



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA UNICO DE ESPECIALIDADES EN DERECHO
FACULTAD DE DERECHO

“EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA: SU IMPACTO Y TRASCENDENCIA
PARA EL ESTADO Y LA FAMILIA”

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
ESPECIALISTA EN DERECHO FAMILIAR

PRESENTA:
LEESLY JOANA BECERRA RAMIREZ

TUTOR
MAESTRO EMILIO NICOLAS ORTIZ BAHENA

MÉXICO, D. F. AGOSTO 2015



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

PRÓLOGO.	I
INTRODUCCIÓN.	V
CAPITULO I. LA FAMILIA, EL ESTADO Y LA VIVIENDA.1
1.1 La familia como ente social.	1
1.2 La familia como bien jurídico protegido por el Estado.	5
1.3 La vivienda.	9
1.4 La vivienda como derecho humano de la familia reconocido por el Estado Mexicano.	14
CAPITULO II. EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO MEXICANO.	22
2.1 Concepto jurídico de vivienda digna y decorosa.	22
2.1.1. Disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos.	25
2.1.2 Disposiciones jurídicas en materia de construcción.	28
2.1.3 Habitabilidad.	33
2.1.4 Salubridad.	36
2.1.5 Brinde seguridad jurídica a sus ocupantes.	38
2.2 Eficacia del concepto jurídico de vivienda digna y decorosa dentro de marco jurídico mexicano.	41
2.3 Política Nacional de Vivienda.	44
2.4 Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.	52
CAPITULO III. EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL.	56
3.1 Concepto de vivienda adecuada.	59
3.2 Características de la vivienda adecuada.	61
3.2.1 Seguridad jurídica.	62
3.2.2 Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.	63

3.2.3 Gastos soportables.	64
3.2.4 Habitabilidad.	65
3.2.5 Asequibilidad	66
3.2.6 Ubicación..	67
3.2.7 Adecuación cultural.	68
CAPITULO IV. LA FAMILIA FRENTE A LA REGULACION DEL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA.	69
4.1 La familia en el régimen jurídico mexicano.. . . .	69
4.2 El problema habitacional y su impacto en la regulación en materia de vivienda.	71
4.3 Impacto del régimen jurídico actual de la vivienda en la familia mexicana.	76
4.4 La familia y su habitabilidad como referente de la regulación en materia de vivienda.	84
CONCLUSIONES....	91
FUENTES DE CONSULTA.	94
ANEXO I.	101
ANEXO II.	110
ANEXO III.	115

PRÓLOGO

A lo largo de la historia los seres humanos han buscado la forma de satisfacer sus diversas necesidades, a través de la experiencia poco a poco fueron identificando cuales de los recursos existentes en la naturaleza eran idóneos para ello al tiempo que aprendieron a utilizarlos, observaron que sus habilidades y métodos para solventarlas eran diferentes, lo que provocó cierto grado de dependencia entre ellos a fin de poder subsistir. Así, lo que en un principio se concibe como una mera agrupación para satisfacer las diversas necesidades de sus integrantes se convierte en la forma de organización social más importante hasta nuestros tiempos: la familia.

La familia educa, fomenta valores, forma individuos, protege a sus integrantes, trasciende más allá de ser una simple agrupación de personas unidas en razón de algún tipo de parentesco, es toda una institución cuyo impacto se ve reflejado en el actuar de la población de los Estados así como en su marco jurídico. Debido a su importancia el Estado Mexicano ha consignado dentro de su texto constitucional la obligación de proteger su organización y desarrollo.

Esta protección por parte del Estado se traduce en una serie de disposiciones que regulan las consecuencias jurídicas derivadas de las relaciones surgidas entre los integrantes de la familia a fin de salvaguardar sus derechos y procurar de igual forma su desarrollo.

En 1981, el Estado Mexicano ratifica el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, por el cual adquiere una obligación internacional en materia de derechos humanos respecto de las personas y sus familias, tendiente a procurar el respeto de la dignidad humana de sus integrantes: el derecho a una vivienda “adecuada”, siendo esta la referencia más amplia a nivel internacional del derecho humano a la vivienda.

De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales una vivienda adecuada, se traduce en algo más que un simple techo en donde resguardarse, significa todo un sistema de convivencia que refleje el

contexto cultural de sus integrantes a partir del respeto hacia la familia por parte de la comunidad internacional, reconociéndose así el derecho humano a la vivienda adecuada bajo la premisa de que toda persona debe vivir con dignidad en alguna parte, por lo que dicho inmueble debe poseer seis características fundamentales: seguridad jurídica, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad, ubicación y adecuación cultural respecto de la población.

La obligación de los Estados Partes del Pacto radica en la expedición de leyes, reglamentos y demás disposiciones y mecanismos, que garanticen y permitan el disfrute de este derecho a todos los seres humanos que se encuentren dentro de sus territorios, sin distinción alguna, en virtud de que dicho instrumento internacional solo fija los principios de su actuar.

Para 1983, el Estado Mexicano reforma el artículo 4° de su Constitución Federal, a fin de establecer el derecho de toda familia residente en territorio nacional de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, sin embargo la garantía por sí sola no es suficiente, es necesario hacer del conocimiento de la población su contenido y alcances, fijar las obligaciones de los tres órdenes de gobierno en esta materia, así como, las bases de la participación de los sectores social y privado.

En ese sentido, la premisa constitucional de referencia es reglamentada a través de la Ley de Vivienda, disposición jurídica de carácter administrativo en cuyo artículo 2° se establece lo que debe de entenderse por vivienda digna y decorosa, a partir de un requisito básico cumplir con ciertas disposiciones jurídicas, condicionando la materialización de una vivienda digna y decorosa, y por tanto su disfrute, a la existencia de un ordenamiento jurídico y no así a la posibilidad de vivir con dignidad en algún lugar.

Asentamientos humanos, construcción, habitabilidad y salubridad son materias respecto de las cuales debe legislarse, para poder establecer los parámetros que debe de cumplir la vivienda para adquirir la connotación de digna y decorosa, sin que en ningún supuesto se haga alusión a su importancia para el

desarrollo de los miembros de la familia ni a su impacto en la convivencia de estos, teniendo el Estado un enorme trabajo en materia habitacional, debido a que la sola expedición de estas disposiciones jurídicas no es suficiente para garantizar el disfrute del derecho humano.

La obligación del Estado va más allá de la sola expedición de normas jurídicas, debe de crear todo un sistema en donde la integración de sus diversas disposiciones puedan prever o dar solución a los diferentes problemas de la población, es necesario que las normas jurídicas que formen parte de dicho sistema sean acordes entre sí, permitiendo su interpretación no sólo a partir de los supuestos jurídicos que regulan, sino de los principios rectores de las mismas, para lograr su aplicación de manera exacta y determinar su eficacia.

Cuando la Ley de Vivienda condiciona la materialización de una vivienda digna y decorosa a la de diversos ordenamientos jurídico, supedita el disfrute de este derecho a la función legislativa del Estado; la falta de coherencia entre dichas normas jurídicas haría imposible el disfrute del derecho humano a la vivienda, sino también, la de su expedición.

Otro punto importante, es que la mayoría de la población desconoce el contenido de las normas jurídicas referidas por el artículo 2° de la Ley de Vivienda, es decir, no entienden lo que es una vivienda digna y decorosa, y se conforman con un inmueble capaz de albergarla, independientemente de las condiciones del mismo, ya que mucha gente piensa que el disfrute de este derecho está sustentado en un aspecto económico y no a su condición humana, lo cual no es de extrañarse debido al contenido de los diversos ordenamientos jurídicos.

Si bien cierto, a nivel nacional e internacional el adjetivo utilizado para delimitar las características de la vivienda difiere, también lo es, que ambas referencias deben ser utilizadas dentro de los diversos mecanismos creados por el Estado destinados a hacer posible su edificación y como consecuencia el disfrute del derecho humano a la vivienda, ya que la obligación del Estado no se centra en

construir viviendas, sino de garantizar a su población el poder vivir con dignidad en un lugar llamado vivienda.

El derecho humano a la vivienda converge en un punto común dentro de los diversos ordenamientos jurídicos: la habitabilidad como referente en su construcción, que se traduce en una seguridad estructural del inmueble y una extensión propicia para permitir a sus ocupante el desarrollo de sus diversas actividades respetando al mismo tiempo su privacidad, sin embargo, este último punto pareciera no ser uno de los objetivos de la legislación nacional, ni de las políticas públicas en esta materia.

La vivienda es fundamental para el desarrollo de la familia, debido a que es el lugar en donde esta desarrolla su dinámica, propiciando la interacción entre sus miembros de una manera cordial que conlleve a la generación de vínculos entre éstos, así como un sentido de pertenencia hacia la familia, y sobre todo de respeto hacia esta institución. Un inmueble que no cuenta con las condiciones adecuadas para albergar a una familia lejos de fomentar su unión puede ser un detonante de problemas entre sus integrantes, los cuales quizás busquen alejarse de ella.

La inclusión social es fundamental en materia de derechos humanos, a fin de que la población los conozca, entienda su contenido y alcance, y participe en la creación de los diversos mecanismos creados para garantizar el acceso y disfrute de los mismos de forma adecuada, partiendo del respeto a su calidad de vida.

INTRODUCCION

En el primer capítulo se establecen conceptos básicos para el desarrollo y entendimiento del presente trabajo, tales como familia desde un contexto social; su importancia y trascendencia para el Estado que deriva en su tutela jurídica por parte de este, a partir de la creación de mecanismos adecuados para garantizar y lograr un desarrollo integral de la familia, premisas que son abordadas dentro de los dos primeros apartados.

El tercer punto que se aborda en este capítulo es la vivienda desde el contexto arquitectónico, es decir, a partir de su funcionalidad, espacio, diseño entre otros aspectos, necesarios para lograr la construcción de un inmueble que satisfaga las necesidades de sus habitantes.

En el último tema los conceptos anteriores son vinculados, para poder entender a la vivienda como un derecho humano de la familia reconocido por parte del Estado Mexicano, tanto en su texto constitucional, como en diversos tratados internacionales del que es Parte.

Dentro del segundo capítulo denominado “El derecho humano a la vivienda en el ordenamiento jurídico mexicano” se aborda el contenido de la premisa constitucional en donde se reconoce este derecho humano, así como el concepto jurídico de vivienda digna y decorosa, a partir del contenido de la Ley de Vivienda y demás disposiciones jurídicas relacionadas con este, a fin de poder establecer la eficacia de estas disposiciones en razón de la familia.

Una parte importante dentro de la normativa interna relacionada con la vivienda digna y decorosa son las políticas públicas en esta materia, sus principios rectores consagrados en la Ley de Vivienda, así como su proyección dentro del actual Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, temas que son estudiados en la última parte de este capítulo.

Una vez revisado el marco jurídico nacional, es necesario hacer la referencia del marco jurídico internacional, es decir, los compromisos adquiridos

por el Estado Mexicano frente a la comunidad internacional en materia de vivienda.

Por ello, en el tercer capítulo se establece el derecho humano a la vivienda desde la perspectiva internacional, dentro de la cual se le otorga el calificativo de “adecuada”, estableciéndose y desarrollándose cada una de las características que este tipo de vivienda debe poseer tales como disposición de servicios, materiales e infraestructura, asequibilidad y habitabilidad, esta última relevante dentro de la conclusión del presente trabajo.

En el cuarto capítulo, se compara la diversa normatividad en materia de vivienda para establecer su eficacia, por lo que se refiere a garantiza el acceso de las familias al derecho humano a la vivienda, a partir del desarrollo del problema habitacional que actualmente enfrenta el Estado Mexicano y que trasciende en la elaboración del marco jurídico en esta materia, así como su impacto en la familia mexicana, para finalmente concluir que la familia, su habitabilidad y el derecho a vivir con dignidad en algún lugar, deben ser los referentes obligados en la elaboración del marco jurídico y demás mecanismos relacionados en materia de vivienda.

Una vez dicho lo anterior, se presentan las conclusiones finales del trabajo, así como tres anexos en donde exponen los diversos conceptos de vivienda digna y decorosa contemplados por las leyes locales de la materia (anexo I), un cuadro en donde se señalan las diversas extensiones, valor y destino de los inmuebles habitacionales, de acuerdo al contenido de los ordenamientos locales (anexo II), así como los resultados obtenidos de encuestas realizadas a diversas personas para conocer y establecer de que forma la población concibe el derecho humano a la vivienda (anexo III).

CAPÍTULO I. LA FAMILIA, EL ESTADO Y LA VIVIENDA.

1.1 La familia como ente social

El ser humano no podría sobrevivir sin la ayuda de otros, en lo individual es demasiado vulnerable, en grupo es uno de los depredadores más grandes del planeta, esta concepción de sí mismo lo ha llevado a agruparse con otros de su especie a fin de satisfacer diversas necesidades, dando origen con ello a la creación de vínculos entre aquellos individuos que deciden unirse para un fin común.

Como resultado de esto surgen las primeras agrupaciones humanas tendientes a la conservación de la especie a través de la procreación y satisfacción sexual de sus miembros, lo que en un principio da origen a la familia como satisfactor de necesidades humanas.

La familia es resultado de la interrelación humana, lo que conlleva su transformación conjuntamente con el de la sociedad dentro de la cual se presenta, reflejándose en el conjunto de las normas imperantes dentro de ella, así como en su estructura.

Tomando como referencia la temporalidad de la relación entre los procreadores de la especie, así como la restricción para ello, la familia ha atravesado por diversas etapas, como son la familia consanguínea, la familia punalúa, la familia sindiásmica y la monogámica, siendo además un punto de referencia en el comportamiento humano.

La familia consanguínea es aquella en donde los grupos conyugales se dividen en generaciones, existe la exclusión de unirse sexualmente tanto con padres como con hijos, todos los hombres y mujeres de una misma generación son maridos y mujeres entre sí, al igual que sus hijos y padres, dando lugar a círculos de cónyuges, hijos y padres comunes.

Con el tiempo el círculo de cónyuges comunes comienza a cerrarse, surgiendo así la familia punalúa en donde se prohíbe la unión sexual entre los hermanos uterinos, es decir, entre los hijos de la misma madre, por lo que la descendencia se considera únicamente por línea materna.

La certeza del origen de los hijos no solo por línea materna, sino también paterna, da lugar a la familia sindiásmica, en donde el hombre vive con una sola mujer, siendo la poligamia y la infidelidad un derecho exclusivo del hombre, exigiendo a la mujer fidelidad absoluta durante la vida en común, a fin de asegurar la paternidad de los hijos.

La familia sindiásmica evoluciona hasta llegar a la monogamia, en la cual el lazo entre los cónyuges no se rompe tan fácilmente, debido a que no solo se unen las personas con el fin de procrear, sino también para asegurar un patrimonio que les permita cierto nivel de vida y status frente a la sociedad.

Cada una de estas etapas refleja la evolución en el pensamiento del ser humano, por cuanto a su concepción de familia, ya que en un principio ésta únicamente atendía una necesidad de índole biológico, con el tiempo se convirtió en un medio para lograr la estabilidad económica e inclusive un lugar dentro de la sociedad, las diversas relaciones entre sus miembros la convirtieron en un referente de ayuda mutua entre ellos.

La familia enfrenta constantes cambios en su conformación, resultado del contexto social en que se desenvuelve, por lo que su conceptualización no debe girar en torno a sus integrantes por lo que hace a su conformación, sino de la dinámica que dentro de ella se presenta, los lazos que surgen entre sus miembros y sus fines.

“Desde el punto de vista social, la familia suele definirse como la institución formada por personas unidas por vínculos de sangre y los relacionados con ellos en virtud de intereses económicos, religiosos o de ayuda”¹.

¹Pérez Contreras, María de Montserrat, Derecho de familia y sucesiones, México, NOSTRA, 2010, pp. 22.

Como institución, la familia es la estructura dentro de la cual se establecen ciertas reglas, enseñanzas y métodos de vida a los individuos que la integran, en razón de las diversas conexiones que surgen entre aquellos que son parte de ella, es decir, la familia es el semillero en donde se forja la personalidad del individuo, misma que será proyectada a través de sus diversas conductas como miembro de la sociedad.

Dentro de cualquier agrupación humana, las personas pueden adquirir diversos conocimientos; sin embargo, la familia es formadora, por ello se le da la connotación de institución, una en donde se presentan vínculos muy particulares entre sus integrantes que si bien constituyen un deber, determinan su fuerza y equilibrio.

En la familia se presentan vínculos de sangre que surgen entre todas aquellas personas que descienden del mismo progenitor, de tal forma que se encuentran ligadas entre si desde el nacimiento hasta la muerte sin importar su sentir al respecto, creando deberes recíprocos entre ellos únicamente en razón de la sangre.

Los lazos de sangre incitan la convivencia de los miembros de la familia, la cual con el tiempo puede dar lugar a la formación de vínculos de solidaridad los cuales generan diversos deberes, traducidos en conductas tendientes a procurar su bienestar solo por el hecho de pertenecer a ella.

El elemento psíquico es trascendente dentro de la familia, los vínculos afectivos dentro de ésta son predominantes en el desarrollo emocional e incluso físico de sus miembros, por lo tanto “la familia es la primaria, natural y necesaria asociación humana”², es decir, es una asociación básica y fundamental en donde el ser humano obtiene sus primeras enseñanzas, vivencias y emociones que serán determinantes en su formación.

² Vid, Montero Duhalt, Sara, Derecho de Familia, 4 ed., México, Porrúa, 1990, pp. 2.

La familia provee al individuo de seguridad, de un entorno idóneo para desarrollarse e integrarse como parte del mismo, con el tiempo las causas que dan origen a la familia han ido evolucionando al igual que esta, así como las relaciones entre sus miembros, por ello, para propiciar una verdadera integración de la familia son necesarios los vínculos no sólo de sangre y solidaridad sino también afectivos para lograr familias bien integradas que den seguridad a sus miembros.

Los vínculos dentro de la familia se presentan como un deseo de sus miembros de cooperar entre si para lograr no solo una convivencia armónica, sino también, su desarrollo, mediante el bienestar de cada uno de sus miembros, determinan su unión y fuerza, al generar un sentido de pertenencia hacia ella, diferenciando con ello a la familia de cualquier otro grupo social.

La familia se convierte así en un ente que se integra de individuos que son parte de ella no porque deben de, sino porque desean serlo, ya que lejos del beneficio personal de cada uno, buscan el bienestar de los otros como parte de un todo, por ello, a la familia se le ha considerado la célula social, dada su importancia no solo en el desarrollo de sus miembros, sino también en el de la sociedad.

“La familia presenta, desde los más antiguos tiempos, las características del núcleo social con funciones más bien sociales que familiares, esto es, destinado a proveer todas las necesidades de los componentes del grupo, necesidades de subsistencia, de defensa interna y externa, religiosa.”³

Por tanto, la familia es el grupo humano unido por vínculos de sangre, solidaridad y afectivos estos últimos como resultado de la convivencia, en donde se inculcan las primeras enseñanzas de sus miembros, el respeto y cumplimiento de sus deberes, lo que permite su subsistencia y desarrollo, así como una calidad de vida integral a sus miembros.

³ Cicu, Antonio, El Derecho de Familia, traducción de Santiago Sentis Meleno, Buenos Aires, EDIAR, 1947, pp. 28.

1.2 La familia como bien jurídico protegido por el Estado.

Desde sus inicios la familia ha sido fundamental en el desarrollo del ser humano, al ser forjadora de los valores, principios y enseñanzas que determinaran su personalidad, como base de la organización social establece los cimientos en que ésta habrá de construirse para dar origen a un ente superior, el Estado.

La familia es el semillero de la población del Estado, es la encargada de criar y formar a sus integrantes a través de las diversas relaciones y vínculos que dentro de ella se crean y que determinan la conducta de sus miembros que a la larga, repercutirán dentro del Estado determinando su marco jurídico.

Por ello, el Estado debe proteger a la familia, al ser ésta la encargada de forjar los valores de los individuos como miembros de un grupo social, creando no solo un sentido de pertenencia, sino de respeto hacia las normas e instituciones que surgen en torno a ella, es necesario que entre bajo la protección del Estado para que éste salvaguarde su integridad.

Existen una serie de bienes que dada su importancia y trascendencia son “objeto de protección de las normas de derecho⁴”, siendo el Estado quien determina los bienes susceptibles de entrar bajo el resguardo de la norma jurídica, así como el conjunto de disposiciones que garanticen y hagan efectiva su protección, al ser la familia relevante en la vida de los individuos, y piedra angular de la sociedad, el Estado tiene el deber de protegerla.

Todo bien jurídico es reconocido por el Estado dentro de su norma fundamental, en virtud de que los considera indispensables para el sano desarrollo y convivencia de su población, lo que trae implícito, que es el Estado quien debe protegerla, al ser este el satisfactor de las necesidades básicas de la colectividad.

El acceso de estos bienes debe estar garantizado a toda la población sin limitación alguna por parte del Estado, por lo que su vulneración afecta a la

⁴ Diccionario Jurídico Mexicano, D-CH, 14 ed., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Porrúa, 1998, pp. 338.

colectividad, aún y cuando su trasgresión sea solo respecto de un individuo, la vulneración al derecho de una persona, pone en peligro el acceso de los demás.

Dada la importancia y trascendencia de la familia para el Estado, éste debe velar por su continuidad evitando en lo posible su fractura mediante la creación de un ordenamiento jurídico adecuado, partiendo del reconocimiento de que la familia requiere de una protección especial.

Para el caso del Estado Mexicano, es dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en donde se reconoce la importancia de la familia, adquiriendo el Estado una obligación que se precisa dentro del párrafo primero del artículo 4º de dicho ordenamiento, el cual establece:

Artículo 4º “El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia...”

Mediante el artículo 4º constitucional el Estado reconoce la importancia de la familia y por tanto asume su protección, delegando en la norma jurídica reglamentaria la creación de los instrumentos necesarios para ello, sin embargo, la obligación del Estado no se agota con la simple reglamentación, sino cuando ésta es idónea para llevar a cabo sus fines.

Por ello el Estado tiene el deber de estudiar el bien a proteger, a fin de que los diversos mecanismos creados para ello sean adecuados, sin que sea necesaria la expedición de diversas disposiciones que complementen su contenido.

La organización de la familia determina su grado de desarrollo, por ello son puntos medulares para su protección, puesto que reflejan su realidad, la cual debe ser libre de cualquier injerencia externa si es que realmente se desea su plenitud y libre desarrollo.

Dentro del párrafo primero del artículo 4º Constitucional se señalan dos obligaciones por parte del Estado Mexicano respecto a la familia, mismas que

debe cumplir a través de su norma jurídica: la protección a su organización y desarrollo.

a) Protección a la Organización de la Familia

La palabra organización refiere el orden o estructura que impera dentro de un grupo de personas,⁵ en este caso, al hablar de la organización de la familia se puede precisar que ésta consiste en la estructura, número de integrantes, así como el rol que cada uno desempeña dentro de ésta.

La familia es resultado de la convivencia entre personas que deciden hacer una vida en común con el objeto de satisfacer diversas necesidades, por lo que, son estas las únicas encargadas de decidir su estructura, así como los roles de cada uno de sus integrantes, exteriorizando así su propia concepción de familia.

Nadie ajeno a la familia puede intervenir e imponerle determinado tipo de organización, ni siquiera el Estado, cada familia es diferente en virtud de sus integrantes y sus diversos contextos; es un hecho social al que no puede fijar determinada estructura, por lo que el Estado únicamente puede regular las relaciones entre sus integrantes a fin de darles una seguridad jurídica por cuanto hace a la serie de derechos, obligaciones y deberes que surgen como resultado de ella.

Nadie mejor que la misma familia sabe la estructura que le conviene y que es capaz de procurar un equilibrio en ella, por tanto, la obligación del Estado se refiere a garantizar que sea ésta y no alguien más, quien determine su organización en razón de su realidad, debiendo ser el Estado el primero en respetarla.

Una intromisión en su intimidad es una transgresión al núcleo, lo cual deja al Estado una tarea bastante complicada, ya que la norma jurídica, debe respetar su estructura sin poner en riesgo a la familia.

⁵ Vid. pág. Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 4, Norma, Colombia, 1991, pp. 1406-1407.

b) Protección al Desarrollo de la Familia

El desarrollo de la familia significa su evolución y, en consecuencia, una mejor calidad de vida de sus integrantes, es por ello que el Estado debe resguardarla de cualquier daño.

“La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad, que como constitucionalmente se establece, requiere de protección al igual que sus integrantes; esto en atención y provecho de los individuos que la conforman, cumpliendo así la función social que le corresponde”⁶

El desarrollo de la familia se traduce en su evolución, a través del crecimiento de sus integrantes resultado de la convivencia entre ellos y el establecimiento de diversos vínculos que fomenten su integración y le dan fuerza, por lo que el lugar en donde se desarrolle toda su dinámica es de suma importancia.

Cabe aclarar que el Estado también regula las diversas relaciones que surgen dentro de la familia, sin embargo, estas disposiciones jurídicas solo buscan, proteger los derechos que se crean entre los miembros de la familia.

Para el adecuado desarrollo de la familia, además de vínculos sólidos se requiere de un espacio físico propio que permita una interacción adecuada de sus miembros, que la dote de cierta intimidad frente al mundo, a fin de poder tener la libertad de desdoblarse según sus necesidades, imponer sus normas y resolver sus problemas sin intervención de terceros.

La familia es fundamental en el desarrollo de las personas, debido a que es el lugar en donde encuentran comprensión, apoyo y afecto, en el cual recibe la formación que determinara el curso de su vida, “la familia en el hogar es algo insustituible, aunque, como en toda entidad humana, presente concomitantemente sus aspectos negativos de discordias, choques, molestias, etc.”⁷

⁶ Pérez Contreras, María de Montserrat, *Op. cit.*, pp 22.

⁷ Montero Duhalt, Sara, *Op. cit.*, pp. 13.

El hogar de la familia no es solo el espacio físico en donde ésta asienta su domicilio, es el lugar en donde habita, que sirve de refugio a sus integrantes, los dota de cierta seguridad y los fortalece como grupo, dándoles un sentido de pertenencia hacia este, propiciando su integración y respeto mutuo.

Por tanto, el Estado tiene la obligación de procurar un ambiente adecuado para la familia, a fin de evitar fricciones y discordias entre sus integrantes que pongan en riesgo su integridad física y emocional, e incluso que desemboquen en su desintegración.

1.3 La vivienda

La convivencia diaria entre los miembros de la familia es muy importante ya que a partir de esta se crean los vínculos de afecto y respeto entre ellos que conllevan a la estabilidad de la familia, siendo el lugar en donde habitan el espacio en donde la familia pasa el mayor tiempo, de ahí la connotación de vivienda.

El término vivienda deriva de “vivir” o “tener vida”, denota un lugar en donde se desarrollan las diversas conductas de la persona en un aspecto personal e íntimo, desarrollando en ella parte de su existencia humana, de ahí su importancia y trascendencia por cuanto hace a la familia toda vez que es el espacio en donde se desarrolla su dinámica.

El Código de Edificación de Vivienda expedido por la Comisión Nacional de Vivienda la define como “al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas...”, es decir, es el lugar destinado como hábitat del ser humano en un sentido privado.

“La casa es a la ciudad, lo que el individuo a la sociedad, en tanto que es habitación, equivale al yo íntimo y en tanto es casa, equivale al yo social”,⁸ así como la familia se convierte en el refugio del ser humano, la vivienda es su abrigo del mundo, el lugar en donde puede imponer sus reglas a fin de sentirse seguro y en paz, sin que medie presión de un agente externo.

⁸ Silva-Herzong Flores, Asentamientos Humanos. Urbanismo y vivienda, México, Porrúa, 1977, pp.20.

La vivienda no es un simple satisfactor de necesidades espaciales del ser humano, es un factor de integración familiar ya que otorga a sus miembros la posibilidad de coexistir en un mundo que solo a ellos les pertenece y comparten, fuera del contexto de cada uno.

La finalidad de la vivienda respecto de la familia, es ser el lugar idóneo para que esta pueda desarrollarse sin ningún tipo de limitante, es decir, constituir algo único: su hábitat, el lugar en donde de forma permanente ha de residir y en el cual, establecerá las condiciones que favorezcan su desarrollo.

La vivienda es una estructura arquitectónica de carácter privado, puesto que su acceso y disfrute es exclusivo de aquellos que la detentan, garantizando con ello el respeto, la intimidad y seguridad de los ocupantes, otorgándoles además, el derecho de restringir su acceso a cualquier ente ajeno.

Para edificar una vivienda es necesario definir y delimitar el área geográfica sobre la cual será construida, un lugar que sea adecuado para la familia y que no cuente con algún agente que ponga en riesgo la salud y seguridad de sus miembros; edificarse sobre un terreno fuerte para que pueda soportar los cimientos imprimiendo con ello solidez a la construcción, es decir, la vivienda solo puede ser construida en tierra que cuenta con vocación habitacional.

Toda vivienda debe de estar perfectamente delimitada sobre un área geográfica a fin de dar certeza a sus ocupantes sobre su extensión y colindancias, así como del espacio que les es propio para desarrollar sus actividades diarias, mismo que debe reunir ciertos requisitos respecto a su forma, diseño y dimensiones, para cumplir con sus fines.

La forma, “aquello por lo que una cosa es lo que es”⁹ es de suma importancia, no cualquier construcción puede ser ocupada como vivienda, se requiere que haya sido proyectada para dicha finalidad y construida bajo ciertos criterios que permitan tanto el desarrollo individual como familiar de sus

⁹ Villagrán García, José, Teoría de la Arquitectura, México, UNAM, 1989, pp. 206.

ocupantes, en otras palabras, solo podrá ser considerada como vivienda la construcción proyectada para ser habitada.

El diseño debe tener como premisa básica su finalidad, que para el caso de la vivienda es la futura ocupación permanente de personas, así como las conductas que dentro de esta se llevaran a cabo tales como dormir, comer o de esparcimiento, por lo que su diseño debe atender al número, composición y necesidades de sus residentes.

Las dimensiones de la vivienda son un referente en las relaciones familiares, puesto que cada uno de sus integrantes requiere de un espacio propio que le procure intimidad y le permita desarrollar ciertas actividades que no puede desplegar frente a otros, lo que fomenta su estabilidad emocional.

No siempre se pueden construir viviendas con espacios amplios debido a la demanda y extensión del terreno con que se cuenta, pero si se pueden construir viviendas que eviten el hacinamiento de la familia, favoreciendo con ello su integración.

Dentro de la teoría de la arquitectura se refiere que “toda construcción debe ser sólida, bella y útil; sólida por cuanto hace a la firmeza de los cimientos, mismos que deben ser asentados sobre terreno firme, bella en virtud de que su aspecto mismo que debe ser agradable existiendo proporción en sus espacios y útil en tanto permita su uso y acceso adecuado a sus ocupantes”.¹⁰

La solidez y belleza de la vivienda permite que esta pueda ser útil a la familia, ya que refiere una estructura fuerte, así como, espacios adecuados en razón de su destino, lo que permitirá a la familia ocuparla de manera libre, y de acuerdo a sus requerimientos sin que exista alguna restricción derivada de la propia construcción, es decir, es útil en cuanto satisface las necesidad de sus ocupantes.

¹⁰ Vid. Vitruvio Polión, citado en Villagrán García, José, Teoría de la Arquitectura, México, UNAM, 1989, pp. 81.

Así surge la utilidad habitable propia de la vivienda, que significa que un inmueble es idóneo para vivir toda vez que cuenta con un mínimo de condiciones básicas que procuran el respeto de la dignidad de sus ocupantes tanto en lo individual como en lo colectivo, por cuanto a la familia se traduce en el lugar en donde esta puede desarrollarse a través de la satisfacción de sus necesidades biológicas, sociales y ambientales.

La vivienda debe de cubrir un mínimo de requisitos técnicos para garantizar la habitabilidad de sus ocupantes, mismos que deben ser contemplados durante su planeación y diseño, no pueden dejarse a la consideración de cualquier persona, por lo que es necesario un marco de referencia para asegurar un mínimo de condiciones.

Así, el Código de Edificación de Vivienda establece tres parámetros técnicos para la edificación de la vivienda relativos a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad y sustentabilidad de la vivienda.

a) Funcionalidad: Refiere el óptimo y adecuado aprovechamiento de los espacios y dimensiones disponibles de la vivienda por parte de sus ocupantes, así como de sus instalaciones, sin que esto implique modificar su diseño para adecuarla a las necesidades de aquellos.

Una vivienda será funcional en virtud de que por si misma sea suficiente en cuanto espacio, servicios, proyección, etc., para solventar la necesidad habitacional de sus ocupantes, permitiendo con ello un uso satisfactorio de todo el inmueble.

La necesidad habitacional puede ser entendida como el conjunto de requerimientos indispensables que propician una calidad de vida dentro del inmueble que es habitado, en razón de que las familias son diferentes, sus necesidades habitacionales también lo serán, sin embargo, eso no impide fijar un mínimo de condiciones indispensables con las que deba contar la vivienda.

b) Seguridad: Este parámetro hace alusión a la estructura de la vivienda, en relación a la resistencia y estabilidad de la construcción, a fin de salvaguardar en todo momento la integridad física de sus ocupantes.

Esto refiere que la construcción debe ser desarrollada en un terreno que cuente con vocación habitacional, y con materiales de calidad a fin de evitar cualquier daño en la estructura (cimientos, muros, vigas o cualquier otro que pudiera comprometer la integridad del inmueble).

c) Habitabilidad y sustentabilidad: Independientemente de los ocupantes de la vivienda, esta debe propiciar dentro de ella un mínimo de condiciones salubres e higiénicas a estos, así como un ambiente idóneo que propicie su convivencia armónica.

La protección al medio ambiente como una premisa fundamental en la construcción de la vivienda y que se traduce en la coexistencia de ambos de forma equilibrada a fin de no comprometer el ecosistema afectado es retomada en este punto.

La sustentabilidad alude tanto a la protección del ambiente (por cuanto hace a la construcción del inmueble), así como, a los recursos naturales que serán aprovechados por sus ocupantes, para lo cual se debe de asegurar y promover su consumo de forma racional, a fin de permitir su disfrute por todas las personas que habitan en ese lugar durante largo tiempo.

No sólo se requiere el diseño del espacio, es necesario además proyectar el consumo de los recursos naturales en razón de su capacidad y del número de personas que accederán a ellos para evitar su desabasto y agotamiento.

La vivienda es el refugio de la familia, por ello debe de contar con un mínimo de condiciones, que deben ser reguladas por el Estado a fin de asegurar que ésta sea el lugar idóneo para favorecer la integración y crecimiento personal de quienes la habiten.

Debido a la trascendencia de la vivienda para la familia, el Estado Mexicano ha consignado en su norma constitucional el derecho de disfrutarla por parte de la familia, incluso a nivel internacional ha reconocido su importancia mediante la firma del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por México el veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y uno, en el cual la vivienda es considerada como necesaria para lograr un nivel de vida adecuado tanto para las personas como para sus familias.

1.4 La vivienda como derecho humano de la familia reconocido por el Estado Mexicano.

Toda persona que se encuentre en territorio nacional goza de los derechos humanos reconocidos por su Constitución Política, así como dentro de los Tratados internacionales de los cuales sea parte el Estado Mexicano, de acuerdo al contenido del artículo 1° de la Carta Magna, no pudiendo restringirse su disfrute por situaciones de sexo, religión, edad, o por algún otro.

La igualdad jurídica reconocida y tutelada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de derechos humanos se basa en el reconocimiento de la dignidad humana considerada esta como “el origen, la esencia y el fin de todos los derechos humanos”.¹¹

Los derechos humanos son considerados como “el conjunto de prerrogativas y garantías que salvaguardan la vida y la dignidad de los seres humanos y que los criterios valorativos de la cultural y de la civilización moderna atribuyen a todos los integrantes de la especie humana sin distinción alguna.”¹²

La base de los derechos humanos según refiere el párrafo primero del preámbulo de la Declaración Universal de los Derechos Humanos se encuentra en el reconocimiento de la dignidad intrínseca y de los derechos iguales e inalienables de todos los miembros de la familia humana.

¹¹ [JJ]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro I, Octubre de 2011, Tomo 3; Pág. 1528.

¹² Quintana Roldán Carlos, Derecho Humanos, segunda edición, México, Porrúa, 2001, p. 19.

Son considerados inherentes a la persona humana, lo que significa que ésta es titular de aquellos por su simple condición de ser humano, protegen su dignidad, reconociendo al individuo como miembro de la especie humana, dándole a esta la connotación de familia en virtud de provenir de un mismo origen y de las relaciones generadas entre estos que permiten la perduración de la especie.

La familia es un hecho social que se encuentra en constante cambio en razón del contexto en que se desarrolle, por tanto, la norma no puede regular su estructura, solo puede protegerla, sin que esta protección se restrinja a ciertos tipos de familia, ya que de hacerlo se rompería con el principio de igualdad que consigna la carta magna como garante de los derechos humanos.

Dentro del primer párrafo del artículo 4º constitucional se establece la protección de la familia por parte del Estado mediante la expedición de un marco jurídico idóneo que asegure su desarrollo sin que esto implique interferir en su estructura, siendo un elemento indispensable para ello el que la familia cuente con un espacio propio e independiente que le permita desarrollar su dinámica sin interferencia de terceros, respetando con ello la privacidad individual de sus miembros como de la propia familia, reconociéndole así la posibilidad de vivir con dignidad en algún lugar.

El veintitrés de marzo del año mil novecientos ochenta y uno, el Estado Mexicano adquirió una obligación internacional en materia de vivienda tras ratificar el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, mismo que en su artículo 11 señala lo siguiente:

Art. 11. “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento...”

A nivel internacional el Estado Mexicano no sólo reconoció el derecho de todo ser humano y familia a disfrutar de una vivienda adecuada, sino que se obligó a realizar todos los actos necesarios tendientes a su consecución, aún y cuando dentro del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, no se haga mayor referencia al respecto, ya que únicamente se establece el principio bajo el cual el Estado Mexicano como Parte de dicho tratado deberá conducir su actuar en esta materia.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales puede ser considerado como un tratado ley, en virtud de que no sujeta al Estado Mexicano a realizar uno o varios actos jurídicos en concreto, que al materializarse extinguieran su obligación internacional, sino únicamente enlista una serie de principio que son reconocidos y deben ser respetados por los Estados Partes a través de su marco jurídico.

La obligación internacional adquirida por el Estado Mexicano se refiere a la expedición de un marco jurídico, que respete los principios señalados y reconocidos dentro del Pacto internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a fin de garantizar el acceso a los derechos humanos reconocidos en aquel.

El Estado se vuelve así garante de un derecho humano, por tanto, está obligado a afianzar dicho principio mediante un acto accesorio, como lo son, los diversos mecanismos legales tendientes a su consecución, por lo que respecta al artículo en comento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, uno de los fines es garantizar el derecho humano en materia de vivienda, bajo el principio de vivir con dignidad en algún lugar.

El compromiso internacional adquirido por el Estado Mexicano en materia de vivienda fue incorporado a su texto constitucional en 1983, año en que se adiciona el párrafo cuarto al artículo 4° de dicho ordenamiento, mediante el cual se reconoce a la familia un derecho básico tendiente a fomentar su integración, buscando garantizar con ello el cumplimiento de la obligación internacional.

Artículo 4o.“...*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...*”

“Toda familia tiene derecho...”, es el enunciado por medio del cual se instituye a la familia como titular de un derecho humano en razón de quienes la conforman (seres humanos), sin hacer algún tipo de aclaración por lo que respecta a roles que cada uno desempeñe o bien, a la forma en cómo se encuentra integrada, de ahí que el Estado no solo le reconozca un derecho, sino además sea el primero en reconocer la importancia de la familia, respetar su estructura y composición, esto último refuerza el principio de igualdad consignado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Todo tipo de familia es titular del derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, sin que su ejercicio se condicione a que tenga cierta estructura u origen, toda vez que no es algo estático, cambia junto con las personas y su forma de pensar, es producto de la realidad social, su denominación es resultado de los vínculos de parentesco, matrimonio o concubinato que existen entre sus integrantes.

Disfrutar de una vivienda digna y decorosa, implica que todos los integrantes de la familia puedan habitar en una vivienda que posea características específicas que propicie entre ellos una convivencia armónica y les permita vivir con dignidad en ella.

La palabra digna proviene del latín *dignus* que significa merecedor de algo, respecto de una cosa es aquella que puede usarse sin que la reputación o prestigio de una persona sufra algún tipo de menoscabo¹³ mientras que el término decorosa deriva del latín *decere* que refiere al adjetivo ser apropiado, referido a una cosa alude a que esta cuenta con determinadas características que permiten

¹³ Vid. Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, vigésima segunda edición, España, Real Academia de la Lengua Española, 2001, pág. 823.

un nivel mínimo de calidad de vida, con la finalidad de que la dignidad de las personas no sufra ningún tipo de afectación¹⁴

Bajo un sentido gramatical una vivienda digna y decorosa puede conceptualizarse como un inmueble destinado a ser habitado por el ser humano debido a que las características del mismo lo hacen merecedor y apropiado para el tipo de personas que la habitaran, al satisfacer sus diversas necesidades humanas.

El artículo 4º constitucional tutela un derecho de manera igualitaria entre familias con necesidades habitacionales y realidades económicas diversas, situaciones que en todo momento deben ser tomada en cuenta por los mecanismos estatales creados para hacerlo una realidad, toda vez que el simple reconocimientos del derecho difícilmente podría volverse realidad.

Derivado del derecho a una vivienda digna y decorosa consignado por el artículo 4º constitucional se desprende su disposición reglamentaria la Ley de Vivienda, que establece el concepto jurídico de vivienda digna y decorosa, así como los diversos instrumentos y apoyos que el Estado considera necesarios para lograr el acceso de toda familia a este derecho.

Los instrumentos tendientes a procurar el acceso de toda familia a una vivienda digna y decorosa se refieren a la diversa normatividad que emana de la Ley de Vivienda, como los son las diversas normas oficiales mexicanas relacionadas con la materia, los diversos reglamentos de construcción que establece el mínimo de condiciones que deben ser consideradas por aquellas personas que diseñen los inmueble y el Plan Nacional de Vivienda, todas estas disposiciones de carácter administrativo.

Por cuanto hace a los apoyos, estos se traducen en programas habitacionales y diversos estímulos económicos como lo son financiamientos, así, el Estado no sólo debe tutelar el acceso a una vivienda, sino además, el que ésta

¹⁴ *Vid. op. cit.*, pág. 734.

sea idónea para la familia, cumpla con un mínimo de reglas en cuanto a su construcción para hacerla segura, pero además, que el aspecto económico no sea impedimento para acceder a ella.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa reconocido a la familia garantiza a ésta el acceso a habitar en un inmueble diseñado para protegerla de los agentes ambientales y brindarle cierta privacidad independientemente de la calidad con la que se disfrute, permitiendo de manera colectiva el disfrute de este derecho, por lo que hace a todos los miembros de ésta.

La vivienda digna y decorosa que será objeto del disfrute referido en la carta magna por parte de la familia, es aquella en la cual la familia no solo vivirá, sino cohabitará, por lo que debe satisfacer sus diversos requerimientos y necesidades, es decir, aquella que le sea adecuada para fomentar su unión y evitar en lo posible ser un detonante de conflictos familiares, premisa que es retomada dentro del contexto internacional.

El derecho habitacional que por parte del Estado se reconoce a la familia únicamente es por cuanto a su disfrute no así su propiedad, es decir, tutela el uso pero no la transmisión de dominio del bien, independientemente de la calidad con la cual se esté disfrutando, ya sea a título de propietario, arrendatario, usufructuario o cualquier otro.

Cada familia es diferente en cuanto a su estructura y composición, sus circunstancias no les permiten acceder a un mismo tipo de bien, por lo que el marco jurídico debe establecer un mínimo de requisitos que estos deben reunir, a fin proteger a la familia y asegurar la materialización de la vivienda que consigna la carta magna, así como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, sin que ello implique poner en riesgo su disfrute.

No se puede dejar al arbitrio de los particulares el determinar el tipo de vivienda que cumpla el derecho humano, toda vez que sus contextos son diferentes y sus apreciaciones subjetivas; por ello, el Estado debe establecer las características del inmueble destinado a vivienda a fin de garantizar que no solo su disfrute sino además el respeto a la dignidad de las personas.

Es necesaria la reglamentación del precepto constitucional para establecer sus alcances, las autoridades encargadas de vigilar su ejercicio por parte de los gobernados, así como el respeto y cumplimiento de la norma, los sujetos involucrados, todo esto a fin de lograr que la familia disfrute del derecho humano a la vivienda.

La obligación del Estado Mexicano en materia de vivienda para con la familia, va más allá de lo establecido por el artículo 4° de la carta magna, se proyecta a un contexto internacional en virtud del contenido del artículo primero constitucional que refiere:

Art. 1. “En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte...”

El Estado Mexicano no solo está obligado por cuanto a lo que se consigna en su Constitución Política en materia de derechos humanos, sino también a lo establecido en los distintos tratados internacionales de los que es Parte, teniendo como punto de partida el reconocimiento a la dignidad humana.

En ese sentido, el texto constitucional determina que la vivienda debe ser digna y decorosa, mientras que el marco internacional señala que esta debe ser adecuada para la familia, independientemente del calificativo dado a la vivienda por el marco jurídico, esta tiene una finalidad sobre la cual debe expedirse la norma reglamentaria: respetar la dignidad humana.

Lo anterior debido a que es a través de la vivienda, que se salvaguarda la vida y dignidad de las personas, es decir, no sólo es un espacio que los protege de los diversos agentes climatológicos, sino el lugar en donde pueden

desenvolverse libremente, aquel dentro del cual puede construir su propio mundo, estableciendo los valores y reglas que regirán su conducta, un espacio diseñado de acuerdo a sus diversas necesidades, desde la perspectiva de que como ente social el ser humano, necesita de un espacio idóneo para habitar junto con su familia.

Si bien la vivienda es reconocida por el Estado Mexicano como un derecho humano, no es desde un aspecto individual, sino colectivo por cuanto hace a su disfrute, toda vez que el ser humano por naturaleza forma parte de un grupo llamado familia, a través de este derecho humano se pretende además protegerla.

CAPITULO II

EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO MEXICANO

2.1 Concepto jurídico de Vivienda Digna y Decorosa

El reconocimiento de un derecho por parte del Estado, debiera ser suficiente para asegurar su disfrute a la población, misma que al estar informada de su contenido puede no solo exigir que sea garantizado por el Estado sino también participar en la creación de los mecanismos creados para ello, no obstante el Estado debe contar con los elementos adecuados para lograrlo; lo que en ocasiones implica un acto accesorio que permita materializar la premisa constitucional, como lo es su reglamentación.

En una sociedad como la nuestra es indispensable explicar a la población los límites y alcances de la norma fundamental, así como las consecuencias legales de su acatamiento o desobediencia, generando con ello confianza entre la población, por cuanto a la serie de derechos y obligaciones que surgen entre ellos, y frente al Estado, logrando así el respeto de los primeros y el cumplimiento de los segundos, sobre todo, cuando es la propia población, a través de su célula de integración fundamental: la familia, la encargada de fomentar el respeto hacia las diversas instituciones de carácter público y social.

La familia es el elemento primario de la organización social de la cual deriva la estructura del Estado, un ente social cuya importancia se ve reflejada en el conjunto de disposiciones jurídicas creadas en torno a su protección por parte de este, que busca salvaguardarla sin interferir en su organización.

La tutela de la familia por parte del Estado Mexicano tiene su fundamento constitucional en el artículo 4° de la Carta Magna, que entre otras cosas reconoce el derecho de toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como el respeto y protección de su organización y desarrollo, por tanto, la premisa básica a considerar en la construcción del bien inmueble que habrá de ser disfrutado, es la protección y desarrollo de la familia a través de la materialización

de un lugar capaz no solo de albergarla, sino de constituir un verdadero hábitat para esta, que tienda a fomentar la unión de los integrantes de esta que la habitarán.

Así, el Estado Mexicano adquiere una obligación frente a su población a fin de hacer realidad el disfrute del derecho humano a la vivienda, obligación que a decir de Miguel Carbonell¹⁵ se despliega en dos sentidos, por un lado supone un mandato al legislador a fin de que expida la reglamentación necesaria para ello, y por el otro, un mandato al Ejecutivo para que desarrolle e implemente diversas políticas públicas que además de fomentar el acceso y disfrute a la vivienda, complementen la norma reglamentaria, sin que ello implique una afectación a la organización y desarrollo de la familia.

En este contexto, el primer elemento a desarrollar por el marco jurídico debe ser la vivienda digna y decorosa, señalando lo que deberá entenderse por ésta, a fin de poder establecer los mecanismos idóneos que permitan su disfrute por parte de la familia, debiendo el supuesto jurídico, cumplir con los requerimientos habitacionales de este grupo, por lo que la norma no sólo debe ser clara y precisa, sino además uniforme, a fin de ser efectiva.

Así, la ley reglamentaria del artículo 4° constitucional: la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio del año 2006, en su artículo 2° señala como vivienda digna y decorosa lo siguiente:

ARTICULO 2° “Se considerara vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”

¹⁵ *Vid.* Diccionario de Derecho Constitucional, Tomo I, Miguel Carbonell, (coordinador), tercera edición, Porrúa-UNAM, México, 2009, pág. 368.

El artículo en comento no define de forma clara lo que es una vivienda digna y decorosa, únicamente alude al conjunto de disposiciones jurídicas aplicables en materia de vivienda, de cuya interpretación habrán de derivarse los requerimientos que debe reunir una vivienda para ser considerada digna y decorosa, señalando de manera tajante que aquella construcción que cumpla con los requisitos contenidos en éstas leyes será considerada vivienda digna y decorosa, sin establecer una base para ello.

Si bien es cierto, dicho ordenamiento jurídico señala que su aplicación debe realizarse bajo el principio de inclusión social para que toda persona pueda ejercer el derecho humano a la vivienda, también lo es que del contenido de su artículo 2, se desprende que sólo aquellos seres humanos que conozcan y entiendan el contenido de las disposiciones aludidas, podrán participar, a expensas de la función legislativa del Estado

A pesar de que el objetivo de la Ley de Vivienda es lograr que toda familia disfrute del derecho humano a una vivienda digna y decorosa, son las legislaciones derivadas de esta las que participan en su materialización, al delegárseles la tarea de conceptualizar el término vivienda digna y decorosa en razón al contenido de sus disposiciones.

Señalar un concepto de vivienda digna y decorosa desde el punto de vista jurídico depende del contenido de diversas legislaciones, el disfrute de este bien por parte de la familia, estriba en la existencia y uniformidad de su contenido.

Es necesario desglosar el contenido de las disposiciones jurídicas referidas dentro del artículo 2 de la Ley de Vivienda, a fin de determinar que es una vivienda digna y decorosa para el ordenamiento jurídico mexicano y estar en aptitud de analizar si la misma, consagra el derecho de vivir en dignidad en algún lugar y en consecuencia si satisface o no los requerimientos de la familia mexicana, sin afectar su organización y desarrollo.

2.1.1. Disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos

Durante el siglo pasado el crecimiento demográfico junto con la concentración urbana incrementaron la necesidad habitacional, las ciudades ya no ofrecían espacios suficientes para satisfacer la demanda de la población, aunado a que en estas zonas geográficas se aglutinaban los servicios básicos, infraestructura y fuentes de empleos.

Frente a este problema la población comenzó a plantearse y ejecutar diversas soluciones “habitacionales” que satisficieran su necesidad inmediata, sin reflexionar en las consecuencias a largo plazo, lo que derivó en la constitución de diversos asentamientos que ponen en riesgo la integridad de sus ocupantes al encontrarse en zonas que no ofrecen las condiciones adecuadas para ser habitadas o bien su capacidad ha sido sobrepasada.

A consecuencia de esto, el Estado ha buscado regular el establecimiento y constitución de los asentamientos humanos a fin de evitar que su conformación tienda más a una necesidad inmediata que a las consecuencias que pudieran surgir a largo plazo, y que puedan devenir en el comienzo de diversos problemas de tipo ecológico y social.

Lo anterior es contemplado por la Ley General de Asentamientos Humanos, la cual define a los mismos de la siguiente manera:

ARTICULO 2º “Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I...

II. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran...”

Un asentamiento humano es resultado de una necesidad habitacional que lleva a la población a buscar un lugar que cuente con los requerimientos mínimos

para ser habitado, por lo que hace a los factores bióticos y abióticos, permitiéndoles desarrollar su dinámica como grupo social.

Un asentamiento humano no es otra cosa que un conjunto de personas residentes en un lugar determinado, lo cual origina el establecimiento de diversas conductas sociales por cuanto hace a su convivencia entre ellas, así como con su entorno, la regulación de esta figura es de suma importancia, ya que no cualquier lugar es adecuado para conformar un asentamiento humano.

La Ley General de Asentamientos Humanos tiene como objetivo establecer los requerimientos mínimos para que la formación de todo asentamiento humano se realice bajo parámetros que tiendan a mejorar el nivel y calidad de vida de la población, así como la protección del ecosistema afectado por ellos a través de la identificación de un área geográfica idónea para su conformación, toda vez que en ella se desarrollarán gran parte de las diversas actividades humanas, tanto individuales como grupales, logrando además, una distribución equilibrada de la población a lo largo del territorio nacional.

Por ello, es necesario el estudio y análisis de las áreas geográficas susceptibles de ser ocupadas por el ser humano, y la situación de los diversos asentamientos humanos a lo largo del territorio nacional, sus causas y consecuencias, con el objetivo de revertir la concentración de la población en el centro del territorio nacional y prevenir asentamientos humanos de tipo irregular que atenten en contra de la seguridad de sus habitantes.

Lograr una distribución adecuada de la población permitirá aprovechar de forma sustentable los recursos naturales y solventar más que una simple necesidad habitacional, mediante la prestación de servicios públicos, transporte, fuente de empleo, etc., creando verdaderos centros de convivencia que contemplen las diversas necesidades de la población.

La complejidad de establecer asentamientos humanos por parte del Estado, hace necesaria la participación de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en esta materia, situación que es prevista por la ley,

fijando además, atribuciones específicas a cada uno de ellos para lograr su coordinación, pero sobre todo que permita la concertación entre estos y los sectores social y privado.

La participación de los sectores social y privado es fundamental en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos; así como, en el establecimiento de los planes creados por el gobierno, que permitan el desarrollo de centros de población basados en criterios de sustentabilidad, que permitan un óptimo aprovechamiento de los recursos, atendiendo a las necesidades de la población.

La normatividad en materia de asentamientos humanos, por lo que hace a la vivienda digna y decorosa, refiere la planeación y estudios que deben de existir en la formación de éstos, para crear centros de población por parte de los tres niveles de gobierno, a fin de edificar no sólo una vivienda, sino todo un sistema de convivencia entre las personas y su entorno natural y artificial.

La vivienda digna y decorosa por lo que hace a la Ley General de Asentamientos Humanos puede ser definida como aquella construida sobre un área geográfica destinada a la fundación de un sistema de convivencia, previo estudio y análisis de sus condiciones así como de las necesidades de la población que la ocupara por cuanto hace a transporte, fuentes de empleo, servicios básicos y vivienda, fomentado con ello la desconcentración de la población hacia las zonas rurales.

Desde la óptica de la Ley General de Asentamientos Humanos se contextualiza a la vivienda como parte integradora en la creación del hábitat artificial del ser humano, de ahí la importancia de que todo asentamiento humano se encuentre en un lugar adecuado que permita su constitución, desarrollo y crecimiento así como el de su población.

Para la familia, significa el asentamiento de todo un sistema de convivencia que permitirá su desarrollo de una forma integral, al contar con todos los medios

necesarios para solventar sus diversas necesidades, es decir, la vivienda como parte de un todo, y no desde un punto de vista aislado.

2.1.2 Disposiciones jurídicas en materia de Construcción.

El término construcción hace alusión a la actividad encaminada a realizar alguna cosa con los elementos necesarios para ello¹⁶, por cuanto hace a la vivienda alude a la edificación de un inmueble destinado a ser habitado, a través de los materiales idóneos que garanticen la solidez de su estructura.

El marco normativo en materia de construcción, debe establecer los lineamientos encaminados a la edificación de la vivienda que van desde su diseño tomando como referente el tipo de suelo, espacios, materiales, clima, tiempo de edificación, servicios básicos; los permisos que deben ser otorgados por parte de la autoridad así como los requisitos para ello; la edificación del inmueble, hasta su entrega al propietario una vez que la obra ha sido aprobada por el Estado.

Todo esto para poder garantizar la protección que el inmueble deberá brindar a sus habitantes frente a los diversos elementos naturales, a través de su estructura y calidad, resultado del cumplimiento de los requisitos contemplados en la ley.

El Estado Mexicano ocupa un área geográfica privilegiada a nivel mundial, cuenta con una diversidad de climas, suelos, costumbres y formas de vida por lo que hace a su población, lo que significa que tanto las construcciones así como los materiales utilizados en ellas, habrán de ser diferentes en cada lugar y tiempo, circunstancias que la legislación debe contemplar.

Se debe permitir a la población tener acceso a un inmueble que más que una simple necesidad habitacional, pueda reflejar la realidad social e identidad de quienes la ocupan, por ello en materia de construcción se otorga la facultad de legislar a los tres órdenes de gobierno.

¹⁶ *Vid.* Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 2, Norma, Colombia, 1991, pp. 465.

Dentro de las entidades y los municipios es poca la experiencia que existe en materia de construcción de vivienda, ya que no cuentan con los recursos necesarios que les permita conocer su potencial y realidad en esta materia, lo que dificulta reglamentar una actividad cuyos principios están dados por la experiencia y necesidad de la población.

La falta de reglamentación en esta materia trae consigo grandes implicaciones por cuanto hace a la seguridad física de los ocupantes de una vivienda, la transcendencia en la familia es de suma importancia, debido a que la vivienda es el lugar en donde desarrolla su dinámica, por ello el Gobierno Federal a través de la Comisión Nacional de Vivienda, órgano desconcentrado del gobierno federal encargado de la política nacional de vivienda, ha homologado los criterios relativos a la construcción de vivienda, a través de la creación del Código de Edificación de Vivienda.

El Código de Edificación de Vivienda fue creado con la finalidad de que tanto las entidades federativas como los municipios, tuvieran un referente para la expedición de la legislación en materia de construcción aplicable dentro de sus territorios, o bien, lo adopten como parte de su normatividad a aplicar; es una codificación que establece una serie de características y recomendaciones para la construcción de inmuebles destinados a vivienda, partiendo de los diversos tipos de suelos, materiales de construcción, condiciones climatológicas existentes en territorio nacional, distribución de espacios, en relación con el proceso de construcción de viviendas unifamiliar o multifamiliar y de unidades habitacionales, así como los diversos requisitos legales que deben reunir aquellas personas que pretendan construirla.

El código tiene como objetivo el que se edifiquen inmuebles con una estructura capaz de proteger a sus ocupantes de los elementos climatológicos, brindando seguridad física a quienes en ella establecerá su hogar, es decir, el Código de Edificación de Vivienda se ocupa de la infraestructura del inmueble destinado a vivienda desde su planeación, cimientos, muros, techos y servicios

básicos, con la finalidad de satisfacer no sólo una necesidad habitacional, sino de generar las condiciones idóneas para que ser habitada.

Aun y cuando el Código de Edificación de Vivienda es sólo un referente en materia de construcción, su finalidad, es la edificación del bien objeto del derecho reconocido a la familia dentro del artículo 4° constitucional, es decir, una vivienda digna y decorosa, a través del establecimiento de los principios tendientes a su construcción, sin embargo, dentro de su Parte I define únicamente lo que es una vivienda digna de la siguiente manera:

“Vivienda digna: es considerado como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos:

a) estar ocupada por una familia, b) no tener mas de 2.5 habitantes por cuarto habitable; c) no estar deteriorada, d) contar con agua entubada en el interior, e) contar con drenaje; f) contar con energía eléctrica.

Adicionalmente, la vivienda debe proveer entre otras, las siguientes condiciones: protección, para aislar en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de los agentes exteriores potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etc.; condiciones de higiene suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como: ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento (proximidad obligada, persistente, interferencia entre los ocupantes de un recinto o vivienda), flexibilidad e idoneidad en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de residuos. Asimismo, debe permitir privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad mediante un diseño idóneo y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; localización adecuada y seguridad en la tenencia.”

Para el Código de Edificación de Vivienda, una vivienda digna es sólo el referente dentro del cual, válidamente pueden reducirse sus características hasta el punto de no comprometer su eficacia como satisfactor de una necesidad habitacional, esto es, contar con drenaje, agua entubada en su interior, energía eléctrica, no estar deteriorada y no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable para evitar su hacinamiento.

De acuerdo al contenido del dispositivo 805.2 del Código de Edificación de Vivienda, un espacio habitable, es aquel lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión y descanso, (recámara, alcoba, estancia y comedor) debiendo estos contar con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural establecidas en ese capítulo.

Dentro del precepto 807.1 del Código de Edificación de Vivienda se señala que toda vivienda, debe tener como mínimo, ya sea en espacios independientes o compartidos, una recámara, un baño completo que cuente con inodoro, lavabo y regadera y otro espacio en el que se desarrollen el resto de las funciones propias de la vivienda, estableciendo las medidas mínimas de dichos espacios en términos de la siguiente tabla:

808.1 DIMENSIONES LIBRES MÍNIMAS PARA ESPACIOS HABITABLES Y AUXILIARES*

ESPACIO HABITABLE	ÁREA MÍNIMA	LADO CORTO	LADO LARGO
Estancia	7.29 m ²	2.70 m	2.70 m
Comedor	7.29 m ²	2.70 m	2.70 m
Recámara*	7.29 m ²	2.70 m	2.70 m
Alcoba**	4.59 m ²	1.70 m	2.70 m
Espacio auxiliar			
Cocina	3.75 m ²	1.50 m	2.50 m
Baño	2.53 m ²	1.10 m	2.30 m

* Fuente: Código de Edificación de Vivienda

1/2 baño			
Rectangular	1.54 m ²	1.10 m	1.40 m
Alargado	1.44 m ²	0.80 m	1.80 m
Lavandería	2.88 m ²	1.60 m	1.80 m
Patio	3.20 m ²	1.60 m	2.00 m
Patio-lavandería***	4.64 m ²	1.60 m	2.90 m
Espacios fusionados			
Estancia-comedor	14.31 m ²	2.70 m	5.30 m
Estancia-comedor-cocina	17.01 m ²	2.70 m	6.30 m

Al ser la vivienda digna el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda, esto es, aquella que cuente únicamente con espacios indispensables como lo son una recámara, un baño y otro cuarto, esto se traduce en una convivencia diaria en aproximadamente 20 metros cuadrados, para un máximo de 5 habitantes.

Así, para el Código de Edificación de Vivienda una vivienda digna es un simple parámetro para construir una estructura sólida y segura para sus ocupantes. Esta referencia imposibilita el poder llevar a la práctica la construcción de la vivienda digna y decorosa consagrada en el artículo 4° constitucional, ya que si bien es cierto contempla elementos estructurales de la vivienda, también lo es, que somete a la familia a adecuarse a dicho inmueble, al establecer medidas tan reducidas, en donde aparentemente no se toma en cuenta el elemento más importante, la estructura de la familia que lo habitara.

A nivel federal no existe disposición jurídica que reglamente la construcción de viviendas dignas y decorosas, sin embargo, a nivel estatal, cada una de las entidades federativas a optado por reglamentar todo el proceso de construcción tomando como punto de partida una serie de requisitos con los cuales debe cumplir el gobernado que pretenda construir un inmueble destinado al uso habitacional, y que entre otras cosas, contempla la ubicación del inmueble, su

extensión, el tipo de materiales a utilizar, la distribución y uso de cada uno de los espacios, etc., con la finalidad de que toda vivienda sea segura, y que con su construcción, no se afecten otras viviendas.

En otras palabras, la norma no regula como tal el proceso de construcción de una vivienda, sino los requisitos para poder hacerlo, estando el Estado facultado para permitir o no su construcción, vigilar dicho proceso y en caso de encontrar alguna violación a la norma, o bien que la obra resultare riesgosa para la población, suspenderla.

En consecuencia, antes de construir el inmueble es necesario planear cada una de las etapas de este proceso comenzando con el diseño del inmueble y concluyendo con la autorización para habitarla, una vez que la autoridad se haya cerciorado no sólo de que la obra ha sido concluida, sino además, de que es segura para ello.

Por lo anterior, podría establecerse que una vivienda digna y decorosa por cuanto a la normatividad de construcción refiere un inmueble de uso habitacional, cuyo proceso de edificación ha sido autorizado y vigilado por el Estado, a fin de garantizar su seguridad estructural.

2.1.3 Habitabilidad

La habitabilidad es la calidad que tiene un lugar en específico para servir como morada de determinada especie permitiéndole su desarrollo¹⁷, en relación a la vivienda, puede ser definida como aquellas características que posee una edificación para servir como refugio del ser humano, permitiéndole su desenvolvimiento en los diversos aspectos de su vida, tanto en lo individual, como en sus relaciones con otros, en otras palabras que le permite vivir en él.

Desde el punto de vista gramatical, el término habitabilidad alude a la relación que existe entre las condiciones estructurales que debe poseer una vivienda, frente a los requerimientos habitacionales de sus ocupantes, lo cual se

¹⁷ *Vid* Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 3, Norma, Colombia, 1991, pp. 932.

verá reflejado en la calidad de vida de los seres humanos dentro de la vivienda, de ahí, que el término habitabilidad sea referido como una característica indispensable de ésta dentro de todo el conjunto de disposiciones jurídicas en esta materia*.

Desde es el punto de vista jurídico, la conceptualización de término habitabilidad es dada por una legislación local: la Ley de Vivienda para el Estado de Puebla, misma que en la fracción IV de su artículo 4 señala:

Artículo 4.- “Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I a la III...

IV. Habitabilidad.- Se refiere a las condiciones de las características físicas de la vivienda en cuanto a su tamaño, calidad y durabilidad de sus materiales así como los servicios básicos y las características psicosociales de la familia como hábitos, conductas o maneras de ser adquiridas en el transcurso del tiempo...”

Dentro de la conceptualización dada por el artículo en comento, se establece la relación que debe existir entre la planeación de la vivienda, su construcción y los seres humanos que la habitaran, convergiendo de esta manera las diversas disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y construcción, cuyo contenido debe girar en torno a la creación de un lugar capaz no sólo de albergar a los seres humanos, sino de permitir la formación de verdaderos hogares para estos.

Lo relativo a la calidad y durabilidad de la vivienda son cuestiones relacionadas con el diseño y edificación de la misma, la cuales han sido abordadas en el punto anterior, y que se encuentran reglamentadas en los diversos ordenamientos jurídicos en materia de construcción, siendo trascendentes en virtud de que brindan seguridad física y emocional a los habitantes de la vivienda.

* Ver anexo I.

Por tanto, la calidad y la durabilidad de una vivienda depende del tipo de suelo en que sea construida, así como, de los materiales utilizados en ello; sus dimensiones de la densidad de la población, de acuerdo al contenido de las diversas disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano*, y su habitabilidad de la concurrencia de todos estos factores.

La habitabilidad significa que toda vivienda debe cubrir las diversas necesidades de sus habitantes, sin que el aspecto económico sea una condicionante para ello, por lo tanto, “los Estados deben de respetar el derecho de la población a construir sus propias viviendas y a ordenar el medio ambiente en la forma que se adapte de modo más efectivo a su cultura, capacidad, necesidades y deseos.”¹⁸

Dentro del ordenamiento jurídico mexicano, las diversas disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano además de establecer los lineamientos para garantizar un nivel y calidad de vida a los seres humanos, así como su disfrute a una vivienda digna y decorosa, señalan las dimensiones mínimas de los lotes sobre los cuales habrá de ser edificada una vivienda, en atención al tipo de fraccionamiento del cual sean parte, si bien es cierto, el sistema jurídico mexicano refiere que el tamaño de una vivienda depende de la densidad de la población, también lo es, que es omisa en precisar que las dimensiones de una vivienda deban ser proporcionales al número de personas que lo habitaran y no al de su nivel económico y estatus social.*

La habitabilidad de la vivienda significa que esta sea apropiada para la familia, que se ajuste a sus necesidades espaciales y no a la inversa, toda vez que si bien es un satisfactor de necesidades habitacionales, para la familia es el lugar en donde se desarrolla su dinámica, de ahí la importancia de su referencia en la legislación, para que los espacios que forman parte de una vivienda sean

*Ver anexo II

¹⁸ Folleto: Derecho a una Vivienda Adecuada. Obligaciones del Estado Mexicano, CASA Y CIUDAD, A.C. 2007.

adecuados para la familia, es por ello que la habitabilidad debe ser el principio rector en cualquier ordenamiento jurídico creado para regular a la vivienda.

Por lo anterior puede señalarse que una vivienda digna y decorosa como un derecho humano referido a la familia y aludiendo al término habitabilidad, es aquella que se adapta a las diversas necesidades de sus habitantes, como resultado del estudio y planeación de todos los factores que en ella convergen, respetando así la conformación y libre desarrollo de la familia.

En esa virtud, la legislación en materia de vivienda debe tener como premisa base a la habitabilidad, a fin de proveer a la familia de una vivienda que respete y proteja su organización y desarrollo, tal y como lo indica la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que es a partir de su habitabilidad que el inmueble adquiere la calidad de decoroso, al ser la vivienda adecuada para la familia que la habita.

El término habitabilidad también ha sido desarrollado por la comunidad internacional mediante la Observación General número 4, sin embargo por cuestiones del presente trabajo, esta referencia será analizada en el siguiente capítulo.

2.1.4 Salubridad.

El término salubridad alude a una cualidad en las cosas que permite mantener la salud de las personas, en relación a la vivienda se refiere a aquellas características que debe poseer y que provocan que el organismo de aquellos que la habitan, ejerza con normalidad todas sus funciones.

La vivienda es un elemento trascendental en la familia ya que es en ella donde asienta su residencia constituyendo así su hogar, por tanto, además de una seguridad estructural, debe protegerlos de los diversos factores climatológicos como el frío, la lluvia, el viento, la humedad y cualquier otro vector que pudiera constituir una amenaza para la salud.

Los integrantes de una familia pasan gran parte de su tiempo en la vivienda desarrollando actividades básicas del ser humano tales como dormir o comer, lo que crea una relación vivienda-salud, su estructura, ubicación y servicios tienen gran influencia sobre sus ocupantes, de ahí la necesidad de contar con un marco jurídico que prevea todo este tipo de situaciones a fin de salvaguardar su salud.

La salubridad en la vivienda se puede contemplar desde dos aspectos, uno referente a la construcción del inmueble y otro en razón de los diversos factores ambientales que pueden presentarse y que constituyen vectores de enfermedades para el ser humano.

Por lo que hace a la construcción de la vivienda, las diversas disposiciones en materia de construcción, y el Código de Edificación de Vivienda¹⁹ refieren que para que pueda existir higiene dentro de una vivienda y se mantenga la salud de sus habitantes, es indispensable contar con un baño (inodoro, lavabo y regadera), área de cocina, lavadero, sistema de eliminación de aguas residuales, suministro de agua potable.

Respecto a los diversos vectores de enfermedad para el ser humano provenientes del ambiente, estos no pueden ser legislados de una forma tan rigurosa, en virtud de que conllevaría a la expedición de un sin número de leyes para controlarlos, al ser susceptibles de presentarse por diversas causas y modalidades.

Los diversos vectores de enfermedad que pueden presentarse en la vivienda como resultado de los agentes ambientales, son controlados a través de normas oficiales mexicanas las cuales son de observancia obligatoria y constituyen una regulación técnica que establece las reglas, especificaciones, atributos características o directrices que son aplicables a un proceso, instalación, sistema, actividad, servicio o método operación y las que se refieran a su cumplimiento o aplicación.

¹⁹ *Vid* Código de Edificación de Vivienda, sección 8.13.

Dichas Normas Oficiales Mexicanas tienen como finalidad establecer las características y especificaciones, criterios y procedimientos que permitan proteger y promover la salud de las personas en su interacción con el medio ambiente, mediante la vigilancia epidemiológica, prevención y control de enfermedades transmitidas por vector, en las cuales se fijan los procesos y autoridades encargadas de su cumplimiento.

Así, la vivienda digna y decorosa desde el punto de vista de las diversas disposiciones jurídicas en materia de salubridad, puede ser definida como aquella construida con materiales que no atentan contra la salud de las personas, que posee aéreas destinadas a mantener la higiene de sus habitantes y de la vivienda e instalaciones para el drenado de los desechos y suministro de agua potable, lo que implica el reconocimiento de la relación salud-vivienda.

2.1.5 Brinde seguridad jurídica a sus ocupantes.

El vocablo seguridad proviene del latín *securitas* que a su vez se deriva de *securus*, que significa libre de todo peligro, daño o riesgo, en un contexto social, significa certeza por cuanto al comportamiento de la sociedad y que conlleva a su convivencia armónica.

El comportamiento social debe ser de respeto hacia la persona y sus bienes, para lograr tal objetivo en ocasiones es necesario que el Estado como el encargado de velar por la seguridad de su población, expida un ordenamiento jurídico que no solo establezca derechos y obligaciones, sino que además, cuente con un elemento coactivo que sancione la trasgresión sufrida por una persona en su esfera jurídica.

J. T. Delos define a la seguridad jurídica como “la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad protección y reparación”²⁰, en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza en

²⁰Citado en Enciclopedia Jurídica Mexicana Q-Z, Porrúa UNAM, México, 2004 p.

las personas respecto a no sufrir actos de molestia por parte de terceros y que de padecerlos les serán restituidas las afectaciones.

La seguridad jurídica refiere entonces, la existencia de un precepto legal que protege a su receptor de cualquier acto de molestia, o bien, prevé la restitución del derecho violado, siempre y cuando se actualice el precepto legal, permitiendo así a las personas el disfrute de sus derechos y el respecto a su persona en los términos establecidos por la ley.

Por cuando hace al disfrute de una vivienda digna y decorosa, el artículo 2° de la Ley de Vivienda refiere que dicho inmueble debe brindar seguridad jurídica a sus ocupantes, es decir, garantizar a la familia que la habita que su disfrute no será objeto de actos de molestia por parte de un tercero con un mejor derecho sobre el inmueble, en virtud de la existencia de un precepto legal que protege el acto jurídico que motiva la ocupación de la vivienda.

Por tanto, la seguridad jurídica de la familia que habita una vivienda respecto a su ocupación, deriva del título con la cual la estén habitando y que determina si está o no bajo la protección de la ley frente a terceros, en este caso significa la existencia de un acto jurídico que cumpla con los requisitos legales y determine la propiedad o posesión del bien.

Los supuestos que brindan seguridad jurídica por cuanto hace a la posesión o propiedad de una vivienda se encuentran establecidos en los diversos ordenamientos de tipo civil y agrario, de acuerdo al régimen al cual pertenezca el inmueble, ya sea de índole privado o público, siendo necesario el cumplimiento de los requisitos que marque el ordenamiento jurídico aplicable a fin de lograr que pueda existir y surtir efecto dentro del mundo jurídico, tanto entre quienes lo celebran, como frente a terceros.

La transmisión de dominio o de la posesión debe ser por parte de aquella persona con capacidad para hacerlo, debiendo ser necesario la comprobación de dicha aptitud para asegurar que el acto cumple no sólo con este requisito de validez, sino además, permita a aquellos a quienes se transmite tranquilidad al

saber que no sufrirán actos de molestia por un tercero que argumente un mejor derecho.

La seguridad jurídica de aquellos que disfrutan una vivienda a título de propietario deriva de la inscripción en el registro correspondiente del acto jurídico que de origen a ello, según refieren las diversas legislaciones, ya que es así, como se da publicidad al acto y se informa al Estado que se ha transmitido el dominio de determinada vivienda a un tercero haciéndolo titular de los derechos y obligaciones derivados de esto, brindando así, seguridad jurídica respecto del inmueble.

Cuando la norma no prevea el registro del acto jurídico es necesario que el mismo conste por escrito a fin de dar certeza a sus otorgantes del acto del cual deriva su tenencia respecto a una vivienda, en otras palabras la seguridad jurídica de los habitantes de una vivienda respecto a esta deriva del acto jurídico que dio lugar a habitarla.

Una vez analizadas las legislaciones referidas por el artículo 2° de la Ley de Vivienda puede establecerse que una vivienda digna y decorosa para efectos jurídicos, es aquella construida en un suelo con vocación habitacional, bajo parámetros y requisitos que aseguran la solides en su estructura y cimientos, higiene, cuente con los servicios básicos y espacios adecuados para sus ocupantes, cuyo disfrute se encuentra protegido por la ley frente a cualquier acto de molestia de un tercero.

La ley debe regular cada aspecto de la vivienda para poder asegurar no solo la construcción de un inmueble destinado a casa-habitación, sino la de un hogar que pueda servir de refugio a la familia y que le permita desarrollar dentro de él su dinámica, es decir, la legislación no sólo debe velar por la seguridad física de la familia que habitara el inmueble, sino además por su respeto.

La familia es considerada la base de la sociedad, la encargada de formar a los futuros ciudadanos del Estado, la que infunde principios y valores a toda la población, cada familia es diferente pero sin esta, difícilmente podría concebirse la

existencia del Estado, por tanto, el marco jurídico en torno a la vivienda debe garantizar la protección de la organización y desarrollo de la familia, y no condicionarla a habitar un espacio que si bien satisface su necesidad habitacional, también atente contra ella, por lo que es necesaria la participación de todos los sectores para poder asegurar más que el cumplimiento de la norma, la materialización del bien objeto a disfrutar..

2.2 Eficacia del concepto jurídico de Vivienda Digna y Decorosa.

En relación a la redacción del párrafo séptimo del artículo 4 constitucional, “... toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa...”, es preciso preguntarse si una vivienda puede en verdad llegar a ser digna, es decir, merecedora de las personas que habrán de habitarla, o si este adjetivo refiere la calidad de vida que tendrán sus habitantes, y más importante aún, porque la carta magna únicamente reconoce este derecho a favor de la familia, ¿que pasa entonces con aquellos seres humanos que no pertenecen a ninguna familia en términos del contenido del marco jurídico aplicable?

En un primer enfoque la redacción del séptimo párrafo del artículo 4 constitucional que consagra el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, discrimina a aquellas personas que no pertenecen a ninguna familia, además de reconocer su calidad de vida en razón de la dignidad de un inmueble y no así, la dignidad de sus habitantes, a partir de las características de este.

Por tanto, se plantea primeramente la modificación de dicho precepto en los siguientes términos:

Artículo 4 “... Toda persona o familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda habitable, funcional y adecuada que le permita vivir con dignidad y decoro...”

Habitable por cuanto a que sea un inmueble que permita vivir o morar en el, en atención de que posee la infraestructura necesaria para ello; funcional respecto a que su planeación, diseño y construcción hayan sido proyectadas en atención a cubrir una necesidad habitacional; y adecuada en atención a que permita a sus

habitantes disfrutar de ella sin tener que adaptarse a su composición o dimensiones, es decir, que sea un reflejo de estos y no a la inversa.

De esta forma, el derecho humano a la vivienda puede disfrutarse bajo una única limitante, el de ser “ser humano”, además se establecería de forma clara y precisa que serían los habitantes del inmueble quienes gozarían de una vida digna y decorosa a partir de las características que el inmueble posea, lo que conllevaría a establecer una premisa básica: las viviendas deben ser construidas para satisfacer las diversas necesidades habitacionales de sus habitantes, constituyéndose así el principio rector del mismo.

Retomando el concepto jurídico de vivienda digna y decorosa, la ley reglamentaria del artículo 4° constitucional en materia de vivienda, señala dentro de su artículo 2° que “se considerara vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”

El artículo en comento lejos de precisar en forma clara lo que será considerada una vivienda digna y decorosa la hace dependiente de la existencia de diversos ordenamientos jurídicos al señalar que será aquella que “cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de...”, lo que significa que la falta de reglamentación de estos supuestos, haría materialmente imposible la existencia de una vivienda digna y decorosa así como su disfrute.

Un derecho humano significa el reconocimiento de la dignidad humana de las personas por el simple hecho de serlo, por tanto, su disfrute solo debiera encontrarse supeditado a la creación de los mecanismos necesarios para hacerlo efectivo por parte de los Estados, y no así condicionado a la existencia de diversas disposiciones jurídicas creadas para materializar el bien objeto del disfrute por

parte de la población, ya que eso implicaría la subordinación de la dignidad humana a la voluntad del Estado.

La definición dada por la Ley de Vivienda por cuanto hace a la vivienda digna y decorosa, somete su interpretación al contenido de diversas disposiciones jurídicas lo que puede generar una perspectiva incompleta e incluso errónea, si no son analizadas desde la perspectiva del derecho humano a la vivienda, pudiendo incluso provocar una mala aplicación de la ley.

“Tenemos la necesidad de leyes, pero de leyes simples y respetadas”,²¹ el marco jurídico es necesario para dar seguridad jurídica a las personas por cuanto hace a la extensión y límites de sus diversos derechos y obligaciones, por lo cual, la norma jurídica creada para regular una determinada situación debiera ser suficiente para ello, permitiendo la aplicación de diversos ordenamientos jurídicos solo para auxiliarla y no para condicionar su aplicación.

La mayoría de las personas saben que tienen derecho a una vivienda, pero son pocas las que están al tanto de que esta debe ser digna y decorosa, siendo aun menor el número de las que entienden estos adjetivos desde la perspectiva de un derecho humano, derivado de la importancia que tiene la vivienda en sus vidas, por lo cual, la actual conceptualización del concepto por parte de la Ley de Vivienda, no sólo condiciona la materialización del bien objeto a disfrutar a la expedición de diversas normas jurídicas, sino además su entendimiento.

Cuando del contenido de una norma jurídica no se desprende de forma clara el bien objeto cuyo disfrute se pretende regular por cuanto hace a sus características, impide a sus destinatarios la posibilidad de su disfrute, ya que aun y cuando se regulen los mecanismos para su acceso, no existe la forma de establecer si este cumple o no con los requisitos legales.

²¹ Sempe Minvielle, Carlos, Técnica Legislativa y Desregulación, segunda edición, México, Porrúa, 1998, pp. 217.

2.3 Política Nacional de Vivienda

El término política ha sido definido como “el sistema adoptado por un gobierno y puesto en práctica, de acuerdo a los intereses del pueblo, tanto de sus asuntos internos, como de los externos y que sirve para seguir un determinado procedimiento en la formulación y solución de alguna cuestión especial.”²²

Bajo esta referencia, el término política alude a la línea que habrá de seguir la administración pública por cuanto hace a la consecución de los fines del Estado, en relación a necesidades específicas de su población que, dada su trascendencia, requieren de la intervención directa del Poder Ejecutivo.

La Política Nacional engloba a todo el conjunto de medidas y estrategias establecidas por el Estado, encaminadas a fijar y satisfacer a corto o mediano plazo necesidades específicas de la población consideradas como prioritarias, debido a la vulneración que causan en la esfera jurídica del gobernado.

Los principios que regirán la conducta del Estado por cuanto hace a la política a seguir, así como las atribuciones de sus diferentes órganos, deben encontrarse señalados dentro de su ordenamiento jurídico para que todos los actores conozcan y pueden participar bajo el esquema democrático propuesto por la constitución.

A través de la Política Nacional el Estado busca satisfacer las diversas necesidades de la población, mediante acciones coordinadas entre los diversos órdenes de gobierno y la participación activa de los grupos sociales, partiendo de un sistema inclusivo y democrático que permita el constante mejoramiento de la población.

Bajo este contexto, surge la Política Nacional de Vivienda, definida por la fracción X del artículo 4° de la Ley de Vivienda de la siguiente forma:

²² Acosta Romero Miguel, Segundo curso de Derecho Administrativo, Porrúa, México, 1989, pp. 632.

Artículo 4.- “Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I a IX...

X. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa...”

La Política Nacional de Vivienda no es un conjunto de ordenamientos legales destinados a regular situaciones de hecho mediante la descripción de la conducta de los gobernados, sino una serie de cánones que organizan el actuar de los tres órdenes de gobierno dentro de sus respectivas competencias.

Los gobernantes no tienen una obligación derivada de la Política Nacional de Vivienda, el encargado de satisfacer sus necesidades y materializar el supuesto constitucional es el Estado, sin embargo, la participación de la sociedad es importante para generar criterios sobre los cuales se organizara la actividad del Estado, por lo tanto, se les permite participar aportando su experiencia e ideas en la materia.

En consecuencia, los sectores privado y social pueden adherirse y adquirir con ello una obligación en materia de vivienda mediante su concertación con el Estado, rigiéndose bajo un sistema democrático que fomenta la participación de los tres sectores, a fin de promover el acceso de toda la población a una vivienda de calidad respecto de la cual, tengan seguridad jurídica y satisfaga sus necesidades habitacionales, haciendo con ello realidad lo establecido por la norma constitucional.

Dentro del artículo 6 de la Ley de Vivienda se establecen los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda de la siguiente forma:

Artículo 6.- “La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad...”

El acceso a la vivienda es un derecho reconocido a la familia de forma genérica, sin ningún tipo de limitante por lo que hace a su condición, clase social u organización, a través del cual el Estado adquiere la obligación de proveer todos los medios necesarios para hacerlo una realidad.

Por lo que hace al derecho de acceso a una vivienda digna y decorosa, la norma jurídica únicamente tiende a reglamentar la forma en cómo este se dará bajo la protección de la ley, siendo las políticas públicas en esta materia las encargadas de fomentar este acceso.

La vulnerabilidad de ciertos grupos sociales hace necesario que el Estado ponga mayor énfasis en el ejercicio de sus derechos para lograr una verdadera igualdad jurídica, que refleje un Estado capaz de cumplir con fines, sin sacrificar al sector más desposeído

II. “Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;”

El acceso a una vivienda digna y decorosa requiere no solo la participación del Estado, sino además, la de los grupos vulnerables así como de la población en general, quienes a través del intercambio sus experiencias y necesidades habitacionales, establecen las bases generales sobre las cuales habrán de constituirse las diversas acciones públicas.

Lo anterior, permite constituir políticas públicas en materia de vivienda bajo un sistema democrático que se sustenta en la participación colaborativa de los tres sectores, generándose con ello estrategias que tiendan a satisfacer los requerimientos habitacionales de una forma adecuada.

Por ello, es indispensable fomentar la colaboración de los diversos sectores (público, privado y social) distribuyendo las actividades bajo la tutela del Estado.

III. “Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;”

La seguridad jurídica se traduce en tranquilidad para aquellas personas cuya conducta se encuentra protegida por alguna norma, la cual no sólo les reconoce un derecho, sino señala además, sus alcances respecto con el Estado y frente a terceros, al ser el acceso a una vivienda digna y decorosa la finalidad del Estado, es necesario que no sólo se regulen los mecanismos que lo permitan, sino también que otorguen confianza a sus ocupantes.

La situación económica de cada familia es tan diversa como su estructura, por lo que no puede ser un factor determinante para poder acceder a una vivienda, debiendo el Estado proponer alternativas que disminuyan el costo de los gastos generados por ella, incluyendo el de producción, sin comprometer la seguridad estructural del inmueble y la calidad de vida de sus ocupantes.

IV.- “Fomentar la calidad de la vivienda;”

El procurar el acceso a la vivienda así como disminuir sus costos, es insuficiente sino se fomenta la calidad de la misma, una vivienda que no cuenta con las cualidades estructurales y de servicios necesarios, no puede satisfacer los requerimientos habitacionales de sus ocupantes.

La calidad de la vivienda deriva de su utilidad, una vivienda es el lugar destinado a ser el espacio en donde habrá de formarse un hábitat, que resguardará a sus ocupantes de los diversos factores ambientales y humanos otorgándoles además, un espacio en el cual podrán resguardarse del mundo exterior, respetando con ello su privacidad.

La calidad de la vivienda conlleva no sólo una seguridad estructural del inmueble, sino, el reconocimiento de la dignidad de la familia, la cual no debe menoscabarse por un factor de tipo económico, de tal forma, que ante la falta de

estos el Estado debe proveer los medios necesarios para disminuir los costos de la vivienda sin que ello implique disminuir su calidad.

V. “Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;”

Todo agente externo a un ecosistema provoca una alteración al equilibrio ecológico, al ser los recursos naturales los que determinan la verdadera riqueza de un Estado, es necesario que en los diversos procesos de construcción se tenga como premisa el respeto al medio ambiente, ya que mediante este podrá edificarse el hábitat artificial de ser humano.

La construcción de una vivienda invariablemente trae consecuencias al medio ambiente, por ello, es necesaria la planeación antes de la edificación a fin de determinar su impacto y establecer con ello, si el lugar y los materiales a emplear son los indicados para satisfacer la necesidad habitacional sin detrimento del entorno ecológico.

VI. “Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;”

Las diversas acciones del Estado en materia de construcción de vivienda implican todo un estudio previo de los recursos ambientales que se verán afectados, así como de los posibles puntos de ubicación que determinaran su viabilidad como satisfactor de una necesidad habitacional a mediano y largo plazo.

El aumento de la población y su concentración en las zonas urbanas, conlleva un gran problema para el Estado que tiene obligación de procurarle los bienes necesarios para satisfacer sus necesidades básicas, entre ellos la vivienda, para lo cual, es necesario estudiar el problema y sus posibles soluciones, a fin de traducir estas últimas en acciones viables para la población.

La sustentabilidad ambiental es muy importante, debido a que los recursos naturales, al ser la materia prima con la que cuenta el Estado para llevar a cabo

sus diversas actividades, se debe procurar su utilización de tal forma que permita que futuras generaciones se sigan beneficiando de ellos.

Por ello, es necesaria la planeación, debido a que a través de ella no sólo se determinaran el tipo de recursos que serán utilizados en la vivienda, sino también, el lugar en donde esta habrá de construirse, lo que conlleva a un ordenación territorial y un consecuente desarrollo urbano.

VII. "Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;"

La población del Estado Mexicano es diversa en cultura, tradición y estilos de vida, el diseño y construcción de la vivienda debe respetar estos factores sin comprometer su integridad estructural, ya que esta es un reflejo de la sociedad, por ello se permite su participación.

Una vivienda es todo un hábitat para el ser humano, por tanto se debe tomar en cuenta el contexto en que esta se desarrolla a fin de lograr el respeto a su persona pero sobre todo un reflejo de su realidad. En esa virtud la vivienda será diferente en cada lugar y época, debido a que es un reflejo de la sociedad humana, cuyos rasgos pluriculturales son protegidos por el ordenamiento legal.

VIII. "Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional, y"

El incremento de la población en los últimos años ha propiciado que los servicios tendientes a solventar sus diversas necesidades no sean suficientes, en específico, lo referente a sus requerimientos habitacionales, debido a que en su mayoría, esta se concentra en el centro del país al ser considerada la zona en donde existen mayor posibilidades de crecimiento.

Es necesaria la desconcentración de la población hacia las diversas zonas del territorio nacional, mediante acciones que promuevan la construcción de vivienda en todo territorio nacional, en las cuales se considere además de cubrir una necesidad habitacional, la generación de un verdadero entorno que permita a los habitantes de una vivienda solventar sus diversas necesidades.

De esta manera una vivienda construida en cualquier parte del territorio nacional se convierte en una opción y no en una imposición, debido a que satisface en todos los aspectos las diversas necesidades de sus ocupantes.

IX. "Promover medidas que propicien a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;"

Una sociedad informada es capaz de tomar decisiones apropiadas para solucionar sus diversos problemas, ya que se encuentra en posibilidades de valorar todos los aspectos, no conformándose con lo que se le presente sino con aquello que realmente satisfaga su necesidad.

La obligación del Estado radica en promover el disfrute de una vivienda por parte de la familia, un disfrute que significa el conocimiento y reconocimiento pleno de sus ocupantes acerca de su situación respecto al inmueble, así como su repercusión en sus diversas actividades.

Algunas veces una vivienda modifica patrones de comportamiento en sus ocupantes, siendo indispensable que el Estado brinde toda la información referente, a fin de que la población cuente con elementos que le permita decidir su mejor opción, en razón de sus posibilidades y necesidad habitacional.

X. "Establecer los esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intragubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia de esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;"

Una de las características de la nación mexicana es su multiculturalidad, por ello el Estado debe fomentar la convivencia armónica de su población no sólo dentro de los inmuebles sino también fuera de ellos como parte del centro de convivencia del que forman parte, tomando como base las particularidades de la población a quien se destine su disfrute.

XI. “Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de las diversas regiones del país, principalmente las situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, y”

La participación de la sociedad es fundamental en el disfrute del Derecho Humano a la vivienda, ya que al ser un garante de éste, el Estado debe propiciar la construcción de inmuebles acordes con el mismo, sobre todo cuando la realidad habitacional de la población es muy diferente, de ahí la importancia del diálogo entre la población y el Estado a fin de conocer las necesidades y posibilidades estructurales en esta materia que permitan no solo solventar una necesidad de forma inmediata sino que propicien su mejoramiento y sirvan de experiencia al Estado para innovar.

XII. “Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.”

Si bien cada orden de gobernó tiene la facultad de crear sus programas en materia de vivienda, estos no derivan de un mismo cuerpo legislativo lo que provoca que en ocasiones, si bien abordan el tema de vivienda, lo hacen desde ópticas diversas por lo que en ocasiones no puedan alcanzarse los objetivos a nivel nacional, por ello, de ahí la importancia de direccionar sus programas de vivienda tomando como base los indicadores de marginación de cada lugar para adecuarlos a la realidad social del país.

El disfrute de una vivienda digna y decorosa por parte de la familia, es la forma en cómo el Estado, reconoce la necesidad de ésta de un espacio sólo para ella, que le permita desarrollar su dinámica sin interferencia de ningún agente externo que pueda atentar en su contra.

El ordenamiento jurídico señala como básico el garantizar la seguridad física de los ocupantes de la vivienda, su acceso a los diversos servicios y satisfactores de necesidades, mediante el trabajo en conjunto de los sectores público, privado y social, sin tomar como referente el prototipo de la familia mexicana que muchas veces es de tipo compuesto o extensa.

Los lineamientos que rigen la Política Nacional de Vivienda son la base para cumplir con los fines de la Ley de Vivienda; a través de las diversas políticas y programas en la materia, mismas que conducen el actuar de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, la coordinación entre los diversos órdenes de gobierno, así como la concertación de los sectores público, privado y social.

El contenido de los programas en materia de vivienda depende además, del Plan Nacional de Desarrollo vigente, por tanto, es necesario analizar dicho documento, para determinar si su contenido es acorde a los fines de la Ley de Vivienda y en consecuencia si su contenido es o no idóneo para garantizar el disfrute.

2.4 Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

El Plan Nacional de Desarrollo es el documento que contiene los objetivos nacionales, estrategias y prioridades para lograr un desarrollo integral y sustentable del Estado, establece los instrumentos y responsables de su ejecución, los lineamientos de política de carácter global sectorial y regional, así como previsiones respecto de la actividad económica, social y cultural, con base a las variables ambientales, con una vigencia de sólo seis años.

En la elaboración y ejecución del Plan Nacional de Desarrollo participa no sólo la Administración Pública Federal, sino también, los sectores privado y social, ya que si bien el Estado es a quien corresponde la rectoría del desarrollo nacional, ello no implica que sólo él puede realizar actos en esta materia, sino por el contrario, significa dirigir la participación de los diversos sectores, primero para ubicar los diversos problemas que existen, segundo para establecer objetivos y líneas de acción tendientes a solucionarlos y tercero, para lograr un verdadero compromiso entre la sociedad y el Estado a través de su participación en la elaboración, ejecución y vigilancia del Plan Nacional de Desarrollo.

Esta Planeación de Desarrollo tiene como propósito el modificar la realidad del Estado para permitir a la población el pleno ejercicio de la libertad y dignidad, consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con independencia de la clase social o al grupo que pertenezcan.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 publicado en Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2013, señala como objetivo principal llevar al Estado Mexicano a su máximo potencial a partir de la consolidación de cinco metas nacionales compaginadas con tres estrategias transversales.

En la segunda de las metas nacionales denominada “México incluyente”, se establece que esta meta es necesaria “...para garantizar el ejercicio efectivo de los derechos sociales de todos los mexicanos que vaya más allá del asistencialismo...”²³, es decir, el Estado asume su responsabilidad frente a la población por cuando hace a no crear programas que únicamente sirvan como paliativos a los diversos problemas que enfrenta, sino que verdaderamente aporten una solución efectiva, a partir de una participación más activa de su población en la vida económica del Estado.

Dentro de dicho apartado el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, analiza las condiciones económicas de la población mexicana, señalando como punto determinante en el ejercicio del derecho humano a la vivienda el factor económico,

²³ Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 consultado en <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf>, en fecha 19 de julio de 2013.

lo cual es contrario a su naturaleza, ya que el mismo, tiene como sustento la condición humana del sujeto a quien se le reconoce, debiendo ser esta la única limitante respecto a su disfrute.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, establece una serie de estrategias en materia de vivienda tendientes a garantizar el acceso a una “vivienda digna”, sin precisar que habrá de entenderse por esta, pero además, bajo una referencia inexacta en términos de lo que refiere la premisa constitucional en esta materia, es decir, mientras el artículo 4 de la Carta magna reconoce el derecho humano a disfrutar de una “vivienda digna y decorosa”, el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, refiere una política de inclusión social a partir de garantizar el acceso a una “vivienda digna”, la cual desde una perspectiva gramatical se puede entender como aquél inmueble destinado a uso habitacional que puede usarse sin que la reputación o prestigio de una persona sufra algún tipo de menoscabo²⁴.

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 establece la posibilidad de una vida digna a partir de promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector habitacional, cuya política implicaría una coordinación interinstitucional, un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, reducción del rezago de la vivienda, así como la procuración de una vivienda digna para todos los mexicanos²⁵.

En otras palabras, el Estado Mexicano pretende tomar la batuta por cuanto hace a la ordenación del suelo urbano, a partir del trabajo conjunto entre los tres órdenes de gobierno, con la finalidad de lograr no sólo la construcción de viviendas de forma aislada, sino de todo un sistema de convivencia en armonía con el medio ambiente, lo cual, podría procurar la calidad de vida de los seres humano si no fuera porque deja de lado un elemento esencial: la habitabilidad de las personas.

²⁴ Vid. Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, vigésima segunda edición, España, Real Academia de la Lengua Española, 2001, pp. 823.

²⁵ Vid. Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 consultado en <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf>, en fecha 19 de julio de 2013.

La estrategia 2.5.1 del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, establece transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente a partir de fomentar la edificación de ciudades más compactas con mayor densidad habitacional, es decir, más población en menos espacios, aún y cuando se plantea que estos centros de población permitirán la actividad económica de sus habitantes, el fomento de la desconcentración de la población, así como su construcción en zonas inadecuadas, en ningún punto se establece como prioritario que el inmueble sea adecuado para sus habitantes en términos espaciales.

Las estrategias en materia de vivienda contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, tienen como punto de partida el lograr el acceso de la población a una vivienda únicamente digna, insuficiente para lograr el disfrute del derecho humano a la vivienda, ya que únicamente se precisa como parte integral de un todo, dejando de lado una premisa básica respecto a este derecho: todo ser humano necesita un lugar donde vivir, pero no cualquier casa puede albergar a una familia en específico, siendo en este punto donde puede apreciarse, si la vivienda es decorosa o no, lo cual debiera ser el punto de partida para determinar las acciones del Gobierno Federal en materia de vivienda.

Si el Estado Mexicano proyecta sus políticas públicas a partir del referente de construir viviendas dignas, que garantiza que en este sexenio la población podrá disfrutar del derecho humano a la vivienda en los términos en que fue reconocido, podría establecerse entonces, que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, uno de los mecanismos a partir de los cuales el derecho humano a la vivienda puede garantizarse, no proyecta el lograr el disfrute de este derecho sino el de solucionar el problema habitacional que enfrenta el Estado Mexicano.

CAPITULO III

EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL

A lo largo de la historia cada Estado ha procurado su bienestar en atención a sus posibilidades y creencias, esto en ocasiones derivó en conflictos armados que solo beneficiaban a un mínimo de la población a cambio del sacrificio de la mayoría, así la población se convirtió en el medio para satisfacer los deseos y ambiciones de los gobernantes.

Tras la Segunda Guerra Mundial los Estados Europeos se encontraban devastados, la reconstrucción significaba no solo reconstruir las diversas estructuras de gobierno e inmuebles, era necesario concientizar a los Estados sobre la importancia de su elemento más vulnerable: la población, que tras la guerra no solo había decrecido en número, sino que también, había soportado diversos ataques a su dignidad.

De esta manera los Estados optan por la cooperación internacional como medio para la reconstrucción de sus territorios y de protección hacia la población que había sido abatida por los estragos de una guerra sin precedentes, a fin de lograr una verdadera y duradera paz mundial, así como la justicia social.

Al ser uno de los objetivos del Estado velar por el bien común de su población, es necesario que la cooperación internacional se funde en ello, lo que significa respeto y protección hacia todos los seres humanos a través del reconocimiento de una serie de prerrogativas propias de su especie y que se conjugan en una misma vertiente: el respeto a su dignidad humana.

A nivel internacional los Estados han reconocido la dignidad de los seres humanos a través de la concertación de diversos tratados en la materia, para garantizar con ello su respeto y protección sin distinción alguna; la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, es el primer documento internacional dentro del cual se reconocen a todos los seres humanos una serie de derechos derivados de su condición, como parte de la gran familia humana.

Mediante el reconocimiento de los derechos humanos los Estados buscan brindar a su población las condiciones y medios necesarios para asegurar su respeto y sano desarrollo, que a la larga, dará lugar a una verdadera justicia social, obligándose los Estados con ello, a crear las condiciones necesarias para hacerlos efectivos dentro de su territorio.

El derecho humano a la vivienda fue reconocido por primera vez dentro de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en cuyo párrafo 1 del artículo 25 se establece:

“Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”

Del artículo en comento, se puede establecer que el derecho humano a la vivienda fue reconocido como una consecuencia de un nivel de vida adecuado, a partir de reconocer como necesario un lugar en el cual se pueda habitar, sin hacer mayor precisión sobre las características que debe poseer, lo que dejaba al arbitrio de cada Estado la creación de los mecanismos tendientes a lograrlo.

Dentro de la Declaración Universal de los Derechos Humanos no sólo se reconocen los diversos derechos inherentes a la calidad del ser humano, también se reconoce la importancia que la familia tiene respecto a la dignidad humana, ya que de una interpretación del artículo en comento se puede establecer que un nivel de vida adecuado se proyecta en atención al ser humano como parte de un todo: la familia.

Los diversos derechos que se aseguran por tener un nivel de vida adecuado, debieran ser disfrutados por todos los integrantes de esa familia sin ningún tipo de distinción, a fin de fomentar sus lazos y lograr una armonía familiar tan necesaria para el Estado.

La premisa contenida dentro de la Declaración Universal de los Derechos Humanos es bastante amplia, lo que deja a los Estados una amplia libertad del como hacerla efectiva dentro de sus respectivos territorios, si bien los Estado son soberanos, ello no impide su delimitación por parte de la comunidad internacional.

La obligación de la comunidad internacional no sólo consiste en establecer el respeto y protección de los diversos derechos humanos, debe además, fijar los parámetros de éstos, para que cada Estado pueda asegurar su acceso en las mismas condiciones a todas las personas, dados a los diversos contextos imperantes en cada uno de ellos.

Pese a que el derecho humano a la vivienda ha sido reconocido en diversos tratados internacionales, no fue sino hasta el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por México el 23 de marzo del año 1981 que se estableció una concepción más amplia de este derecho humano por cuanto hace a sus características.

Dentro del primer párrafo del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se establece:

Art. 11. "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento..."²⁶

De esta forma, el Estado Mexicano adquirió un compromiso internacional, tomar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad del derecho humano a la vivienda, además de aceptar la importancia que en el respeto de la dignidad de las personas, tiene el lugar en donde estas habitan al comenzar ahí su interacción y desarrollo como parte de una familia.

²⁶ Quintana Roldán Carlos, *op cit.*, p. 282.

Por ello es indispensable que la vivienda posea un mínimo de características para protegerlos, a fin de asegurarles un nivel de vida adecuado.

Así, el derecho humano a una vivienda dentro del contexto internacional, se traduce en que la vivienda debe ser adecuada y no digna y decorosa como lo refiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que es necesario desglosar esta premisa a fin de comparar su contenido y alcances en relación a la premisa constitucional.

3.1 Concepto de vivienda adecuada.

La comunidad internacional ha señalado que como derecho humano la vivienda debe ser adecuada, adjetivo que desde un aspecto gramatical significa “acomodado, proporcionado, adaptado, propio de alguna cosa, que viene o encaje como de molde con ella”²⁷, o bien “lo que se adapta por cualquier concepto a la naturaleza del ser”²⁸, así, una vivienda adecuada es aquella que cubre todas las necesidades de sus ocupantes y se acopla a ellos.

Debido a los diversos contextos imperantes en cada uno de los Estados, una simple concepción gramatical de lo que debe de entenderse por vivienda adecuada no es suficiente, es preciso establecer sus características a fin de dirigir el actuar de los Estados hacia un mismo resultado.

En 1996 fue celebrada en Estambul Turquía la Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos en la cual los Estados reconocieron la importancia de la cooperación internacional para mejorar la calidad de vida de los seres humanos, a través de su acceso al derecho humano de una vivienda adecuada, definiéndola de la siguiente manera:

“...Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación

²⁷ Enciclopedia Universal Ilustrada, Europeo Americana, Tomo II, Espasa-Calpe, S.A., Madrid, 1967, p. 873.

²⁸ *Idem* p. 874.

suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual. El criterio de idoneidad suele variar de un país a otro, pues depende de factores culturales, sociales, ambientales y económicos concretos. En ese contexto, deben considerarse los factores relacionados con el sexo y la edad, como el grado de exposición de los niños y las mujeres a las sustancias tóxicas...”

Antes de referir características específicas, la concepción internacional de vivienda adecuada establece la base sobre la cual deben girar las acciones de los Estados en esta materia, al señalar que una vivienda adecuada “significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse”, lo que denota el compromiso en esta materia por parte de los Estados.

Por mucho tiempo se estableció que sin importar las condiciones del lugar, un techo era suficiente para cubrir la necesidad habitacional de las personas, ya que de cierta forma este les brindaba cobijo y protección del medio ambiente, lo cual llevó a los Estados a menospreciar su obligación derivada de este derecho humano, que ha sido entendido como “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”²⁹.

Un simple techo es insuficiente si el inmueble no posee determinadas características que permitan brindar seguridad a sus ocupantes en términos estructurales, económicos, físicos, así como de movilidad dentro y fuera de ella, por ello, una vivienda adecuada debe contar con una estructura sólida, distribución de espacios, un mínimo de condiciones de higiene y salubridad para prevenir enfermedades, pero sobre todo, debe permitir a las personas el poder aislarse del mundo, mediante la construcción del propio.

²⁹ Observación General 4 consultada en

La ubicación de la vivienda también es determinante para establecer si es adecuada, en virtud de la accesibilidad que haya en cuanto medios de transporte, fuentes de empleo, centros de abastecimiento de comestibles, escuelas, lugares de recreación, etc., siendo igual de importante el equilibrio que haya entre estos y el medio ambiente que permitirá además, un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales bajo parámetros de sustentabilidad.

Cada Estado debe lograr estas condiciones, procurando que los costos de la vivienda sean razonables, sin comprometer la calidad del inmueble, por lo tanto, el aspecto económico no debe ser una condicionante para el disfrute de este derecho.

El que una vivienda sea adecuada, deriva además, de su capacidad como satisfactor de las necesidades habitacionales presentes y futuras de sus ocupantes, por lo que, sólo estos, pueden establecer si determinada vivienda es adecuada o no para ellos.

La definición dada por la comunidad internacional de lo que debe entenderse por vivienda adecuada, no sólo toma en cuenta las características que esta debe poseer, sino también los diversos aspectos culturales, sociales, ambientales y económicos de aquellas personas que la ocuparan, dándoles así el derecho de determinar si la vivienda es idónea o no para ellas, lo cual refleja un verdadero interés por parte de los Estados hacia su población, así como su inclusión en las diversas acciones de gobierno.

3.2 Características de la vivienda adecuada.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales es un tratado internacional que establece una serie de derechos humanos que los Estados Parte en él reconocen a todos los seres humanos sin distinción alguna, obligándose a respetarlos y garantizar su ejercicio.

Al ser un tratado ley, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales únicamente enuncia principios, dejando a cada Estado Parte

su interpretación y adecuación dentro de sus sistemas jurídicos, dificultando la tarea de precisar el grado de cumplimiento de cada uno, dado la diversidad de sus contextos.

Por ello y como resultado de la resolución 1985/17 de fecha 28 de mayo del año 1985, emitida por el Consejo Económico y Social de Naciones Unidas se creó el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales cuya finalidad es verificar el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales por los Estados Parte en él.

En el año de 1981, durante su sexto periodo de sesiones el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales emitió la Observación General 4 con el fin de profundizar las características mínimas con las que una vivienda adecuada debe contar, con lo cual, se puede además determinar si este derecho humano se encuentra garantizado o no por los Estados.

La Observación General 4 establece que el derecho a una vivienda adecuada debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, por lo que es necesario fijar parámetros para que ese lugar cuente con un mínimo de condiciones que lo permitan y que deberán ser contemplados por los Estados en la creación de los diversos mecanismos tendientes a garantizarlo.

De esta forma la Observación General 4 señala que toda vivienda debe brindar seguridad jurídica, brindar disponibilidad de los diferentes servicios, debe generar gastos soportables para sus ocupantes, ser habitable y asequible, tener una buena ubicación y reflejar el contexto cultural de estos, criterios que serían retomados posteriormente en la Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) para definir a la vivienda adecuada.

3.2.1 Seguridad Jurídica.

La seguridad jurídica a que hacer referencia la Observación General 4 deriva de la tenencia de la vivienda, entendida como la “ocupación y posesión de

una cosa³⁰ (es este caso de una vivienda), pudiendo derivar de diversas formas, como el arrendamiento, la ocupación por el propio propietario del inmueble, la vivienda de emergencia e incluso, de los diversos asentamientos humanos irregulares.

Sin importar el tipo de tenencia de los ocupantes de una vivienda, estos deben de gozar de cierto grado de seguridad jurídica hacia ella, que se traduce en tranquilidad por parte de aquellos, en virtud de que el Estado protege su tenencia de cualquier perturbación.

Esta seguridad jurídica debe ser proporcionada por el Estado mediante la expedición de un marco jurídico que regule los distintos supuestos a través de los cuales, una persona pudiera habitar una vivienda, los derechos y obligaciones generados en torno a esta y los mecanismos para exigir su respeto frente a cualquier persona que intente perturbar su disfrute.

Por cuanto hace a la familia, la seguridad jurídica significa tranquilidad para sus integrantes al ocupar un inmueble cuya tenencia se encuentra protegida por el Estado, lo que repercute en su convivencia y fomenta entre ellos un sentido de pertenencia e identidad al contar con un lugar propio para la familia.

3.2.2 Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.

Toda vivienda adecuada debe procurar el bienestar físico de las personas a través de la salud, seguridad, alimentación y comodidad de estas, por lo que es indispensable que todo inmueble destinado a la vivienda cuente con un mínimo de servicios básicos de forma permanente.

En este contexto se hace referencia a los servicios e infraestructura necesarios, como lo agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas, alumbrado público, incluyendo los recursos necesarios que les permitan almacenar y preparar sus alimentos de forma segura.

³⁰ Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 6, Norma, Colombia, 1991, p. 1889.

3.2.3 Gastos soportables

Un gasto consiste en la erogación de dinero efectuada por las personas, a fin de satisfacer sus diversas necesidades, por lo que debe realizarse de forma consiente para evitar problemas de tipo económico que en un futuro repercutan en su calidad de vida.

Toda vivienda implica un desembolso económico de sus habitantes, ya sea para adquirirla o por cuestiones de mantenimiento, lo que conlleva a destinar y ocupar recursos económicos para esta finalidad, en la medida en que no impliquen comprometer la satisfacción de otro tipo de necesidades, estos gastos son soportables.

Como garantes del derecho humano a la vivienda, los Estados deben adoptar medidas que garanticen que el monto destinado a los gastos de vivienda, sea proporcional a los ingresos recibidos por sus ocupantes, de tal forma que exista un equilibrio entre estos y aquellos, por lo tanto en esta materia, los Estados no sólo deben fomentar la creación de fuentes laborales, sino además, propiciar que la remuneración recibida sea suficiente para satisfacer las diversas necesidades de los seres humanos.

En materia de vivienda los Estados Parte deben de apoyar además, a aquellas personas que no cuentan con la capacidad económica suficiente para adquirirla o bien repararla, a través de la creación de subsidios de vivienda; así como, fomentar la disminución en sus costos de construcción sin que ello implique un detrimento en su calidad.

Es necesario además fomentar el aprovechamiento sustentable de los materiales de construcción, para garantizar su disponibilidad y por ende la adquisición de viviendas a bajo costo, lo que repercute de manera directa en los costos de producción de la vivienda y su precio final.

Por lo que hace aquellas personas que sólo tienen la posesión de la vivienda derivada de un contrato de arrendamiento, significa protegerlos de

aumentos desproporcionados en el monto de la renta, así como, delimitar perfectamente los gastos que genere la vivienda y que estos están obligados a pagar derivado de su uso.

Al ser soportables los gasto de una vivienda para la familia, esta puede dar prioridad a otro tipo de necesidades de sus integrantes, como alimentación y vestido, evitando conflictos dentro de ella por cuestiones de carácter netamente económico permitiéndole además, apreciar el valor de las relaciones humanas, antes que el de los recursos económicos.

3.2.4 Habitabilidad.

Toda vivienda adecuada debe proteger a sus ocupantes de los diversos agentes climatológicos, de vectores de enfermedad o cualquier otra amenaza para la salud, garantizando además la seguridad física de los que se encuentren dentro de ella con una estructura sólida.

El hábitat “es el lugar donde un organismo vive y halla lo que necesita para sobrevivir: refugio, aire, agua, alimento y espacio”³¹ por lo que hace a la vivienda, se traduce en las características con que el inmueble debe contar para satisfacer los diversos requerimientos de aquellos que la habitan, sin comprometer su integridad.

El espacio con el que cada uno de los ocupantes de una vivienda cuente también es un factor determinante para señalar si la misma es adecuada o no, toda vez que el adjetivo será otorgado por estos, de acuerdo a lo que refiere el Programa Hábitat la vivienda debe fomentar la fraternidad entre los miembros de una familia, así como el respeto a la intimidad de cada uno, debido a que no sólo debe de contar con áreas destinadas a cada actividad humana, sino que éstas, deben ser adecuadas para ello en razón del número de ocupantes de la vivienda.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales señala como indispensable elementos espaciales y estructurales de la vivienda, no se trata

³¹ Andrade Victoria, et al., Educación Ambiental Ecológica, cuarta edición, Trillas, México, p. 16.

solamente que cada Estado legisle en la materia y provea lo necesario para su cumplimiento, sino de ir más allá de cumplir con una obligación internacional logrando que cada familia habite en una vivienda adecuada a sus requerimientos.

De tal forma que el referente, debe ser cubrir una necesidad y no el aspecto económico de sus habitantes, por ello “los Estados deben de respetar el derecho de la población a construir sus propias viviendas y a ordenar el medio ambiente en la forma que se adapte de modo más efectivo a su cultura, capacidad, necesidades y deseos.”³²

3.2.5 Asequibilidad.

El adjetivo asequible refiere aquello “que se puede alcanzar, que está a la mano”³³, en materia de vivienda, este adjetivo se traduce a un inmueble al que puede acceder cualquier persona sin importar su situación económica o social, dadas las facilidades otorgadas por el Estado para ello, teniendo como sustento que la vivienda adecuada es un derecho humano que debe ser disfrutado por todas las personas sin distinción alguna.

Dentro de la Observación General número 4 se ha establecido que toda vivienda adecuada debe ser asequible, teniendo como fundamento que al ser la especie humana una sola familia, todos sus miembros son exactamente iguales y por tanto, deben de gozar de los mismos derechos y posibilidades de acceso a ellos sin ningún tipo de distinción; en este sentido, los Estados deben priorizar el acceso a una vivienda de grupos vulnerables, en atención a la circunstancia particular de cada grupo.

³² Folleto: Derecho a una Vivienda Adecuada. Obligaciones del Estado Mexicano, CASA Y CIUDAD, A.C. 2007.

³³ Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 1, Norma, Colombia, 1991, p. 174.

3.2.6 Ubicación.

Para determinar si una vivienda es adecuada o no, debe de tomarse en cuenta no sólo su edificación y los servicios con los que cuenta, ya que muchas veces estos factores son irrelevantes si la misma no se haya construida en un lugar que permita a sus ocupantes el satisfacer otro tipo de necesidades, ya que un suelo con vocación habitacional no siempre es el lugar idóneo para ella, máxime si no existe una planificación para el crecimiento de ese lugar.

Una vivienda adecuada debe ser construida en una zona de fácil acceso que cuente con caminos y transporte público, o bien, que sean parte de su planeación, a fin de permitir a sus habitantes trasladarse a sus lugares de trabajo, escuelas, centros comerciales y demás servicios, sin que esto implique una afectación económica y pérdida de tiempo.

Estos son factores que inciden en la elección de una vivienda, ya que a la larga más que un beneficio, podría generar problemas graves a sus habitantes derivada de su ubicación, llegando incluso a resultar irrelevantes las condiciones estructurales y de servicio del inmueble.

Es por ello que en el proceso de planeación de la vivienda, esta debe ser concebida como parte de un todo y no en lo individual, es decir, dentro de un sistema de convivencia que habrá de satisfacer los diversos requerimientos de sus ocupantes, de tal forma, que estos puedan cumplir con sus actividades sin derrochar dinero o sacrificar su tiempo, situaciones que pudieran impactar de forma negativa en la integración de la familia y ser un detonante de problemas familiares.

La ubicación de la vivienda debe propiciar las condiciones necesarias para mantener la salud de sus ocupantes, por ello, estas tampoco deben de ser construidas sobre terrenos que se encuentren contaminados o cerca de alguna fuente de contaminación, por lo cual, es necesario determinar primero si el lugar cuenta o no con vocación habitacional para posteriormente establecer el diseño.

El establecer la ubicación de la vivienda como uno de los requisitos de esta para ser considerada adecuada, propicia además, la reubicación y desconcentración de la población hacia las zonas menos pobladas, incrementando con ello la posibilidad por parte del Estado de satisfacer la demanda habitacional de su población bajo los parámetros que respeten su dignidad.

3.2.7 Adecuación cultural.

El proceso de construcción ha de respetar los rasgos culturales del entorno en donde se edificará, debiendo aplicarse los avances tecnológicos para asegurar la calidad de la obra, conjugándose así el pasado y el futuro.

De lo anterior se deriva que atendiendo al lugar y época de construcción, el estilo y edificación de la vivienda será diferente, al ser esta una representación de los factores que expresan la diversidad cultural que existen entre las personas.

La vivienda debe reflejar no sólo el contexto social de la población, sino además, la realidad de sus ocupantes para que estos se identifiquen con ella y puedan adoptarla como un verdadero hogar y no solo como un inmueble, de tal forma que sea grato para ellos estar ahí, por lo cual, tanto en el diseño como en la construcción de la vivienda, así como en la elección de materiales de construcción, debe de retomarse el contexto de la población.

CAPITULO IV

LA FAMILIA FRENTE A LA REGULACION DE LA VIVIENDA EN MEXICO

El derecho humano a la vivienda significa el reconocimiento de la dignidad de los seres humanos, materializado en un inmueble en el que puedan llevar a cabo sus actividades básicas de manera libre, que les permita desarrollarse y habitarla, lo que generará en ellas un sentido de pertenencia hacia el grupo de personas con las cuales lo habitan, pero sobre todo de identidad y respeto.

Como grupo social, la familia necesita tener un espacio físico en donde poder desplegar su dinámica de una forma libre a fin de desarrollar lazos de unión y fraternidad entre sus integrantes, quienes debido a sus diversas actividades la mayoría de las veces únicamente pueden reunirse dentro del espacio que habitan, el cual además de brindarles protección de los elementos físicos y ambientales, debe permitirles una completa privacidad tanto a la familia como a cada uno de sus integrantes.

Cada Estado ha buscado la forma de hacer posible el que toda familia goce de un lugar capaz de solventar sus necesidades básicas, siendo la cooperación internacional uno de los instrumentos tenientes para lograrlo, dada su importancia y trascendencia en el desarrollo de los seres humanos y de sus familias, el disfrute de una vivienda ha sido considerada como un derecho humano.

4.1 La familia en el régimen jurídico mexicano vigente

Pérez Contreras señala que “la familia puede ser definida desde el punto de vista jurídico, en un sentido estricto, como: el grupo formado por la pareja, sus ascendientes y sus descendientes, así como por otras personas unidas a ellos por vínculos de sangre, matrimonio, concubinato o civiles, a los que el ordenamiento positivo les impone deberes y obligaciones”³⁴.

³⁴ Pérez Contreras, María de Montserrat, *Op. cit.*, pp. 23

Dentro del marco jurídico nacional no existe una definición en concreto de lo que debe entenderse por familia, sin embargo, de la interpretación de diversos artículos puede inferirse la misma. Así, algunos autores afirman que del contenido del Código Civil para el Distrito Federal, es posible establecer desde un contexto jurídico, un concepto de familia en sentido amplio y otro en sentido restringido.

Tras las reformas publicadas en mayo del año 2000, en donde se adiciona al Libro Primero del Código Civil para el Distrito Federal el Título cuarto Bis que contempla principios básicos del Derecho de Familia, se puede conceptualizar a la familia en un sentido amplio de acuerdo al contenido del artículo 138 Quintus de dicho ordenamiento jurídico, en el cual se señala:

Artículo 138 Quintus. “Las relaciones jurídicas familiares generadoras de deberes, derechos y obligaciones surgen entre las personas vinculadas por lazos de matrimonio, parentesco o concubinato.”

Las relaciones jurídicas familiares como su nombre lo indica, surgen entre los miembros de una familia, pueden ser entendidas como la relación jurídica reconocida por el derecho que surgen entre quienes son considerados por el mismo, como integrantes de una familia, derivado del vínculo matrimonial, del parentesco o concubinato.

Bajo la reflexión anterior, puede establecerse un concepto jurídico de familia en sentido amplio afirmando que la misma, es el conjunto de personas unidas por vínculos de matrimonio, concubinato y parentesco, entre los que existen diversos deberes, derechos y obligaciones regulados por la norma jurídica derivados de sus relaciones familiares.

Ahora bien, el parentesco como una fuente generadora de la familia, ya sea que este exista entre sus integrantes en línea recta ascendente o descendente sin límite de grado, o bien, en línea colateral reconociéndole efectos hasta el cuarto grado, contempla a la filiación que constituye el parentesco más próximo en grado.

Como fuente generadora de la familia, la filiación es reconocida dentro del artículo 338 del Código Civil para el Distrito Federal en el que se establece:

Artículo 338. “La filiación es la relación que existe entre el padre o la madre y su hijo, formando el núcleo social primario de la familia...”

El artículo de referencia, otorga una definición de familia en sentido restringido a partir de su causa: la filiación.

En atención a la protección que el Estado está obligado a procurar a la familia, la misma deberá ser considerada en sentido amplio, derivado del conjunto de deberes, derecho y obligaciones que existen entre ellos y regulados por el Estado y cuya finalidad es lograr el desarrollo de la familia a partir del de sus integrantes. En consecuencia, desde un contexto jurídico, familia es conjunto de personas unidas entre sí por matrimonio, parentesco o concubinato.

4.2 El problema habitacional y su impacto en la regulación en materia de vivienda.

El sistema jurídico ha sido el instrumento a través del cual el Estado, procura mantener una convivencia armónica entre las personas que habitan en su territorio, mediante la creación de los diversos supuestos normativos señala las consecuencias jurídicas de las diversas conductas desplegadas por los gobernados, en razón de sus derechos y obligaciones.

La eficacia del sistema jurídico depende en gran medida de la coordinación que exista entre los tres Poderes de la Unión, cuyas funciones se pueden resumir en la creación de la norma jurídica, la aplicación de esta para resolver los diversos conflictos de intereses generados entre las personas y la creación de los medios necesarios e idóneas para poder llevar a la práctica el supuesto normativo.

La función legislativa no se traduce en la simple creación de normas jurídicas, sino de todo un sistema jurídico, cuyas disposiciones deben ser armónicas entre si para garantizar su correcta aplicación, permitiendo la generación de los mecanismos idóneos para lograr su cumplimiento y acceso a los

derechos que consagren; por ello, el sustento del sistema jurídico se encuentra en la sociedad respecto de la cual se crea, lo que implica la necesidad de entender su comportamiento, conocer sus diversas necesidades y problemáticas para garantizar la eficacia del sistema.

En materia de derechos humanos el Estado tiene una tarea bastante importante, que se traduce en reconocerlos y garantizar su acceso a través de un sistema jurídico que consigne sus principios, al tiempo que explica a su población el contenido de los mismos. Dentro de estos derechos humanos, se encuentra el de la vivienda, cuyo destinatario es el ser humano y su familia, en razón de su integración y por constituir el núcleo básico de la sociedad.

A nivel nacional se establece el derecho humano a una vivienda digna y decorosa, mientras que en el contexto internacional, se señala al mismo desde la premisa de una vivienda adecuada, independientemente del adjetivo utilizado para delimitar las características que deberá poseer la vivienda, ambas premisas desde el punto de vista del derecho humano convergen en un punto en común: “la habitabilidad” como un elemento indispensable del mismo, que procura la calidad de vida de las personas.

La habitabilidad puede ser definida como la serie de elementos espaciales y estructurales con los que debe de contar una vivienda y que permiten a sus habitantes el desarrollar sus actividades con libertad y respeto, tanto a su espacio personal como al de los demás, es decir, alude a la posibilidad de vivir con dignidad en ella.

Los elementos estructurales de la vivienda se encuentran referidos en las diversas disposiciones de construcción, las cuales, en razón del tipo de suelo, materiales y forma de vida de la población, establecen el proceso de edificación de esta a partir del estudio del suelo en donde se pretende edificar, hasta la entrega del inmueble, a fin de garantizar la seguridad estructural de la obra, así como sus sustentabilidad y compatibilidad con el medio ambiente.

La extensión de la vivienda y la distribución de sus espacios, son aspectos contemplados dentro de los elementos espaciales de la vivienda, a través de su determinación se busca que, quien que la habite, encuentre en ella un lugar adecuado para vivir, privacidad, y la posibilidad de una vida en común, resultado de la convivencia entre sus habitantes.

Por ello, los elementos espaciales de la vivienda deben ser parámetros establecidos en torno al número de integrantes que conforman una familia y no así en razón de una pretensión por parte del Estado de como esta debiera conformarse, lo que significa que toda obra de construcción de vivienda debe partir, no sólo de la densidad poblacional del lugar, sino además, de la conformación del grupo que habrá de habitarla.

En este sentido, la estadística tiene un papel primordial al ser una herramienta que permite además de la recolección y clasificación de datos, el análisis de los diversos aspectos de la población partiendo de su fuente directa, lo que conlleva a entender sus necesidades, y la posibilidad al Estado de crear los mecanismos idóneos para hacer frente a la realidad de su población.

A nivel Federal sólo el Código de Edificación de Vivienda establece la extensión mínima que habrá de tener un inmueble destinado a vivienda así, como el número de cuartos, destino de los mismos y el número de habitantes por cuarto habitable, señalando al respecto que no deben ser mas de 2.5 personas, cabe señalar que este documento, es sólo un referente para las entidades federativas en la creación de sus diversos ordenamientos jurídicos.

Por su parte los diversos ordenamientos jurídicos locales en materia de desarrollo urbano* clasifican a los fraccionamientos habitacionales de diversas formas como son residenciales, tipo medio, tipo popular y de interés social, siendo los extremos de esta clasificación en donde la diferencia en términos de espacialidad se encuentra más marcada.

Mientras que las diversas legislaciones locales contempla que los lotes de un fraccionamiento habitacional residencial pueden tener una extensión mínima de

hasta 360 metros cuadrados, los de un fraccionamiento habitacional de interés social no podrán tener una extensión menor a 75 metros cuadrados*, desglosándose del contenido de los diversos ordenamientos jurídicos que estos últimos están destinados a una población de bajos ingresos, siendo el aspecto económico y no social de la población el que determina extensión de la vivienda que habrá de habitar.

Otro aspecto importante que abordan las diversas legislaciones locales en específico de Zacatecas y Michoacán*, es el número de habitantes que podrán habitar en los diversos fraccionamientos habitacionales, señalando que la densidad poblacional de los fraccionamientos de tipo residencial habrá de ser considerablemente menor a las de interés social, por lo cual, este tipo de legislación señala una relación inversa, entre en número de habitantes de una vivienda, con la extensión de ésta.

La premisa anterior puede ser corroborada no sólo a partir del contenido de la legislación, sino también, de los datos obtenidos del último Censo de Población y Vivienda realizado en el 2010, los cuales refieren que en promedio una vivienda es habitada por cuatro personas que comparten tres cuartos de los cuales dos son ocupados como dormitorios,³⁵ sin hacer la referencia por cuanto a la extensión de los mismos, pero si sobre un hecho: la privacidad en este tipo de viviendas no existe y la convivencia entre sus integrantes más que por convicción pareciera desarrollarse a la fuerza, al ser mayor el número de personas que el de los espacios de la vivienda.

El Estado Mexicano enfrenta un problema muy fuerte en materia habitacional, derivado sobre todo de la concentración de su población al centro de su territorio, en busca de mejores oportunidades educativas y laborales, por lo que la demanda de vivienda aumenta sin que su oferta lo haga, lo que en muchos casos lleva a las personas a satisfacer su necesidad habitacional de una forma

* Ver Anexo II.

³⁵ Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010.

que llega incluso a atentar en contra de su vida, como son los asentamientos humanos irregulares.

La población crece y se concentra en un solo punto del territorio nacional, obligando al Estado a maximizar la eficiencia de sus recursos para satisfacer las diversas necesidades de esta, en materia habitacional, esto se traduce en incrementar la capacidad de suelo, que permita la construcción de inmuebles y no verdaderos centros de convivencia que sirvan de hábitat a la especie humana, lo que ha llevado al Estado a solucionar el problema habitacional de su población a partir de la construcción de más viviendas en el menor espacio posible, a fin de albergar a un mayor número individuos en ellas, independientemente de sus necesidades habitacionales.

Lo anterior ha sido señalado por el propio Estado dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, en donde si bien se establece que la vivienda es fundamental en el desarrollo humano, dentro de las líneas de acción tendientes a dirigir las políticas públicas en esta materia se consigna el “fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población...”³⁶

Los medios creados por el Estado tendientes a garantizar el acceso del derecho humano a la vivienda, reconocen que ésta es un instrumento indispensable para mantener la calidad de vida, mediante el respeto de la dignidad humana de las personas, tanto en lo individual como cuando la comparten con sus familias, sin embargo, del contenido de sus disposiciones la habitabilidad, elemento indispensable para poder lograrlo, no es una premisa en varios de los ordenamientos jurídicos.

Todo el esquema legislativo, así como las diversas políticas públicas en materia de vivienda, debieran partir de un principio básico: la forma en cómo el derecho humano a la vivienda es reconocido, su entendimiento hace posible su disfrute, no sólo porque se conoce, sino porque el mismo se visualiza a partir de su transcendencia en la vida de los seres humanos y del propio Estado, lo que

³⁶ Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf>, consultado noviembre 25, 2013.

conlleva a la materialización de una vivienda que cumpla con los requerimientos necesarios, para brindar más que un techo a la población.

Por tanto, la habitabilidad de aquellos que habrán de ocupar una vivienda, debe ser el referente para la creación de los mecanismos necesarios para garantizar el acceso al derecho humano a la vivienda, así como de su conceptualización, el cual de ninguna manera puede estar sustentado en el contenido de diversas disposiciones jurídicas.

De lo anterior se puede establecer, que si bien la habitabilidad es considerada como una de las características que debe poseer la vivienda para garantizar la dignidad de las personas y su calidad de vida, también lo es, que el Estado Mexicano, parece dejarla de lado para solventar el problema habitacional que enfrenta y que se traduce en la construcción de inmuebles destinados a vivienda para mas personas, en un número más reducido de espacio.

Así, se puede señalar que la legislación nacional y las políticas públicas giran en torno a resolver un problema habitacional y no el de garantizar el disfrute del derecho humano a la vivienda, reconocer este derecho humano por parte del Estado Mexicano no es suficiente, se requiere que el mismo propicie las condiciones necesarias para que el bien objeto a disfrutar, en este caso la vivienda, pueda ser edificada bajo parámetros que permitan una calidad de vida a sus habitantes.

4.3 Impacto del régimen jurídico actual de la vivienda en la familia mexicana

“La familia ha demostrado históricamente ser el núcleo indispensable para el desarrollo del hombre, el cual depende de ella para su supervivencia y desarrollo,”³⁷ no se trata solamente de un conjunto de individuos vinculados en razón de matrimonio, parentesco o concubinato, sino de toda una institución en la que descansa la estructura social del Estado.

³⁷ Sánchez Azcona, Jorge, Familia y Sociedad, segunda edición, México, Porrúa, 2010, p. 1.

Al ser la familia una célula fundamental de organización, su estructura trasciende para reflejar y constituir una organización estatal capaz no sólo de aglutinar a un mayor número de individuos, sino además, de proveerles de los servicios básicos indispensables para la satisfacción de sus diversas necesidades.

El Estado debe entonces, crear los mecanismos necesarios para proteger a la familia a partir del respeto a su forma de organización, de acuerdo con lo que establece el artículo 4° constitucional, lo que conlleva un estudio y análisis de este grupo social para determinar las áreas en donde el Estado puede y necesita intervenir para apoyar a la familia a fin de evitar su desintegración, al tiempo que respeta su conformación.

Dentro de la familia se desarrollan diferentes tipos de lazos que unen a sus integrantes, mismos que derivan de su convivencia y que generan en ellos un sentido de pertenencia para con esta, así como de respeto al conjunto de valores y reglas que median la relación entre sus integrantes; el lugar en donde la dinámica familiar se desarrolla resulta de vital importancia para su desarrollo, por tanto, la vivienda no es sólo el lugar en donde reside la familia, es su hábitat, su hogar, el espacio físico en donde sin importar las diversas actividades de sus integrantes les permite reunirse para compartir, propiciando su integración.

Por cuanto hace al contexto internacional, este enuncia únicamente una serie de principios sobre los cuales debe descansar la función legislativa de cada Estado Parte, a fin de procurar la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, es el instrumento internacional que contiene la referencia más amplia en materia de vivienda, al señalar que como derecho humano esta debe ser “adecuada”, por tanto, la aplicación de este instrumento resulta imposible, si cada Estado no crea los mecanismos idóneos para ello.

El Estado Mexicano reconoce el derecho humano a la vivienda, sin embargo a diferencia de la premisa internacional, la carta magna señala que el disfrute de este derecho humano será respecto de una vivienda digna y decorosa, independientemente del adjetivo ambos supuestos tienen por finalidad el respetar

dignidad de los seres humanos a través de su calidad de vida, por ello es necesario que el Estado Mexicano establezca lo que habrá de entenderse por el bien objeto del disfrute de este derecho humano, a fin de estar en condiciones de regularlo y garantizarlo.

El contenido del séptimo párrafo del artículo 4 constitucional consigna el disfrute de una vivienda digna y decorosa, concepto desarrollado dentro del artículo 2° de la Ley de Vivienda, en donde se establece lo que habrá de entenderse como vivienda digna y decorosa partiendo de la frase “aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en...”, la cual más que certeza genera incertidumbre derivada de la dependencia del concepto hacia el contenido de diversas disposiciones, mismas que de no existir impiden la materialización de una vivienda digna y decorosa y por tanto, su disfrute por parte de la familia.

La creación del marco jurídico que reglamente lo consignado por el artículo 4° constitucional en materia de vivienda, no es competencia exclusiva de la Federación, sino de los tres órdenes de gobierno, lo que deriva en diecinueve leyes estatales en materia de vivienda*, de las cuales diez retoman el concepto de vivienda digna y decorosa referido por la Ley de Vivienda y un total catorce, a partir de su dependencia a la existencia de otra normatividad, en específico asentamientos humanos y construcción.

La obligación del Estado en materia de derechos humanos no se agota con sólo reglamentar los mismo e instrumentar los mecanismos para garantizar su respeto y disfrute por parte de los seres humanos y sus familias, sino que va mas allá, todas estas acciones son inútiles si la población no entiende su contenido y alcance, ya que a partir de ello pueden participar junto con el Estado para hacer efectivo este derecho.

En este sentido, la función legislativa implica no sólo el estudio de los diversos supuestos de hecho que se pretenden regular, sino el análisis del principio sobre el cual descansa este derecho humano, a fin de que sea la base de

* Ver anexo I.

todos los mecanismos creados para garantizarlo, los cuales deben incluir un lenguaje claro y sencillo para que la población pueda entender su contenido y ejercerlo sin ningún tipo de limitante.

La ley es necesaria para reglamentar la premisa constitucional, debiendo desarrollar su contenido de forma clara y precisa, a fin de que sus destinatarios puedan conocerla y participar en su aplicación, pero sobre todo que les permita confrontarla con su realidad para determinar si la norma es adecuada o no, permitiendo así a los sectores social y privado, una participación más activa en la conformación de los mecanismos dirigidos a garantizar este derecho.

La mayoría de las legislaturas estatales buscan reglamentar el disfrute del derecho humano a una vivienda digna y decorosa a partir de la conceptualización de ésta dada por la Ley de Vivienda*, no así conjugando la premisa de la Constitución Federal, lo referido por el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, con la realidad y necesidades de su población, lo que genera la misma dependencia que a nivel federal, por cuanto se refiere a la existencia de un marco jurídico que permita materializar una vivienda digna y decorosa.

Si finalmente el legislador local va a realizar una calca de la Ley de Vivienda, qué sentido tiene entonces otorgarle la facultad de legislar en esta materia, resulta entonces más idóneo la existencia solo de una norma de carácter federal en esta materia, permitiendo a las legislaturas locales la expedición de la reglamentación necesaria para su adecuada aplicación, a partir del contexto de cada una de sus poblaciones.

Lejos de brindar una explicación sobre lo que debe entenderse por vivienda digna y decorosa, la ley tiende a confundir a las personas las cuales saben que tienen derecho habitar una vivienda pero no entienden qué clase de vivienda, por lo que se conforman con un simple techo que sea capaz de protegerlos de las inclemencias del tiempo independientemente de las características del lugar, ya

*Ver Anexo I

que esto es mejor que nada, sobre todo en un Estado en donde la vivienda y el factor económico determinan las cualidades de la primera*.

Por ello, la referencia de lo que debe de entenderse por vivienda digna y decorosa dada a nivel federal por la Ley de Vivienda resulta insuficiente para alcanzar los objetivos del derecho humano a la vivienda, ya que en vez de que esta sea un reflejo de la población, pareciera ser solo un mecanismo para justificar la existencia de diversas disposiciones jurídicas y políticas públicas que no son aptas para garantizar este derecho humano.

El legislador federal decidió establecer un concepto de vivienda digna y decorosa a fin garantizar su acceso, lo cierto es, que una interpretación gramatical del concepto pareciera ser útil para entender a este derecho humano, ya que la premisa del legislador federal implica necesariamente la expedición de diversas disposiciones jurídicas para entender su contenido, además que de no existir impedirían el acceso de este derecho humano.

La población sabe que el disfrutar de una vivienda es un derecho humano, pero desconocen el significado de ello, por lo que perciben a la vivienda no como algo que trasciende en su desarrollo y convivencia con los demás integrantes de la familia, sino como un simple inmueble, es decir, no entienden el derecho de disfrutar una vivienda como algo intrínseco a su calidad humana, aún y cuando la mayoría, concuerdan en que la misma debe ser adecuada para la familia que la habita, paradójicamente algunos sectores asumen también, que es la familia quien debe adecuarse a las características de la vivienda*.

La mayoría de las familias mexicanas se conforman con habitar un inmueble que pueda albergar a todos sus integrantes independientemente de las características que esté presente, siendo el factor económico predominante en su decisión, lo cual no debiera ser, en virtud de que la vivienda es un derecho humano, la inadecuada interpretación del contenido de este derecho humano por parte de la población implicaría que estos tuvieran que aceptar las condiciones del

* Ver anexo III.

inmueble sin generar conciencia respecto a que tan idónea es dicha vivienda para ellos, el que la población entienda el contenido y alcance de este derecho humano propiciaría su inclusión en los mecanismos creados para hacer efectivo al mismo.

Entender el derecho humano a la vivienda, implica que la familia debe conocer las características que el inmueble debe poseer, así como el porqué debe de poseerlas, partiendo de una explicación básica: el disfrutar una vivienda en un derecho humano, por lo es necesario que el Estado explique a su población que es un derecho humano, sólo de esta manera se podrá garantizar el respeto a la dignidad humana de los integrantes de la familia, al entender que no cualquier vivienda puede procurarles una calidad de vida.

Así, se habla de la habitabilidad como característica indispensable en la vivienda, misma que tiende a evitar el hacinamiento de los integrantes de la familia, al tiempo que fomenta una convivencia armónica entre ellos, derivado de la existencia de un inmueble capaz de satisfacer sus necesidades habitacionales, sin embargo, dentro del marco jurídico mexicano pareciera establecerse una situación completamente diferente.

En lo últimos años el Estado Mexicano se ha enfrentado a un problema muy grave en materia habitacional, el cual no deriva de una incapacidad de construcción de viviendas, sino de la concentración de la población principalmente en el centro del territorio y de la insuficiencia de terreno, es decir, hay mucha gente que necesita una vivienda, pero poco suelo para construirlas.

Debido a ello, el marco jurídico mexicano contempla la construcción de viviendas en razón de la densidad poblacional, a mayor población deben construirse más viviendas y por tanto es necesario hacer rendir el suelo, lo que significa la delimitación de lotes inclusive de hasta 75 metros cuadrados y viviendas de de hasta 40 metros cuadrados^{*}. Esta delimitación en la extensión de los lotes debiera tener como punto de referencia la extensión y tipo de familias que habitan en territorio nacional

^{*} Ver anexo II.

Sin embargo, el marco jurídico mexicano señala la extensión mínima del lote en razón al tipo de fraccionamiento al que pertenezcan, refiriendo además en algunos casos el costo de las viviendas edificadas en ellos, del contenido de dichas disposiciones se desprende una relación proporcional entre el costo de la vivienda con sus extensión, por lo que el aspecto económico se convierte en un factor determinante por cuanto hace al tipo de vivienda que habrá de habitar la familia.

Es preciso señalar que hoy en día la situación económica de la mayoría de las familias mexicanas las obliga a satisfacer sus necesidades en razón de costos y no de beneficios, lo cual incide en su elección de vivienda, ya deciden habitar aquella que puedan pagar sin meditar si satisface o no de manera eficiente su necesidad habitacional.

Las viviendas son habitadas por familias integradas por un promedio de cuatro miembros, las cuales optan por una vivienda en razón de su costo, y no por su extensión, por lo que la familia promedio habita una vivienda con una extensión de 40 a 75 metros cuadrados, de acuerdo al contenido de las diversas leyes locales de la materia*, lo cual aunado con la distribución de los espacios, reduce aun mas las posibilidades de una convivencia armónica.

Por tanto, en términos del contenido del ordenamiento jurídico mexicano, la convivencia armónica de los integrantes de la familia, su desarrollo, así como el disfrute del derecho humano a la vivienda dependen de su conformación, extensión y situación económica, lo cual pone en peligro la existencia de la familia.

El artículo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos refiere que los derechos humanos reconocidos por esta, así como por los diversos tratados internacional en los que es Parte el Estado Mexicano serán interpretados a la luz de ambas disposiciones jurídicas, debiendo el Estado crear los mecanismos adecuados para garantizar su protección, en este sentido resulta irrelevante el adjetivo utilizado por la legislación nacional para referirse a la

* Ver anexo II

vivienda en tanto su disfrute tienda a respetar la dignidad de las personas, lo importante es como el contexto nacional e internacional se conjugan para garantizar el respeto y disfrute de los diversos derechos humanos.

Lo anterior, es retomado por las legislaciones en materia de vivienda del Distrito Federal, así como de las entidades federativas de Jalisco y Oaxaca*, la cuales rompen con el paradigma Federal, al contemplar dentro de sus disposiciones una definición de vivienda digna y decorosa a partir de su impacto en la familia, conjugando la interpretación que de este derecho humano se ha realizado a nivel internacional con la premisa del artículo 4° de la Constitución Federal.

Los ordenamientos en comento no someten la materialización de una vivienda digna y decorosa a la existencia de diversos ordenamientos jurídicos, como lo hace la legislación federal, sino que contemplan a la vivienda en razón a su impacto e importancia en la vida de los seres humanos y sus familias, señalando una concepción clara de la misma, lo que les permite participar tanto en su construcción o remodelación, como en la creación de los mecanismos destinados a regularla, con lo cual, el ser humano deja de ser solo un espectador en espera de que el Estado de solución a sus diversos problemas, volviéndose responsable y colaborador del Estado en esta materia.

Cabe señalar que la habitabilidad no es sólo un referente que ambas disposiciones contemplan al definir a la vivienda digna y decorosa, sino la premisa sobre la cual descansan sus respectivos ordenamientos jurídicos en materia de desarrollo urbano, lo que refleja un verdadero compromiso por cuanto hace a este derecho humano, pero sobre todo de respeto a la dignidad humana de sus poblaciones.

Por tanto, es necesario que en la creación de los diversos mecanismos tendientes a procurar el respeto del derecho humano así como a garantizarlo, el Estado conjugue la premisa nacional con la internacional, para crear los

* Ver anexo I

mecanismos idóneos a fin de lograr su disfrute y entendimiento, a partir del de la condición humana de su población, logrando con ello la creación de verdaderos hábitats para los seres humanos y sus familias a partir de un punto medular: su habitabilidad.

4.4 La familia y su habitabilidad como referente de la regulación en materia de vivienda.

Ortega y Gasset señala que “el individuo piensa y actúa no por propia iniciativa, sino repitiendo, imitando lo que todo mundo hace o, en todo caso, aprendiendo lo que los demás le enseñan. En este último caso no se actúa como algo meramente personal, sino como reflejo de lo que el grupo hace, el individuo se socializa.”³⁸

El ser humano aprende de las experiencias pero sobre todo de la observación de su entorno, a partir de esta comprende el mundo en el que se desenvuelve así como las consecuencias de las diversas conductas que despliega tanto en lo individual como en grupo, por lo que el entorno en el que se desarrolla juega un papel fundamental en su vida.

La familia es el primer contacto que las personas tienen con la sociedad, es formadora de individuos, establece límites en su actuar, premia y castiga la conducta de sus miembros, pero sobre todo permite la formación de diversos vínculos entre sus integrantes resultado de su convivencia la cual se desarrolla principalmente dentro del espacio que habitan.

La vivienda es fundamental en la estabilidad de la familia,³⁹ ya que es un reflejo de su forma de vida, por ello, es necesario que los mecanismos creados para garantizar su disfrute como derecho humano partan de la base de que todo inmueble ocupado como vivienda debe permitir a sus habitantes vivir con dignidad en ella.

³⁸ Citado en Sánchez Azcona, Jorge, Familia y Sociedad, segunda edición, México, Porrúa, 2010, p. 55.

³⁹ Vid. Trejo, Luis Manuel, El Problema de la Vivienda en México, México, Fondo de Cultura Económica, 1974, p. 10.

Reconocer el derecho humano a una vivienda, implica garantizar la existencia de todo un entorno de vida que procure la integración de los seres humanos como parte de la familia que habita la vivienda, permitiéndoles además, desarrollar dentro de dicho espacio sus diversas capacidades humanas, es por ello que el Estado, debe analizar el impacto de su actuar en esta materia respecto a la familia.

El derecho humano a una vivienda, tanto a nivel internacional como nacional, se ha divisado desde la perspectiva de la familia y no únicamente del ser humano en lo individual como muchos otros derechos, debido a que la vivienda tiene un papel fundamental en la dinámica familiar, la cual trasciende al Estado. La constitución de la familia conlleva la protección de sus integrantes entre sí y el desarrollo de diversas conductas entre ellos, por tanto se establece la necesidad de que cuente con un lugar en donde habitar con dignidad.

Por ello, se ha referido que el derecho humano a una vivienda va más allá de tener un simple techo en donde protegerse de las inclemencias del tiempo, señalando la premisa internacional que esta habrá de ser adecuada, mientras que la premisa nacional consignada en el artículo 4° Constitucional refiere los adjetivos digna y decorosa, desde una perspectiva gramatical ambas retoman la calidad humana como el eje central de este derecho.

“En la actividad de habitar las familias se vinculan internamente y con el exterior, por lo que la vivienda constituye entonces, un lugar privado y colectivo que expresa y contiene las formas y condiciones en que la familia actúa y se relaciona en lo cotidiano.”⁴⁰

No es suficiente reconocer el derecho humano a disfrutar de una vivienda, si los medios creados por el Estado no lo garantizan, debido a que para disfrutar una vivienda, ésta debe materializarse, al supeditar el ordenamiento jurídico mexicano el bien objeto a disfrutar a un acto legislativo, no sólo incumple con su

⁴⁰ Trejo, Luis Manuel, El Problema de la Vivienda en México, México, Fondo de Cultura Económica, 1974, p. 15.

obligación, sino además, deja de tutelar la dignidad humana para condicionarla a la voluntad del ente soberano.

En este sentido, cabe aclarar que aún y cuando Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 es uno de los mecanismos tendientes a garantizar el acceso a una vivienda, su plataforma de acción en este contexto considera a la vivienda como digna, es decir, deja de lado tanto a la premisa constitucional, como a la internacional, aún y cuando reconoce su importancia en el desarrollo de los individuos, precisa la necesidad de construir ciudades más compactas con mayor densidad de población, lo que es contrario a la naturaleza de todo derecho humano.

De acuerdo con el contenido del artículo primero constitucional, los derechos humanos deben ser interpretados a la luz tanto del contenido de los tratados internacionales, como del marco jurídico interno y sus principios rectores a fin de lograr sus objetivos, por tanto, si el legislador nacional decide o no conceptualizar su contenido dentro de la legislación reglamentaria esto debiera ser irrelevante, en tanto sus disposiciones giraran en torno a asegurar la calidad de vida de su población.

En esa virtud, si el legislador nacional pretende dar una conceptualización por cuando hace al término “vivienda digna y decorosa” a partir del contenido de diversas normas jurídicas, debe hacerlo sin olvidar el principal objeto de todo derecho humano: garantizar la calidad de vida de los seres humanos y el respeto a su dignidad humana, la cual de ninguna manera puede estar supeditada a la voluntad del Estado.

Si el Estado pretende dar una referencia por cuando a lo que habrá de entenderse por vivienda digna y decorosa como el bien objeto a disfrutar en relación al derecho humano a la vivienda, esta debe ser a partir tanto del contenido de la premisa internacional como nacional, a fin de socializarlo permitiendo su pleno ejercicio por parte de sus destinatarios. Sin embargo, a la luz

del contenido de la normatividad nacional parece que la única dignidad que se protege en materia de vivienda es la del inmueble.

La familia es la base del Estado, pero no por ello debe tener un papel pasivo en la creación de los medios necesarios para garantizar el disfrute del derecho humano a la vivienda, ya que estos solo podrán ser eficaces cuando deriven de su impacto dentro de la familia y no de una solución en materia habitacional, por tanto el Estado debe hacerse una pregunta básica: ¿Es la familia quien debe adecuarse a la vivienda, o es la vivienda quien debe ser idónea para la familia?

Por ello se hace necesaria la modificación del artículo 2 de la Ley de Vivienda, a fin de establecer un concepto claro y conciso respecto del inmueble que habrá de ser disfrutado en término del derecho humano a la vivienda, a fin de establecer si los mecanismos son los idóneos para ello, pero más importante aún, para que las personas entiendan su contenido y puedan no solo exigir se respete su derecho humano a la vivienda, sino aún más importante, puedan participar de una forma activa junto con el Estado para lograr la materialización de una vivienda que realmente respete la dignidad de las personas, así como de políticas públicas que lo permitan.

Así, relacionando la modificación propuesta del contenido del artículo 4 constitucional en el punto anterior, se establece la modificación del artículo 2 de la Ley de Vivienda en los siguientes términos:

Artículo 2. Se considera que una vivienda es habitable, funcional y adecuada y por tanto, permite vivir con dignidad y decoro a una persona y su familia cuando dicho inmueble sea edificado sobre un área geográfica destinada al uso habitacional, cuya estructura posea cimientos sólidos, debe con una extensión que evite el hacinamiento de sus ocupantes, así como con servicios básicos, e instalaciones apropiadas para mantener la higiene de estos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente

agresivos, permitiendo la integración social y humana de estos, así como el respeto a su modo de vida, a través del de su intimidad.

“...inmueble... edificado sobre un área geográfica destinada al uso habitacional...”

Significa que los inmuebles destinados a ser utilizados como vivienda deben ser construidos en una zona geográfica que han sido analizadas y que en virtud de las características del suelo y de los diversos recursos naturales que las rodean, resultan idóneas para la edificación de viviendas.

“... cuya estructura posea cimientos sólidos...” Este punto va en relación con los diversos estudios de suelo que deben de realizarse antes de proceder a realizar la construcción de la vivienda, a partir de los cuales se identifican las características naturales del terreno relacionándose con el tipo de estructura, los diversos requerimientos de seguridad con los que debe de contar, el costo, los materiales y el tiempo de construcción, para determinar el tipo de cimentación más apropiada capaz de resistir todo el inmueble.

“...debe contar con una extensión que evite el hacinamiento de sus ocupantes...”

Para diseñar una vivienda se deben de tomar como referencia dos factores: el área geográfica disponible y sus futuros habitantes, sobre todo cuando la finalidad de la mayoría de las viviendas es el de albergar a una familia, lo anterior para que exista un equilibrio entre el número de espacios destinados a ser ocupados y el número de personas que los habitaran.

Por lo que es necesaria además, la modificación del marco jurídico en materia de desarrollo urbano, toda vez que este fija los límites y extensiones de la vivienda en razón a la capacidad económica de sus futuros habitantes, así como a la densidad poblacional por hectárea, lo cual, supedita el derecho humano a una vivienda, a la voluntad del Estado, y no así, a la connotación de las personas de seres humanos.

En este sentido, el Estado debe delimitar la extensión y límites de la vivienda en razón al número de personas que la habitan, por lo que se propone además, la modificación del marco jurídico aplicable, para que se consagre no sólo este

principio, sino además se establezca como límite inferior de una vivienda 45 metros cuadrados por persona.

“...servicios básicos...” Construir viviendas conlleva además la construcción de todo un sistema de convivencia en torno a estas, que contemple diversos servicios tales como abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público, alcantarillado, transporte, vías de comunicación, entre otros.

“...instalaciones apropiadas para mantener la higiene de sus habitantes...” La vivienda que es habitada por una familia y en general por todo ser humano, no sólo debe procurarle un techo sobre el cual guarecerse, sino además instalaciones apropiadas para conservar la salud de estos y prevenir enfermedades, a través de instalaciones de desagüe, agua corriente y tuberías.

“...brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión...” La ocupación de toda vivienda debe de estar sustentada en un justo título, a fin de que el sistema jurídico proteja a sus habitantes frente a cualquier acto de molestia derivado de su propiedad o posesión, a fin de procurar su tranquilidad con respecto a esta, pudiendo la familia ocuparse de otro tipo de asuntos.

“...contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos...” La vivienda debe de proteger a sus habitantes de los diversos factores ambientales, a través de su infraestructura e instalaciones, por tanto, el diseño y ubicación del inmueble juega un papel fundamental en ello.

“...permita la integración social y humana de sus habitantes...” Una vivienda que cuente con las características enunciadas anteriormente puede propiciar la integración de sus habitantes facilitando su interacción dentro de la sociedad, ya que se dota al ser humano de un espacio en donde habitar, satisfaciendo no solo la necesidad habitacional de sus habitantes, sino además, procura una convivencia armónica entre ellos, así como un sentido de identidad y pertenencia hacia la familia, al vislumbrar en la vivienda un reflejo de ésta.

”...así como el respeto a su modo de vida, a través del de su intimidad. La intimidad es un aspecto indispensable en la vida de los seres humanos y sus familias, ya que les da la posibilidad de mostrarse tal como son sin temor a ser juzgados o molestados por otros, por tanto una vivienda capaz de procurar su intimidad puede fomentar su desarrollo.

Así, el derecho humano a la vivienda, puede ver materializado el bien objeto a disfrutar sin necesidad de un acto legislativo accesorio por parte del Estado Mexicano, ya que la vivienda digna y decorosa se consigna como un “espacio de uso familiar y un bien de consumo básico al que todos tienen derecho si se busca una elemental justicia social,”⁴¹ es decir, como un verdadero satisfactor de las necesidades de quienes lo habitan.

Construir viviendas implica necesariamente construir ciudades, las cuales reflejan el modo de vida de sus habitantes, la población que entiende el contenido del marco jurídico que regula y garantiza el acceso a sus derechos, puede participar en su aplicación y no ser sólo un observador que se conforma con su realidad sin meditar en las consecuencias.

⁴¹ *Ibidem* p. 13.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- A partir de la convivencia y experiencia, el ser humano crea normas para lograr un trato armónico entre todos aquellos con los que se relaciona, dichas normas se asumen como obligatorias en razón del sentido de identidad y pertenencia hacia el grupo, situaciones que aprende desde temprana edad por la familia, institución base del Estado; por tanto, el espacio físico en donde conviven sus integrantes y que incide en sus relaciones, es fundamental, en el desarrollo y organización de ambos.

SEGUNDA.- El disfrute de una vivienda es un derecho humano reconocido por el Estado Mexicano, tiene como premisa base el permitir vivir con dignidad a todo ser humano en algún lugar, por tanto, en materia de vivienda compete al Estado la obligación de regular la construcción de viviendas a partir de parámetros de habitabilidad y no en razón del problema habitacional.

TERCERA.- Dentro del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se reconoce la importancia que tiene la familia para el Estado, al adquirir este la obligación de proteger su organización y desarrollo, lo cual solo será posible al garantizar a sus integrantes un espacio adecuado para su convivencia diaria, es así, que se reconoce a la familia como titular del derecho humano de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, premisa que ha sido retomada en la formulación de las diversas disposiciones jurídicas en la materia.

CUARTA.- La norma constitucional consagra el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, sin embargo, la posibilidad de vivir con dignidad en alguna parte no puede supeditarse a ser parte o no de una familia, por lo que se propone la modificación en la redacción del artículo 4 constitucional, a fin de que dentro de la Carta Magna sea reconocido como un derecho inherente a la calidad de ser humano, al ser esta la norma base en la creación de los diversos mecanismos creados por el Estado para garantizar su disfrute.

QUINTA.- La referencia acerca de lo que debe de entenderse por vivienda digna y decorosa es establecida dentro del artículo 2° de la Ley de Vivienda, de tal forma

que condiciona su disfrute a la función legislativa del Estado y no así a la calidad humana de su población, concibiéndose entonces como consecuencia del actuar del Estado y no como un reflejo de su población que propicia su identidad, por ello se considera que debe ser modificado dicho precepto, a fin de entender este derecho humano como el reconocimiento de la dignidad humana, y no como el fundamento para el despliegue de la función legislativa del Estado.

SEXTA.- Dentro del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, los Estados Partes del mismo, reconocen el derecho de toda persona y su familia a vivienda adecuada, ante esto, la comunidad internacional ha señalado que este derecho humano debe vislumbrarse a partir del principio “vivir con dignidad en algún lugar”, el cual debe reunir características específicas, a partir de las cuales habrá de ser considerado adecuado o no para ser habitado por el ser humano.

SÉPTIMA.- Si bien es cierto, que en materia de derechos humanos habrá de aplicarse la disposición que mayor protección ofrezca, también lo es, que los diversos mecanismos creados por el Estado Mexicano para garantizar el disfrute de una vivienda parten de la premisa constitucional y no así, de la internacional, de ahí la necesidad de reformular su contenido, para que sea acorde al principio: “vivir con dignidad en algún lugar”.

OCTAVA.- Es indispensable que el Estado se vuelva un verdadero garante del derecho humano a la vivienda, a través de la creación de los mecanismos tendientes a garantizar su disfrute a la luz de la dignidad humana, y no al aparente cumplimiento de una obligación internacional, por ello, debe, fomentar además la construcción de vivienda que propicien la formación de hogares, la convivencia, el fortalecimiento de los vínculos de solidaridad, respeto y unión de las personas o familia que la habitan, sin atentar contra su estructura y conformación.

NOVENA.- El problema habitacional ha sido el punto de referencia para que el Estado Mexicano, expida el marco jurídico en materia de vivienda, sin proyectar su impacto en la vida de las personas; el Estado Mexicano ha olvidado que su

obligación consiste no solo en regular la construcción de inmuebles destinado a casa-habitación, sino en permitir con ello la creación verdaderos hábitats artificiales para su población, que tiendan a procurar una calidad de vida y el respeto a su dignidad humana.

DÉCIMA.- Toda vivienda debe construirse con base a una regulación y planeación que permita el crecimiento y desarrollo urbano sustentable del hábitat artificial del ser humano, por ello, es necesario que el Estado fije las características que habrá de poseer una vivienda a la luz de los derechos humanos, por ello, se insiste en la modificación de la normatividad en materia de desarrollo urbano, en el sentido de establecer una relación proporcional entre la extensión del inmueble y el número de habitantes, debiéndose fijar como mínimo 45 metros cuadrados para una sola persona, y de ahí en adelante.

DÉCIMA PRIMERA.- La habitabilidad debe ser el elemento base sobre el cual ha de regularse, planear y construir toda vivienda, e implica que esta resulta idónea para los seres humanos que la habitan, al satisfacer sus diversas necesidades en esta materia de forma óptima sin poner en riesgo su seguridad, sin embargo, dentro del marco jurídico mexicano, sólo se hace referencia a esta característica sin que trascienda al contenido de las diversas disposiciones jurídicas que convergen en torno a regular su materialización y disfrute, de ahí la necesidad que el referente dentro de la normatividad, sea el garantizar el que todos sus habitantes vivan con dignidad dentro de ella.

FUENTES CONSULTADAS

BIBLIOGRAFICAS

Acosta Romero Miguel, Segundo Curso de Derecho Administrativo, México, Porrúa, 1989.

Cicu, Antonio, El Derecho de Familia, traducción de Santiago Sentis Meleno, Buenos Aires, EDIAR, 1947.

Delgado de Cantú Gloria, Historia de México 2, tercera edición, México, Alhambra Mexicana, 1996.

Derecho Internacional de los Derechos Humanos, compiladores, Claudia Martín, Diego Rodríguez-Pinzón, José A. Guevara B., México, Universidad Iberoamericana, A.C., Academia de Derechos Humanos y Derechos Internacional Humanitario, Distribuciones Fontamara, 2004.

Lewis, Oscar, Los Hijos de Sánchez. Una muerte en la familia Sánchez, México, Fondo de Cultura Económica, 2012.

Montero Duhalt, Sara, Derecho de Familia, cuarta edición, México, Porrúa, 1990.

Osorio y Nieto, Cesar Augusto, La Familia en el Derecho Penal, México, Porrúa, 2006.

Pérez Contreras, María de Montserrat, Derecho de familia y sucesiones, México. NOSTRA, 2010.

Quintana Roldán, Carlos y Sabido Peniche Norma, Derechos Humanos, segunda edición, México, Porrúa, 2001.

Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala, Patricia y Cohen Chicurel, Mischel, Derecho de Familia, México, Porrúa, 2013.

Roca Trías, Encarna, Familia y Cambio Social (De la casa a la persona), Madrid, Civitas, 1999.

Sánchez Azcona, Jorge, Familia y Sociedad, segunda edición, México, Porrúa, 2010.

Sánchez Martínez, María Olga, Igualdad sexual y diversidad familiar: ¿La familia en crisis?, Madrid, Universidad de Alcalá, 2010.

Seara Vázquez, Modesto, Derecho Internacional Público, decimoctava edición, México, Porrúa, 2000.

Sempe Minvielle, Carlos, Técnica Legislativa y Desregulación, segunda edición, México, Porrúa, 1998.

Silva-Herzong Flores, Asentamientos Humanos. Urbanismo y vivienda, México, Porrúa, 1977.

Trejo, Luis Manuel, El Problema de la Vivienda en México, México, Fondo de Cultura Económica, 1974.

Villagrán García, José, Teoría de la Arquitectura, México, UNAM, 1989.

ECONOGRAFÍA

Diccionario de Derecho Constitucional, Tomo I, Miguel Carbonell (coordinador), tercera edición, Porrúa-UNAM, México, 2009.

Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 1, Norma, Colombia, 1991.

Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 2, Norma, Colombia, 1991.

Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 6, Norma, Colombia, 1991.

Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, vigésima segunda edición, España, Real Academia de la Lengua Española, 2001.

Diccionario Jurídico Mexicano, D-CH, decimo cuarta edición., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Porrúa, 1998.

Enciclopedia Jurídica Mexicana Q-Z, Porrúa UNAM, México, 2004.

Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo Americana, Tomo II, Espasa-Calpe, S.A., Madrid, 1967.

Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo Americana, Tomo XXVII, Espasa-Calpe, S.A., Madrid, 1967.

LEGISLATIVAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf>

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, consultado el 15 de abril de 2015 en <http://www2.ohchr.org/spanish/law/cescr.htm>

Código Civil Federal consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2.pdf>

Ley de Vivienda consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>

Ley Federal sobre Metrología y Normalización consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/130.pdf>

Ley General de Asentamientos Humanos consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/133.pdf>

Código de Edificación de Vivienda en consultado el 15 de abril de 2015 <http://www.cmic.org/comisiones/sectoriales/vivienda/biblioteca/archivos/CEV%20PDF.pdf>

Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo en consultado el 15 de abril de 2015 http://189.254.237.242/media/documentos/trabajo_legislativo/C%C3%B3digo_De_Desarrollo_Urbano_Del_Estado_Ref._3_Dic_2014.pdf

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado Aguascalientes consultado el 15 de abril de 2015 en http://www.aguascalientes.gob.mx/gobierno/leyes/leyes_PDF/09102013_122642.pdf

Código Urbano del Estado de Zacatecas consultado el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresozac.gob.mx/e/todojuridico&cual=106>

Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.transparencia.tepic.gob.mx/docs/leyes/05_asentamientos.pdf

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresoson.gob.mx/Leyes_Archivos/doc_47.pdf

Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresonay.gob.mx/media/1243/vivienda_para_el_estado_de_nayarit_ley_de.pdf

Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congreso-hidalgo.gob.mx/index.php?Biblioteca-Legislativa>.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresochiapas.gob.mx/new/Info-Parlamentaria/L-17.pdf>.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero número 211 consultada el 15 de abril de 2015 en http://congresogro.gob.mx/index.php/diario-de-debates/doc_details/3582-ley-de-desarrollo-urbano-del-estado-de-guerrero-numero-211

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_desarrollo_urbano_d_el_estado_de_nuevo_leon/

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí consultada el 15 de abril de 2015 en http://148.235.65.21/LIX/documentos/leyes/61_Ly_Desarrollo_Urbano.pdf

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresosinaloa.gob.mx/images/congreso/leyes/zip/ley_desarrollo_urbano.pdf

Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.legisver.gob.mx/leyes/LeyesPDF/DESURBANO130411.pdf>

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresochoihuahua.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/77.pdf>

Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí consultada el 15 de abril de 2015 en http://148.235.65.21/LIX/documentos/leyes/82_Ly_Fomento_Vivienda.pdf

Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&qid=25&Itemid=111&limitstart=80

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresoson.gob.mx/Leyes_Archivos/doc_400.pdf

Ley de Vivienda del Distrito Federal consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-920c6762206228b9ae8d2b435b979a29.pdf>

Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresochihuahua.gob.mx/biblioteca/decretos/archivosDecretos/3595.pdf>

Ley de Vivienda del Estado de Durango consultada el 15 de abril de 2015 en http://congresodurango.gob.mx/leyes/LEY_DE_VIVIENDA_DEL_ESTADO_DE_DURANGO.pdf

Ley de Vivienda del Estado de Guerrero número 573 consultada el 15 de abril de 2015 en http://congresogro.gob.mx/index.php/ano-i/doc_view/3599-ley-de-vivienda-del-estado-de-guerrero-numero-573

Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congreso-hidalgo.gob.mx/Contenido/Leyes/80Ley%20de%20Vivienda%20del%20Estado%20de%20Hidalgo.pdf>

Ley de Vivienda del Estado de México consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/ley/vig/leyvig140.pdf>

Ley de Vivienda del Estado de Quintana Roo consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresogroo.gob.mx/>

Ley de Vivienda del Estado de Tlaxcala consultada el 15 de abril de 2015 en <http://contraloria.tlaxcala.gob.mx/pdf/normateca/ley%20de%20vivienda%20del%20estado%20de%20tlaxcala.pdf>

Ley de Vivienda del Estado de Yucatán consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresoyucatan.gob.mx/detalle_ley.php?idley=142

Ley de Vivienda del Estado Libre y Soberano de Morelos consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.morelos.gob.mx/10consejeria/files/Leyes/Ley00028.pdf>

Ley de Vivienda para el Estado de Campeche consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresocam.gob.mx/LX/index.php?option=com_content&view=article&id=687:decreto-103&catid=10:decretos&Itemid=21

Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresocoahuila.gob.mx/archive/leyesestatalescoahuila/coa172.pdf>

Ley de Vivienda para el Estado de Colima consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresocol.gob.mx/leyes/vivienda.doc>

Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios consultada el 15 de abril de 2015 en

<http://congresoweb.congresoal.gob.mx/BibliotecaVirtual/busquedasleyes/Listado.cfm#Leyes>

Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit consultada el 15 de abril de 2015 en [http://congresonay.gob.mx/Portals/1/Archivos/compilacion/leyes/Vivienda para el %20Estado de Nayarit %28Ley de%29.pdf](http://congresonay.gob.mx/Portals/1/Archivos/compilacion/leyes/Vivienda_para_el_%20Estado_de_Nayarit_%28Ley_de%29.pdf)

Ley de Vivienda para el Estado de Oaxaca consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.oaxaca.gob.mx/wp-content/uploads/legislacion/Ley%20de%20Vivienda%20para%20el%20Estado%20de%20Oaxaca.pdf>

Ley de Vivienda para el Estado de Puebla consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=25&Itemid=485&limitstart=60

Ley de Vivienda para el Estado de Sonora consultada el 15 de abril de 2015 en http://www.congresoson.gob.mx/Leyes_Archivos/doc_314.pdf

Ley de Vivienda para el Estado de Tabasco consultada el 15 de abril de 2015 en <http://tempo.congresotabasco.gob.mx/documentos/2013/LXI/OFICIALIA/Ley%20de%20Vivienda%20para%20el%20Estado%20de%20Tabasco.pdf>

Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango consultada el 15 de abril de 2015 en http://congresodurango.gob.mx/es/legislacion_vigente

Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresotamaulipas.gob.mx/Parlamentario/Archivos/Leyes/ley%20para%20el%20desarrollo%20urbano%20del%20edo.pdf>

Ley que regula las construcciones públicas y privadas del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave consultada el 15 de abril de 2015 en <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Veracruz/wo77668.pdf>

Reglamento de construcciones para el Distrito Federal consultado el 15 de abril de 2015 en <http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/385.htm>

Reglamento de construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza consultado el 15 de abril de 2015 en <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/COAHUILA/Reglamentos/COAHREG03.pdf>

Reglamento de construcciones para el Estado de Tamaulipas consultado el 15 de abril de 2015 en <http://www.congresotam.gob.mx/legisla/reglamentos/regla16.pdf>

Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, habitabilidad, accesibilidad y funcionamiento, del Reglamento de construcciones para el Estado de Tamaulipas consultado el 15 de abril de 2015 en <http://colegiodearquitectos.mx/wp-content/uploads/2014/01/000-NTC-ARQUITECTONICO.pdf>

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 en <http://pnd.gob.mx/wp-content/uploads/2013/05/PND.pdf> consultado en fecha 19 de julio de 2013

ELECTRONICAS

<http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/1948DeclaracionUniversal.htm?qclid=CI7a9tbZprMCFYF7QgodVkAAaA>

<http://www.derechoshumanos.org.mx/modules.php?name=News&file=article&sid=734> Fecha de consulta julio 2012

[http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/CESCR+Observacion+general+4.Sp?OpenDocument](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/CESCR+Observacion+general+4.Sp?OpenDocument) Fecha de consulta diciembre 2011

[http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/CESCR+Observacion+general+7.Sp?OpenDocument](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/CESCR+Observacion+general+7.Sp?OpenDocument) Fecha de consulta diciembre 2011

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, "Definición", en Vivienda [actualización: 22 de febrero de 2006], en www.diputados.gob.mx/cesop/

Consulta interactiva INEGI Fecha de consulta diciembre 2012.

FOLLETOS

Derecho a una Vivienda Adecuada. Obligaciones del Estado Mexicano, número 1, CASA Y CIUDAD A.C., 2007.

La Ley de Vivienda en México. Realización del derecho a una vivienda adecuada, número 4, CASA Y CIUDAD A.C., 2007.

Producción Social del hábitat y la vivienda. Realización del derecho a una vivienda adecuada, número 3, CASA Y CIUDAD A.C., 2007.

ANEXO I

Concepto vivienda digna y decorosa dentro de las diversas legislaciones estatales.

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado Aguascalientes

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I a la CLXXX...

CLXXXI.- VIVIENDA: espacio físico edificado en donde una o más personas deben vivir de manera digna, decorosa, habitable y sustentable;

Ley de Vivienda del Distrito Federal

Artículo 3.- Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad, la integración y desarrollo personal, familiar y comunitario, así como la inclusión a la dinámica social y urbana con base en el respeto a la diversidad cultural, sin discriminación para acceder a ella sea por su condición económica, social, origen étnico o nacional, lengua, dialecto, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.

Ley de vivienda del Estado de Chihuahua

Artículo 3. Aplicación de la Ley.

La vivienda es un factor prioritario para el desarrollo económico y un elemento básico para el bienestar de los habitantes del Estado de Chihuahua.

Las disposiciones de la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, situación migratoria, preferencias, opinión o estado civil, disfrutar del derecho a

una vivienda adecuada, digna y decorosa, entendiéndose por ésta: el lugar seguro, accesible y habitable; que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción y con los espacios habitables y de higiene suficientes; provea una adecuada iluminación y ventilación, así como de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales, energía eléctrica y acceso a vías de comunicación que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad; garantice la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad y eficiencia energética; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; que permita el disfrute de la privacidad y la integración económica, cultural, social y urbana; y sobre la cual sus ocupantes tengan la seguridad jurídica de su propiedad o legítima posesión.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, y tenderán a desincentivar el fraccionamiento ilegal, así como el despojo de bienes inmuebles y al crecimiento irregular de las ciudades.

Ley de vivienda del Estado de Durango

Artículo 3. La vivienda es un factor prioritario para el desarrollo económico y un elemento básico para el bienestar de los habitantes del Estado de Durango, esta ley reconoce el derecho universal a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

Las disposiciones de la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias deberán aplicarse bajo los principios de equidad, inclusión social y no discriminación que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, situación migratoria, opinión o estado civil; disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa, entendiéndose por ésta: el lugar seguro, salubre y habitable; que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en

materia de asentamientos humanos y construcción; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; que permita el disfrute de la intimidad y la integración económica, cultural, social y urbana; y sobre la cual sus ocupantes tengan la seguridad jurídica de su propiedad o legítima posesión.

Ley de Vivienda del Estado de Guerrero número 573.

Artículo 3.- Todos los habitantes del Estado de Guerrero tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro, saludable y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo para su obtención, su condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.

Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo

Artículo 2.- Todos los hidalguenses tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida esta como aquella que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres naturales y la protección física y seguridad de sus ocupantes, que sea la base de su patrimonio familiar, así como el lugar seguro en el que disfruten de su intimidad y que cuente con las condiciones y servicios necesarios para lograr este derecho humano fundamental.

Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

Artículo 2. Se considera vivienda digna y decorosa, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos, con una buena distribución que garantice a quien la habite un disfrute cómodo de ésta, con una adecuada integración social y urbana, que brinde a sus ocupantes

seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Ley de Vivienda del Estado de México

Artículo 10.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XXI...

XXII. Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, accesibilidad física, seguridad adecuada, habitabilidad, salubridad; cuente con los servicios básicos de agua, drenaje, electrificación y comunicación; y contemple elementos de seguridad en materia de legalidad en cuanto a su propiedad o legítima posesión, de conservación del medio ambiente, de la prevención y protección física de sus ocupantes ante riesgos naturales.

Ley de Vivienda del Estado Libre y Soberano de Morelos

VIII. Vivienda digna y decorosa: Se considera vivienda digna y decorosa al espacio-vivienda en el que se satisfacen las disposiciones legales en materia de servicios básicos, asentamientos humanos, calidad del medio ambiente y movilidad, con orientación a la no segregación social;

Ley de vivienda del Estado de Quintana Roo

Artículo 2.- Todos los habitantes de Quintana Roo tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, considerándose por esta la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a la propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Asimismo que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana.

Ley de vivienda del Estado de Tlaxcala

Artículo 5. Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XXVIII...

XXIX. VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA: Aquella que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano, construcción, accesibilidad física, seguridad adecuada, habitabilidad, salubridad y que además cuenta con los servicios básicos de agua potable, drenaje, electrificación y comunicación, y con elementos de seguridad en materia de legalidad en cuanto a su propiedad o legítima posesión, de conservación del medio ambiente, de la prevención y protección física de sus ocupantes ante riesgos naturales.

Ley de Vivienda del Estado de Yucatán

Artículo 4.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XIII...

XIV.- Vivienda digna y decorosa: aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, calidad, que cuente con los servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y cumpla con los criterios para la prevención de desastres en general.

Ley de Vivienda para el Estado de Campeche

Artículo 6. Se establecen las siguientes definiciones para efectos de esta Ley:

I a la XIX...

XX. Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, así como para la prevención

de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Ley de Vivienda para el Estado de Coahuila de Zaragoza

ARTÍCULO 2. Se considerará vivienda digna y decorosa aquella que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, contemple especificaciones de construcción y de calidad de materiales para la prevención de desastres y la protección de la integridad física de sus ocupantes ante los elementos naturales eventualmente agresivos, y cumpla con las disposiciones jurídicas relativas a asentamientos humanos, construcción, habitabilidad y salubridad.

Para los efectos de este artículo se entenderá por servicios básicos los de agua potable, energía eléctrica y drenaje.

Ley de vivienda para el Estado de Colima

ARTÍCULO 5o.- Las disposiciones de la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias deberán aplicarse bajo los principios de equidad, inclusión social y no discriminación que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico o nacional, género, edad, discapacidad, condición social o económica, condiciones de salud, religión, situación migratoria, opinión, preferencia o estado civil; disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa, entendiéndose por ésta: el lugar seguro, salubre y habitable; que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción; contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos; que permita el disfrute de la intimidad y la integración económica, cultural, social y urbana; y sobre la cual sus ocupantes tengan la seguridad jurídica de su propiedad o legítima posesión.

Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios

Artículo 4º.- Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución que garantice a quien la habite de un disfrute cómodo de ésta y una adecuada integración social y urbana, además de ser parte fundamental en el patrimonio familiar.

Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit

Artículo 1.- La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:

I y II...

III.- Regular, coordinar y concertar acciones con los sectores público, social y privado, dirigidas a garantizar el derecho y el disfrute de una vivienda digna y decorosa para toda familia que habite en el Estado de Nayarit.

Artículo 6.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XXIX...

XXX.- VIVIENDA DIGNA: Límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas habitacionales de sus ocupantes, no suntuarias.

Ley de vivienda para el Estado de Oaxaca

Artículo 2. Las familias del Estado de Oaxaca tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, entendida ésta como el lugar seguro, salubre y habitable que permita la integración social y humana, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad y legítima posesión.

Artículo 3. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

I a la XXVII...

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

Ley de vivienda para el Estado de Puebla

Artículo 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres así como, protección física y seguridad de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I a la III...

IV. Habitabilidad.- Se refiere a las condiciones de las características físicas de la vivienda en cuanto a su tamaño, calidad y durabilidad de sus materiales así como los servicios básicos y las características psicosociales de la familia como hábitos, conductas o maneras de ser adquiridas en el transcurso del tiempo;

Ley de vivienda para el Estado de Sonora

Artículo 5.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I a la XIII...

XIV.- Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y de conectividad y que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y

contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos;

Ley de Vivienda para el Estado de Tabasco

Artículo 2. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y deberán aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social, que permitan a todos los habitantes del Estado, sin importar su origen étnico, género, edad, discapacidad, condición social o económica, aspectos de salud, religión, opinión, preferencias o estado civil, disfrutar de una vivienda digna y decorosa, entendiéndose como tal, aquella vivienda que cumpla con las disposiciones jurídicas y normativas tales como:

- I. Asentamientos humanos;
- II. Construcción, habitabilidad y salubridad;
- III. Que cuente con los servicios básicos;
- IV. Que brinde a sus ocupantes certeza jurídica en cuanto a su propiedad y legítima posesión; y
- V. Que contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes, ante los elementos naturales potencialmente agresivos...”

ANEXO II

Extensión, valor y destino de los inmuebles habitacionales, de acuerdo al contenido de los diversos ordenamientos locales.

Entidad Federativa	Fundamento legal	Tipo de fraccionamiento	Extensión mínima del lote m ²	Extensión mínima del frente (metros lineales)	Densidad poblacional	Tipo de habitación	Valor
Aguascalientes	Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado Aguascalientes	Fraccionamiento habitacional urbanos residenciales	300	10m			
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio	160	8m			
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular	75	5			
		Vivienda de interés social económica	38				128 smmv
		Vivienda de interés social popular	42.5				128 a 200 smmv
		Vivienda de interés social tradicional	62.5				200 a 300 smmv
		Vivienda media	978.5				350 a 750 smmv
		Vivienda residencial	145				750 a 1500 smmv
		Vivienda residencial plus	225				+1500 smmv
Chiapas	Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado Y los Municipios de Chiapas	Fraccionamiento habitacional urbano tipo residencial	300	12		Unifamiliar	
		Fraccionamientos habitacionales de tipo medio	160	8		Unifamiliar	
		Fraccionamientos habitacionales de interés social	90	6		Unifamiliar	
		Vivienda de interés social económica					117.0631 smmvdf
		Vivienda de interés social tradicional					350 smmvdf
		Vivienda de interés medio					650 smmvdf
	Vivienda residencial					Valor superior a la vivienda de interés medio	

Entidad Federativa	Fundamento legal	Tipo de fraccionamiento	Extension mínima del lote m2	Extension minima del frente (metros lineales)	Densidad poblacional	Tipo de habitación	Valor
Chihuahua	Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua	Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial	300			Unifamiliar Dúplex	
		Fraccionamientos habitacionales urbano de tipo medio	200			Unifamiliar Dúplex	
		Fraccionamientos habitacionales de interés social	120			Unifamiliar Dúplex	
		Vivienda popula					25 smzg*año
		Vivienda de interés social					15 smg*año
Distrito Federal	Ley de Vivienda del Distrito Federal	Vivienda de interés popular					5400 a 9000uccm
		Vivienda de interés social					5400 uccm
Durango	Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango	Fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales	300	15m		Unifamiliar 15% multifamiliar	
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio	200	10m		Unifamiliar 10% multifamiliar, dúplex	
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular	160	8m	Media-baja	Unifamiliar 30% multifamiliar, dúplex	
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular	128	8m	Media-alta	Unifamiliar 40% multifamiliar, dúplex	
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social	90	6m		Unifamiliar 80% multifamiliar, dúplex	
Hidalgo	Ley de Vivienda del Estado de Hidalgo	Vivienda de interés medio					26 a 66 smgdv x365
		Vivienda de interés social					14 a 26 smgdv x 365
		Vivienda económica					5 a 14 smgdv x 365
		Vivienda popular					5 smgdv x 365
		Vivienda de tipo residencial medio					66 a 147 smgdv x 365
		Vivienda de tipo residencial alto					147 smgdv 365
Jalisco	Ley de Vivienda del Estado de Jalisco	Vivienda de interés social					15 smg x año
		Vivienda popular					15 a 25 smg x año

Entidad Federativa	Fundamento legal	Tipo de fraccionamiento	Extensión mínima del lote m2	Extensión mínima del frente (metros lineales)	Densidad poblacional	Tipo de habitación	Valor
Michoacán	Código de Desarrollo urbano del Estado de Michoacán de Ocampo	Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial	300	15 a 12 m	51 a 150 hab. por hectárea		
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio	200	8 m	151 a 300 hab. por hectárea		
		Fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social	96	7 a 6 m	301 a 500 hab. por hectárea		
Nayarit	Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit	Fraccionamiento habitacional popular	90	6 m		unifamiliar	
		Fraccionamiento habitacional de tipo medio	120	8 m	200 hab. por hectárea		
		Fraccionamiento habitacionales residenciales	300	100 m	100 hab por hectárea		
		Fraccionamientos sociales progresivos	90	6 m			
	Ley de vivienda para el Estado de Nayarit	Vivienda básica	30				117.0631 UVSMDF
		Vivienda económica	46 a 55				15 smgv x año
		Vivienda de interés social					65 smgv x año
		Vivienda media					140smgv x año
		Vivienda media-alta	101 a 200				Mas 140smgv x año
		Vivienda residencial alta	+200				25smgv x año
Nuevo León	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León	Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata	98	7 m		Unifamiliar Multifamiliar- dúplex-vertical Multifamiliar-triplex- vertical Multifamiliar- dúplex-horizontal Multifamiliar-triplex- horizontal	
			140	7 m			
			180	10.50 m			
			196	14 m			
			29	21 m			
		Fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva	984	7 m			
Oaxaca	Ley de Vivienda del Estado de Oaxaca	Vivienda de interés social					25smgv x año
		Vivienda popular económica					11smgv x año

Entidad Federativa	Fundamento legal	Tipo de fraccionamiento	Extensión mínima del lote m2	Extensión mínima del frente (metros lineales)	Densidad poblacional	Tipo de habitación	Valor	
Puebla	Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla	Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial	300			Unifamiliar Dúplex		
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio	200			Unifamiliar Dúplex		
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social	120			Unifamiliar Dúplex		
		Fraccionamientos habitacionales de interés popular	90			Unifamiliar Dúplex		
San Luis Potosí	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí	Vivienda de interés social	77.5	4.5 m				
		Vivienda popular	90	6 m				
		Fraccionamiento de urbanización progresiva	90	6 m			Unifamiliar	
		Fraccionamientos económico de interés social	77.5	4.5	Alta			
		Fraccionamiento habitacional popular	67.5 a 90		Baja		Unifamiliar plurifamiliar	
		Fraccionamiento habitacional residencial	300				Unifamiliar	
Sinaloa	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa	Fraccionamientos de vivienda de objeto social					4,000 smgv	
		Fraccionamientos de vivienda de interés social					15 smgvaño	
		Fraccionamientos de vivienda popular					28 smgvaño	
		Fraccionamientos de vivienda media		8m				
		Fraccionamientos de vivienda residencial		12m				
Sonora	Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora	Fraccionamientos unifamiliares	1-20 lotes por hectárea 21-40 lotes por hectárea 41-50 lotes por hectárea					
		Fraccionamientos plurifamiliares	Más 51 lotes por hectárea					

Entidad Federativa	Fundamento legal	Tipo de fraccionamiento	Extensión mínima del lote m2	Extensión mínima del frente (metros lineales)	Densidad poblacional	Tipo de habitación	Valor
Tamaulipas	Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas	Fraccionamiento habitacional popular	96	6m			
Veracruz	Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado Veracruz de Ignacio de la Llave	Desarrollo Habitacional de interés social	67.50	4.50 m		unifamiliar	
			105	7 m		unifamiliar	
			180	12		multifamiliar	
Zacatecas	Código Urbano del Estado de Zacatecas	Fraccionamientos habitacionales urbanos residenciales	300	10 m	100 hab. por hectárea	15% multifamiliar	
		Fraccionamientos urbanos de tipo medios	150	8 m	200 hab. por hectárea	70 % unifamiliar 30% multifamiliar	
		Fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social	75	5 m	200 a 500 hab. por hectárea	60% multifamiliar	

ANEXO III

Perspectiva de la vivienda en la población mexicana

*Cuestionario

Sexo:_____ Edad:_____ Escolaridad:_____

Indica sí estás de acuerdo o en desacuerdo con las siguientes afirmaciones:

	De acuerdo	Desacuerdo
Habitar una vivienda es un derecho		
Ser dueño de una vivienda es un derecho		
Disfrutar de una vivienda es un derecho humano		
La vivienda debe ser adecuada para la familia que la habita		
La vivienda debe procurar la calidad de vida de sus habitantes		
La vivienda refleja el nivel social de sus habitantes		
La vivienda refleja el nivel económica de sus habitantes		
La familia debe de adecuarse a las características de la vivienda que habita		
El gobierno explica a la población en que consiste el derecho humano a disfrutar de una vivienda digna y decorosa		

*Resultados

Total de personas entrevistadas: 107

Mujeres: 42

Hombres: 65

Edades

20 a 29 años: 56

30 a 39 años: 30

40 a 49 años: 15

50 a 59 años: 4

60 a 69 años: 2

70 a 79 años: 0

80 a 89 años: 1

Número de pregunta	De acuerdo		Desacuerdo	
	Total de personas	porcentaje	Total de personas	porcentaje
1	99	92.52%	8	7.48%
2	91	85.05%	16	14.95%
3	100	93.46%	7	6.54%
4	100	93.46%	7	6.54%
5	89	83.18%	18	16.82%
6	65	60.75%	42	39.25%
7	73	68.22%	34	31.78%
8	58	54.21%	49	46.79%
9	17	15.89%	90	84.11%

*Gráfica de resultados

