contundentes porque enlistan los servicios que hay en la localidad y el acceso que la población tiene a ellos, de los que destaca el menor acceso a comedores comunitarios y los servicios y agentes de salud, además, aunque otros como el agua y el drenaje estén en cifras mayores, más adelante se verá cómo varía con la satisfacción de la población total.

Tabla 4. Localidades y población que dispone de servicios

Servicios en la localidad	Localidades		Población	
	Absolutos	Porcentaje	Absolutos	Porcentaje
Agua entubada	111 545	60.5	23 258 620	87.1
Red pública de drenaje	22 638	12.3	11 129 852	41.7
Servicio público de limpia	43 563	23.6	16 361 142	61.3
Alumbrado público	86 105	46.7	22 363 788	83.8
Espacios culturales y recreativos	40 635	22.0	19 057 440	71.4
Compra diaria de alimentos	71 714	38.9	24 138 470	90.4
Existencia de establecimientos comerciales	68 844	37.4	23 778 617	89.1
Comedores comunitarios	5 153	2.8	2 687 532	10.1
Servicios y agentes de salud	59 473	27.4	20 010 917	75.0
Total	184 295	100.0	26 688 539	100.0

Fuente: INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda 2020

Por un lado, la calidad de la vivienda también se refiere a la ubicación donde se encuentran aquellos lugares que son susceptibles de objeto de desastres naturales, por lo que, de acuerdo a los datos del CENAPRED, en México 35.5% de la población está en zonas de peligro de inundaciones como es el caso de Tabasco Colima y Campeche donde se encuentran en municipios con inminente peligro de inundación.

De igual manera, en Aguascalientes y Baja California no presentan riesgo alguno de donaciones, aunque si son estados que presentan índices de sequía y desertificación en altos niveles, por lo que aún la situación es más sensible donde dos terceras partes de la superficie de México tienen un riesgo sísmico significativo.

En ese sentido, de acuerdo con la SEDATU la ubicación de una vivienda social siempre ofrece la oportunidad para poder integrarla al ordenamiento, de modo que cuando hay una buena ubicación de la oferta habitacional este trae como

consecuencia procesos inclusivos, así como sostenibles de urbanización y las mejoras de aquellas capacidades de planificación y gestión de todos los asentamientos humanos.

Por lo tanto, la localización de la vivienda es todo el componente fundamental el cual debe ser planificado con el objetivo de garantizar el disfrute de una serie de derechos humanos dado hay una adecuada ubicación que siempre ofrece servicios primordiales para el desarrollo de la población así como el fortalecimiento del tejido social, de modo que, todo aquel acceso a equipamientos y servicios básicos son esenciales para la población más vulnerable dado que por la condición se pone en peligro su crecimiento desarrollo y seguridad.

Sin embargo, dentro del estado de Tabasco se puede representar aún las estimaciones respecto a la satisfacción con la vivienda que tienen los habitantes, tal como se puede representar en la siguiente tabla que se muestra a continuación.

Tabla 5. Grado de satisfacción en la distancia-tiempo de las viviendas y el entorno en el estado de Tabasco

Grado de satisfacción en la distancia- tiempo	Trabajo	Centros Escolares	Centros de Salud	Mercados o Centros Comerciales	Parques o espacios deportivos	Centros de Recreación o Instituciones Culturales
Muy satisfechos	258,320	287, 077	256, 385	175, 102	167, 261	100, 701
Algo satisfechos	190,546	207, 369	208, 579	170, 503	154, 739	131, 236
Poco satisfechos	148,221	136, 583	146, 428	171, 753	156, 302	175, 366
Nada satisfechos	85, 290	51, 348	70, 985	165, 019	204, 075	275, 074

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Encuesta Nacional INEGI

Aquí en lo que concierne al estado de Tabasco, se puede notar que los niveles de satisfacción varían respecto a los habitantes y los servicios que podrían tener en su entorno de los hogares, dado que como se puede notar en algunos casos se encuentran muy satisfechos los habitantes respecto a servicios de salud con un 256, 385, asimismo la densidad de la cifra alta se refleja en los Centros Educativos con

un 287, 077, pero la baja se presenta con altos índices en las cifras de satisfacción respecto a nada satisfechos en parques deportivos o centros de recreación o instituciones culturales con un 204, 075 en el caso del primero mencionado y 275, 074 sobre las instituciones culturales.

Por otro lado, se puede manifestar que con los datos del INEGI en la Encuesta Nacional de Vivienda se puede notar de qué manera se refleja las localidades en base a la población de habitantes, como son las localidades que forman parte de los municipios, tal como se muestra a continuación:

Tabla 6. Grado de satisfacción en la distancia-tiempo de las viviendas y el entorno en localidades de 1000000 y más habitantes

Grado de satisfacción en la distancia-tiempo	Trabajo	Centros Escolares	Centros de Salud	Mercados o Centros Comerciales	Parques o espacios deportivos	Centros de Recreación e instituciones culturales
Muy satisfechos	9, 522, 405	10688857	8'904 661	10 555 308	9 169 164	5 966 547
Algo satisfechos	4, 785, 801	4 654 510	5 054 696	4 454 554	4 464 945	4 479 055
Poco satisfechos	2, 004, 615	1 480 541	2 483 647	1 847 857	2 407 362	3 687 642
Nada Satisfechos	1, 233, 237	722 150	1 103 054	688 339	1 504 587	3 412 814

Por un lado, se puede ver que dentro de los niveles de satisfacción en todo México para localidades donde se incluye a Villahermosa como una localidad que forma parte del municipio de Centro, Tabasco, los niveles de satisfacción a gran escala sesiguen encontrando en los centros de recreación o instituciones culturales, tal comose puede mostrar en la tabla que se expone.

c) Antigüedad. Otro de los factores habituales respecto a la medición de la pobreza y la vivienda es la *antigüedad* de las viviendas en general, por lo que es necesario hacer referencia a que se entiende por estas variables que por años ha presentadoun rezago social en los temas de desarrollo habitacional.

Sin embargo, la calidad de la vivienda se puede ver menos probada cuando el conjunto habitacional se encuentre dañado debido a que hay problemas de infraestructura por el deterioro de los mismos y no se cuente con la capacidad económica de los que habitan el hogar para poder llevar a cabo la reparación de estos problemas que se presentan en la infraestructura física de un hogar.

Dentro de los indicadores que señala sobre la actividad de una vivienda, la Encuesta Nacional de vivienda del INEGI en el año 2020, indica números porcentuales donde hay viviendas dependiendo de la antigüedad que tengan, las cuales parten desde 31 años y más, o bien, desde cinco años o menos, lo que sin duda alguna esto se hace referencia a la antigüedad.

En ese sentido, como señala Anabel Monterrubio, el deterioro urbano y habitacional es aquel que implica la degradación y bien la pérdida de la imagen urbana, del patrimonio que se construye y de todos aquellos espacios públicos, los cuales se pierden de manera progresiva a la vivienda y la desvalorización de las edificaciones con cierta antigüedad.

Por lo tanto, se menciona que como que el deterioro sobre la edificación de la casa de una familia puede ser un indicador de que elementos de la infraestructura dentro de la misma necesita de reparación o remodelación en su caso y esto parecer ser indicador de cómo se encuentra los antecedentes de una vivienda en general, indicadores que pueden ir desde la humedad y principalmente las grietas que presentan los hogares, dado que cuando se habla de antigüedad entonces esta variable también se relaciona con otras como es el hundimiento, la deformación de columnas vigas o trabes, siendo el esqueleto o la infraestructura del mismo hogar.

Conforme al INEGI, los problemas estructurales de la vivienda, en términos porcentuales, son de humedad o filtraciones 44.2%, grietas o cuarteaduras 40.8%, deformaciones en marcos 16.2%, levantamientos o hundimientos del piso 14.8%, fracturas o deformaciones de columnas, vigas o trabes 10.6% y en tuberías o drenaje, un 7.9%³²⁴.

³²⁴ INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

Por una parte, eso es usuario inferir que para combatir el desarrollo del uso habitacional necesario poner en práctica todas aquellas políticas que se encuentren analiza la antigüedad de cada vivienda dentro de un conjunto habitacional o bien, aquella población que se encuentre marginada dentro de los municipios o de las entidades federativas. Por un lado, es importante reconocer que dentro de los indicadores de pobreza estos necesitan del reforzamiento de sus viviendas en un momento dado, para que las personas puedan llevar a cabo la remodelación de sus hogares en un momento determinado.

Por lo tanto, en lo que respecta al municipio de Centro, a nivel general en tabasco se muestran los siguientes datos, respecto a los años de antigüedad tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 7. Viviendas con antigüedad en el estado de Tabasco

Antigüedad	5 años o menos	De 6 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	31 años o más
Viviendas	89, 261	106, 315	184,244	147351	144, 488

Fuente: elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Vivienda

No obstante, las localidades como Villahermosa, Tabasco que tienen a su cargo población de 340, 060 y forma parte del municipio de Centro Tabasco, se puede inferir la antigüedad a partir de los datos que arroja la Encuesta Nacional de Vivienda del INEGI en la siguiente tabla.

Tabla 8. Antigüedad en localidades de 100,000 y más habitantes

Antigüedad	5 años o menos	De 6 a 10 años	De 11 a 20 años	De 21 a 30 años	31 años o más
100 000 y más habitantes	1, 277 839	1, 888, 653	4, 717, 061	4, 010, 336	4, 804, 931

Fuente: elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

Como se puede ver en la representación de la tabla, aún la antigüedad de la vivienda dentro de las localidades con un aproximado de 100, 000 habitantes o más representa que aún hay muchos hogares que se encuentran bajo una antigüedad mayor de 31 años, asimismo, esto se puede notar en las cifra de 21 a 30 años con 4, 010, 336 y de 21 a 30 años o más, sin embargo, de acuerdo a los datos del INEGI, en estas poblaciones se encuentra en un aproximado de 17, 546, 854 dentro de la variable de 100, 000 habitantes o más, por lo que es indudable que aún dentro de estas localidades se siguen encontrando un nivel alto de viviendas con una antigüedad mayor a 21 o 30 años o más.

B. Materialización a través de los procesos de autoconstrucción y autoproducción

En primer lugar, de acuerdo con el informe de la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano, es que la auto producción de vivienda es todo aquel proceso en el que las familias aprovechan todos aquellos recursos que tienen a su alcance y los gestionan y de esa manera reducen intermediarios y priorizan la atención de todas aquellas necesidades familiares, culturales y adecuaciones a la capacidad económica.

Cabe señalar que, la auto-producción es una forma de llevar a cabo la producción de bienes que han existido históricamente como un medio de las familias para la satisfacción de sus necesidades habitacionales a través de procesos que se controlan por ellas mismas. En ese sentido, son aquellas personas que toman decisiones fundamentales en aquel proceso en donde van desde la selección de la ubicación, así como el tipo de solución habitacional que es el mejoramiento ampliación o construcción de una vivienda nueva, la organización de la obra, los metros cuadrados a construir, los materiales autorizar en la construcción y bien en algunos casos participan en la edificación, por lo que a diferencia de lo que es la producción comercial en donde las viviendas se construyen para la venta en el mercado, en todo proceso de autoproducción se construyen para ser habitadas por quien las produce, por lo que se responde a aquellas necesidades que proceden

durante el ciclo de vida de las familias las cuales se va adecuando a todas aquellas condiciones climáticas y culturales de su región.

Así la diferencia en autoproducción y autoconstrucción se puede ver reflejada en la Ley de Vivienda en su artículo 4 que menciona lo siguiente:

Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

Autoproducción de vivienda: el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción³²⁵.

Autoconstrucción de vivienda: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva³²⁶.

En tal sentido, de acuerdo con los informes de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, la auto producción suele suceder en todos aquellos contextos económicos y sociales dado que es la primera opción de las familias las cuales no tienen acceso al financiamiento formal para la adquisición de una vivienda. Sin embargo, a través del modo de auto-producción se generan sin intermediarios, todas aquellas soluciones flexibles las cuales permiten a los usuarios llevar a cabo el diseño, así como la materialización del proyecto a través de un procedimiento progresivo de acuerdo a la acceso a recursos, la mano de obra, o bien el soporte de familiares y amigos, así de acuerdo al informe de la SEDATU en todo proceso de auto-construcción o autoproducción se puede llevar desde 15 y 20 años respectivamente.³⁰¹

Por un lado, siguiendo el informe de la SEDATU, el proceso de auto producción se compone de 7 fases, identificación de acceso al suelo espacio donde se llevará a cabo el proyecto es decir un lote no edificado, un lote familiar, o bien el piso superior de una vivienda que ya existe, el diseño del proyecto y planeación de la obra, planeación financiera donde se incluye la identificación y el acceso a toda fuente de financiamiento cómo es el ahorro, el crédito, el subsidio bien otro tipo de

³²⁵ Ley de Vivienda, artículo 4°.

³²⁶ Ley de Vivienda, artículo 4°.

recursos que pueden ser las aportaciones familiares o sociales en efectivo, materiales y mano de obra; la gestión de trámites y permisos; asimismo, la selección de materiales de construcción y logística para que estos lleguen a la obra; la ejecución de la obra el cual abarca la construcción y la supervisión y finalmente el uso y el mantenimiento.

Seguidamente, de acuerdo con la SEDATU, la autoproducción, se refiere a un proceso que es más amplio en lo que se refiere a la toma de decisiones que pueden ir desde la gestión del suelo, la planeación y la construcción, que se refiere a la ejecución de la obra que puede darse por medio de la contratación de terceros, mientras que la autoconstrucción se centra en la etapa de construcción y que los usuarios construyen ellos mismos la vivienda.

Por otra parte, se puede ver que los procesos de autoconstrucción y autoproducción han crecido, e incluso el Estado de Tabasco se encuentra entre los niveles porcentuales más altos respecto al autoconstrucción de viviendas, tal como la muestra la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, respecto a las formas de adquisición de la vivienda, en el que destaca que, a nivel nacional, en su mayoría, con un 57.3% las viviendas se construyen, 20.8% compró una nueva y 14.6% compró una usada³²⁷.

En efecto, los datos arrojan que precisamente la mayoría de la población a nivel nacional ha crecido o ha preferido la opción de construir su vivienda propiamente, por lo que las formas de adquisición como comprar una nueva usada o bien de otra manera, suelen ser las formas de adquisición de vivienda más bajas en el país, por lo que el resultado arroja un 57.3 % como autoconstrucción, pero a diferencia del lapso de 14 años, que el resto -1,1%.

Así, de acuerdo a la construcción o necesidades de construcción o ampliación, es uno de los indicadores de como la auto-producción y la auto-construcción son necesarias, por lo que el indicador en estos casos es precisamente las necesidades de arreglos y remodelación, construcción o ampliación de espacios o bien otras reparaciones.

³²⁷ INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda 2020

Conforme al INEGI, las necesidades de construcción así como todo tipo de remodelación, ampliación y las reparaciones menores representan altos porcentajes dado que a nivel nacional se encuentran 58.5% respecto a los arreglos y remodelación en su máximo nivel de manera que, se puede notar que de acuerdo a lo indicado por el INEGI, los estados o entidades federativas o más alto porcentaje de estas necesidades de construcción y ampliación son Chiapas, Guerrero, Oaxaca y Campeche, donde las necesidades de Tabasco indican un 80.2% en la escala porcentual de construcción y ampliación.

En ese orden de ideas, como se puede ver, tanto la autoproducción y la autoconstrucción son pautas que determinan el rezago de vivienda en México y también en el estado de Tabasco, lo que conlleva a suponer que efectivamente se necesitan del apoyo a todas aquellas personas que no cuenta con una capacidad económica para poder adquirir un crédito de vivienda ya que esto sería una alternativa sumamente eficaz y que como se pudo ver en su mayoría necesitan de la ampliación y la construcción a nivel nacional, por lo que Tabasco sigue siendo uno de los estados que mayor necesitan del autoproducción y la construcción por lo que las políticas de bienestar enfocados en medir el indicador o bien la población que necesite precisamente de la construcción de sus viviendas por ellas mismas.

En ese sentido, en el Estado de Tabasco, se muestra a continuación la siguiente tabla que representa las cifras de las formas de adquisición de la vivienda tal como se muestra a continuación:

Tabla 9. Viviendas particulares habitadas según su forma de adquisición en el estado de Tabasco

Formas de adquisición de las viviendas	Se compró nueva	Se compró usada	Se construyó	Se obtuvo de otra manera
Monto total	43 361	39 899	372 518	62 382

Fuente: elaboración propia con base en la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

Como se puede notar en el Estado de Tabasco, sin duda alguna la variable que más prevalece en el presente caso, la autoconstrucción, la población en Tabasco refleja una preferencia respecto a la forma de adquirir la vivienda, pero con la autoconstrucción, esto quiere decir, que la ciudadanía opta por construir su propia casa desde los terrenos, y con esto se hace de una vivienda con todos los recursos básicos a diferencia. Las localidades con menos de 100, 000 habitantes y las variables de autoconstrucción reflejan estas cifras en la siguiente tabla.

Tabla 10. Periodo de construcción 2015-2020, localidades de 100,000 y más habitantes

	Inicio la construcción	Finalización la construcción
Albañil o trabajador por su cuenta	148 076	418 402
Ingeniera(o), arquitecta(o) o empresa constructora	19 606	45 898
La construyó una persona del hogar	54 936	126 444

Fuente: elaboración propia de acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda 2020

La autoconstrucción y la autoproducción dentro de las localidades a nivel nacional se pueden ver que las cifras hoy en día prevalecen es que comúnmente las familias o habitantes dentro del hogar optan por construir sus viviendas ellos mismos, lo que sin duda es una opción más económica para las familias de las localidades de construir sus viviendas, ahorrándose los gastos de proyectos que trae consigo por parte de empresas constructoras o bien, por parte del albañil.

III. FACTORES QUE AFECTAN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE CENTRO

Es importante considerar que el derecho a la vivienda digna y adecuada para que se le considere con esas peculiaridades, es necesario analizar los problemas

habituales que dentro de estas surgen, dado que la población en México al tener una vivienda de cualquier tipo y principalmente los sectores de la población más rezagados, carecen de los servicios básicos o tiene problemas con el abastecimiento de ellos, además dentro de los problemas habituales de vivienda se encuentran otros tipos de controversias, como son los comunitarios o la convivencia entre los mismos vecinos o bien la falta de seguridad de infraestructura dentro del entorno urbano donde se encuentran los hogares en México y en algunos casos factores que igual afectan las familias tabasqueñas.

1. Consideraciones en la forma de acceso a la vivienda

En primer lugar, el problema de la vivienda se mide a partir de su déficit habitacional el cual se encuentra sujeto a dos elementos que son el cuantitativo y el cualitativo. En ese sentido, la medición del déficit habitacional cuantitativo es el número de viviendas menor al número de hogares, y el cualitativo son aquellos problemas estructurales de material de hacinamiento, de conexión deficiente de la vivienda a través de los servicios públicos domiciliarios.

En tal sentido, María de Lourdes señala que la tipología se establece con base en los siguientes tipos de políticas públicas: política pública de vivienda de tipo uno que se relaciona con el déficit cualitativo es decir, el mejoramiento de casas y barrios, reasentamientos; así este tipo política pública de vivienda de tipo II se encuentra vinculada con el déficit cuantitativo y la construcción de vivienda nueva; política pública de vivienda de tipo III, se encuentra conectada con la dotación de suelos urbanizables y la política pública de tipo IV, se relaciona con el entorno barrio o bien la localidad del contorno que son los equipamientos metropolitanos urbanos³²⁸.

Por lo tanto, se advierte que, el déficit cuantitativo se relaciona con la ciencia de vivienda a partir de dos condiciones las cuales son: que el número de familias comparten el mismo techo y comparten las facilidades de preparación de

³²⁸ García Vazquez, María de Lourdes, *La política de vivienda desde la perspectiva de género, Habitabilidad y Política de vivienda en México*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 2015, p. 146.

comidas que sea superior a una, además familias que viven en viviendas que no pueden ser mejoradas debido a la baja calidad de los materiales constructivos³²⁹.

Por otro lado, el déficit cualitativo no incluye las viviendas consideradas en el déficit cuantitativo dado que ésta se define a partir de tres condiciones las cuales son las condiciones deficientes de la vivienda esto quiere decir viviendas con alguna de las limitaciones que son techos hechos de materiales no permanentes, paredes estructuras hechas de materiales no permanentes como son los suelos de tierra, hacinamientos donde son más de tres personas por cuarto, además se dan las *condiciones deficientes del vecindario*, donde hay insuficiencia reestructura de servicios, ausencia de agua potable con acceso por tuberías, la ausencia de cloacas o sistema de disposición de aguas servidas, ausencia de electricidad y lo que son las limitaciones de tierra, o bien la familia no en la propiedad de la casa de la parcela.³³⁰

Por su parte, a partir de los elementos que se citaron respecto al carácter cualitativo y cuantitativo de una vivienda, son la base para ir analizando a fondo cada uno de estos problemas que dentro de estudios académicos así como estudios cualitativos y cuantitativos llevado a cabo por instituciones se han encargado de ver como este problema ha venido aumentando y que políticas públicas se han venido impulsando respecto a los temas o problemáticas de la vivienda tanto en el plano cualitativo y cuantitativo, por lo tanto es necesario adentrarse dentro de los problemas que atacan a la vivienda y ver de qué manera se pueden combatir a través del análisis que se propone en el presente trabajo.

A. Tierras asequibles para viviendas

Al hablar de tierras asequibles nos referimos a la tierra en sí, la cual se puede integrar de diferentes maneras, para efectos de este apartado, se estudia la vivienda mixta o de uso mixto, la vivienda residencial y la vivienda de interés social, de esta última se profundizará en otros acápite, pero con un enfoque distinto a su mera descripción.

³²⁹ *Idem.*

³³⁰ Genatios Carlos, ¿Se entiende el problema de la vivienda? El déficit habitacional en discusión, sin p. 203

En este orden de ideas, cuando nos referimos al término 'residencial', podemos entender que se trata de tanto de una 'casa residencial' como de un 'fraccionamiento residencial'.

Una 'casa residencial' o de 'tipo residencial' se refiere a que ese inmueble es una categoría superior, ya sea por su superficie total, por su superficie construida, por su diseño, o por sus acabados y calidad de construcción. Una casa residencial puede ser construida en producción en serie, o edificada con diseño peculiar y en aislado³³¹.

En cambio, un 'fraccionamiento residencial' significa que el rumbo del desarrollo ofrece ciertas ventajas: a) que la zona inicia o se mantiene 'de moda' o en un 'boom', b) que sin duda esa propiedad se beneficia de una alta plusvalía, c) que los servicios básicos (agua, luz, drenaje, abasto de gas, etc.), no serán problemáticos, d) que el uso municipal de suelo está destinado al habitacional, sin que se permita la operación comercial, industrial y de empresas de servicios; lo que garantiza una vida de tranquilidad, sin ruidos ni molestias, a los vecinos habitantes³³².

Por su parte, la vivienda mixta es aquélla que cumple todos los requisitos propios de la vivienda familiar y, en la que, además, se desarrolla una actividad económica³³³.

Mientras que, una vivienda de interés social, también conocida como VIS, es una vivienda que cumple con los estándares mínimos de calidad, construcción y habitabilidad y cuyo valor máximo asciende incluso a determinado precio (menos

³³¹ Ruba, "Viviendas residenciales", 2019, <https://rubaresidencial.com/casas-residenciales-las-viviendas-con-esta-denominacion-si-son-realmente-residenciales/#:~:text=Una%20casa%20residencial%20o%20de,acabados%20y%20calidad%20de%20construcci%C3%B3n>.

³³² *Idem*.

³³³ Euast, "Vivienda mixta", https://www.eustat.eus/documentos/opt_1/tema_24/elem_1788/definicion.html#:~:text=Definici%C3%B3n%20Vivienda%20mixta&text=Es%20aqu%C3%A9lla%20que%20cumple%20todos,se%20desarrolla%20una%20actividad%20econ%C3%B3mica.

costoso). La venta de este tipo de viviendas está orientada a aquellas personas que quieren alquilar o comprar su primera vivienda, pero poseen unos ingresos económicos bajos³³⁴.

El objetivo de los proyectos relacionados con la construcción de viviendas tipo VIS es garantizar el derecho de todos los ciudadanos de disponer de un techo para dormir. Además de eso, el gobierno ofrece ayudas y subsidios para los más desfavorecidos de la sociedad.

B. Viviendas propias con escrituras

De acuerdo a los límites conceptuales del Instituto nacional de estadística y geografía, la escrituración de la vivienda se atribuye en un documento firmado ante notario público y es el único medio en el que se tiene certeza jurídica de la propiedad ante terceros, por lo tanto es un aspecto fundamental de la vivienda adecuada de manera que, de acuerdo al INEGI, la falta de escritura conciben la vulnerabilidad de las personas como que también se relaciona con aspectos socioeconómicos.²⁹¹ Esto mismo se puede reflejar en los datos que el mismo Instituto Nacional de Estadística y Geografía donde hay inseguridad en la tenencia respecto a las cifras a nivel nacional, dado que un 16.6 % de la población a nivel nacional todavía viven bajo estas condiciones por falta de escrituras o títulos de propiedad³³⁵.

Por su lado, el tema de la seguridad de la tenencia que ya se considerado en anteriores capítulos y la situación actual en México, se refiere a las personas que cuentan de forma continua y segura con el derecho al suelo y en consecuencia a la posesión de la vivienda, por lo que también la seguridad incluye el acceso a la tierra en modalidades distintas a la propiedad privada como son las comunidades esquinales, las comunales y las cooperativas. Cabe señalar, que entre la población indígena y los hogares rurales los grupos según la virilidad que carecen de escrituras propias en una proporción del 23.6% 25.3% esto de acuerdo a la

³³⁴ Realía, "Vivienda de interés social", <https://www.realia.es/que-es-vivienda-de-interes-social>

³³⁵ INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda 2020

Información solicitada por el Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado.

De igual forma, la seguridad de la tenencia también se ve reflejada en el número de ocupantes en las viviendas ya sea de forma permanente o de uso temporal en el municipio de Centro esto como ha sido reflejado en el censo nacional de población y vivienda que continuación se muestra a continuación en la siguiente tabla.

Tabla 11. Ocupantes por viviendas

Total de viviendas	Total de viviendas habitadas	Total de viviendas particulares	Viviendas particulares deshabitadas	Viviendas particulares de uso temporal
248143	197683	237673	40625	9835

Es importante considerar que el número total de viviendas hoy en día en el municipio de centro ha crecido dado que se encuentra en una cifra de 237,673 lo que sin duda alguna refleja que las familias dentro del municipio se encuentran en condiciones de seguridad en la tenencia, Sin embargo, en las viviendas particulares que se encuentran deshabitado y las de uso temporal hay una baja cifra de estas dos variables en el caso de la primera con un 40, 625 y en la segunda mencionada un monto de 9835, aquí se puede ver el total de viviendas que hoy en día se encuentran deshabitadas y habitadas.

C. El entorno comunitario

En primer lugar, como menciona la autora Karla Saez, las comunidades como parte de la sociedad, siempre han sido de especial interés en todo lo que es el proceso de desarrollo a raíz de los programas y proyectos de desarrollo los cuáles no pueden tener éxito sin la participación previa de esos actores quienes, con mayor conocimiento de sus realidades ayudan a las autoridades a definir con claridad los puntos relevantes de las políticas públicas de desarrollo, y sobre todo porque las comunidades tienen, en algunos casos, esas virtudes que les permiten apropiarse

de su desarrollo como por ejemplo la organización, la solidaridad, la cooperación, entre otras.

La autora Brenda Saucedo Judit menciona que, en un comienzo los individuos y familia se fueron asentando en un espacio o bien en una tierra para explorarla, de modo que la tierra colonizada se llamó colonia. En un primer punto había varias unidades de explotación dentro de aquellos se encontraba la agropecuaria que era la productora de todos los medios de subsistencia que se llamaban chacra, granja, finca, sitio o bien pequeña propiedad rural. Ese sentido, la autora de referencia menciona que la economía de la colonia se caracterizaba por la superposición en una misma unidad de todas aquellas actividades productivas y de consumo, así como también la ausencia de una acumulación sistemática de capital de lo que era el trueque y la necesidad de protegerse contra elementos ajenos a ella y vender los excedentes de la producción lo que se va a aproximando a los colonos a los que vienen siendo los vecinos.

En ese sentido, la autora de referencia menciona que la economía de la colonia se caracterizaba por la superposición en una misma unidad de todas aquellas actividades productivas y de consumo, así como también la ausencia de una acumulación sistemática de capital lo que era el trueque y la necesidad de protegerse contra elementos ajenos a ella y vender los excedentes de la producción lo que se va a aproximando a los colonos los que vienen siendo los vecinos. De tal manera, las relaciones de vecinos implicaban el saludo hasta contactos informales y formales.

Por un lado, se puede suponer que, dentro de esas comunidades, al encontrarse los sujetos que interactúan en un medio, estos tienden a tener intereses o necesidades contrarias, lo que conlleva a la generación de una controversia entre los integrantes de la comunidad o colonia, por lo que, dada la situación, se necesitan de herramientas eficaces que ayuden a los habitantes de esos barrios y comunidades a combatir esas controversias que se originan en esos grupos.

En consecuencia, se puede sostener el problema de la vivienda en relación a su entorno, se presentan diversos conflictos de carácter comunitario como puede

ser problemas de recolección de basura, conflictos entre vecinos por diversos tópicos, o bien conflictos debido a mascotas o cualquier otra que afecte a los mismos habitantes aledaños en el entorno urbano.

Imprescindible mencionar que todos esos conflictos son de carácter social o colectivo y que tienen hacer o perjudicar a los habitantes y de esa manera agrava la relación entre los mismos, lo que con lleva a suponer que esto traería consecuencias graves para vivir dentro de un hogar. Esto se debe, a que las causas de interacción que hay a diario entre los vecinos se necesitan para que sean estables y de buena compañía dado que de ahí puede haber una cooperación entre los mismos para enfrentar o combatir problemas que en un futuro pueden suscitarse.

2. El problema de la vivienda y los factores negativos habituales

A. Rezago habitacional

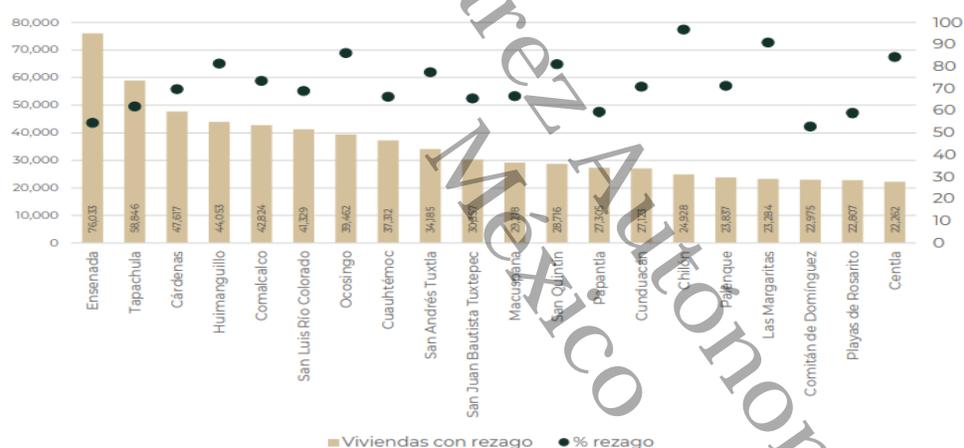
El rezago habitacional que se encuentra conformado por viviendas en hacinamientos de más de 2.5 personas por cuarto, y viviendas construidas con materiales precarios y por último las viviendas sin excusado.

Cabe mencionar que, una vivienda habitable es aquella donde se garantiza, la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio suficiente, así como la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y bien otros riesgos para la salud y peligros estructurales. Por su parte, la habitabilidad de la vivienda en México se puede reflejar con el primer indicador de rezago habitacional, el cual de acuerdo al estudio preliminar del programa nacional de vivienda 2019-2024, el país ha mejorado en las últimas décadas dado que el porcentaje de viviendas de rezago ha disminuido de un 33.5% en el 2008 a un 27.5 % en el 2018 el cual está viviendo ese rezago por hacinamientos que fue de 1.7 millones y por materiales fue de 8.5 millones³³⁶.

³³⁶ Programa Nacional de Vivienda 2019-2024

Por un lado, se puede ver que el problema de la vivienda respecto al rezago habitacional es precisamente a través de lo que se han llevado a cabo a partir de los estudios del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020 en el cual la Comisión Nacional de Vivienda presenta los resultados de los municipios con problemas de rezago habitacional en México en el cálculo del rezago habitacional a nivel municipal Censo de Población y Vivienda 2020. A partir de este estudio, se consideran los municipios con más rezagos habitacionales dentro de los cuales se pueden citar en base a la siguiente ilustración.

Gráfica 3. Municipios con mayor cantidad de viviendas en rezago y abarcan más del parque habitacional



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, 2021

Cabe señalar que, de los estudios de la CONAVI y la SEDATU, el municipio con mayor cantidad de viviendas en condición de rezago habitacional y que representa el 50% de su parque habitacional es Ensenada, Baja California, con un total de 76,033 viviendas que representan el 54.6% del municipio³³⁷.

No obstante, un dato trascendente para los fines de este trabajo, derivado de la estadística presentada, es que en las primeras veinte posiciones de estos alarmantes resultados se encuentran seis municipios del estado de Tabasco:

337 CONAVI, "Cálculo del rezago habitacional a nivel municipal. Censo de población y vivienda 2020", p. 3, https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2021/Calculo_municipal.pdf

Cárdenas, Huimangüillo, Comalcalco, Macuspana, Cunduacán y Centla³³⁸. Por lo que Tabasco ocupa uno de los primeros lugares en rezago habitacional, con mayor número de municipios afectados por esta situación, lo cual se debe a diversos factores como la falta de infraestructura y de calidad cuantitativa y cualitativa de la política habitacional que se está empleando en el Estado, entre otros aspectos que se abordarán en posteriores epígrafes.

Por consiguiente, en el municipio de Centro, Tabasco también tiene un importante rezago habitacional que queda muy claro en los resultados del censo nacional de población y vivienda llevado a cabo por Instituto Nacional de Estadística y Geografía. En ese sentido, en el siguiente cuadro se muestra cómo se encuentra la situación actual del municipio de Centro respecto al rezago habitacional.

Tabla 12. Resultados de vivienda en el municipio de Centro

Viviendas particulares habitadas con piso de material diferente de tierra	Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	Viviendas particulares habitadas con sólo un cuarto	Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y más
193,650	3,662	71710	125627	21188	31689	144459

Fuente: elaboración propia en base con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020

Los resultados que se hicieron a partir del Instituto Nacional de Estadística y Geografía se ven la alta intensidad que todavía hay respecto a las viviendas en total que reflejan un rezago habitacional respecto al piso de material diferente a la tierra pero que aún sigue viendo pisos de tierra con un total de 3662 lo que sin duda alguna se ha mejorado respecto hasta ahora. De igual manera, los espacios de vivienda respecto a las viviendas particulares en el municipio de Centro han aumentado debido a que se puede ver que cada una de estas ya hay más viviendas con dos dormitorios o bien, con tres cuartos y más, donde se puede notar que hay

un total de 125627 y 144459 de ambas variables mencionadas.

Es un hecho, que el rezago habitacional se ha venido dejando atrás dado que hoy en día las viviendas centro del municipio de Centro representan en total mayoritario respecto a que hay viviendas particulares con mayores cuartos o bien los pisos y los materiales que se utilizan son hecho con elementos de calidad para la construcción de estas.

B. Carencia de espacios en la vivienda

Dentro de las políticas de vivienda que se hacen también se tienen que considerar la carencia de espacios de la vivienda tal como ya se había mencionado en los estudios cuantitativos y cualitativos por los organismos encargados de estas mismas políticas en marcha.

En ese orden de ideas, este tipo de carencia se debe a espacios físicos, que, de acuerdo al CONEVAL, se resalta la importancia del entorno físico donde viven las personas además de los espacios que se contemplan por lo que la medición de esta carencia toma como base los techos, los muros y los pisos donde los materiales deben ser aquellos que protejan a los habitantes de la vivienda del clima y que no dañen su salud. De manera que, es importante considerar que los espacios deben alentar la privacidad de los residentes evitando el hacinamiento de modo que, una persona que presenta la carencia por la calidad y espacios de la vivienda reside o contempla las siguientes características: a) el material de los pisos de la vivienda es de tierra; b) el material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos; c) el material de los muros de la vivienda es de barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto; o material de desecho; d) la razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor que 2.5.

Ese sentido de acuerdo a los aportes de los estudios del CONEVAL se encontró que tres programas relevantes para la disminución de la carencia por calidad y espacios de la vivienda en un número dos se encuentra fuertemente y en una escala de uno ligeramente quiere decir que de los 149 programas sociales que operan en 2020, dos por ciento contribuyen a la disminución de esta carencia.

C. Ausencia de servicios básicos

a) *Viviendas particulares donde se usa leña y carbón.* El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en relación a la indagación sobre las condiciones para cocinar es de interés porque pueden repercutir en la higiene durante la preparación de todos los alimentos, así como la salud de las personas y de esta manera puede afectar el medio ambiente a raíz de la emisión y la concentración de gases y partículas que se crean por la combustión, de manera que, esto refleja la precariedad en la vivienda dado que es cocinar con leña o carbón sin chimenea, el cual indica carencia por servicios básicos por lo que contribuye a la medición de la pobreza por lo que se delimita, las acciones para reducir el uso de combustibles peligrosos para la salud, al incremento de toda la utilización de dispositivos como estufas ecológicas que usan de una forma eficiente el combustible y disminuyen las afectaciones sobre las personas³³⁹.

En ese sentido, en los recientes datos recabados por el INEGI a través del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, se muestra el enfoque cuantitativo, de los números de viviendas que usan carbón y leña para cocinar por cada entidad federativa, lo llamativo de los resultados es que Tabasco se encuentra dentro de los cinco estados que más se encuentra en carencia de viviendas con el uso de leña y carbón, junto con Chiapas, Oaxaca, Querétaro, Yucatán. En Tabasco, hay un 26.6% de la escala porcentual³⁴⁰ donde las viviendas tienen estos detalles lo que indudablemente, por lo que dicha entidad se encuentra dentro de los índices de mayor precariedad en materia vivienda adecuada dada la relación que como ha mencionado el órgano encargado de la estadística nacional-, el daño se crea a partir de los gases que se crean con estos procedimientos.

Sin duda alguna la carencia de utensilios para cocinar es otro de los indicadores, de manera que para corroborar el dato del censo nacional de población

³³⁹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Marco Conceptual. Censo Nacional de Población y Vivienda, 2020, p.44 disponible en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197520.pdf

³⁴⁰ INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

y vivienda 2020, el cual es también administración pública federal a través de la Secretaría de Bienestar ha arrojado datos en su informe anual sobre la situación de Pobreza y Rezago Social 2022, sobre los indicadores de pobreza y el porcentaje de viviendas que se encuentran cocinando con leña y carbón.

En la siguiente tabla se puede ver que de acuerdo a los datos de la Secretaría de Bienestaren el informe del año 2022 y como se refleja la diferencia que hay con el Instituto Nacional de Estadística Geografía, la población tabasqueña en general de un 847.1 el 35.1% cocina con carbón, y por otro lado el número de viviendas que va a pedir 225, donde 153 se refleja el 33.0% del número de viviendas que todavía se encuentran cocinando bajo estas condiciones.

Tabla 13. Indicadores de seguimiento al derecho a la vivienda

Indicador de carencia	Población (miles)	%	Número de viviendas	%
Servicios básicos en la vivienda	1,037.9	43.0%	281,334	41.3%
En viviendas sin acceso al agua	442.2	18.3%	121,380	17.8%
En viviendas sin drenaje	78.9	3.3%	23,205	3.4%
En viviendas sin electricidad	6.3	0.3%	2,320	0.3%
En viviendas sin chimenea cuando usan leña o carbón para cocinar	847.1	35.1%	225,153	33.0%

Fuente: Informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social 2022, Tabasco, Secretaría de Bienestar.

Es importante señalar que México el uso de la leña como combustible tiene varias consecuencias socioeconómicas y ambientales de entre ellas se destacan: a) la satisfacción de los requerimientos de energía doméstica de una amplia población rural y marginada; b) la perturbación de las comunidades vegetales con repercusiones en la flora y la fauna asociada cuando supera la capacidad de recuperación o resiliencia del ecosistema; c) el pacto social económico y de la salud que derivan de la combustión de leña, transporte, y combustión ineficiente; y por último se encuentran aquellos efectos sobre la atmósfera global como el clima de la

zona humana por lo que se considera que la producción y combustión de leña no produce Co₂ neto, ya que este proceso libera la misma cantidad de Co₂ que absorbe el ambiente³⁴¹.

Sin embargo, se pudo ver las consecuencias que trae consigo el uso del carbón y la leña dentro de las poblaciones marginadas en estado de Tabasco tal como se refleja representa una cifra preocupante dado que aumentado la utilización de estos métodos para llevar a cabo la cocina dentro las comunidades con mayor rezago. No obstante, es importante apuntar que los métodos que se llevan a cabo para cocinar dentro de las comunidades rurales, representan un símbolo cultural que se emplean para llevar a cabo la comida tradicional o bien es un medio para poder obtener la creación de comidas regionales. Por lo tanto, es importante los derechos de la identidad cultural de la comunidad cuando emplean de este tipo en la cocina mexicana tradicional y ancestral, y ver la forma de armonizar estos derechos con el medio ambiente sano y el derecho a la salud en su caso.

b) Personas que cuentan con agua entubada dentro de la vivienda.

Uno de los servicios básicos que suele faltar dentro de las viviendas en México y se refiere precisamente al agua el cual puede venir distribuida de diferentes fuentes y puede ser conducida a través de la vivienda de diferentes formas, por lo que esto es una medición de la pobreza existe actualmente en México y que se necesita del desarrollo de cada uno de estos, por lo que es interesante ir tomando en consideración los elementos cualitativos y cuantitativos que la misma estadística nacional arroja respecto a esos datos.

Por su parte, de acuerdo al marco conceptual del INEGI, se dispone que el acceso y la disponibilidad de agua es desigual entre los grupos sociales, no obstante este es indispensable para la vida en el planeta por lo que resulta relevante su gestión adecuada, suscripción, aprovechamiento, distribución, transporte almacenamiento y tratamiento, a la vez, la disponibilidad del agua se asocia comúnmente con el servicio público de agua potable, por lo que no siempre es así

³⁴¹ Carranza Quiroz, Joaquín y Orellana, Roger, Uso y manejo de leña combustible en viviendas de seis localidades de Yucatán, México, Madera y Bosques número 2, volumen 16, 2010, p. 48.

dado que se decide captar por separado el entubamiento y por otro las fuentes de abastecimiento y obtención en las viviendas, a partir de estos factores, se puede identificar ambos aspectos de la disponibilidad y el acceso al agua.

No obstante, el Censo Nacional de Población y vivienda 2020, arroja resultados positivos respecto a la disponibilidad y acceso al agua a través de la vía entubada y de acuerdo a dicha información tanto nivel nacional como a del estado de Tabasco, se obtuvieron los resultados que se comentan a continuación.

La disponibilidad de agua entubada dentro de la vivienda representa un avance dado el incremento que se vio desde el año 2000 por lo que en 2020 tuvo un 77.6%; de modo que la variable de agua entubada en un patio terreno no fue muy positiva dado que desde 2000 ya se tenía un 20.0% mientras que un 18.7 % de agua que ya se había dado, seguidamente, en el año 2020 las personas que disponen de agua entubada se reflejó en una medida positiva con una disminución del 3.5% en el año, dado que desde el año 2014, 14.7% no tenía acceso al agua entubada³⁴².

Sin embargo, en Tabasco también las medidas positivas se fueron reflejando a través del mismo Censo Nacional de Población y Vivienda tal como se puede mostrar en la siguiente figura gráfica del INEGI que son los resultados respecto a esta variable de agua entubada.

Gráfica 4. Características del Servicio de Agua Potable a nivel Nacional y en Tabasco



Fuente: INEGI Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental 2019

³⁴² INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.

En ese sentido de acuerdo al estudio del INEGI en la encuesta nacional de impacto y calidad gubernamental del año 2019 se puede ver la opinión de la población en relación a la satisfacción del agua potable en las viviendas, por un lado, se puede mostrar que en áreas urbanas de más de 100,000 habitantes en Tabasco 96% de la población se refirió a que el agua viene de la República mientras que el 11. % indica que el agua proviene de un pozo comunitario.

Así en el caso del municipio de Centro, de acuerdo al Censo Nacional de Población y vivienda 2020, es sin duda alguna el indicador de como las familias dentro de este municipio viven de acuerdo a los indicadores de las viviendas que se encuentran conectadas a los drenajes, tal como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 14. Viviendas en total con agua entubada dentro del municipio de Centro, Tabasco

Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua	Viviendas particulares habitadas que no disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco	Viviendas particulares habitadas que disponen de cisterna o aljibe	Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	Viviendas particulares habitadas que disponen de letrina (pozo u hoyo)
194733	179657	2606	121065	37142	195823	133

Fuente: elaboración propia con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En efecto, se puede notar que, dentro de la vivienda en Tabasco actualmente la población dentro del municipio que ocupa las viviendas particulares disponen en su mayoría de agua entubada con un total de 194,733 y de las que se abastecen del servicio público y con agua entubada por un total de 179,657, el acceso al agua se ve que las viviendas en su mayoría representan en un bajo porcentaje aquellos que disponen de un poso bollo o bien tienen letrina con un total de la población de 133, lo que sin duda alguna dentro de las viviendas del municipio de Centro sigue habiendo todavía un abastecimiento eficiente de agua hacia las viviendas y se ha

combatido el problema de aquellas viviendas que presentan problemas respecto a las tomas de agua en pozos u otros abastecimientos ineficientes.

c) *Falta de drenajes sanitarios en las viviendas*

Es importante precisar que, de acuerdo al marco conceptual del INEGI, el drenaje es una de las instalaciones y elementos de la vivienda adecuada, dado que es sumamente fundamental para la conducción de las aguas residuales domiciliarias por lo que es una etapa del tratamiento que disminuye los impactos ambientales, de manera que, en las viviendas favorece todas aquellas condiciones de higiene y salubridad, el cual impacta en la salud de los que lo ocupan y en las condiciones de sus vidas, así la existencia de drenaje contribuye a la gestión del agua y de manera particular en el tratamiento, reutilización y la disposición final de forma contraria, de acuerdo a las recomendaciones del INEGI, esas actividades se realizan de forma inadecuada, además de la contaminación que puede detonar aquellos procesos de agotamiento de este vital líquido, así como la contaminación de aquellas fuentes de extracción y de suelo y además de la existencia del drenaje que se asocia con otros derechos humanos como es el agua, la salud y el medio ambiente sano.³⁴³

Asimismo, es importante mencionar que, de acuerdo a la observación general número 15 de la ONU, en relación al Pacto Internacional sobre Derechos Económicos y Sociales y Culturales, constituye el documento oficial que establece la obligación de los estados de asegurar que todas las personas puedan disponer de agua suficiente, salubre, aceptable, accesible y asequible para el uso personal y doméstico de modo que, se incluyen los usos necesarios para evitar la muerte por deshidratación, así como disminuir el riesgo de las enfermedades que se relacionan con el agua, ya que el objetivo es satisfacer aquellas necesidades como son el consumo, la cocina y aquellos de higiene personal y doméstico³⁴⁴.

³⁴³ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Marco Conceptual. Censo Nacional de Población y Vivienda..., *op.cit.*, p.105.

³⁴⁴ Organización de las Naciones Unidas, Observación General N° 15: El derecho al agua (artículos 11 y 12 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), párrafo 2.

Por un lado, es importante precisar que el agua siempre es necesaria para la producción de alimentos y para asegurar la higiene ambiental, así es fundamental procurarse de aquellos medios de subsistencia y disfrutar de aquellas prácticas culturales de modo que, en la asignación del agua siempre se considera prioridad al derecho de utilizarla para fines personales y domésticos y también es prioritaria a los recursos hídricos necesarios para evitar el hambre y las enfermedades y cumplir con aquellas obligaciones que son fundamentales y que entraña en cada uno de los derechos que prevé el mismo pacto internacional que en esta observación se comenta³⁴⁵.

Sin embargo, para el municipio de Centro, se presentan los siguientes datos respecto a cómo se encuentran las viviendas en el drenaje que se encuentra conectado en las mismas esto como se muestra en los datos el monto porcentaje en la siguiente tabla.

Tabla 15. Vivienda con drenaje y sin drenaje en las viviendas del municipio de Centro

Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco	Viviendas particulares habitadas que disponen de cisterna o aljibe	Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario	Viviendas particulares habitadas que disponen de letrina (pozo u hoyo)	Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	Viviendas particulares habitadas que no disponen de drenaje	Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica, agua entubada, ni drenaje
121065	37142	195823	133	196058	1254	193520	65

Fuente: elaboración propia con base en los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI

En la tabla que se presente en base a los datos del Censo Nacional de Población y vivienda se muestran los resultados del municipio de Centro en donde se puede notar la manera en cómo las viviendas tienen el monto total de las que cuentan con el drenaje, por una parte, se puede notar que en la mayoría de las viviendas disponen de un 196058, mientras que las que no disponen de drenaje se

³⁴⁵ Organización de las Naciones Unidas, Observación general N° 15... *op. cit.*, párrafo 5.

encuentran en un total de 1254. Sin embargo, dentro de los datos del Censo Nacional de Población de Vivienda, todavía se encuentran hogares con un total de 135 dentro de Villahermosa Tabasco, que no cuentan con drenaje, así dentro de la población de 1254, todavía hay 135 viviendas que presentan este tipo de problemas.

d) *Falta de energía eléctrica en las viviendas.* Seguidamente, es importante mencionar cada uno de los servicios básicos importantes el que se encuentra entre ellos es el acceso a la energía eléctrica por lo que esto es uno de los elementos más indispensables para la conformación de una vivienda digna y adecuada, dado que es la accesibilidad a la iluminación que se tiene que considerar para la conformación de una vivienda digna y adecuada.

De acuerdo al INEGI, la energía eléctrica en la vivienda es relevante dado que permite la iluminación de los espacios en los recintos habitacionales, estos en condiciones óptimas, el cual posibilita el funcionamiento de otras tecnologías domésticas y de comunicaciones. En ese sentido de acuerdo Instituto de estadística, permite cuantificar toda disponibilidad o no de luz eléctrica en las viviendas, dado que es un insumo para los índices de marginación, rezago social y pobreza, lo que define poblaciones objetivos y beneficiarios que son potenciales de programas y acciones de mejoramiento urbano y de vivienda.

Asimismo, en la Encuesta Nacional sobre Consumo de Energéticos en Viviendas Particulares, energía eléctrica es un bien indispensable por lo que un 99% de las viviendas habitadas del país tienen electricidad, y significa toda la inclusión de fuentes alternativas con un 0.25% en conjunto de la fuente solar y de aquellas viviendas que tienen un sistema bidireccional o híbrido que es la fuente solar y de República. Así se aprecia en la figura de la página continua sobre la distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por condición de disponibilidad de energía eléctrica.

Figura 22. Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por condición de disponibilidad de energía eléctrica

Suministro de electricidad

i La energía eléctrica es un bien final indispensable y 99% de las viviendas habitadas del país tienen electricidad; se identifica la incursión de fuentes alternativas, con un 0.25% en conjunto de fuente solar (exclusiva) y de aquellas viviendas en donde se tiene sistema bidireccional o híbrida (solar y de red pública).

Distribución porcentual de viviendas particulares habitadas por condición de disponibilidad de energía eléctrica, y viviendas habitadas con energía eléctrica y su distribución según tipo de fuente

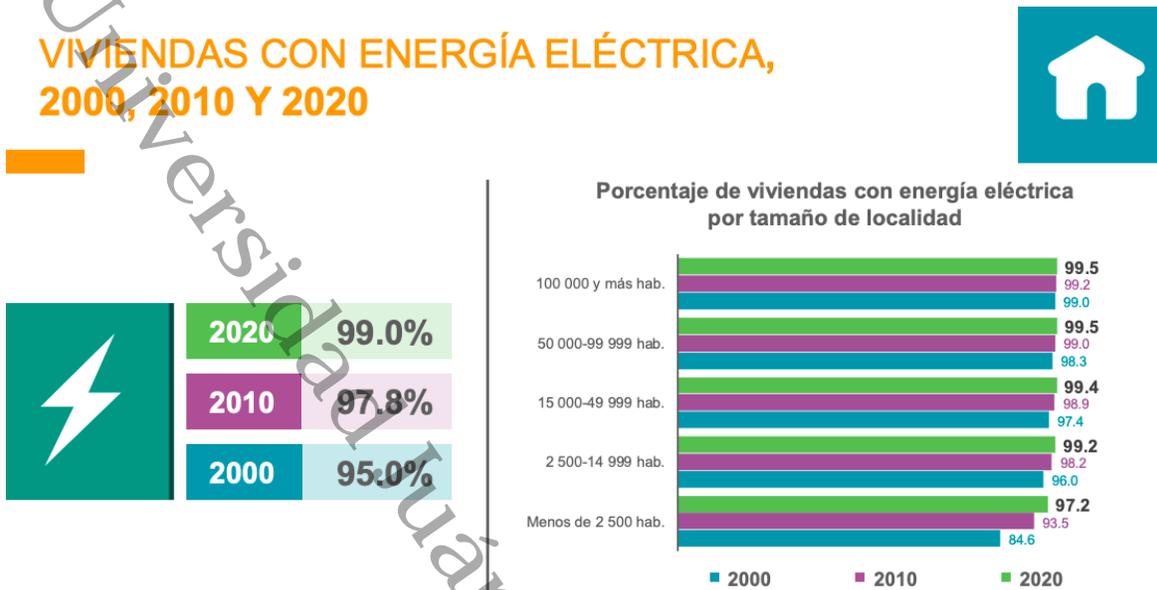


Fuente: Encuesta Nacional sobre Consumo de Energéticos en viviendas particulares 2018.

Por lo tanto, de acuerdo al estudio estadístico, se encuentran aquellas viviendas que no disponen de energía eléctricas como son: Oaxaca (2.3%), Durango (1.8%) y Chiapas con un 1.8%, esto de acuerdo a los informes de rezago social de acuerdo al CONEVAL, sin embargo los índices de energía eléctrica para vivienda se ven de una forma más clara y actualizada en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, en el que a través de estos se puede ver claramente las variaciones que se han visto desde 2000 hasta 2020.

En ese contexto, las variaciones que se encuentran en la ilustración que se muestra en la página que está a continuación, refleja el aumento, así como la disponibilidad de energía eléctrica en las viviendas hasta la actualidad con un crecimiento de un 4% desde el año 2000 hasta el año 2020, por lo que de acuerdo al INEGI, es común ver el crecimiento de población como un determinante para saber el consumo de energía eléctrica dentro de las viviendas lo que conlleva ver que hasta 2020 esto ha permitido mayor disponibilidad de este servicio básico.

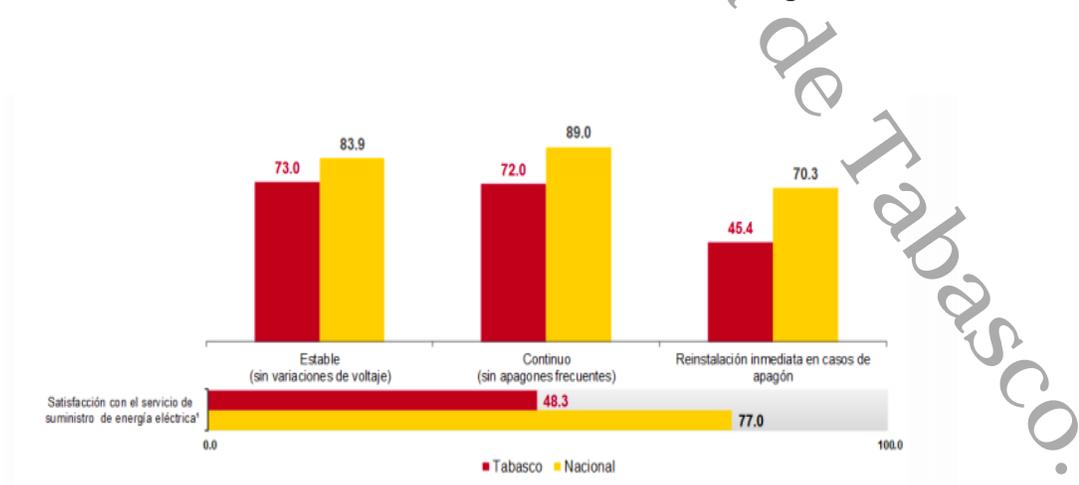
Gráfica 5. Viviendas con energía eléctrica



Fuente: INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda, 2020

Por un lado, lo que sin duda alguna muestra como el Censo Nacional de población y Vivienda ha comentado respecto al recurso básico que se muestra en este rubro que forma parte de los servicios básicos. Asimismo, respecto a la energía eléctrica, la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental la estabilidad a nivel nacional y estatal que registra la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental de 2019 a 2020, tal como se muestra a continuación:

Gráfica 6. Características del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica



Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental, 2019

En ese sentido, se puede ver que en el estado de Tabasco presenta un alto índice de marginalidad respecto a la carencia de luz o energía eléctrica en las viviendas conforme la encuesta citada, dado que, recuerdo los datos presentados se refiere a la estabilidad a nivel estatal que registra un 73% de la población en Tabasco el cual recibió la energía eléctrica de manera estable sin variaciones de voltaje, por otra parte, otro 45.4 % experimentó la reinstalación de inmediata en caso de apagones.

Ahora bien, regresando nuevamente a los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2020, en Centro todavía se presentan las muestras del suministro de energía eléctrica, como se muestra a continuación en la siguiente tabla.

Tabla 16. Viviendas con Energía Eléctrica y sin Energía Eléctrica dentro del municipio de Centro Tabasco

Viviendas particulares habitadas que disponen de energía eléctrica	Viviendas particulares habitadas que no disponen de energía eléctrica
196892	448

Fuente. Elaboración Propia con base en los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda, 2020

Por un lado, se puede notar que el municipio de Centro, Tabasco, cuenta con un total de 196892 viviendas con energía eléctrica, mientras que las que no disponen de tal recurso dentro del mismo municipio, en Villahermosa arroja una cifra de aproximadamente 448 viviendas que disponen de tal recurso, mientras que por el lado de la cifra negativa corresponde a un total de 118 viviendas, lo que sin duda alguna esto representa un avance en la disposición de este recurso. Sin embargo, la cifra por debajo y que ocupa el segundo lugar de las localidades del municipio de Centro Tabasco, que no disponen de este recurso se encuentra Aztlán 2da. Sección el Cuy, con un total de 14 viviendas que no disponen de la energía eléctrica, a diferencia de las 118 viviendas de Villahermosa, por lo que es indudable que los problemas se siguen presentando en la capital.

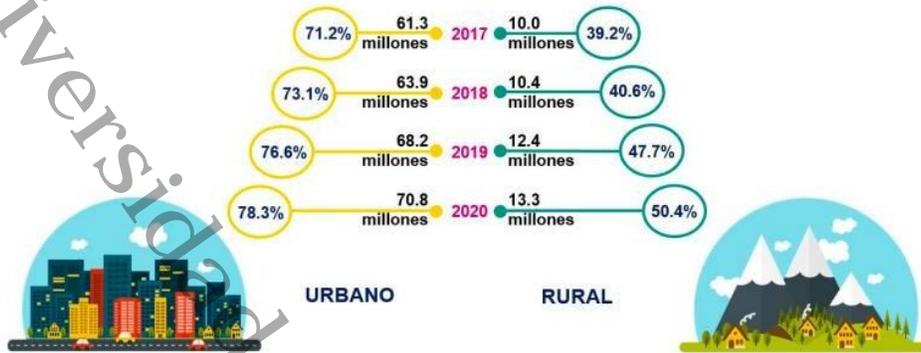
No obstante, el acceso a la energía eléctrica hoy en día se puede impulsar a través de las energías limpias, lo que representa una alternativa para las familias mexicanas y tabasqueñas el armado de la infraestructura de todos los equipos que sean necesarios y el presupuesto necesario para que los gobiernos tanto estatales y a nivel nacional, puedan seguir abarcando más viviendas con estas infraestructuras.

e) *Servicios de internet en las viviendas.* Cabe señalar que el, INEGI define a las tecnologías de la información como aquellas nuevas formas de trabajo, aprendizaje participación y entretenimiento por lo que se reconoce el surgimiento de una nueva economía que se basa en la información digital y el reconocimiento de una nueva figura que es *la sociedad de la información el conocimiento*. En tal sentido, la telefonía móvil promueve el sentido de la inclusión, la pertenencia y cercanía entre los miembros de una familia, por lo que, de igual forma, el internet es una valiosa herramienta que sirve para el impulso de la educación, la capacitación y la investigación que facilita la consulta remota de todos los catálogos bibliográficos de la biblioteca. De igual forma, la computadora permite la creación de documentos electrónicos donde hay una versatilidad inusitada o bien, el procesamiento de datos en volúmenes que anteriormente no se podían manejar.

Así, de acuerdo al comunicado de prensa del gobierno federal y basándose en la Encuesta de Tecnologías de la Información esto presenta resultados, sumamente interesantes en relación a las áreas urbanas y rurales, dado que los últimos datos que se arrojaron fueron que el 78.3% de la población de 6 años y más que se encuentran en las áreas urbanas que son los usuarios, mientras que los otros, respecto al área rural el cual representa un 50.4% por ciento. En la siguiente página se desglosa la distribución de usuarios de internet tanto en el ámbito urbano y rural.

Figura 23. Distribución de usuarios de internet en ámbito urbano y rural, 2017-2020

Distribución de usuarios de internet en ámbito urbano y rural, 2017-2020



Nota: Porcentajes calculados respecto de la población de seis años o más, según ámbito urbano y rural.

Fuente: INEGI 2021, comunicado de prensa número 103/2020

Sin embargo, de acuerdo a las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía en la Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y uso de tecnologías de la Información de Hogares, en el rubro, *Hogares que disponen de Internet*, de acuerdo a la tabla que presenta el instituto Nacional de Estadística y Geografía, los datos que se presentan aquí es de acuerdo a lo dispuesto por el tipo de internet que tienen, es decir velocidades que presentan se basan en el tipo de banda que utilicen en los hogares para acceder a internet, así se puede notar que en su mayoría el tipo de banda ancha que más se utiliza dentro de los hogares, de ahí le siguen en menor porcentaje, la banda estrecha y otros medios.

En la tabla de la siguiente página, se aprecia el devenir de los años en el periodo 2015 a 2020 de los hogares que cuentan con conexión y ese tipo de conexión en el que vemos variedad en las cifras.

Tabla 17. Hogares que disponen de conexión según medio de conexión de 2015 a 2020

Hogares que disponen de Internet, según medio de conexión, 2015 a 2020									
Año	Total		Banda ancha		Banda estrecha		Otros medios		Por ciento
	Absolutos	Por ciento	Absolutos	Por ciento	Absolutos	Por ciento	Absolutos		
2015 ^a	12 810 487	100.0	12 666 624	98.9	86 501	0.7	144 684	1.1	
2016 ^a	15 658 535	100.0	15 574 282	99.5	29 105	0.2	136 679	0.9	
2017 ^a	17 397 850	100.0	17 340 095	99.7	17 242	0.1	129 022	0.7	
2018 ^a	18 343 824	100.0	18 264 492	99.6	23 360	0.1	133 062	0.7	
2019 ^b	20 131 852	100.0	20 070 846	99.7	2 726	0.0	77 673	0.4	
2020 ^c	21 787 531	100.0	21 641 607	99.3	20 631	0.1	94 070	0.4	

Nota: A partir del 2013, las cifras de población están conciliadas conforme las proyecciones demográficas del Consejo Nacional de Población (CONAPO) de abril de 2013.

La suma de los parciales no corresponde al total por ser una pregunta de opción múltiple.

Cifras preliminares para 2020.

^a Cifras correspondientes al mes de mayo.

^b Cifras correspondientes al mes de julio.

^c Cifras correspondientes al mes de octubre.

Fuente: **INEGI**. Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y Uso de TIC en Hogares, ENDUTIH 2020.

Fuente: Encuesta Nacional sobre Disponibilidad y uso de las tecnologías de la información en los hogares

Por otra parte, se han creado políticas públicas en relación a un programa que se impulsó por parte del INFONAVIT, es una iniciativa que se puso en coordinación con empresas privadas, a través de lo que se conoce como el programa hogar digital el cual es una iniciativa que se impulsa y que tiene el objetivo de promover la inclusión digital en todo desarrollo habitacional. De tal manera, esta justificación estuvo basada en la escasa presencia de computadoras en los hogares, así como el bajo acceso a internet que había tenido el país hacia el año 2010, por lo que en consecuencia el INFONAVIT determinó el desarrollo de un programa que ayudar a crear la brecha digital. En ese sentido, la propuesta estuvo enfocada en promover

el acceso tecnológico, con la adquisición de la vivienda lo que daría por resultado disminuir distintas barreras que impidiera a los derechohabientes el acceso a todo recurso de tecnologías de información donde abarca la computadora y el internet.³⁴⁶

Por lo tanto, la institución impulsó el desarrollo de un sistema de créditos públicos en distintos escalafones y coordinó a diferentes órganos privados para que fueran a proveer toda aquella infraestructura tecnológica bajo costo en todo desarrollo habitacional.

Ese orden de ideas, el programa conocido como gas digital fue concebido como un lugar donde las necesidades vitales en derecho habiente y las familias deben abarcar a través del acceso a Internet y en su caso, la computadora en casa, por lo tanto, el desarrollo de todo capital le abre las puertas a la sociedad de la información que le permite tener acceso a toda oportunidad laboral, educativa y también de salud de una forma puntual. Por un lado, es interesante lo que el programa previo entre sus objetivos dentro de las cuales se encuentran: los desarrollos habitacionales con una infraestructura acceso Internet; el servicio de Internet a bajo costo, contenido digital, así como cursos de auto aprendizaje y presencial, el desarrollo de portales comunitarios, y todos aquellos cómputos que sean necesarios.

Por ende, a través de este programa llevado a cabo para un desarrollo habitacional de créditos hacia trabajadores, es un claro ejemplo de cómo las políticas sociales deben tomar en cuenta desarrollos habitacionales en donde se tenga un buen acceso Internet y de calidad es decir que tengo una banda ancha sólida para que todos puedan conectarse que están interactuando y a nivel global que con eso se pone a la vanguardia en la sociedad de la información en todo el mundo y principalmente en aquellas zonas donde no llega el internet, y es que es claro que desde hace cinco años el crecimiento de acceso a internet en los hogares ha crecido, dado que así lo muestra el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en relación en sus estadísticas de demografía y acceso a internet en los hogares de

³⁴⁶ Matus Ruiz, Maximino y Ramírez Rodrigo Autrán, Las TIC en Los desarrollos habitacionales en México, Infonavit, CONACYT, Fondo de información y documentación para la industria, 2013, p.34.

acuerdo a la *Encuesta Nacional sobre disponibilidad y uso de tecnologías de la información en hogares*, como ya se pudo ver anteriormente.

f) *Falta de telefonía en las viviendas*. Por consiguiente, siguiendo la misma línea del acceso a las tecnologías de la información y su puesta en marcha dentro de las viviendas se encuentra otro factor variable que se debe considerar para que integre y refuerza la calidad de la vivienda digna y adecuada, así el derecho a acceder a ser la telefonía ya sea móvil o fija es un elemento que se necesita del acceso en el contexto en el cual se encuentra la población en un determinado territorio ya sea urbana y rural.

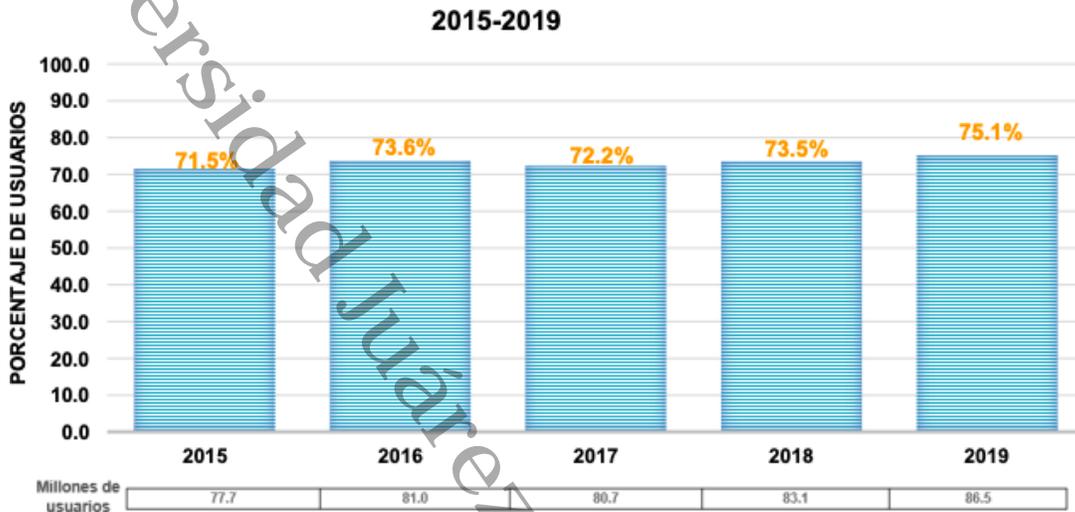
De modo que, es importante hacer referencia a que la disponibilidad de la línea telefónica se divide en dos de acuerdo al Instituto nacional de estadística de geografía así, la línea se divide en fija y en telefonía móvil, así bajo el término de disponibilidad de línea telefónica fija, se requiere a aquellas viviendas particulares habitadas, ya sea que dispongan de un servicio o bien la instalación a la red de telefonía por medio de cables conectados a todas aquellas terminales telefónicas, y por el lado de la telefonía móvil, se encuentra la distinción de todas aquellas viviendas particulares que se encuentran habitadas con base en todos aquellos ocupantes de algún aparato cuenten con el servicio de telefonía móvil, el cual se encuentre conectado a una red celular el cual se puede clasificar en analógico o digital, por lo que en este último caso, se puede enviar y bien, recibir información a través de internet.³⁴⁷

Así, se puede mencionar que de acuerdo a la Encuesta Nacional sobre disponibilidad y el uso de tecnologías de la información en hogares, el país cuenta con aproximadamente 86.5 millones de usuarios que cuenta con esta tecnología lo cual indica que el 71.5% de la población en una edad de seis años y más así como el incremento de 3.6 puntos porcentuales a 2015, nueve de cada 10 usuarios de teléfono celular llevan consigo un celular inteligente que se conoce como Smartphone, de manera que, la proporción de usuarios que solamente cuentan con

³⁴⁷ INEGI, Marco Conceptual.

un celular inteligente creció 23 puntos en porcentaje entre lo que es el lapso de 2015, a 2019.

Gráfica 7. Distribución de la población según la condición del uso del teléfono celular



Fuente. INEGI, Encuesta Nacional sobre el uso de Tecnologías de la Información en Hogares, 2019.

Por lo tanto, de acuerdo también a la encuesta nacional de tecnologías en información en lugares 1019 el uso de la telefonía celular se ha configurado como la tecnología de mayor uso entre toda la población de manera que la encuesta arroja que en el año 2019, hay un aproximado.

La misma encuesta nacional sobre el uso de tecnologías de la información señala que también se capta la disponibilidad y uso de la telefonía celular, que se ha constituido como una de las tecnologías de mayor uso entre la población. En este sentido, la encuesta estima que en 2019 se cuenta con 86.5 millones de usuarios de esta tecnología, lo que representa que el 75.1% de la población de seis años o más.

En ese sentido, la convergencia tecnológica se expresa en la telefonía celular por los servicios de voz y datos, que de manera particular pueden recibir los teléfonos celulares inteligentes (*smartphone*). De acuerdo con los resultados de la ENDUTIH 2019, nueve de cada diez usuarios de teléfono celular disponen de un celular inteligente (Smartphone), por medio del cual tienen la posibilidad de

conectarse a Internet. Entre 2018 y 2019, el número total de usuarios que sólo dispusieron de un celular inteligente tuvo un crecimiento de 9.5 puntos porcentuales, es decir, que pasó de 69.6 millones de personas a 76.2 millones. Esto significa que, entre los dos años, la diferencia porcentual de usuarios de este tipo de teléfonos fue de 4.3%, pues en 2018 representaban el 83.8% y en 2019 el 88.1%.

Respecto de la distribución de usuarios de telefonía celular en los ámbitos urbano y rural, la encuesta estima que para 2019, el porcentaje de usuarios de esta tecnología en el área urbana es de 79.9%, lo que corresponde a 71.2 millones de usuarios, que representa un incremento del 1.1 porcentual respecto del año 2018. Mientras que, en el área rural, el porcentaje de usuarios de esta tecnología es de 58.9%, lo que corresponde a 15.3 millones de usuarios, siendo esta última la que presenta una mayor variabilidad respecto del año anterior, al incrementarse un 3.8 por ciento. Por otra parte, la encuesta señala que en 2019 hay un aumento de los usuarios que se conectan a Internet desde un celular inteligente (*smartphone*), pasando del 93.4% en 2018 a 94.7% en 2019, con una diferencia de 7.3 millones de personas. La conexión a internet por medio de datos es la más utilizada y representa el 90.6% de los usuarios de celular inteligente (*smartphone*), mientras que el 9.4% restante se conecta a internet solo por wifi.

Así en 2019, la ENDUTIH estima que 48.3 millones de los usuarios de internet mediante celular inteligente (*smartphone*) instalaron aplicaciones en sus teléfonos. De estos, el 86.4% instaló aplicaciones de mensajería instantánea, el 80.8% para acceder a redes sociales y el 69.6% instaló aplicaciones para acceder a contenidos de audio y video. Por otra parte, el 25.4% de los usuarios utilizaron sudispositivo para instalar alguna aplicación que les permitiera acceder a la banca móvil.

Sin embargo, para finalizar con la relación de las viviendas que cuentan con las debidas tecnologías de la información dentro del municipio de Centro, Tabasco, se puede mencionar en la siguiente tabla que se muestra en la página a continuación.

Tabla 18. Viviendas que disponen con tecnologías de la Información en el municipio de Centro

Viviendas particulares habitadas que disponen de televisor	Viviendas particulares habitadas que disponen de computador a, laptop o Tablet	Viviendas particulares habitadas que disponen de línea telefónica fija	Viviendas particulares habitadas que disponen de teléfono celular	Viviendas particulares habitadas que disponen de Internet	Viviendas particulares habitadas sin línea telefónica fija ni teléfono celular	Viviendas particulares habitadas sin computadora ni Internet	Viviendas particulares habitadas sin tecnologías de la información y de la comunicación (TIC)
181252	80353	65623	181488	108022	13678	79004	2850

Por un lado, se puede notar que el municipio de Centro, cuenta con su mayoría entecnologías de la información lo que esto produce que la mayoría de los habitantesde las viviendas accedan de una forma globalizada al mundo del internet, y estos puedan acceder, así las cifras reflejan como los habitantes del municipio con una cifra de 108022 viviendas disponen de internet, lo que quiere decir que se ha avanzado en implementar las tecnologías de la información dentro de los hogares, así como también tengan un teléfono móvil en donde las viviendas representen un total de 181,488, sin duda alguna los habitantes de Centro han avanzado para que dentro de sus hogares estén actualizados en las TIC, dado que aún quedan 2850 viviendas que aún no cuentan con este tipo de servicios básicos dentro del municipio que se consideran indispensables para la puesta en marcha dentro del municipio de Centro, del internet y de los dispositivos móviles.

Por último, pero no menos importante, es interesante reflexionar sobre la situación de salud pública que se ha vivido alrededor del mundo a partir de la pandemia de COVID 19 que cambió el rumbo de la humanidad. Si bien, en el primer capítulo, se discutió sobre la trascendencia que tuvo la pandemia en el uso de las tecnologías para el acceso a la educación como parte de un servicio ahora básico de esta época moderna, en esta ocasión se retoma para también subrayar que trastocó en el rezago de la vivienda, pues al considerar todas las problemáticas que se han venido discutiendo hasta ahora, no cabe duda que el resguardo como medida de prevención en la pandemia, no afectó a todas las personas por igual.

Es decir, las viviendas con espacio reducido y/o extremadamente reducido, sin balcones, patios, más de una habitación, influyen significativamente en el

desenvolvimiento de las personas que la habitan, en especial, si lo hacen durante muchas más horas de las que lo hacían habitualmente, previo al confinamiento, el cual ha variado en temporalidad, ya sea por determinación de las autoridades conforme al número de afectaciones de la contingencia que se viva en el momento, pero que también ocurre cuando hay algún contagio en la familia que habita ese hogar, pues ante esta situación, la propia Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, señala puntualmente que la vivienda se ha convertido en defensa de primera línea contra el coronavirus³⁴⁸, no obstante, ONU, Hábitat ha referido que esta simple medida preventiva de salud pública es imposible para las personas que viven en la calle o en viviendas inseguras o superpobladas³⁴⁹. Por todo lo anterior, es posible señalar la importancia que tiene el poder disfrutar de una vivienda adecuada, equipada de todos los servicios necesarios, en el que más que meros detalles, se trata de aspectos indispensables para la vida en casa.

³⁴⁸ ONU, Habitat, “Vivienda y COVID-19”, abril 2020, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-y-covid19>

³⁴⁹ *Idem*

CAPÍTULO SEXTO

VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA DE LAS FAMILIAS DEL MUNICIPIO DE CENTRO TABASCO: MECANISMOS DE ACCESO Y GARANTÍA

I. VIVIENDA SUSTENTABLE

Como primer punto, es indudable que el concepto de vivienda sustentable parte de dos conceptos que son sumamente necesarios para su definición como tal, no obstante, es necesario citar una serie de definiciones de que es lo que se concibe como desarrollo sustentable. En ese sentido, los autores Alfredo Treviño y otro señalan que el concepto de desarrollo sustentable parte de una fecha importante que es 1983, en virtud de que la Organización de las Naciones Unidas creó a la Comisión sobre el medio ambiente y el Desarrollo, la cual fue presidida por Gro Harlem Brundtland, quien en ese entonces se consideró como el primer ministro de Noruega, así, siguiendo el desarrollo de la formación del concepto o terminología del desarrollo sustentable, la comisión que se conoció como Burtland, llevó a cabo la realización de estudios, así como disertaciones, y todo tipo de análisis que tuvo una duración en un aproximado de tres años.

Posteriormente, se dio origen a la elaboración de un documento denominado informe Burtland, a través del cual se señala que la sociedad debía modificar el estilo y bien, los hábitos de vida, debido a la extensión irreversible de la crisis social y la degradación de la naturaleza, con esto, en el informe se define por primera vez el concepto de desarrollo sustentable que se menciona de la siguiente manera:

El desarrollo sustentable es el desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, para satisfacer sus propias necesidades. Encierra en sí, dos conceptos fundamentales.

En efecto, el autor de referencia hace un énfasis en aquellos conceptos que son sumamente interesantes para el desarrollo sustentable, la cual en primer se encuentra el concepto de *necesidades*, que se refiere a todas aquellas que son esenciales de los pobres a los que debe otorgarse una prioridad. Por otra parte, se encuentra la referencia a lo que se conoce como limitaciones, que son impuestas por el estado de la tecnología, así como la organización social entre lo que es la capacidad del medio ambiente para la satisfacción de necesidades presentes y futuras, así, como el económico y social, las cuales se deben de definir desde un punto de vista que se refiere a la sustentabilidad.³⁵⁰

En ese sentido, los mencionados autores, toda intención básica del desarrollo sustentable, significa aquel proceso que permite un desarrollo social, pero en la manera que las generaciones sigan permaneciendo en todos los recursos naturales, así como los ecosistemas, los cuales garanticen el bienestar y una calidad de vida adecuada.³⁵¹

Ahora bien, surge la siguiente pregunta ¿cuál es la relación entre la vivienda y el desarrollo sustentable? Sin duda los conceptos que la misma doctrina ha querido mencionar dentro de este rubro que a continuación se exponen, es la relación de este concepto respecto a lo que se sostiene por arquitectura, vivienda y desarrollo sostenible.

Es importante mencionar que el Ejecutivo Nacional y Estatal elaboran un documento que establece la hoja de ruta que seguirá el gobierno en favor del desarrollo del país, el cual abarca aquellos objetivos y programas a implementar de acuerdo con las necesidades de manera que se procure el progreso de todos los mexicanos.

Así, el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 estipula dentro de la política social, y con ello el objetivo nacional de lograr el desarrollo urbano y vivienda, y a su vez indica que “la vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de

³⁵⁰ Ramírez Treviño, Alfredo et.al, *El desarrollo Sustentable: Interpretación y Análisis*, Rev. Centrolnv. (Méx) Vol. 6, Núm. 21, julio - diciembre 2003, p. 55.

³⁵¹ *Idem*.

acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda”³⁵².

Como se ha referido, el estado de Tabasco también cuenta con sus propios objetivos y estrategias, basadas en las prioridades nacionales pero enfocado en la realidad que viven los tabasqueños, pues la situación económica, cultural, patrimonial y de desarrollo no es homóloga en todas las partes del país. Por tanto, dentro de los objetivos, estrategias y líneas de acción de este Plan Estatal de Desarrollo 2019-2025, está “fortalecer el patrimonio fundamental de familias de bajos ingresos, con programas de entrega o mejoramiento de vivienda, para elevar la calidad de vida, autoestima y cohesión social”³⁵³.

Por su parte, el Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural. De esta manera, se busca que todos los actores impulsen estos criterios en los planes, reglas y programas de cada institución³⁵⁴. El mencionado programa, establece objetivos prioritarios:

- a. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
- b. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.
- c. Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda

³⁵² DOF, “Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024”

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

³⁵³ Gobierno de Tabasco, “Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024”

³⁵⁴ Gobierno de México, “Programa Nacional de Vivienda”, <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-vivienda-2021-2024>

adecuada.

d. Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada

e. Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio³⁵⁵.

Con base en lo anterior, se puede observar que la importancia de la aplicación del derecho a la vivienda digna y adecuada se encuentra como prioridad tanto del gobierno nacional como el estatal, a partir de las circunstancias en las que viven y se desenvuelven los mexicanos, misma que hay que combatir para poder restablecer un estado de igualdad y dignidad para todas y todos, mismo que dentro de ella se puede encontrar el impulso de la vivienda sustentable.

1. Pilares del modelo de vivienda sustentable

En primer lugar, los pilares de la vivienda parten de la gestión de la Comisión Nacional de Vivienda en anteriores sexenios en México que se vienen traducido dentro de sus programas o políticas. Así, sin duda uno de los primeros pilares de la vivienda sustentable que sostiene la Comisión Nacional de vivienda, el relativo a la mesa transversal de vivir estables que se observó durante 2012 por la vida, la cual en primera se intentó mejorar la coordinación entre los diversos actores y definir la estrategia de un trabajo en conjunto, es decir, se refiere al grupo de trabajo entre las entidades públicas y privadas, así como las nacionales y extranjeras.

Seguidamente, se encuentra el segundo pilar de la vivienda sustentable, dado que el acuerdo al CONAVI, esta es una línea de acción de financiamiento en relación al apoyo de recursos tanto de carácter nacional e internacional, que permite la evolución hacia todas las metas ambiciosas de la sustentabilidad, por lo que dentro de este rubro se sostiene aquellas acciones de mitigación nacionalmente apropiadas, donde uno de los esfuerzos a nivel internacional para el financiamiento

³⁵⁵ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *Programa Nacional de Vivienda 2021-224*, Gobierno de México, p. 32.

de medidas de disminución de emisiones de gases de efecto invernadero en la vivienda.³⁵⁶

Por otra parte, se encuentra el tercer eje que se sustenta en la estrategia nacional de la vivienda sustentable, dónde las herramientas pretenden establecer todo tipo de estándar de sustentabilidad dentro de la industria de vivienda, es decir, donde se genere información para todo el sector y de esta manera enfocarse en la mejora de los recursos de las viviendas para que sean más eficientes.

Por consiguiente, se encuentra el cuarto pilar de la estrategia que se refiere, a la definición de estándares normativos para el sector de vivienda, por lo que en este caso la CONAVI con la coparticipación de la CONUEE y la CONAGUA, quienes han llevado a cabo el desarrollo de esfuerzos de una gran relevancia para el establecimiento de la normatividad en relación a todas las deficiencias mínimas sobre el consumo de agua y energía dentro de los principales dispositivos de las viviendas.³⁵⁷

De modo que se encuentra el quinto pilar el cual representa los esfuerzos para desarrollar todas las capacidades y los recursos a nivel municipal en materia de vivienda y entornos sustentables, de esa forma, la Comisión nacional de vivienda sostiene que todos los municipios son constitucionalmente los actores principales en materia de regulación y planeación de la vivienda, por lo que dentro del ámbito territorial administrativo donde se lleva a cabo todo el proyecto de vivienda y ciudad, para la CONAVI es el lugar donde deben aterrizar todos los objetivos y las acciones que buscan el impulso de la vivienda de una mejor calidad, así como brindar la comodidad a sus habitantes, y ser amigables con el medio ambiente para el respeto al derecho al desarrollo del bienestar de todas las generaciones futuras.³⁵⁸

³⁵⁶ Comisión Nacional de Vivienda, *Estrategia Nacional para la Vivienda Sustentable Componente Ambiental de la Sustentabilidad*, <https://ecotec.unam.mx/wp-content/uploads/EstrategiaNacionalparalaViviendaSustentableCONUEE.pdf>

³⁵⁷ *Idem*.

³⁵⁸ INFONAVIT, *ESTRATEGIA NACIONAL PARA LA VIVIENDA SUSTENTABLE Componente Ambiental de la Sustentabilidad*, pp. 20-22, <https://ecotec.unam.mx/wp-content/uploads/EstrategiaNacionalparalaViviendaSustentableCONUEE.pdf>

2. *Arquitectura sustentable*

Por otra parte, como señala Silverio Hernández, el desarrollo y progreso trae como consecuencia la generación o creación de todo tipo de productos donde se incluyan edificios y ciudades, así como estos deben ser diseñados y planeados bajo el modelo de desarrollo sustentable, mismo que ha sido adoptado por una serie de países en el mundo noticia que también incluye a México.

De esa manera, en opinión del autor citado, el Plan Nacional de Desarrollo del gobierno de México, es un eje de desarrollo respecto al carácter sustentable de la ciudad de manera que, en lo que se refiere la arquitectura y el urbanismo, este plan abarca el manejo más apropiado de todos los recursos naturales sobre el proyecto y la edificación, Sin embargo, en México no se ha llevado a cabo la legislación de manera completa, en relación a la sustentabilidad de arquitectura y urbanismo, sin embargo se resalta que ha habido intentos de mejorar el aprovechamiento de todos los recursos naturales, como son la energía, el agua y el manejo de desechos y residuos, así como los productos de la operación y el funcionamiento de todos los edificios.³⁵⁹

En ese orden de ideas, Silverio Hernández señala que los puntos principales en el diseño sustentable de arquitectura, se pueden enlistar los siguientes: a) respecto a todas las condiciones y características del paisaje así como el contexto en todo el proceso de creación del edificio, que viene desde el trazado hasta la construcción y el mantenimiento; b) de igual manera, se debe considerar todo ciclo de vida de los edificios como aquel auxiliar en todos los procesos de diseño; c) además, se debe tomar en cuenta toda característica física de lugar, como es el clima, el viento, el suelo y el agua que se haga un proyecto acorde con todas las ventajas en el confort térmico, acústico, así como los aspectos visuales y en el consumo de energía, el agua, entre otros, de modo que, de acuerdo al autor de referencia, se debe llevar a cabo el respeto de los requerimientos arquitectónicos con programas o partidas arquitectónicas, superficies, volúmenes, texturas, colores

³⁵⁹ Hernández Moreno, Silverio, *El Diseño Sustentable como Herramienta para el Desarrollo de la Arquitectura y Edificación en México Acta Universitaria*, volumen 8, número 2, mayo-agosto, 2008, p. 20.

entre otros siempre relacionados con los requerimientos de tipo sustentable.

Asimismo, también se encuentran los requerimientos de urbanismo y arquitectura sustentable que son los siguientes: a) en el diseño del proyecto sustentable siempre se deben llevar a cabo con la integración de los seis elementos que son principales en el manejo de los recursos en edificación, como: el manejo del sitio, la energía del edificio, el control de la calidad del interior del edificio, el manejo del agua, los materiales y de los desechos y desperdicios, así como el ciclo de vida de los edificios que se extiende al ciclo de vida de los materiales. Así en palabras del mismo autor, señala lo siguiente:

Quando estemos diseñando un edificio desde el punto de vista sustentable, no debemos verlo como una moda ecológica sino como una verdadera necesidad actual y para el futuro del desarrollo regional o como país Respetar y seguir las normas existentes que regulan la calidad de los edificios, y aunque en México y en muchos otros países aún no existen normas y legislación completas acerca de la edificación sustentable, nosotros como responsables del diseño y construcción de los proyectos, tenemos la obligación de plantear propuestas de diseño sustentable y diseñar sobre la base de criterios y lineamientos de desarrollo sustentable y ecológico y hacer de nuestros proyectos edificios que respeten al medio ambiente, reduzcan al mínimo el consumo de los recursos naturales, reduzcan la contaminación, incrementen el confort en los usuarios y reduzcan los desechos que genera esta gran industria de la arquitectura.³⁶⁰

En efecto, en base a lo mencionado por el autor, también en la doctrina se ha sostenido que la forma en que se ha abordado la arquitectura sostenible es llevar a cabo una agenda de las actividades profesionales del arquitecto, dado que, a través de la arquitectura sustentable, se forma un diseño que se tome en base a la perspectiva ecológica en su utilización, y con esto, se aplica las estructuras de conformidad con todas las condiciones que sean climatológicas. De manera que, el diseño permite crear siempre un espacio humano de aprovechamiento donde se utilicen -para beneficio de las personas- el mismo espacio natural, así como todos

³⁶⁰ Hernández Moreno, Silverio *El Diseño Sustentable como Herramienta para el Desarrollo de la Arquitectura...*, *op.cit.*, p. 21.

los recursos locales y aquellas fuentes de energía natural, que disminuyan el impacto climático, natural, así como el económico en un futuro.

Así, cuando se habla de diseños bioclimáticos, pueden y deben ser aplicados de una manera integral, con relación al diseño del paisaje y el urbanismo donde se logra un desempeño bioclimático en su totalidad, así como una sostenibilidad que sea efectiva y duradera. De modo que, cuando se habla de una arquitectura sostenible se debe abordar el diseño bioclimático el cual abarca diversos factores como son: a) lograr todas aquellas condiciones relativas al bienestar que se apropian para cada región geográfica, así como el mantenimiento de la apropiada estética que se adapta al paisaje y a todo aquel aprovechamiento de la bioenergía; dado que todas estas ventajas son creadas respecto a las capacidades y límites dentro de cada emplazamiento en razón de sus condiciones específicas; así en palabras de este autor, añade lo siguiente: “no debemos olvidar que una gran parte de la arquitectura tradicional y vernácula ya funcionaba según los principios bioclimáticos: ventanales orientados al sur, uso de ciertos materiales con determinadas propiedades térmicas, como la madera o el adobe, abrigo del suelo, encalado, ubicación de los pueblos, etcétera.”³⁶¹

Por un lado, el autor Ezequiel, señala que el inicio de un proyecto arquitectónico a través del diseño bioclimático, es hacerlo sostenible por lo que, es necesaria la aplicación de una metodología para toda la recolección de información, por lo que una vez que se obtenga, se procesa y analice, se concluye para que se vea reflejado el proyecto de edificación.

En ese contexto, todos los datos que se consideren para la evaluación de todas las condiciones que siempre visto el diseño se pueden llevar a cabo a través de la agrupación en dos formas como son el clima y el confort. De modo que, todos los datos del clima están enfocados en aquellos que se refieren a los naturales, los no definidos por el humano y los que afectan, mientras que los de confort se definen por las características y bien la forma de vida de los humanos. En ese sentido el

³⁶¹ Colmenero Buzáli, Ezequiel Ángel, *Arquitectura sostenible, concepción y caso de estudio... op.cit*, p.21.

autor de referencia a la letra señala lo siguiente.

Datos del clima: 1. Físico-geográficos de emplazamiento 1. coordenadas geográficas: longitud, altitud y latitud; continentalidad • proximidad a cuerpos de agua (ríos, lagos, presas); geomorfología (topografía pendientes y relieves) conocimiento de la geometría solar 2. Climatológicos 2. • temperatura máxima, mínima y promedio • humedad relativa máxima y mínima vientos dominantes, reinantes, velocidad, dirección, frecuencia • precipitaciones pluviales, máximas y mínimas • condiciones del cielo, días nublados, días con bruma, días despejados, etcétera. 3. Otros datos que resultan de la conjugación. de los dos puntos anteriores• la vegetación• los grados-días de calefacción• los grados-días de refrigeración, Datos del confort • nivel de actividad física• nivel de arropamiento• nivel de metabolismo• edad • género • conformación física• alimentación.³⁶²

Así, es importante precisar que estos factores que se deben tomar en cuenta para llevar a cabo la construcción de edificios o viviendas urbanas en la actualidad, en base al Plan Nacional de Desarrollo que se estableció en el último sexenio, sin embargo, es importante resaltar que la Comisión Nacional de Vivienda tiene la responsabilidad de impulsar las bases de los programas o políticas públicas del Plan Nacional de Desarrollo y principalmente en lo que respecta a la vivienda sustentable.

Tal es el ejemplo, de Villahermosa Tabasco en el municipio de Centro se ha llevado a cabo una serie de impulsos respecto a los materiales que se utilizan para la eco vivienda como una nueva forma, de llevar a cabo la gestión de la construcción de una vivienda con este funcionamiento. En ese sentido, el 15% de las viviendas que hay en Tabasco cuentan con 12 ecotecnologías que la finalidad es hacerla sustentables con el medio ambiente así por parte de la cámara nacional de desarrollo vivienda en el estado. De manera que, con este estilo de vida, se lleva a cabo el cuidado del medio ambiente y se obtiene un confort respecto a los pagos menores dentro de los servicios.³⁶³

³⁶² *Ibidem*, p. 48.

³⁶³ La vivienda nueva en Tabasco avanza en ecotecnologías, <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2015/10/23/la-vivienda-nueva-en-tabasco-cuenta-con-ecotecnologias>

II. DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SOCIAL

Por otro lado, para comentar sobre desarrollo urbano y vivienda social, es necesario tomar en cuenta los diferentes factores que son necesarios para la conformación de la vivienda, como los derechos sociales que se relacionan con la salud, la educación, la movilidad y bien la seguridad jurídica. Sin embargo, no queda de lado, los servicios públicos que relevantes para el desarrollo de este mismo, lo que se centra en conocer la infraestructura relacionada con el derecho a la ciudad, la iluminación pública, así como los sistemas adecuados que son el alcantarillado, entre otros factores, que son necesarios para la conformación de estos mismos.

El proceso de municipalización tiene que ver con todas aquellas demandas de las comunidades para conseguir la categoría de municipio, dentro del marco constitucional vigente³⁶⁴, partiendo de ello, al ser el municipio el encargado de la vivienda, debe haber un proceso por el cual las demandas de los colonos sean tomadas en cuenta y reconocidas legalmente, para que con ello no haya cabida a excusarse y hacerse a un lado de las responsabilidades de dotar de ese servicio.

1. Servicios de derechos sociales: salud, educación, movilidad y seguridad jurídica

El autor Miguel Velasco sostiene que todos los especialistas en salud se refieren a la vivienda como un escenario de salud pública para la gerencia del riesgo y la promoción de esta, la cual abarca la consideración de su entorno, así como la ciudad donde se encuentre. Por consiguiente, otros de los tópicos que se abordan por el autor de referencia, es el relativo al principio de vivienda saludable que se encuentra anunciado por la OMS (Organización Mundial de la Salud) y que se lanzó como una primera iniciativa dentro de la Primera Cumbre para las Américas en el año de 1994, correlativo con a la Organización Panamericana de la Salud, que se refieren a todo ente que facilite el cumplimiento de todo conjunto de funciones que son concretas para el individuo, la familia, que se encuentran conexas a la protección y el desarrollo³⁶⁵

³⁶⁴ Valadez Hernández, José Juan, La municipalización como palanca de desarrollo, México, Universidad de Guadalajara, 2010, p. 9.

³⁶⁵ Miguel Velasco, Andrés Enrique, Vivienda saludable y estado de salud en las ciudades. El casode

Así, es importante mencionar que hoy en día la población se encuentra o ha incrementado su afiliación en diferentes instituciones de salud, y es que estos datos se pueden demostrar por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, donde se puede notar las personas que se encuentran afiliadas a las instituciones de salud, tal como se verá a continuación.

Gráfica 8. Distribución de la población por los servicios de salud, de acuerdo al INEGI.



Fuente: INEGI, 2020

Sin embargo, los datos en estadística señala que los temas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) ubican la distribución porcentual en la cual se encuentran afiliadas las personas a las instituciones de salud públicas mexicanas, tal como se muestra a continuación.

Figura 24. Distribución de la población que se encuentra afiliada por las instituciones de salud



Fuente. INEGI, 2020, Censo Nacional de Población y Vivienda

En efecto, las gráficas aquí mostradas demuestran la forma en que se garantiza la salud de la población a nivel nacional lo que sin duda, la población sigue estando afiliada dentro del instituto más reconocido en México, que es el Instituto Mexicano del Seguro Social, se presenta dentro de las distribuciones porcentuales es precisamente que las instituciones públicas todavía no completan un derecho a la salud reforzado dentro del entorno urbano, dado que aún necesita haber garantías para que los ciudadanos dentro de una circunscripción territorial para que puedan acceder a los servicios que las instituciones públicas les ofrecen.

En ese orden de ideas, la infraestructura y la construcción de hospitales dentro de los entornos urbanos son una condición indispensable para que los ocupantes de vivienda puedan tener a su alcance los servicios básicos de salud que necesitan de manera que, es importante mencionar que es necesario la consolidación del presupuesto que garantice el derecho a la salud de quienes más lo necesitan.

Así, los reportes sobre el acceso a la infraestructura básica y los ingresos hospitalarios, se puede ver reflejando en todos los datos estadísticos que el CONEVAL ha hecho en los estudios temáticos sobre salud y vivienda, así, por ejemplo, se resalta que el mencionado organismo informa sobre el aumento de la carencia en referencia a los servicios de salud dentro de los espacios de residencia rural y urbana lo cual hubo un crecimiento muy importante en el caso del primero, aunque se acentúa dentro del esquema rural ya que la distribución porcentual de los accesos a los servicios de salud dentro de esta población pasó del 13.7% a 30.5% dentro del periodo de 2018 y 2020, mientras que dentro del ámbito urbano, paso de un 17.0% a 27.4%, dentro del mismo periodo, lo que señala un avance en el acceso a los servicios de salud para las poblaciones más marginadas.

En la siguiente página, se hace uso visual de las gráficas para destacar la población con carencia a todos los servicios de salud con relación a su residencia que ya se ha comendado en el párrafo anterior, esto con la finalidad de apreciar mejor visualmente estas cifras.

Gráfica 9. Población con carencia a todos los servicios de salud de acuerdo al ámbito de residencia



Fuente: CONEVAL, reporte estadístico

Sin embargo, es importante resaltar que otro de los elementos que conforman la estructuración urbana de la vivienda, son los servicios de infraestructura como son, la iluminación pública, los sistemas de alcantarillado y la evacuación de basura.

Esto sin duda, representa uno de los avances en la materia del derecho a a la salud, para la implementación de todo el equipamiento que se necesita dentro de las zonas rurales, lo que sin duda esto es un gran avance en la materia respecto a la forma en cómo se llevan a cabo.

Por otro lado, otros de los derechos que se deben considerar en la materia, es el derecho a la educación, dado que este es importante, para que los habitantes y principalmente las familias, tengan acceso a la educación desde todos los niveles básicos y obligatorios. Asimismo, se puede mencionar que uno de los sistemas básicos que necesita toda vivienda, es la cercanía a las escuelas y universidades que se construyen.

Así, es importante notar, el impacto que trajo consigo el Covid-19 en la educación y el derecho a la vivienda, ya que, de acuerdo a las Estadísticas del INEGI, en cada nivel de escolaridad, la distribución porcentual señala que 57.7% de la población en la educación superior, uso la computadora portátil como aquella

herramienta para recibir clases, mientras que, por otro lado, 70.2% de primaria utilizan un celular inteligente. Por otro lado, respecto al 28.6% de las viviendas con una población de 3 a 29 años que se inscribió, realizaron gastos adicionales para la compra de teléfonos inteligentes, mientras que hubo un 26.4% hizo la contratación de internet fijo y un 20.9 % para la adquisición de mobiliario como las sillas, las mesas, los escritorios, o la adecuación del espacio para el estudio.

Sin embargo, se puede mencionar que de la opinión de un 56.4% de la vivienda durante la pandemia, las clases a distancia representaba no poner en riesgo, la salud de los alumnos, donde le siguieron las ventajas que propiciaban la convivencia familiar, con aproximadamente un 22.3% y seguidamente del ahorro en dinero en gastos que son diversos como los pasajes y los materiales escolares con un 19.4%.

Por otro lado, sobre las principales desventajas que esto trae consigo, el 50.3% de los encuestados en las viviendas, señalan que no se aprende o se aprende menos de una forma presencial, que es seguida de una falta de seguimiento en relación con el aprendizaje de los alumnos con un 27.1%, así como de la falta de capacidad técnica o bien, la habilidad pedagógica de padres o tutores para la transmisión de conocimientos con un aproximado de 23.9%. No obstante, para todos los grupos de edad, se obtuvo un resultado donde más de la mitad de los estudiantes tiene una amplia disponibilidad para la asistencia a clases presenciales, una vez que las autoridades lo permitieran, por lo que respecto al grupo de 13 a 18 años es el de la mayor disponibilidad con un 64.1% donde le siguen con un grupo de 6 a 12 años con aproximadamente con un 60.7%.³⁶⁶

Sin duda, el costo económico que ha tenido la educación y la vivienda en el COVID ha traído consigo diferentes beneficios, que dentro de ellos se encuentran por un lado el ahorro en la movilidad hacia la escuela, y por, el costo tecnológico que implica la educación en línea, lo que, sin duda, estas son nuevas formas de ver como las familias han destinado sus gastos dentro de sus viviendas, para la contratación de otros servicios como son la telefonía celular u otros medios de comunicación.

³⁶⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Telefónica sobre COVID-19 y Mercado Laboral (ECOVID-ML), <https://www.inegi.org.mx/investigacion/ecovidml/2020/>

De modo que, de ahí la importancia que tiene la movilidad y la vivienda como un derecho que debe estar incluida para todos los habitantes de un determinado lugar. En ese sentido, como ha sostenido, la Comisión Nacional de Derechos Humanos que el derecho a la movilidad se encuentra relacionado con diversas necesidades que son básicas para las personas como el derecho alimentación, dado que en este caso necesitan desplazarse de un lugar a otro para proveerse de víveres, ya sea dentro del área del campo, o bien, en los mercados locales, así como los grandes centros de abastecimiento, por consiguiente, se encuentra el derecho a la salud que también se necesita para acudir a un servicio médico de forma oportuna, así como el derecho al trabajo para llevar al lugar donde se labora, y de igual manera, el derecho a la educación para acudir a la escuela y el derecho al medioambiente donde los medios de transporte sostenible son una opción, entre otros.³⁶⁷

Por lo tanto, para la Comisión Nacional de Derechos Humanos cuando se trata de la relación entre la movilidad de la vivienda hay una cercanía, dado que la morada se encuentra en un lugar que permita un acceso de manera oportuna a los servicios de salud, escuela y entre otros servicios sociales.³⁶⁸ Así, estos dos tópicos sobre la vivienda y la movilidad se encuentran en la agenda internacional dado que, la Asamblea General de las Naciones Unidas presentó los denominados objetivos de desarrollo sostenible para un plan de acción mundial en favor de las personas como el planeta y la prosperidad.

En ese orden ideas, dentro del objetivo 11, la Asamblea General de las Naciones Unidas, señala lo siguiente:

Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” establece, entre otros, la necesidad de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, así como proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial³⁶⁹.

³⁶⁷ Comisión Nacional de Derechos Humanos, Movilidad, Vivienda y Derechos Humanos, <http://appweb.cndh.org.mx/biblioteca/archivos/pdfs/cartilla-Movilidad-Vivienda-DH.pdf>

³⁶⁸ *Idem*.

³⁶⁹ Organización de las Naciones Unidas, Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible,

Sin embargo, para que haya acción dentro del derecho a la vivienda y la movilidad solicita que el Estado garantice a los ciudadanos o habitantes en la ciudad el acceso los medios de transportes necesarios para adquirir todos los servicios o bienes básicos. Así, por ejemplo, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano a través de los *Lineamientos simplificados para la elaboración de planes o programas municipales de desarrollo urbano*, que son aquellos lineamientos estratégicos para el impulso de la planeación urbana en México a través de dos vías que es la consolidación de inversiones planificadas y estratégicas y bien en lograr que las personas en la prioridad en la estrategia de la ciudad.

Así, la SEDATU señala que la estructura urbana se estructura a partir de la relación de temáticas que son las dinámicas urbanas que se expresan en el uso del suelo, las actividades económicas, las actividades no remuneradas y bien, la movilidad. En ese caso, la movilidad abarca la evaluación de todo el funcionamiento de los sistemas de transporte público y la red vial, por lo que en ambos casos se identifica de forma precisa las razones por las que las personas viajan, si se desarrollan dinámicas que sean concretas y quienes son los principales usuarios, así como se hace énfasis en el uso y disfrute de los distintos horarios por personas diferente, y aquellos que se encuentran en una situación de vulnerabilidad.³⁷⁰

Por un lado, es importante mencionar que la movilidad es un elemento importante para todo aquel ciudadano que se interese en tener un desarrollo urbano estable, dada las circunstancias en las que vive, y los entornos en los cuales se desarrolla, de ahí que sea una de las realidades en los proyectos de política pública, los cuales trae consigo beneficios para las comunidades al tener acceso a los servicios públicos de transporte.

En ese sentido, dentro del municipio de Centro en el estado de Tabasco y su programa de movilidad se ha tomado en consideración el desarrollo o el impulso de programas que tengan acceso o facilidad a la educación y a la salud, entre otros

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf

³⁷⁰ Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *Lineamientos Simplificados*, https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/622571/Gui_a_de_Implementacio_n_.pdf

factores. En ese sentido, de acuerdo con lo que sostiene por el *programa de movilidad 2021 a 2024*, la salud y la educación son todos aquellos derechos sociales que se encuentran dentro de la Constitución y la *Ley General de Desarrollo Social* que son importantes y que se atribuyen de una forma transversal en el derecho a la movilidad, dado que, gracias a este derecho, es posible el traslado a las escuelas, por eso es que estos son dos derechos indispensables para los habitantes de un entorno. Así, por ejemplo, en la ciudad de Villahermosa de acuerdo al *programa de movilidad*, se realizan 579,639 viajes diarios donde 324,300 se efectúan el transporte colectivo urbano, 121,604 en los servicios de taxi, 95,815 en automóvil, el resto en motocicleta y, por último, las caminatas.³⁷¹

Además, se considera que las principales razones por las que las personas tienen para viajar en el transporte público son el 61% por trabajo; 13% por estudios, 10% por compras, mientras que el 2% por el esparcimiento y diversión. Así, el 53% de los viajes se actualizan por hombres y 47 % por mujeres por lo que en los grupos de edad de acuerdo al programa de movilidad que se cita, el 74% son aquellas personas que se encuentran entre los 15 a 45 años, así como el 13% por el grupo que es de 45 a 60 años.

Por su parte, todos aquellos niños menores de 15 años realizan el 3% de todos los viajes al igual que las personas mayores de 60 años.³⁷² Por otro lado, otro de los aspectos que, en el desarrollo de la vivienda adecuada y los derechos sociales, es la seguridad jurídica, sin duda esto se relaciona con la seguridad en la tenencia.

Así, dada las circunstancias del desconocimiento de los procesos respecto a los tramites de vivienda y las esferas del derecho de propiedad y de posesión, se considera como una que los habitantes conozcan a profundidad que se entiende por seguridad jurídica dentro de su entorno. Por un lado, es importante considerar que ante todo el derecho a la seguridad jurídica de la tenencia es un elemento muy importante para el manejo y la seguridad en la vivienda de frente a las acciones que

³⁷¹ PROGRAMA SECTORIAL MOVILIDAD SOSTENIBLE 2019-2024, https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/11.%20Programa%20Sectorial%20de%20Movilidad%20Sostenible%202019-2024.pdf

³⁷² *Idem.*

otros pudieran tener o afectar su propiedad.

En ese sentido, uno de los elementos importantes en la seguridad jurídica plasmados en el Plan Nacional de Vivienda es la seguridad de la tenencia, la cual es aquel instrumento que otorga una garantía de protección jurídica a todo aquel habitante de una vivienda para la consideración de los programas, donde se procura evitar los abusos sobre las personas vulnerables.

Sin duda, uno de los conceptos a considerar para la seguridad jurídica en la tenencia y que el Instituto Nacional de Estadística geografía ha conceptualizado para este rubro es la inscripción de la compra-venta y el crédito hipotecario en el registro público de la propiedad, donde éste es el servicio es el encargado de dar publicidad a todos los actos y hechos jurídicos con el objetivo de la preservación de la seguridad jurídica de todo el tráfico inmobiliario y de carácter de comercio. Por lo que dentro de las funciones que abarca la publicidad, la legitimación, la rogación, el consentimiento, la prelación, la calificación, la especialización y bien en su caso el tracto sucesivo, así, el efecto toda inscripción es la publicidad de facto para cualquier persona que puede verificar quien vende y compra el inmueble en concreto o bien, a qué se refiere el deudor y el acreedor de una relación de crédito que es soportada por una hipoteca.³⁷³

Además, se encuentra la inscripción en el registro público de la propiedad, aquel que es un servicio que permite dar certeza y seguridad jurídica a todos los actos que se relacionan con la propiedad inmobiliaria, de modo que, en este caso todos los terrenos donde se va a llevar a cabo la construcción de la vivienda, de acuerdo a la ley debe inscribirse para producir todos los efectos contra los terceros, y donde las actividades son indispensables para el fortalecimiento del régimen del derecho.³⁷⁴

Es un hecho, que todo lo relativo a la seguridad jurídica en la tenencia se constituye como un elemento fundamental para la inscripción de todos los actos y propiedades dentro de estas dos herramientas jurídicas, sin embargo, las personas desconocen que su derecho a la propiedad debe estar inscrito y tener todos los

³⁷³ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020, p. 58, https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_diseno_conceptual.pdf.

³⁷⁴ *Idem*.

requisitos legales que la misma ley le encomienda.

Así, uno de los objetivos dentro del gobierno del estado de Tabasco en su programa institucional de vivienda, es la seguridad en la tenencia, dado que dentro de su objetivo 6.23.8.2 se propone otorgar la certeza jurídica en la tenencia de la tierra dentro de los asentamientos humanos del Estado, de esta manera, se desglosa la regularización para la certeza jurídica de los poseedores en asentamientos humanos, y bien el establecimiento de convenios en la coordinación y colaboración con todo aquel Ayuntamiento en materia de regularización de la tenencia de la tierra³⁷⁵.

2. Servicios públicos de desarrollo urbano

Los servicios públicos de desarrollo humano son indispensables para el desarrollo de la vivienda, estos son: 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.

Así, el alumbrado público es un servicio que se presta por las autoridades municipales y que se encuentran dentro de las obligaciones en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. De esa manera, una buena iluminación es fundamental para la seguridad vial y personal, por lo que el servicio garantiza siempre la visibilidad de la oscuridad a peatones, automovilistas, y con ello se reducen accidentes, además, se ayuda en la prevención de los diversos delitos donde aumenta el sentido de la seguridad personal, así las propiedades públicas y privadas que se encuentran adyacentes.

De esa manera, toda la calle o avenida iluminada siempre hace que la ciudad de los pueblos y en todas las comunidades sean atractivas, así como, todos los centros de la actividad comercial y cultural donde se destacan la referencia local y la cual genera una atmósfera adecuada en los espacios públicos. Por lo tanto, el

³⁷⁵ Programa Institucional de Vivienda del Instituto de Vivienda de Tabasco, p.23. https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/19.%20Programa%20Institucional%20del%20Instituto%20de%20Vivienda%20de%20Tabasco%202019-2024.pdf

servicio de alumbrado público se refiere a la mayor demanda de la población en razón de todo el crecimiento urbano, así como aquello relacionado con la imagen y la seguridad pública urbana.

De igual forma, todo servicio de alumbrado público es una necesidad social que se encuentra insatisfecha, donde hay una falta de funcionamiento inadecuado respecto a la percepción de inseguridad dado que de acuerdo a las estadísticas del Instituto nacional de estadística y geografía 65.8% de la población consultada se manifestó insegura en la ciudad, como son las calles que se usan, por lo que el 60.3% señaló que, de manera habitual, el 60.3% de la población consideró como insuficiente el alumbrado público.³⁷⁶

En ese orden de ideas, de acuerdo al reporte de las tendencias dentro de sitios el servicio de alumbrado público el cual abarca también el mantenimiento, el 85.6% de todos los ingresos, bajo esta modalidad del gasto por el servicio de alumbrado público incluye también el mantenimiento. Por lo tanto, todas las instalaciones de alumbrado público de acuerdo con el informe de la Secretaría Energía, se consideran anticuadas e ineficientes, de manera que estos abarcan todas las necesidades de energía y de mantenimiento que pueden ser menores, con respecto a los impactos que se reflejan dentro de los erarios municipales, por lo que las mayores necesidades de infraestructura eléctrica e impactos ambientales resultan de toda generación de electricidad con combustibles fósiles.³⁷⁷

De modo que, es sumamente interesante la manera en cómo se lleva a cabo la solución este tipo de problemática respecto al cómo se construye el alumbrado público, en un momento dado puede resultar un factor que ha ido creciendo en toda la organización municipal y que necesita de la solución por los órganos especializados en la materia.

El servicio de energía eléctrica es sumamente importante para efectos del acceso a la vivienda social digna y adecuada, pues tal como lo señalan Alfredo Islas

³⁷⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana, diciembre 2021, https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/ensu/ensu2022_01.pdf

³⁷⁷ Secretaria de energía, proyecto nacional de eficiencia energética en alumbrado público municipal informe de labores / balance 2010-2021 abril 2022, p. 7.

y Eglá Cornelio, “El Estado mexicano, reconoce el derecho humano al acceso de energía eléctrica”³⁷⁸. En ese sentido, “es un derecho individual ya que los titulares son las personas humanas, los cuales ya han sido reconocidos tanto por la autoridad jurisdiccional como la no jurisdiccional”³⁷⁹.

Así de acuerdo a los datos ingresados por la Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía, ha destacado una opción para la mejora del alumbrado público, los cuales pueden ser sustituidos por otros con una mayor eficiencia energética, donde haya un flujo luminoso que sea similar, el cual garantiza que no hay una disminución en los niveles de iluminación, además de acuerdo las consideraciones de este órgano menciona que también es importante considerar todas las avenidas y calles donde se encuentren instaladas las luminarias.

Sin embargo, a continuación, se presentan las características de tecnologías de iluminación que tienen una mayor eficiencia de energía utilizadas dentro del alumbrado público tal como se expone en la siguiente tabla de la Comisión nacional para el Uso Eficiente de la Energía.

Tabla 19. Tabla de las características de tecnologías de iluminación con mayor eficiencia energética utilizadas en el alumbrado público

Característica	Vapor de sodio alta presión	Vapor de sodio alta presión cerámico	Aditivos metálicos	Aditivos metálicos cerámicos	Led
Vida media (horas) ¹	24,000	22,000 a 36,000	6,000 a 15,000	12,000 a 30,000	50,000 a 180,000

Fuente: CONUEE, proyecto nacional de eficiencia energética en alumbrado público municipal

Por otro lado, se encuentra lo relativo a la recolección de residuos humanos que también es una de las problemáticas en el tema de la vivienda relacionado con el alcantarillado misma variable que juega un factor muy importante para el sistema de saneamiento y abastecimiento de agua potable en el entorno urbano.

Asimismo, de acuerdo con la Comisión Nacional del Agua, el acceso al alcantarillado y todas las fuentes de saneamiento y mejoramiento de agua potable,

³⁷⁸ Islas Colín Alfredo y Cornelio Landero, Eglá, “Derecho humano al acceso a la energía eléctrica para una vida digna: transición del sistema eléctrico en México”, *Revista Lex Mercatoria*, vol. 20, 2022. Artículo 4, p. 68.

³⁷⁹ *Ibidem*, p. 68-69.

es un servicio básico para la población dado que reduce incidencia de enfermedades de origen hídrico causados por el agua que se contamina con patógenos o bien, componentes químicos que derivan del mal manejo de las aguas residuales. Como consecuencia, en México el alcantarillado evita cada año de la muerte de dos millones de niños y reduce los gastos en salud pública y toda la productividad por enfermedades y muertes prematuras, de igual manera, el alcantarillado disminuye toda la presión que las aguas residuales de origen municipal ejercen sobre la calidad de las fuentes de suministro de agua cuando evitan su descarga directa y la canalizan en la mayoría de los casos a toda la planta de tratamiento.³⁸⁰

Durante el periodo de 1990 a 2015, en el Estado mexicano, toda la población que no contaba con alguna fuente de saneamiento mejorado disminuyó de 38.5 a un 7.2%, por lo que en 2015 la cobertura nacional de saneamiento alcanzó un aproximado de 92.8%, que refleja casi 9 millones de habitantes que no cuentan con el servicios por lo tanto, dentro de las entidades federativas hay una amplia cobertura de alcantarillado dentro de la Ciudad de México, Aguascalientes y Morelos con un aproximado de 99% cada uno.

Mapa 2. Cobertura de alcantarillado por entidad federativa



Fuente: Conagua. Situación del Subsector Agua Potable, Drenaje y Saneamiento. Edición 2017. Conagua, Semarnat. México. 2017

³⁸⁰ CONAGUA. *Estadísticas del Agua en México. Edición 2016*. Conagua, Semarnat, México. 2016.

Así, de acuerdo a las estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda, del INEGI, dentro del estado de Tabasco se ha encontrado un aumento respecto al alcantarillado, pero también se ha visto la población beneficiada del mismo, dado que aproximadamente, 2, 341 723, representa un 97.8% de la población beneficiada, mientras que la población que no cuenta con el servicio representa un 2.2% con 53, 271, aproximadamente.

Por ende, se debe de tomar en cuenta también otro de los factores que se encuentran relacionados con el derecho a la vivienda, como es el caso de la evacuación de basura y también los servicios de emergencia dentro del entorno urbano.

En ese orden de ideas, de acuerdo con los datos estadísticos del INEGI, el 92.1% de los municipios y todas las demarcaciones territoriales del país cuentan con un servicio de recolección domiciliar de servicios generados en casas habitación, establecimientos, mercados o barrio de la vía pública. De modo que, el servicio es proporcionado por 2542 prestadores, donde casi 86.9% de ellos pertenece al sector público, por lo que, en el parque vehicular, se encuentran una operación para la prestación del servicio conformado por 16,626 donde el 60.4% tiene un mecanismo para la compactación de residuos.

Por lo tanto, se puede estimar un promedio de donde fueron recolectados 107,055,547 kg de residuos lo que esto refleja 865 g por persona por lo que, al recogerse los materiales, sólo un 12.1% de los residuos urbanos fueron separados o clasificados de las viviendas.

En ese sentido, dentro de 51 municipios y todas sus demarcaciones territoriales, se hace al menos toda una fracción de la recolección a todas las 28 plantas de tratamiento, por lo que fueron llevadas hacia esas instalaciones 7,339,967 kg de residuos sólidos urbanos de forma diaria, lo que refleja 6.9% de la recolección, por lo que 1,948,168 kg se recuperaron como materiales útiles.

De modo que, toda la recolección de residuos sólidos urbanos se remite a 2215 sitios para la disposición de acuerdo al INEGI, donde 322 tienen geomembranas como parte de un sistema de impermeabilización, por lo que

respecto al control de lixiviados, donde en 226 sitios se efectúa la circulación de líquido en 143 sitios se le da algún tratamiento, por lo que como parte de esta infraestructura, 236 sitios cuentan con un sistema de control de biogás y solamente en seis aprovechan para la generación de electricidad. De igual manera, durante el 2018, el 65.1% de los materiales de derecho que se generaron por las unidades económicas fue destinado al relleno sanitario, donde 29.4% llevó a cabo la entrega en precio de servicio manejo y transporte de los recibidos, y bien el 1.9% llevó a cabo el reciclado durante el proceso de producción.³⁸¹

Así, una de las iniciativas respecto al impulso de la política pública para residuos sólidos que debe tomar en cuenta todo ayuntamiento es, el manejo o la transformación de los recibos sólidos y ver la forma en que se puede llevar a cabo un beneficio hacia la ciudadanía dentro de los municipios para la transformación, así como se puede ver la generación de electricidad, o bien, otros usos que son indispensables en las actividades cotidianas de los ciudadanos.

De igual manera, se deben considerar lo recabado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales sobre la generación de residuos urbanos y su recolección, dado que a partir de estos datos dentro de los municipios grandes que tienen una población superior a los 1000 habitantes, la cobertura del servicio de recolección es mayor, en virtud de que tiene un promedio con un aproximado de 87.32%, por lo que en el caso de los municipios pequeños con una población inferior a 10,000 habitantes, la cobertura del servicio de recolección de residuos es menor con un 59.05 %.³⁸²

De esta manera, se puede notar que, en virtud del informe de la autoridad federal, en el caso de Tabasco se cuenta con un registro de 2146 empresas que generan residuos peligrosos, que, durante el año 2017, llegaron a generar 141 toneladas, donde 32 empresas aproximadamente, generan residuos peligrosos.

³⁸¹ INEGI, Estadísticas a partir del día mundial del medio ambiente, 2021.

³⁸² Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "Diagnóstico básico para la gestión integral de los residuos", mayo de 2020, p. 33

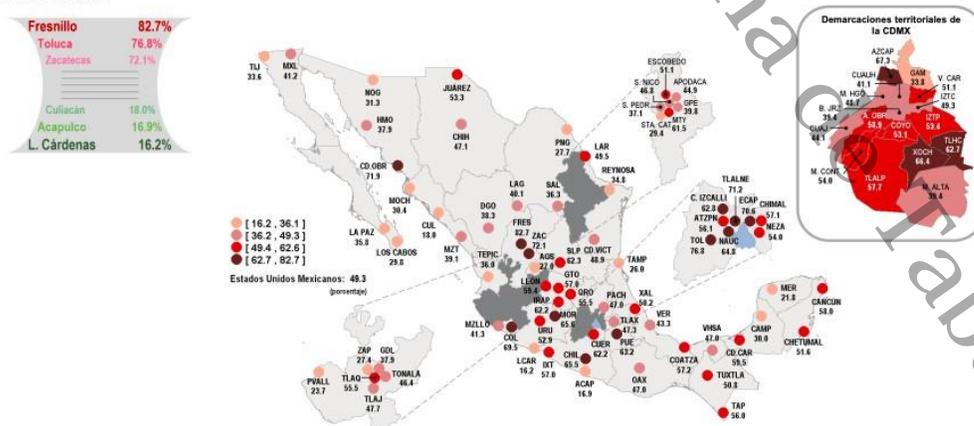
Sin embargo, es importante hacer un énfasis respecto a la seguridad y la vivienda que es un elemento muy importante a considerar por parte de la población y que el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, se ha encargado de llevar a cabo ese estudio de una manera trimestral en la encuesta nacional de seguridad urbana, dado que partir de esta encuesta, el Instituto nacional de estadística geografía ha señalado que las variables a considerar siempre son las acciones que se llevan a cabo dentro del entorno de las viviendas por ejemplo, en relación a la selectividad, a las opciones o consumos de drogas en las calles, o bien, general cualquier conducta delictiva y que los lleve a sentir esa percepción de inseguridad en su entorno.

Sin duda, lo que aquí se expone a continuación es que para llevar a cabo una medición de las variables respecto a la seguridad del entorno a las viviendas que el INEGI menciona respecto a diversas conductas delictivas, sin embargo, aquí se presenta la forma en que los habitantes salen de sus hogares y sienten la inseguridad para transitar o moverse dentro de las calles o colonias en las que residen.

Mapa 3. Cambio de hábitos por el temor de la delincuencia

Cambio de hábitos por temor a la delincuencia – Caminar de noche

Porcentaje de la población de 18 años y más que durante el segundo trimestre de 2022 cambió su hábito de **caminar de noche en alrededores de su vivienda** por temor a ser víctima de la delincuencia.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2020

Así, por ejemplo, de los datos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, se puede considerar que la mayoría de las personas y sus percepciones de inseguridad han crecido dentro de los municipios o localidades como son Fresnillo, 82.7%, Toluca 76.8%, Zacatecas con un 72.1%, dentro de las más altas percepciones de inseguridad respecto a sus salidas en las calles por la noche en los alrededores de la vivienda por el temor a la delincuencia.

De tal manera, se encuentra otro rubro que es dejar a los menores salir alrededores de sus viviendas, donde también, la ciudad de Fresnillo representa un porcentaje de aproximadamente 86.1%, por lo que, sin duda esto representa una estimación viable de lo que se compone en relación con las ciudades que presenta más inseguridad.

Por su parte, en el estado de Tabasco, la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana, se encuentra centrada en el mantenimiento de la paz pública y el respeto a las leyes, tal como lo establece la Constitución Política del Estado de Tabasco, por lo que a partir de estos objetivos, se puede notar que consisten en garantizar la estabilidad patrimonial y se busca el crecimiento de la seguridad, por lo que se crean varios programas y estrategias que se implementan para la seguridad del Estado, como son la implementación programas las colonias de Centro y la zona luz dentro de la ciudad de Villahermosa, que tienen como objetivo la disminución de toda la incidencia delictiva en relación a los de robo a comercio, robo a transeúntes y bien, el robo de vehículo.³⁸³

Del informe de la Secretaría de Seguridad del estado de Tabasco, menciona que por medio del fomento de la confianza de la ciudadanía donde se implemente, todas las dinámicas de proximidad del personal policial con los comerciantes de todas aquellas zonas que son económicamente activas, las cuales identifican factores de riesgo, por lo que el incremento y toda la falta de regulación a los giros negros con un factor preponderante en el aumento de la incidencia delictiva, por lo que un primer objetivo, para el ayuntamiento, es la realización de todas las gestiones pertinentes ante toda autoridad correspondiente que permita la estrategia

³⁸³ Programa Sectorial Seguridad Pública Y Protección Ciudadana 2019 – 2024, p. 24, https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/Pro-Sec-Seguridad-Publica-Pro-Ciudadana.pdf

de seguridad para que esta tenga una mayor efectividad.³⁸⁴

Sin embargo, como informa la Secretaría de Seguridad Ciudadana del estado de Tabasco, dentro del periodo actual como parte de la debilidad, se tiene una insuficiencia en el personal, dado que, de acuerdo a los datos registrados por este órgano, solamente se cuentan con 230 elementos que trabajan en turnos de 24 a 48 horas, y que dependen del área geográfica que se extienden hasta los cuadrantes, por lo que el combate de frente a la delincuencia común y organizada, en el periodo de 2016 a 2018 se aseguró un total de 12,372 personas, así como 3,623 por probables delitos, así como 8,749 faltas administrativas³⁸⁵.

De igual manera, de acuerdo con los datos, de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Tabasco, se aseguraron, 1571 personas dentro de aquellas colonias donde hay más tránsito y son visitadas, esto como parte de aquellas estrategias, que tienen como objetivo, garantizar toda aquella seguridad de los transeúntes, así como sus bienes, comercios, casa habitación, lo que incrementa, aquella vigilancia donde se asegure a todas aquellas personas que se dedican a este tipo de actividades.

No obstante, una de las propuestas que se pretende hacer por parte del gobierno del estado es reforzar la seguridad dentro de los ámbitos o ciudades de las personas habitantes que perciban un alto nivel de inseguridad dentro de sus ciudades o localidades, con el objetivo de reducir esa perspectiva respecto al tránsito de calles, así como la recreación de los menores en las calles, entre otras situaciones, lo que sin duda deja ver la manera en cómo se está manejando este tipo de situación diariamente.

Por otra parte, respecto a los servicios de emergencia, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía través de la encuesta nacional de seguridad pública Estatal expone a los servicios emergencia que más se utilizan por los mexicanos a partir del panorama estadístico que se muestra en la gráfica de la siguiente página.

³⁸⁴ *Idem*

³⁸⁵ *Idem.*

Gráfica 10. Incidentes de Emergencia

Incidentes de emergencia registrados en el 911

En el mismo periodo se reportaron **18 205 896 incidentes de emergencia** registrados en el sistema **911**, de los cuales, **50.1%** estuvo relacionado con el rubro de **seguridad**. De acuerdo con el tipo de incidente seleccionado, **Ruido excesivo** fue el de mayor frecuencia.



Fuente: INEGI, Censo Nacional de Seguridad Pública Estatal, 2021

Cómo se puede ver de estos datos estadísticos, la población es inminente que necesita de los servicios de emergencia, sin embargo, como se puede ver aquí los servicios más utilizados que se encuentran en un porcentaje de 9,126,546, que por otro lado, también se encuentra la asistencia, la atención médica, la protección civil, los servicios públicos, entre otros. De igual manera se puede notar, que la población necesita de los servicios de seguridad para atender los problemas más habituales que se presentan en la vivienda los cuales son emergentes en un momento, debido al carácter grave que representan estos delitos como son el robo, la violencia intrafamiliar, así como la alteración del orden público en sus diferentes modalidades.

Por otro lado, en relación a las emergencias en el estado de Tabasco, todos los centros de atención de llamadas de emergencias 911 y la denuncia anónima a través de las denuncias en el 089, se convierte en un importante puente a través del cual, la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana brinda a la ciudadanía, toda aquella atención de forma inmediata, dentro del Centro de Mando y Comunicaciones C4 que atienden a este servicio, donde se señala, la importancia del servicio que se brinda, por lo que el 100% de todas las llamadas recibidas

durante el año 2018, dieron como resultado a un total de 1, 812, 533, ya que de estas solo un 18% fueron atendibles.³⁸⁶ Por lo que de acuerdo a los datos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado se menciona lo siguiente:

En el Centro de Mando y Comunicaciones C4 se reciben 5,035 llamadas en promedio diariamente, de las cuales 12% son emergencias reales y el resto falsas o de servicios, es decir, el servicio 911 canaliza un promedio de 600 emergencias reales diarias para un promedio de 2'395,272 de habitantes.³⁸⁷

Asimismo, otra de las garantías sociales que se ven y tomar en cuenta es la distancia entre los centros de trabajo, las escuelas, respecto a las viviendas y los hogares dado que, el Estado tiene la posibilidad y la responsabilidad de llevar a cabo la gestión de programas o políticas como la regulación de los elementos fácticos en materia de movilidad hacia estas zonas de centros de trabajo o instituciones educativas. Así, la distancia es un elemento muy importante para llevar a cabo la consolidación de una vivienda digna y adecuada, dada la regulación que existe materia de movilidad para llevar a cabo la toma de decisiones adecuadas que ayuden a las personas a llegar a tiempo a los lugares de destino más importantes.

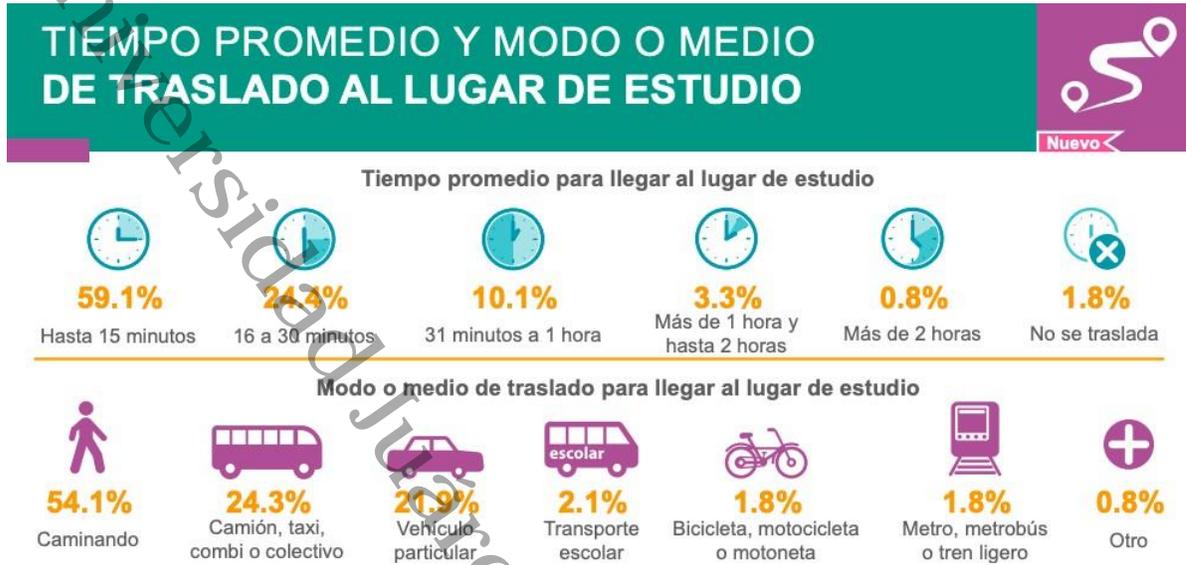
En ese sentido, el INEGI a través del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, llevo a cabo estudios con relación a cómo se puede considerar una distancia razonable y los principales centros, así como, los medios de transporte necesarios para llevar a cabo su movilidad en un momento dado.

Así, por ejemplo, se puede notar que la distancia entre los centros educativos, y lo que abarca el tiempo y hora que se hacen a nivel nacional por parte de la población estudiantil, el INEGI ha mostrado los siguientes resultados que se observa en la página que prosigue.

³⁸⁶ Programa Sectorial Seguridad Pública Y Protección Ciudadana 2019 – 2024, p. 24.
https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/Pro-Sec-Seguridad-Publica-Pro-

³⁸⁷ *Ibidem*, p.33

Figura 25. Tiempo respecto al traslado o lugar de estudio a nivel nacional



Fuente: INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda, 2020

Por ejemplo, dentro de la estadística que se expone en esta figura, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía ha sostenido que durante el periodo comprendido se comprenden los medios de transporte más utilizados por los mexicanos a nivel nacional, sin embargo puede considerarse que el medio de comunicación o transporte más utilizado es el camión o taxi, el vehículo particular y el transporte escolar entre otros, y bien, los tradicionales como son la bicicleta, el metro bus y por supuesto la gente que camina hacia sus centros educativos.

Sin embargo, aquí lo importante de saber la distancia es precisamente el tiempo que se toman por ejemplo en su mayoría señalan que 15 minutos hacia sus centros educativos mientras que el 24.4% se hace de 16 a media hora. En el mismo sentido, el traslado de los centros de trabajo suele ser otra de las variables que se tienen que tomar en cuenta la distancia desde la vivienda, dado que de aquí se perciben sus ingresos diarios, de manera que, el traslado que se hace en un tiempo por parte de la población es de 28.6 de 15 minutos, hasta 25.5% en el tiempo de 16 a 30 minutos del caso del segundo.

Figura 26. Tiempo y modo o medio de traslado al lugar de trabajo



Por un lado, aquí se presenta en tres factores sumamente importantes respecto a la vivienda que son el derecho a la movilidad, y por supuesto las distancias razonables que hay entre las escuelas y los centros de trabajo. Cabe destacar, que uno de las políticas o programas que se deben llevar a cabo respecto al derecho a la movilidad, es la implementación del transporte público para que las personas pueden llegar a sus centros de trabajo o instituciones educativas.

III. GARANTÍA DE ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL

Una de las garantías de los derechos sociales de todos los ciudadanos en México, es el ingreso accesible a todas las garantías de derechos sociales que se prevé para la vivienda, Sin embargo, es importante mencionar que para poder acceder a los beneficios mencionados que prevé la Constitución dentro de su artículo primero, así se tienen que construir esas políticas, programas, o mecanismos que sean necesarios en la accesibilidad de la vivienda, así como la satisfacción de las necesidades, y bien la regulación de la vivienda en la arrendamiento como son los tres factores necesarios, para llevar a cabo este mismo, mismo que se mencionan a continuación.

1. Accesibilidad de precio en la vivienda

Consecuentemente, una de las garantías que se deben tener para el derecho a la vivienda de los ciudadanos en México, es que los precios se encuentren accesibles para que estos puedan adquirir sus viviendas o bien, puedan llevar a cabo la otra autoconstrucción o autoproducción de sus propiedades.

En ese sentido, el precio de las viviendas respecto al crédito hipotecario aumentó un 0% durante el primer trimestre del año en el 2022 por lo que acumuladosemestralmente fue de 7.9% en la variación. Como consecuencia, a nivel nacional el precio de una vivienda fue de 1 millón 502,000 pesos por lo que el precio mediano fue de 881,000 pesos de manera que, durante el primer semestre de 2022, las zonas metropolitanas han crecido el porcentaje de adquisición de la vivienda como puede ser la zona del valle de México con un 6.4%, en Guadalajara, un 8.1%, en Monterrey con un 8.0 %, y bien, en Puebla y Tlaxcala con un crecimiento de 8.1%. De esa manera, de acuerdo a los datos de la sociedad hipotecaria federal, se mostraron resultados diferentes donde 16 estados presentaron variaciones que eran mayores a la nacional, mientras que el 16 se registraron variaciones de carácter menor.³⁸⁸

En ese sentido, de acuerdo con el último reporte actualizado de la Sociedad hipotecaria Federal, la distribución de los precios de la vivienda con crédito hipotecario en México en el primer semestre 2022, ordenó los precios de los créditos hipotecarios de menor a mayor a nivel nacional, por lo que el 25% de todas las operaciones se realizaron por un precio que es igual o bien menor a los 590,000 pesos.

De modo que, el precio mediano fue de aproximadamente 881,000 pesos lo que representa para la sociedad hipotecaria federal el 50% de todas las operaciones en el mercado de vivienda y que se realizaron por debajo del monto, asimismo, la otra mitad por arriba, donde finalmente el 75% de todas las viviendas se vendieron por menos de 1 millón 717,000 pesos y el resto a un precio superior a ese monto.

³⁸⁸ Sociedad Hipotecaria Federal, ÍNDICE SHF de precios de la vivienda en México, segundo trimestre de 2022.

Tabla 20. Precios en el ámbito nacional primer trimestre 2022

(Pesos)				
	Precio medio	25%	50%	75%
Nacional	\$ 1,502,023	\$ 590,234	\$ 881,649	\$ 1,716,993

Fuente. Sociedad Hipotecaria Federal, índice SHF de precios de la vivienda en México

De igual manera, la sociedad hipotecaria federal ha recabado los datos por entidad federativa los cuales se puede mostrar dentro del mapa, de qué forma estos han venido aumentando, así como las variaciones en los precios de la vivienda y donde se encuentra una inflación mucho mayor de lo que se espera, tal no se muestra continuación en la tabla elaborada por la sociedad hipotecaria federal en los municipios y sus variaciones en los precios de adquisición de vivienda.

Así, de acuerdo con la tabla presenta a continuación, en el primer semestre de 2022, comparado con el mismo periodo 2021, donde el índice de la Sociedad Hipotecaria Federal llevó a cabo el registro de 37 municipios donde había tasas de apreciación por encima del promedio nacional y en 37 municipios las tasas de apreciación por debajo del promedio, ya que dentro de estos se encuentra el municipio de Centro, Tabasco.

Tabla 21. Variación anual municipal del índice SHF, primer semestre 2022

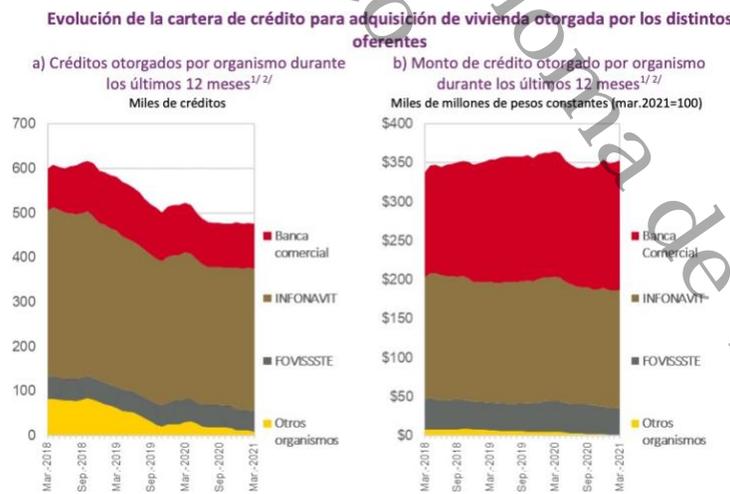
(Variación Porcentual)					
EF	Municipio	Variación (%)	EF	Municipio	Variación (%)
B.C.S.	Los Cabos	13.6	S.L.P.	Soledad de Graciano Sánchez	7.8
Q.Roo	Solidaridad	13.2	N.L.	Juárez	7.7
Nay	Bahía de Banderas	12.8	Qro	Corregidora	7.7
Q.Roo	Benito Juárez	12.8	Coah	Torreón	7.6
Nay	Tepic	12.2	Coah	Saltillo	7.2
B.C.S.	La Paz	12.1	Qro	Querétaro	7.1
B.C.	Tijuana	11.2	Ags	Jesús María	6.9
Mich	Morelia	11.1	CDMX	Miguel Hidalgo	6.9
Sin	Mazatlán	11.0	Ver	Coatzacoalcos	6.8
Mich	Uruapan	10.7	CDMX	Benito Juárez	6.7
Sin	Culiacán	10.7	Cto	León	6.7
Gro	Acapulco de Juárez	10.3	CDMX	Gustavo A. Madero	6.6
Mor	Emiliano Zapata	10.3	CDMX	Cuauhtémoc	6.6
Camp	Carmen	10.1	Gto	Celaya	6.5
Gro	Zihuatanejo de Azueta	9.9	Son	Hermosillo	6.5
Mor	Temixco	9.9	Ags	Aguascalientes	6.4
Chih	Chihuahua	9.8	Hgo	Mineral de la Reforma	6.4
Camp	Campeche	9.4	Mex	Toluca	6.4
B.C.	Mexicali	9.2	Tamps	Matamoros	6.2
Chih	Juárez	9.2	Tlax	Tlaxcala	6.2
Pue	Huejotzingo	9.0	Son	Cajeme	6.1
Col	Manzanillo	8.9	CDMX	Iztapalapa	6.0
Ver	Veracruz	8.9	Mex	Metepc	5.9
Col	Villa de Álvarez	8.7	Tab	Nacajuca	5.8
Jal	San Pedro Tlaquepaque	8.5	Tamps	Reynosa	5.8
N.L.	Monterrey	8.4	Chis	Tapachula	5.7
Yuc	Kanasin	8.3	Dgo	Durango	5.7
Jal	Guadalajara	8.2	Tlax	Apizaco	5.6
Jal	Zapopan	8.2	Tab	Centro	5.3
N.L.	Apodaca	8.2	Mex	Zumpango	5.2
N.L.	García	8.2	Mex	Tecámac	5.0
S.L.P.	San Luis Potosí	8.2	Hgo	Tizayuca	4.8
Jal	Tlajomulco de Zúñiga	8.1	Dgo	Gómez Palacio	4.6
Pue	Puebla	8.1	Zac	Cuadalupe	4.4
Qro	El Marqués	8.1	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	4.2
Chis	Tuxtla Gutiérrez	8.0	Zac	Zacatecas	4.1
Yuc	Mérida	8.0	Oax	Tlacolula de Matamoros	0.9
Nac	Nacional	7.9			

Fuente: Variación anual municipal del Índice SHF, primer semestre 2022

Por su parte, el Banco de México informa que la oferta de créditos para adquisición de vivienda proviene de los créditos de INFONAVIT y FOVISSTE, así como, los de la banca comercial y otros organismos públicos, por lo que desde el periodo de abril de 2020 en marzo hasta 2021, los últimos reportes han indicado que durante ese periodo se otorgó 476,000 créditos para la compra de la vivienda nueva o usada. Por lo tanto, es indudable que del total de los créditos de INFONAVIT Y FOVISSTE representaron aproximadamente un 77.0%, por lo que la banca comercial reflejo un 21.3% y sólo 1 % fueron créditos que se otorgaron por otros organismos públicos.

En ese sentido, Banxico señala que, durante el periodo señalado, el monto de la cartera de crédito fue aproximadamente de 353.4 1000 millones de pesos, donde la participación del INFONAVIT y el FOVISSTE fue de 52.5%, mientras que la banca fue aproximadamente un 47.1%, y bien un 0.4% otorgado por parte de los organismos públicos, por lo que BANXICO representa estos datos en la siguiente ilustración que se cita.³⁸⁹

Gráfica 11. Evolución de la cartera de crédito para la adquisición de la vivienda



Fuente. Banco Nacional de México, Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda
 Datos a marzo de 2020- 2021

³⁸⁹ Banco Nacional de México, Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda, <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-a-la-vivienda/%7B32CF1908-262C-08CE-23D6-3A20E85056EB%7D.pdf>

De igual manera, el Banco de México sostiene que todo el mercado de créditos de la vivienda se encuentra compuesto por préstamos que las instituciones financieras otorgan a las personas físicas donde la vivienda garantiza toda la recuperación por lo que, todos esos créditos se clasifican de conformidad con el destino que se dé a cada uno: i) adquisición de vivienda, ii) autoconstrucción, iii) remodelación o mejoramiento de la vivienda individual, 16 iv) créditos a la liquidez y v) créditos para pago de pasivos hipotecarios.³⁹⁰

De modo que, los resultados aquí mostrados son un indicio de que el derecho a la vivienda necesita ser accesible respecto a los créditos, y los recursos que se distribuyen no solamente desde el ámbito privado, sino igual manera, poner énfasis en la cuestión de carácter público por parte de los organismos descentralizados que como se vio dentro de los datos arrojados por BANXICO, son la parte faltante por impulsar respecto al crédito a la vivienda y su acceso, dado que se puede ver que los créditos de se encuentran más consolidados por parte de la banca comercial, y bien por las situaciones de seguridad social como son el INFONAVIT y el FOVISSTE.

2. Satisfacción de las necesidades de familia

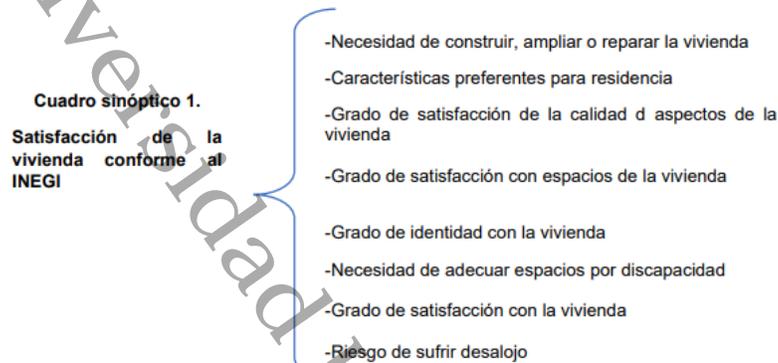
Respecto a la satisfacción de las necesidades de una familia en la vivienda, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) ha hecho una codificación de variables respecto a que se entiende por satisfacción de las necesidades de una vivienda para todas las personas, dado que, a partir de este elemento, se pretende conocer la percepción que tienen todos los informantes respecto a la vivienda principal, por eso se indaga la necesidad de la ampliación a la reparación de la vivienda, así como las razones por las cuales se vive allí, y bien el grado de satisfacción de los espacios, así como el espacio y los acceso a los servicios y el grado de la identificación con la vivienda, de igual manera, se indaga sobre la necesidad de todas las adecuaciones de la vivienda, la calidad de los espacios públicos, y bien, la relación con los vecinos y los posibles riesgos de desalojo.³⁹¹

³⁹⁰ *Idem.*

³⁹¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020, p. 46, 266

Seguidamente se observan los puntos que engloban la satisfacción de la vivienda conforme al INEGI, en el que se configuran ocho elementos indispensables.

Figura 27. Satisfacción de la vivienda conforme al INEGI



Así, los lineamientos que expone el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en relación a la calidad de la Vivienda se encuentran en la distribución porcentual de viviendas particulares habitadas donde se recabaron los datos sobre el grado de satisfacción de la calidad de aspectos de la vivienda, tal como se muestra en la siguiente ilustración.

Gráfica 12. Satisfacción de la calidad de la vivienda

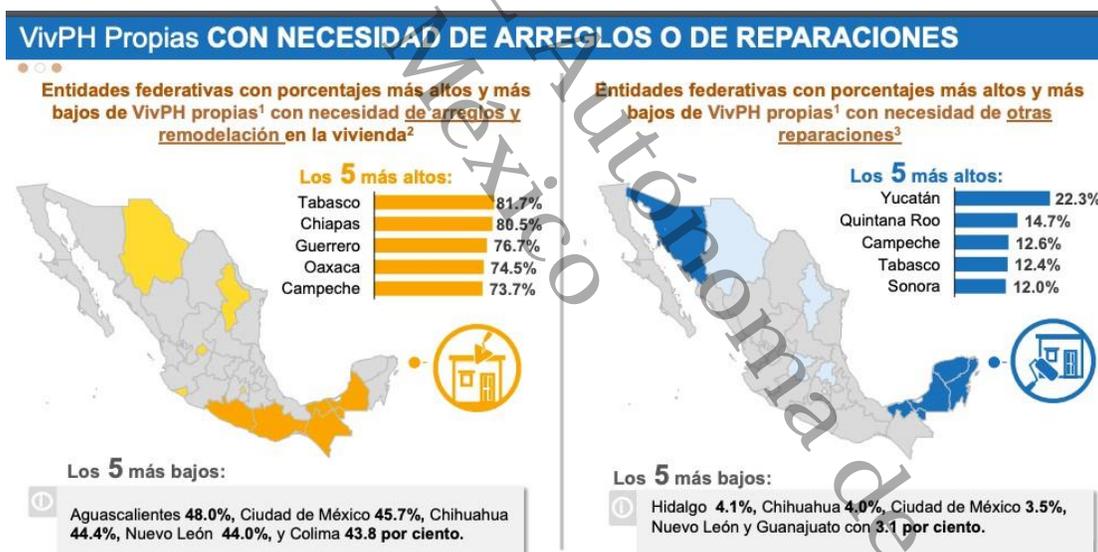


Fuente: INEGI Encuesta Nacional de Vivienda, 2020

Cómo se puede ver en el presente estudio del INEGI, los habitantes tienen diferentes percepciones sobre la satisfacción de su vivienda en cuanto a las necesidades básicas que debe tener la misma. Por ejemplo, se puede notar la inconformidad de los habitantes de las viviendas en el porcentaje que es la calidad de los muros y techos dado que, a través de estos se puede notar la calidad de la infraestructura básica de una vivienda.

No obstante, la satisfacción de la vivienda no solamente se mide conforme a la infraestructura básica sino también depende de los espacios, o bien de la calidad del entorno en el que viven las personas. Así, por ejemplo, se encuentra el índice nacional de aquellas entidades federativas donde las viviendas necesitan de arreglos y reparaciones dentro de las cuales se encuentran los estados de Tabasco, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Campeche.

Mapa 4. Ilustración de viviendas con necesidad de arreglos y reparaciones



Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

En ese sentido, aquí se presenta lo relativo a la reparación y los arreglos de las viviendas, dado los altos índices en que se encuentran relativo a la satisfacción de los habitantes a nivel nacional. Por lo tanto, de las distribuciones porcentuales que se muestran, no hay una satisfacción por parte de los Estados de la República, por lo que el problema de la vivienda en México también tiene que ver con la satisfacción o la necesidad de otra reparación, por lo que también es similar la

insatisfacción por parte de los mismos estados donde se presentan los altos índices de distribución porcentual para las necesidades de reparaciones y arreglos.

3. Regulación de la vivienda en arrendamiento

Por otro lado, para finalizar el presente capítulo es importante llevar a cabo el análisis sobre la regulación de la vivienda para el arrendamiento, dado que la situación en México, hay muchos inquilinos respecto a la renta o conflicto con las rentas de las viviendas por lo que es necesario analizar su regulación y partir de un elemento estadístico de cómo se encuentra la situación en que vive esta parte de la población que renta propiedades.

De manera que, la problemática que se presenta en la vivienda con arrendamiento es el relativo a que, en un momento dado, los habitantes de este tipo de viviendas nos pueden llevar a cabo la regulación de financiamiento de la misma, por ende, estos se ven obligados a un desalojo un momento dado por parte de las autoridades o bien, tienen un conflicto con el arrendador, llegando hasta las instancias judiciales.

En ese sentido, aquellas viviendas con características de alquiler se estructuran de la siguiente manera: a) la vivienda en arrendamiento se encuentra principalmente en las ciudades; b) el alquiler no siempre tiene la expresión que es estrictamente monetaria; c) existe el desajuste entre la calidad de la vivienda bien el monto de la renta. De tal manera, en opinión de este autor, dentro de la vivienda en renta, la localización y todos los atributos del vecindario son importantes en la determinación de la renta, mientras que, en la propiedad, el tamaño y la calidad de la vivienda juegan un papel principal sobre la determinación del precio, así, se debe considerar de acuerdo a la opinión del autor en cita que el mercado de la vivienda en renta se relaciona de manera estrecha con el mercado del suelo donde tiene lugar.³⁹²

³⁹² Sobrino Jaime, *Viviendas en Renta en Ciudades Mexicanas*, Estudios Demográficos y Urbanosvol. 36, núm. 1, volumen 106, enero-abril, 2021, p.17

En ese tenor, la vivienda en renta se debe a la imposibilidad de las personas y los hogares para el acceso a una vivienda en propiedad, que se debe principalmente a su alto costo, asimismo debido a temas de conveniencia, y procesos de selección de subóptimos o *second best*, o bien debido a circunstancias dentro del curso de vida de todas las personas y los hogares.³⁹³

En ese sentido, en opinión de Jaime sobrino todas las características de la vivienda y el funcionamiento como mercado se encuentran regulados por el Estado, de manera que los gobiernos centrales han llevado a cabo la formulación desde tiempos atrás, sobre los programas y políticas habitacionales, en cambio los gobiernos de carácter local se han incorporado para el garantizar condiciones de vida adecuadas para la población residente, donde se aprovecha toda posibilidad existente y se combate a las limitaciones que se imponen por el mercado en la normatividad.³⁹⁴

Sin embargo, se puede ver que el monto de las personas respecto a la propiedad ha crecido considerablemente las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía en la *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020*, como la última que se ha encargado del estudio de esta problemática. De manera que, respecto a la estimación del alquiler de la vivienda y su ingreso es aproximadamente de 6568 pesos, la renta de la propiedad es de 2720 pesos³⁹⁵.

Así, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística Geografía (INEGI), los gastos también se pueden ver reflejados en los gastos de hogares de vivienda y servicios básicos tal como se expone en la siguiente figura.

³⁹³ Sobrino Jaime, *Viviendas en Renta en Ciudades Mexicanas...op.cit.*, p.11

³⁹⁴ *Idem*

³⁹⁵ Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, 2020*, https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020_ns_presentacion_re_sultados.pdf

Tabla 22. Gasto corriente monetario promedio trimestral respecto a los grandes rubros de gasto, según año de levantamiento en pesos

El **gasto corriente monetario promedio trimestral** fue de **29,910 pesos**.

- El rubro de **alimentos, bebidas y tabaco** representó la mayor categoría, siendo **11,380 pesos**.
- En contraste, el rubro de **cuidados de la salud** obtuvo **1,266 pesos**.

Rubros de gasto	Promedios (pesos)			Variación Porcentual	
	ENIGH 2016	ENIGH 2018	ENIGH 2020	2016 - 2018	2018 - 2020
Gasto corriente monetario	33 687	34 329	29 910	1.9*	-12.9*
Alimentos, bebidas y tabaco	11 840	12 090	11 380	2.1*	-5.9*
Transporte y comunicaciones	6 513	6 849	5 552	5.2*	-18.9*
Vivienda y servicios	3 208	3 274	3 285	2.1	0.3
Cuidados personales	2 490	2 542	2 395	2.1	-5.8*
Educación y esparcimiento	4 192	4 158	2 297	-0.8	-44.8*
Limpieza y cuidados de la casa	1 988	2 015	1 958	1.4	-2.8
Salud	910	901	1 266	-0.9	40.5*
Vestido y calzado	1 558	1 539	893	-1.2	-42.0*
Transferencias de gasto**	989	961	884	-2.7	-8.0*

Nota: Precios a valor presente 2020.

* Diferencia estadísticamente significativa.

** Transferencias de gasto: corresponden a ayuda en dinero a parientes y personas ajenas al hogar, contribuciones a instituciones benéficas en dinero; pago de servicios del sector público (expedición de pasaporte, actas, licencias, placas, etc.), así como gastos para la compra de regalos destinados a personas ajenas al hogar.

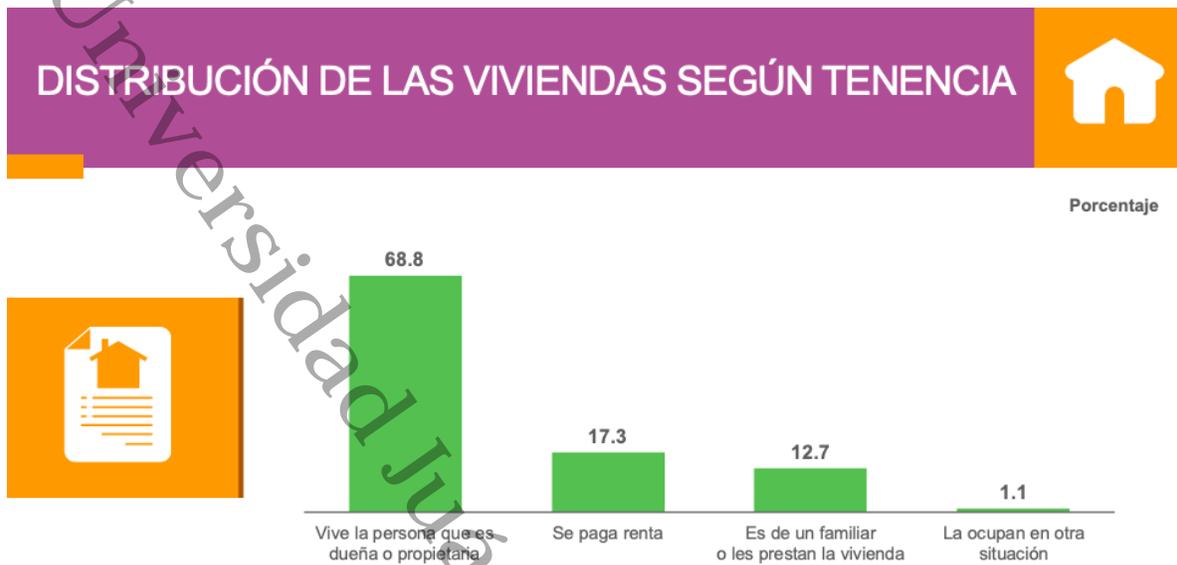
FUENTE: INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016, 2018 y 2020.

Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, 2020

Por un lado, es importante precisar que, en toda la encuesta nacional de ingresos y los hogares, presenta una serie de variaciones respecto a los servicios de vivienda y la renta que se paga o el alquiler en su caso por parte de la población en general.

Así, las variaciones respecto a la evolución de cómo los gastos se han ido distribuyendo lo largo de las encuestas llevadas por cabo por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía tienen que ver que la variación porcentual y el aumento de los ingresos por vivienda incluyendo en las rentas, mismas que han aumentado pero muy mínima, dado que hasta la última hay un aproximado de 3285 pesos con un 0.3%. De tal manera, dentro del Censo Nacional de Población y Vivienda se puede ver reflejado el monto de habitantes que se encuentran rentando a nivel nacional tal como se muestra en la ilustración de la siguiente página:

Gráfica 13. Distribución de las viviendas según la tenencia



Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda, 2020

Por consiguiente, el INEGI, ha sostenido que el 17.3% de la población paga renta, mientras que en su mayoría el 68.8% de la vivienda hay habitantes que son dueños o son propietarios o bien, un 12.7% las viviendas pertenecen a algún familiar u otra persona. Sin embargo, se comentó al principio acápite que los problemas se presentan en respecto a la seguridad de la regulación de la vivienda en alquiler, por lo que se hace necesario llevar a cabo la creación de mecanismos garantizados que ayuden a la renta de estos.

Finalmente, a manera de conclusión cabe mencionar que el derecho humano a la vivienda para que sea garantizado a todas las personas con características de vivienda sostenible, digna y adecuada para que los seres humanos se puedan sentir desarrollados en sus necesidades básicas, se requiere que cumpla las características de servicios como salubridad, agua, luz, etcétera; porque el derecho a la vivienda digna y adecuada es un derecho social que se encuentra vinculado con distintos elementos, dentro de los cuales se ubica la seguridad de la tenencia.

Además, que, el derecho a la vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros 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, como lo ha sostenido el Máximo Tribunal del país en diversos criterios relacionados con el derecho que se estudia.

Por lo anterior, se presentan las siguientes propuestas para crear las políticas públicas que coadyuven a que todas las personas del municipio de Centro, Tabasco puedan acceder a una vivienda social digna y adecuada:

1. Firmar un convenio entre el ayuntamiento de Centro y la Comisión Federal de Electricidad para el impulso de la energía eléctrica a un bajo costo para comunidades en precariedad. Con la finalidad de garantizar el servicio básico de luz a las comunidades más apartadas o que todavía no cuentan con ello.
2. Reforzar el presupuesto con un estudio cualitativo y cuantitativo de la población que necesita acceder a los recursos de vivienda para la autoconstrucción y la remodelación de su vivienda, esto para lograr la equidad que permita que toda persona acceda a la vivienda.
3. Tener un convenio entre el ayuntamiento de Centro y la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento para el manejo de los recursos de las aguas potabilizadoras que llegan a las principales localidades, para garantizar el acceso a este servicio básico sumamente indispensable que, a su vez, es transversal con el derecho a la salud.
4. Coordinación con el gobierno estatal y federal para la instalación de internet gratuito en parques y plazas públicas, ya que este servicio se ha vuelto indispensable para la comunicación y que además es transversal en el derecho a la vivienda y a la educación y del trabajo, pues su uso se ha vuelto constante en estos otros derechos que suelen tener la necesidad de realizarse en casa.
5. Coordinación con el ayuntamiento de Centro para la atención de las solicitudes y poner como prioridad inmediata el problema de agua, servicio básico indispensable en la vivienda y para la propia vida.
6. Poner en marcha los centros de atención jurídica en los trámites notariales

para que las personas que desconozcan el trámite, con la finalidad de legalizar la propiedad que se destina a la vivienda.

7. Coordinar a las autoridades para que puedan reforzar el mantenimiento de calles, con la finalidad de tener accesos seguros y tránsito fluido en el trayecto de destino a la vivienda, facilidades en que los servicios lleguen hasta todos los domicilios y la movilidad hacia otros destinos al salir de casa.
8. Creación de cuerpos policiacos que se encuentren asignados de manera permanentes para estados localidades que presentan problemas de inseguridad, para que haya tránsito y retornos seguros a la vivienda y se puedan hacer las actividades con plena libertad.
9. Expropiar predios urbanos y que el Estado los compre con valor catastral y ayuda de peritos para garantizar el acceso y funcionalidad de la vivienda social que no tiene ánimo de lucro, sino que responde al deber de hacer del Estado.
10. Créditos accesibles y asequibles para garantizar el acceso a la vivienda de manera equitativa para toda persona que no tenga la fluidez económica de comprar viviendas en una sola exhibición.
11. Crear un organismo regulador del valor de la tierra.
12. Regular la oferta y demanda y valores de los mercados, para que la vivienda no quede únicamente en manos del mercado, imposibilitando el acceso de personas menos favorecidas o que los gastos sean muy elevados.
13. Fáciles accesos a los créditos y subsidios del gobierno como parte funcional de la vivienda social.
14. Asegurar que cualquier persona que pague su aportación tenga derecho al INFONAVIT para ampliar el acceso de toda persona a la vivienda.
15. Que el Estado invierta mayor capital para la vivienda para que haya mejores precios, lo que dará oportunidad de que estas sean construidas con las características de la vivienda digna y adecuada

16. Que la renta se quite del impuesto para que los precios se reduzcan y no sea tan costoso el acceso a la vivienda, considerando que los son muy altos.

17. Los predios abandonados en centros urbanos deben ser adjudicados con valor catastral y apoyo de peritos valuadores para ampliar el abanico de opciones de vivienda social y los procesos de producción de viviendas.

Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
México

CONCLUSIONES

Con base en el análisis construido con la doctrina, la legislación, el convencionalismo y las cifras expuestas por las estadísticas de carácter formal, incluidas y desarrolladas a lo largo de este trabajo, así como lo abordado en cada capítulo, es posible concluir lo siguiente:

PRIMERA. La vivienda en México ha evolucionado a lo largo de la historia hasta llegar a la vivienda social, si bien ha estado presente en las todas épocas con diversas diferencias y matices propios del tiempo del que daten, la constante en todas es que siempre ha habido precariedad y distinciones que marcan las diferencias sociales y económicas que hacen que las personas no tengan la misma calidad de vivienda.

SEGUNDA. El derecho a la vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 2, fracción XXXV, de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Tabasco, es fundamental y transversal, porque la vivienda es el espacio que deben tener todas las familias bajo principios de seguridad como patrimonio, con servicios básicos.

TERCERA. El estado de Tabasco tiene uno de los más altos rezagos de vivienda en el país, lo que demuestra que, pese a que esté estipulado constitucional y legalmente, este derecho no se cumple a cabalidad ni es de acceso para todas las personas.

CUARTA. El derecho humano a la vivienda es social, universal y público, porque trasciende a otros derechos que la persona humana requiere para su desarrollo y bienestar. Por lo tanto, las familias en el municipio de Centro, Tabasco, enfrentan obstáculos para acceder a la vivienda social digna y adecuada.

QUINTA. Los obstáculos que impiden que las personas que viven en el municipio de Centro, Tabasco, accedan a una vivienda social digna y adecuada se basan en la falta de políticas públicas que hagan transparentes el valor de la tierra, los procesos de producción de viviendas, la regulación de la oferta y la demanda de viviendas, así como los servicios públicos básicos necesarios para tener bienestar, tales como

disponibilidad de agua entubada, drenajes y saneamiento, energía eléctrica, internet y telefonía.

Por lo que, la hipótesis planteada al inicio de este trabajo se alcanzó y quedó comprobada en la medida que se distinguen y sustentan los factores que son obstáculos para el cumplimiento debido de este derecho y que fueron citados en el párrafo anterior.

SEXTA. El derecho a la vivienda debe garantizar que esta sea digna y adecuada, la cual se ejercita mediante la seguridad de la tenencia, restitución de la vivienda y el patrimonio, igualdad y no discriminación en el acceso, garantía en el acceso a la vivienda social con precios accesibles, regulación del arrendamiento, servicios públicos de desarrollo urbano y construidas en lugares asequibles y sustentables.

En ese sentido, la vivienda social se destaca de otros tipos de vivienda, entre otras cosas, por ser una obligación del Estado como ente promotor, protector y garante de que cada persona, en apego a su dignidad, tenga las facilidades para acceder a ella, gozar de un espacio digno para su descanso y de las actividades propias de la convivencia humana, un lugar en el que se encuentre seguro en conjunto con su familia, tanto en la vivienda misma como en el camino que transita para llegar hasta ella.

Por lo tanto, existe una necesidad de implementación de mecanismos que promuevan la vivienda social con enfoque de vivienda digna y adecuada, tanto como objeto físico, así como elemento de la vida diaria y del pensamiento colectivo que cuente con un significado de pertenencia para todas las personas en el municipio de Centro, Tabasco.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- ALMAZAN VILLALOBOS Cristina, *El posicionamiento de la producción social de vivienda en la Política Nacional de Vivienda. Retos y Perspectivas.*
- AMÉRIGO, María y PÉREZ LÓPEZ, *Ambientes residenciales*, en JI Aragones y M, Amérigo (eds.), psicología ambiental, Madrid, Pirámide.
- ARIAS GONZÁLEZ, Luis, Las “Casas baratas” (1911-1937), primer gran ensayo de vivienda social en España, en 100 años de historia de la intervención pública en la vivienda y la ciudad, SAMBRICIO, C. (ed.), AVS, Valencia, 2008.
- Aristóteles, *La política*, trad. de Pallí Bonet, Julio, España, Bruger, 1974.
- BARAHONA MILAGROS, *Familias, hogares, dinámica demográfica, vulnerabilidad y pobreza en Nicaragua.*
- BERMEJO LATRE, José Luis, “La Evolución de las Políticas de Vivienda”, en *La Política de Vivienda en Italia*
- BIRRICHAGA GUARDIDA, Diana, “Distribución del Espacio Urbano en la Ciudad de México en 1790”, en Miño Grijalva, Manuel (coord.) *La población de la Ciudad de México en 1790, Estructura Social, Alimentación, y Vivienda*, INEGI, El colegio de México, 2002.
- CABALLÉ FARRA, Gema, *La Intermediación Inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Valencia, Tirant, 2020.
- CASTILLO GONZÁLEZ Leonel, *Reflexiones temáticas sobre derecho electoral*, UNAM, 2006.
- CHIHU AMPARÁN, Aquiles, *Sociología de la identidad*, México, Miguel Ángel Porrúa, UAM Iztapalapa–Miguel Ángel Porrúa, 2002.
- COLMENERO BUZÁLI, Ezequiel Ángel, *Arquitectura sostenible, concepción y caso de estudio.*
- CONAGUA. *Estadísticas del Agua en México. Edición 2016.* Conagua, Semarnat. México. 2016.

- CONAVI, "Cálculo del rezago habitacional a nivel municipal. Censo de población y vivienda 2020", https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2021/Calculo_municipal.pdf
- COURTIS CHRISTIAN, "Artículo 26 Desarrollo Progresivo", en Steiner Christian y Uribe Patricia (coords.) *Convención Americana de Derechos Humanos Comentada*, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014.
- CRUZ MUCIÑO *et.al.* *Catálogo para la Verificación de violaciones a derechos Humanos*, en Delgado Carbajal Baruch y Bernal Ballesteros, María José, (coords.) Comisión de Derechos Humanos para el Estado de México, Segunda Edición, 2016.
- DE PINA VARA, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Volumen I, Décima Edición, Editorial Porrúa.
- DEL CID MENDOZA, Ana, *Docencia e investigación en arquitectura, diez reflexiones desde el área de composición*, en Calatrava, Juan y del Cid Mendoza Ana, Universidad de Granada, 2019.
- ESPINOSA ORTIZ Fabricio, *Vivienda de Interés social y calidad de vida en la periferia de la Ciudad de Michoacán*, México, INFONAVIT-UNAM, 2015.
- FERNÁNDEZ GUILLÉN, *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda*, Guía Práctica, Universitat de Barcelona.
- FERNÁNDEZ TALAYA, Maria Teresa, *La Política De Vivienda Social Del Ayuntamiento De Madrid: El Patronato Municipal De Casas Baratas*, Anales del Instituto de Estudios Madrileños, Madrid, LI, 2011.
- FERRAJOLI, Luigi, *Principia iuris Teoría del Derecho y de la Democracia 1. Teoría del Derecho*. e Editorial trota colección Estructura y Procesos, Series Derecho, 2007.
- FERRER MACGREGOR, Eduardo, *La justiciabilidad del Derecho a la vivienda en el Sistema Interamericano de Derechos humanos*, México, CNDH-UNAM, Instituto de Investigaciones jurídicas 2017.
- FLORES RODRÍGUEZ Liliam, *La vivienda en México y la Población en condiciones de pobreza*, Centro de Estudios Sociales y de Opinión pública, México, 2009.
- GARCÍA VÁZQUEZ, María de Lourdes, *La política de vivienda desde la perspectiva de género*, Habitabilidad y Política de vivienda en México, México,

- Universidad Nacional Autónoma de México, 2015.
- ISLAS COLÍN Alfredo, criterios jurisprudenciales en materia de derechos humanos, *Derecho Procesal Constitucional*, tomo II, Porrúa, México, 3ra. Edición, 2002.
- ISLAS COLÍN, Alfredo *Derechos humanos: una visión en el contexto universal*, México, Tirant lo blanch, 2021.
- LARA PONTE, Lara, *Derechos Humanos en la Constitución*, Diccionario de Derecho Procesal Constitucional y Convencional.
- LUJÁN CARVAJAL Iris, *La evolución de la vivienda en Argentina*, Buenos Aires, Nobuko, 2011.
- MATUS RUIZ, Maximino y Ramírez Rodrigo Autrán, *Las TIC en Los desarrollos habitacionales en México*, Infonavit, CONACYT, Fondo de información y documentación para la industria, 2013.
- MONTERO AROCA, Juan; Gómez Colomer, Juan Luis; Barona Vilar, Silvia; Calderón Cuadrado, María Pía, *Derecho jurisdiccional II*, Tirant lo blanch, Valencia, 2000.
- PERALTA NIETO, Beatriz García, *La vivienda y el Estado Mexicano durante el Siglo XX, un enfoque desde la economía política*, México, Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, 2016.
- PERAZA GUZMÁN Marco Tulio, *Arquitectura y Urbanismo Virreinal* Universidad Autónoma de Yucatán-CONACYT.
- PÉREZ CONTRERAS, María de Monserrat, *Derecho de Familia y Sucesiones*, Porrúa, México, 2010.
- PLANIOL y Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Frances* tomo VI (q-z), coedición del instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM y Editorial Porrúa, México, 2002.
- RAFFA CECILIA y Manzini Lorena, *El conventillo y la vivienda masiva. medio siglo de historia sobre los espacios domésticos para sectores populares, en el área metropolitana de Mendoza (Argentina, 1900-1955)*, Universidade Estadual de

- Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade.
- RAMALES OSORIO, Martín Carlos *et,al*, *El estado de bienestar en México y el Surgimiento del Infonavit: Contexto y evolución El Infonavit: Retrovisión y Perspectivas. ¿De institución social del Estado Mexicano a Institución Financiera de Mercado?*, 2017.
- RAMÍREZ VALENZUELA Cecilia Anette, *Crédito con subsidio para la adquisición de vivienda: análisis de la asignación y focalización del programa, de esquemas de financiamiento y subsidio federal para la vivienda 2010-2015*, Instituto Tecnológico Autónomo de México.
- ROBLES Jorge Aguillón, y Arista González, Gerardo Javier, *Evaluación de la Habitabilidad de la Vivienda Institucional a partir del Confort. Estudio comparado en el estado de San Luis Potosí*, en Vázquez Angulo Gilberto, *et.al* (coords.) *Co-beneficios de la vivienda sustentable en México*, Red de Vivienda CONACYT, 2015.
- RODRIGO ÁLVAREZ- Sala, *Movimiento o estilo, Las colonias Madrileñas de principios del Siglo XX*, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- SENNETT, Richard, *La corrosión del carácter. Las consecuencias personales del trabajo en el nuevo capitalismo*. Barcelona, Anagrama, 2000.
- SERRANO, Sandra, Vázquez, Daniel “Los principios de Universalidad, Interdependencia, Indivisibilidad y Progresividad” en Carbonell Sánchez Miguel y Salazar Ugarte, Pedro, (coords.) *La Reforma Constitucional de Derechos Humanos un Nuevo Paradigma*.
- SILVA GARCÍA, Fernando *Jurisprudencia Interamericana de Derechos Humanos, Criterios Esenciales*, 2ª edición, Tirant lo Blanch, 2016.
- SIMÓN MORENO, Héctor, *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho Español*
- SOBRINO Jaime, *Viviendas en Renta en Ciudades Mexicanas*.

Sociedad Hipotecaria Federal, ÍNDICE SHF de precios de la vivienda en México, segundo trimestre de 2022.

SPICKER Paul. *et.al* Pobreza un glosario Internacional, Buenos Aires, Colección Clacso-Crop, 2009.

VÁZQUEZ Rodolfo, *El concepto de dignidad y la vía negativa de acceso a los derechos, Derechos humanos una lectura liberal igualitaria*, México, UNAM, Instituto de investigaciones jurídicas, 2015.

VELASCO ARROYO, Juan Carlos, *Aproximación al Concepto de Derechos Humanos*, 1990, Universidad Complutense de Madrid.

VALADEZ HERNÁNDEZ, José Juan, *La municipalización como palanca de desarrollo*, México, Universidad de Guadalajara, 2010.

ZICCARDI Alicia, "Introducción claves para el análisis de la participación ciudadana y las políticas sociales del espacio local," en Ziccardi Alicia (coord.) *Participación ciudadana y políticas sociales en el ámbito local*, Instituto de investigaciones sociales de la Universidad nacional autónoma de México, 2004.

ARTÍCULOS

ALGABA, Antonio, "La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: Las desventajas de la Inmigración, Novedades y Permanencias," en *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Volumen II, Núm. 46, 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(060).htm)

AYALA ALONSO, Enrique, Cómo la casa se convirtió en hogar. Vivienda y Ciudad en el México Decimonónico, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Scripta Nova*, Volumen VII, núm. 146, 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(017\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(017).htm)

BARAJAS MARTÍNEZ, Gabriela, *Políticas de Bienestar Social del Estado Posrevolucionario: IMMS, 1941-1958*, *Política y Cultura*, núm. 33, primavera

- 2010.
- BARBOSA CRUZ, Mario, “*Insalubres e "inmorales": alojamientos temporales en la ciudad de México*”, 1900-1920, *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, Vol. VII, núm.146, 1 de agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(053\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(053).htm)
- BARCELÓ PÉREZ, Carlos, “vivienda saludable un espacio de salud pública”, *Revista cubana de higiene y epidemiología*, número 2, Mayo- Agosto 2012, Volumen 50, 2011.
- BARRETO, Miguel Ángel, “La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina”, *Estudios Demográficos y Urbanos* vol. 33, núm. 2, mayo-agosto, 2018.
- BELLEN PORTELLI, María, “catolicismo y reforma social en la Argentina a comienzos del siglo XX. Una mirada desde el pensamiento y la obra de Arturo M. Bas”, *TRASHUMANTE, Revista Americana de Historia Social*, número 9, 2017.
- BENDEL Yael S, Comentario al artículo 16, Distintas Dimensiones del derecho a la intimidad de niñas, niños y Adolescentes, en Convención sobre los Derechos del Niño Comentada, 2019, pp.275-276, https://mptutelar.gob.ar/sites/default/files/ORIGINAL_Convenciones_Comentada_web.pdf
- BOUAZZA ARIÑO, Omar, “El derecho del Consejo de Europa en la Europeización del Derecho Público Español”, 2017, Madrid, *Revista de Administración Pública*, núm.204.
- CARBAJO NOGAL, Carlos, “Cincuenta años de Política Fiscal en Materia de Vivienda”, *Pecunia*, núm. 14, enero-junio 2012.
- CARRANZA QUIROZ, Joaquín y Orellana, Roger, Uso y manejo de leña combustible en viviendas de seis localidades de Yucatán, México, *Madera y Bosques* número 2 volumen 16, 2010.

- CORNELIO LANDERO, Eglá, "Derecho del migrante a un trabajo decente en México, *BARATARIA. Revista Castellano-Manchega de Ciencias Sociales*, núm. Esp. 25, 2019, pp. 103-116.
- CORREA LÓPEZ, Gabriela, *Construcción y Acceso a la vivienda en México. 2000-2012*, El Colegio de Jalisco, marzo-agosto, 2014, num.7.
- DÁVILA LINARES, Juan Manuel, "La ordenación Urbanística durante la primera mitad del siglo X, premisas para un tratamiento integral de los espacios urbanos", *Investigaciones Geográficas*, Instituto Interuniversitario de Geografía, Universidad de Alicante, número 9, 1991.
- DI PAULA Jorge, "viviendo en la vivienda. Cambios en las normas y valores transformadores en el entorno construido", *Revista INVI*, vol. 22, núm. 60, agosto, 2007.
- DOLORES MORALES, María, *La distribución de la propiedad en la ciudad de México, 1813-1848*, Revista de la dirección de estudios históricos del instituto nacional de antropología e historia, enero-marzo, núm.12. 1986.
- FARFÁN MENDOZA, Guillermo, México, *La constitución de 1917 y las Reformas a los Sistemas de Pensiones*, Revista Latinoamericana de Derecho Social, núm 24, enero-junio 2017.
- FERNÁNDEZ CHRISTLIEB, Federico, *Los espacios del pueblo de indios tras el proceso de congregación 1550-1625. Investigaciones Geográficas*, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, núm. 60, 2006.
- FERRANDO NICOLAU, Esperanza, "El derecho a una vivienda digna y adecuada", *Anuario de Filosofía del Derecho*, número IX, 1992.
- FERRER, Ramón, "El Campo Económico De La Vivienda Estatal (1946-1955)", *XXX II Jornadas de Investigación XIV Encuentro Regional*, 2018.
- FUENTES FLORES, César M. "La estructura espacial urbana y accesibilidad diferenciada a centros de empleo en Ciudad Juárez", Chihuahua, *Región y Sociedad*, vol. XXI, núm. 44, enero-abril, 2009, El Colegio de Sonora.
- GAZMURI NUÑEZ, Patricia, Familia y habitabilidad en la vivienda. Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica, *Arquitectura y Urbanismo* vol. XXXIV, no 1, 2013.

GENATIOS Carlos, ¿Se entiende el problema de la vivienda? El déficit habitacional en discusión.

GÓMEZ PORTER, Pablo Francisco, *La construcción de los multifamiliares de Mario Pani, Historia, Problemas y Retos Actuales*, Boletín de Monumentos Históricos Número 36, 2017: <https://www.revistas.inah.gob.mx/index.php/boletinmonumentos/article/view/10933>.

GONZALBO AIZPURU, Pilar, “El nacimiento del miedo, 1692, indios y españoles en la Ciudad de México”, *Revista de Indias*, Vol. LXVIII, núm. 244.

GONZÁLES ARRIETA, Gerardo M, El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina, *Revista de la Cepal*, número 85, CEPAL Naciones Unidas, 2005.

HERNÁNDEZ MORENO, Silverio, *El Diseño Sustentable como Herramienta para el Desarrollo de la Arquitectura y Edificación en México Acta Universitaria*, volumen 8, número 2, mayo-agosto, 2008.

IBARRA SALAZAR Jorge y MARTÍNEZ IBARRA Alejandra, Convivencia vecinal y satisfacción con la colonia en los conjuntos habitacionales de México, *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales* Universidad Nacional Autónoma de México Nueva Época, Año lxxv, enero- abril, 2021, núm. 241.

ISLAS COLÍN, Alfredo, “Derechos humanos: conceptos y diferencias con otras denominaciones”, *Revista da Faculdade de Direito da FMP, Porto Alegre*, v. 16, n. 1, 2021, 58-71.

ISLAS COLÍN, Alfredo y CORNELIO LANDERO, Eglá, “Derecho humano al acceso a la energía eléctrica para una vida digna: transición del sistema eléctrico en México”, *Revista Lex Mercatoria*, vol. 20, 2022. Artículo 4, pp. 62-77.

JIMÉNEZ ABOLLADO, Francisco Luis, “Juntareis todos los indios de la cabecera o pueblo y de todas las estancias” la congregación de San Francisco Temango, 1598-1604” en Ramírez Calva, Verence Cipatli y Jiménez Abollado, Francisco (coords.) *Historia Colonial en el Estado de Hidalgo*, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, 2009.

JUÁREZ PICHARDO, Miguel “La vivienda como representación cultural” *Bitácora Arquitectura*, Universidad Nacional Autónoma de México, número 46, julio-

- noviembre 2020.
- JUÁREZ PICHARDO, Miguel, “La vivienda como representación cultural”, *Bitácora Arquitectura*, número 32, 2016.
- LANDAZURI Ana Maritza y Mercado, Joel Serafín, “Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda” *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 2004, Universidad Nacional Autónoma de México.
- LÓPEZ Flor y GUILLERMO AGUILAR, Adrián, “Niveles de Cobertura y accesibilidad de la infraestructura de los servicios de salud en la periferia metropolitana de la Ciudad de México”, *Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, UNAM.
- LÓPEZ GUERRA, Luis, *Crisis Económica y Derechos Humanos, una nota de jurisprudencia*, UNED, Teoría y Realidad Constitucional, núm.36, 2015.
- LÓPEZ María Catalán et.al, La accesibilidad en la vivienda sustentable.
- LÓPEZ PELÁEZ, Patricia, De Peralta Ortega Juan Carlos, Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español, Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, vol. X, núm. 13, septiembre, 2016.
- LOREZO VIOLA, Antonio, *La situación del sector vivienda en la República Argentina*, Colección Año VII No 11.
- MANSILLA Y MEJÍA, María Elena, *Convención de Ginebra de 1951 sobre el Estatuto de Refugiados*, Revista de la Facultad de Derecho de México, volumen 50, Número 250, 2010.
- MELLADO HERNÁNDEZ Roberto, “La política de vivienda en las administraciones del partido acción nacional 2000-2012”, En Ziccardi Alicia y González, Arsenio (coords.), México, *Habitabilidad y Política de vivienda en México*, Universidad Nacional Autónoma de México, 2015.
- MIGUEL VELASCO, Andrés Enrique, “Vivienda saludable y estado de salud en las ciudades. El caso de Oaxaca”, México, región y sociedad, año 34, 2022.
- MORENO OLMOS, Silvia Hay Day , “la habitabilidad urbana como condición de

- calidad de vida”, *Palapa*, volumen III, número 3, julio-diciembre-2008.
- MUÑOZ Raquel y SAMBRICIO Carlos, *Viviendas de alquiler para la clase media La Ley Salmón de 1935 y el Madrid de la Segunda República*, Ilustración de Madrid. Núm. 9. Otoño 2008.
- NAVA G, José Gregorio, *Doctrina y Filosofía de los Derechos Humanos: Definición, Principios y Características y Clasificaciones*, Razón y Palabra, núm. 81, noviembre-enero, 2012.
- OVANDO ARIAS, Mateo Ovando, ISLAS COLÍN, Alfredo y PIÑA GUTIÉRREZ, Jesús Antonio, “Acuerdos conclusivos y su relación con los derechos humanos según las convenciones internacionales suscritas por México en materia del derecho tributario”, *Revista Lex Mercatoria*, vol. 22, 2022, Artículo 5, pp. 121-131.
- PÉREZ MALDONADO, A “La construcción de indicadores Bio-Ecológicos para medir la calidad del ambiente natural urbano”. Documento de investigación del Grupo de Calidad Ambiental Urbana. Mérida: Facultad de Arquitectura y Arte de la Universidad de Los Andes.
- RAMÍREZ TREVIÑO, Alfredo et.al, *El desarrollo Sustentable: Interpretación y Análisis*, Rev. Centro Inv. (Méx) Vol. 6, Núm. 21, jul.-dic. 2003.
- RASSE, A, *Juntos pero no revueltos: Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico*. En *Eure*. Vol. 41. Núm. 122, 2015.
- REMESAR I M. Ríos, *Barcelona Paisajes de la Modernidad*, Cr Polis Art, Ciutat, Societat, Volumen 35, nr. 1, April, 2015.
- RIBERA CARBO, Eulalia, “Casas, Habitación y Espacio Urbano en México, de la Colonia al Liberalismo Decimonónico” *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona Vol. VII, número 146, agosto de 2003, [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(015\).htm#_ednref7](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(015).htm#_ednref7)
- RIZZO, María de las Nieves; GRANERO, Melecia, “Planes de vivienda social del estado peronista en la ciudad de Mar del Plata, Argentina, 1946-1955” *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 16, núm. 1, enero-junio, 2010.

Rodríguez ALONSO, Raquel, “La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos”, Boletín CF+S 47/48. *Sobre la (in)sostenibilidad en el urbanismo*.

SÁNCHEZ CASTAÑEDA, Alfredo, Derechos de los Trabajadores, Instituto nacional de estudios históricos, Universidad nacional autónoma de México, 2017.

SÁNCHEZ RUEDA, Guillermo, *Origen y Desarrollo de la Supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México*, Ciudades, Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, Núm. 12, 2009.

SIMÓN MORENO, Héctor, *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho Español*, Unesco Housing Chair, Working Paper, No.3/2014. http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/02/WP32014_Hsimon_TEDH-1.pdf

SOLANO ROJO, Monserrat, “La materialización de lo abstracto. Corviale, del paisaje a la textura del hormigón”, Universidad de Granada., Revista EN BLANCO. No 14. Vivienda Colectiva. Valencia, España, año 2014.

TORRES MARTÍNEZ, Jesús F, Estructura territorial, relaciones vecinales y gobierno de las comunidades en el norte de la Península Ibérica en la Edad del Hierro, Complutum, número 1, volumen 25, 2014. Verónica Brasessco, María, Niños de la Calle, Buenos aires SXXI, Ciencias Psicológicas, Montevideo, volumen 5, número 1, 2011.

LEGISGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

DOF, “Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024”
https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019#gsc.tab=0

Ley de vivienda de 2006.

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

Programa Nacional de Vivienda 2019-2024

Tesis: 1a. CCV/2015, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima

Época, Tomo I.

Tesis: 1a. CXLVI/2014, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, abril de 2014, Tomo I.

Tesis: 1a. V/2021 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, t. II, marzo de 2021.

Tesis: I.3o.C.100 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo II, diciembre de 2018.

INSTRUMENTOS INTERNACIONALES

Alto Comisionado de Derechos Humanos, El derecho a una vivienda adecuada, Folleto Informativo 24.
https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Alto Comisionado de Derechos Humanos, *El derecho a una vivienda adecuada*, folleto informativo número 21.

Alto Comisionado de las Naciones Unidas, Folleto Informativo, número 35.

Alto Comisionado de los Derechos Humanos, Organización de las Naciones Unidas, Informe No. 21.

Asamblea General de las Naciones Unidas, *Informe del Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr Miloon Kothari*, A/HRC/7/2016, 13 de febrero de 2008.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, *El derecho a una vivienda adecuada*, Observación General No 4, párrafo 3.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, *Observación general N° 7*, El derecho a una vivienda adecuada, párrafo. 3, <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-7-derecho-una-vivienda-adecuada>

Comité de Derechos Humanos, Observación General No. 16, párrafo. 1,
289

<http://hrlibrary.umn.edu/hrcommittee/Sgencom16.html>
Comité de Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares. Observación general N° 1, sobre los trabajadores domésticos migratorios. 23 de febrero de 2011.

Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la mujer, *Recomendación General No. 27, sobre las mujeres de edad y la protección de derechos humanos*, CEDAW/C/GC27

Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.

Convención sobre la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer.

Convención sobre los derechos del niño de 1989.

Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo

Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Convenio No.117 sobre política Social de 1962, de la OIT.

Convenio sobre el estatuto sobre refugiados de 1951.

Corte Europea de Derechos Humanos, "Guía sobre el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos", 2018, https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_8_SPA.pdf

Corte Europea de Derechos Humanos, "Guía sobre el artículo 8 del Convenio Europeo de Derechos Humanos", 2018, https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_8_SPA.pdf

Corte IDH, Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs Paraguay, Fondo Reparaciones y Costas, Sentencia de 17 de Junio de 2005, Serie C, núm. 125, párraf. 164 y Caso comunidad indígena Sawhoyamaya vs. Paraguay, Fondo Reparaciones y Costas, Sentencia de 29 de marzo de 2006, Serie C, núm 146.

Corte IDH, *Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay* (Fondo Reparaciones y Costas) Sentencia 17 de Junio de 2005, Serie C, No. 125.

Corte IDH, Caso de las Masacres de Ituango vs. Colombia, Sentencia del 1 de Julio de 2006, Serie C, Núm 148, párrafs. 182 y 183, y Caso de las comunidades afrodescendientes desplazadas de la Cuenca del Rio Cacarica (Operación

Génesis) vs. Colombia. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 20 de noviembre de 2013. Serie C, núm. 270.

Corte IDH, Caso Masacres del Mozote y lugares Aledaños vs. El Salvador. Fondo Reparaciones y Costas. Sentencia de 25 de Octubre de 2012, Serie C. núm 252.

Corte IDH. *Caso familia Barrios vs. Venezuela*. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 24 de noviembre de 2011, Serie C. núm 237, párrafs. 148-150; *Caso Uzcategui y otros Versus Venezuela*, Fondo y Reparaciones. Sentencia de 3 de septiembre de 2012. Serie C, núm. 249.

Corte IDH. Caso Pueblos Kaliña y Lokono vs. Surinam

Corte Interamericana de derechos humanos, Caso Atala Riffo y Niñas Vs. Chile, párr. 136. Mutatis mutandi, Caso Chaparro Álvarez y Lapo Íñiguez. Vs. Ecuador. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 21 de noviembre de 2007. Serie C No. 170.

Corte interamericana de derechos humanos, Caso Ricardo Canese vs. Paraguay, Fondo, Reparaciones y Costas, Sentencia de 31 de agosto de 2004, Serie C, No. 192.

Corte interamericana de derechos humanos, Caso Rosendo Cantú y otra Vs. México. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2010. Serie C No. 216.

Corte Interamericana de Derechos Humanos: Opinión Consultiva OC18/03; cít. Serie A No. 18.

Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos.

Declaración de Nueva York para los Refugiados y los Migrantes, Resolución Aprobada por la Asamblea General el 19 de septiembre de 2016.

Declaración sobre el Derecho al Desarrollo.

Declaración Universal de Derechos Humanos.

Observación General Número 4, “El derecho a una vivienda adecuada párrafo 1 del artículo 11 del pacto”.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas de Derechos Humanos,
Las mujeres y la tierra, la propiedad y la vivienda.

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos,
El derecho al agua, Folleto Informativo No. 35.
<https://www.ohchr.org/documents/publications/factsheet35sp.pdf>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, "Discriminación contra los no ciudadanos", *Recomendación General No.30*,
65 periodo de sesiones,
2004,
http://dhmigrantes.cide.edu/documentos/observacion_%2030_OACNUD.H.pdf

ONU, "La agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible",
2018,
https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf

Organización de las Naciones Unidas, Observación general N° 15: El derecho al agua (artículos 11 y 12 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 17 de octubre de 2013, JUR 2013\321282, Caso Winterstein y otros contra Francia. Apartado 141.

SITIOS ELECTRÓNICOS

ACNUR, Comité Relator, "¿Cuáles son los derechos sociales y qué aplicación tienen?", 2016, https://eacnur.org/blog/cuales-los-derechos-sociales-aplicacion-tienen-tc_alt45664n_o_pstn_o_pst/

Banco Nacional de México, Indicadores Básicos de Créditos a la Vivienda,
<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/rib-creditos-a-la-vivienda/%7B32CF1908-262C-08CE-23D6-3A20E85056EB%7D.pdf>

COHABITAC, "La función social de la vivienda", <https://www.cohabitac.cat/es/la-vivienda-social-de-alquiler/la-funcion-social-de-la-vivienda/>

Comisión Nacional de Derechos Humanos, Movilidad, Vivienda y Derechos Humanos,
<http://appweb.cndh.org.mx/biblioteca/archivos/pdfs/cartilla-Movilidad-Vivienda-DH.pdf>

Comisión Nacional de Vivienda, *Estrategia Nacional para la Vivienda Sustentable Componente Ambiental de la Sustentabilidad*,
<https://ecotec.unam.mx/wp-content/uploads/EstrategiaNacionalparaViviendaSustentableCONUEE.pdf>

Componente Ambiental de la Sustentabilidad,
<https://ecotec.unam.mx/wp-content/uploads/EstrategiaNacionalparaViviendaSustentableCONUEE.pdf>

Coneval, Estudio Diagnostico del derecho a la vivienda digna y decorosa, 2018. CONEVAL, *Informe y Diagnostico del derecho a la vivienda*, 2018.

EUAST, "Vivienda mixta",
https://www.eustat.eus/documentos/opt_1/tema_24/elem_1788/definicion.html#:~:text=Definici%C3%B3n%20Vivienda%20mixta&text=Es%20aqu%C3

Floris Margadant, Guillermo, *Introducción a la historia del derecho mexicano*, México, UNAM, 1971, P. 22.

Fracasso Liliana, *Planificación Comunitaria y Participación en los Procesos de Decisión: Categorías de Análisis y Argumentos*, Universidad de Barcelona, núm 216, 2000, <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-216.htm>

Gobierno de México, "Programa Nacional de Vivienda",

<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-vivienda-2021-2024>

Gobierno de Tabasco, "Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024"

https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/PLED%2019-2024.pdf

https://arquitasa.com/tipos-vivienda/#Dos_grandes_categorias_viviendas_unifamiliares_y_plurifamiliares

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/532237/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf

https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2022/ensu/ensu2022_01.pdf

INFONAVIT, Estrategia nacional para la vivienda sustentable Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_diseno_conceptual.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana, diciembre 2021.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_diseno_conceptual.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, 2020,

<https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enig>

h20 20_ns_presentacion_resultados.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Encuesta Telefónica sobre COVID-19y Mercado Laboral (ECOVID-ML), <https://www.inegi.org.mx/investigacion/ecovidml/2020/>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Marco Conceptual. Censo Nacionalde Población y Vivienda, 2020,

https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espan ol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197520.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Marco Conceptual. Censo Nacional de Población y Vivienda. La vivienda nueva en Tabasco avanza en ecotecnologías,

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2015/10/23/la-vivienda-nueva-en-tabasco-cuenta-con-ecotecnologias>

México Perfil del Sector de la Vivienda, Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, http://www.economia.unam.mx/cedrus/descargas/perfil_sector_vivienda_digital.pdf

OMS, Ginebra, 2018.

ONU, “La agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible”, 2018, Organización de las Naciones Unidas, “La hoja de ruta de la nueva agenda urbana para la planificación del desarrollourbano espacial:

tangible, práctica y medible”,

<https://www.un.org/es/chronicle/article/la-hoja-de-ruta-de-la-nueva-agenda-urbana-para-la-planificacion-del-desarrollo-urbano-espacial>

Organización de las Naciones Unidas, El derecho humano a la vivienda adecuada, <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

Organización de las Naciones Unidas, Habitat, “Vivienda y COVID-19”, abril 2020, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/vivienda-y-covid19>

Organización de las Naciones Unidas, “La nueva agenda urbana”, 2020,
<https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

Organización de las Naciones Unidas, Campañas mundiales de Seguridad en la Tenencia de la vivienda y por una mejor gobernabilidad urbana en América Latina y el Caribe, Serie Seminarios y Conferencias, 2001.
https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/6462/S0110879_es.pdf

Organización Mundial de la Salud, *Directrices de la OMS sobre vivienda y salud*, Programa Institucional de Vivienda del Instituto de Vivienda de Tabasco,
https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/19.%20Programa%20Institucional%20del%20Instituto%20de%20Vivienda%20de%20Tabasco%202019-2024.pdf

Programa Sectorial Seguridad Pública Y Protección Ciudadana 2019 – 2024,
https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/Pro-Sec-Seguridad-Publica-Pro-Ciudadana.pdf

Programa sectorial movilidad sostenible 2019 - 2024,
https://tabasco.gob.mx/sites/default/files/users/planeacion_spf/11.%20Programa%20Sectorial%20de%20Movilidad%20Sostenible%202019-2024.pdf

Real Academia Española, “Habitación”, *Diccionario de la Real Academia de la Lengua*, <https://dle.rae.es/habitaci%C3%B3n>

REALIA, “Vivienda de interés social”, <https://www.realia.es/que-es-vivienda-de-interes-social>

Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, *Principios Rectores sobre la Seguridad de la tenencia para los*

- pobres de las Zonas Urbanas, Informe temático (A/HRC/25/54), https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/GPSecurityofTenureFull_ES.pdf
- Ruba, "Viviendas residenciales", 2019
<https://rubaresidencial.com/casas-residenciales-las-viviendas-con-esta-denominacion-si-son-realmente-residenciales/#:~:text=Una%20'casa%20residencial'%20o%20de,acabados>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, "Programa Nacional de Vivienda 2019-2024",
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *Lineamientos Simplificados*, https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/622571/Guia_de_Implementacion_n_.pdf
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *Programa Nacional de Vivienda 2021-224*, Gobierno de México.
- Secretaría de energía, proyecto nacional de eficiencia energética en alumbrado público municipal informe de labores / balance 2010-2021 abril 2022.
- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mayo de 2020, Diagnóstico básico para la gestión integral de los residuos.
- Sociedad de Tasación Arquitasa, "Los tipos de vivienda", 2020, https://arquitasa.com/tipos-vivienda/#Dos_grandes_categorias_viviendas_unifamiliares_y_plurifamiliares
- Sociedad de Tasación Arquitasa, "Los tipos de vivienda", 2020, https://arquitasa.com/tiposvivienda/#Dos_grandes_categorias_viviendas_unifamiliares_y_plurifamiliares
- UNICEF, *Pobreza y exclusión entre niños urbanos*, Digest Innocenti,

Noviembre 2002, 2005, <https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/DIGEST-10-E.pdf>

United Nations Human Settlements Programme, *Pro Poor Land Management, Integraty Slums into city planning approaches*, Nairobi, UN-HABITAT, 2004. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Pro%20Poor%20Land%20Management.pdf>

Universitat de les Illes Balears, “Cátedra Iberoamericana”, <https://fci.uib.es/Servicios/libros/dossiers/yunus/>

México

Autónoma de Tabasco.