



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHIAPAS
Instituto De Investigaciones Jurídicas
División de Investigación y Posgrado



**“ELEMENTOS A CONSIDERAR PARA GARANTIZAR LA EFECTIVIDAD DEL
DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA EN EL ESTADO
DE CHIAPAS”**

**TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
MAESTRÍA EN DERECHO**

PRESENTA:

KARLA STEPHANY ROBLES HIDALGO

DIRECTOR DE TESIS:

MARCO ANTONIO BESARES ESCOBAR

Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, México; Junio 2016.



Universidad Autónoma de Chiapas

Instituto de Investigaciones Jurídicas



Dirección General
Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
30 de mayo de 2016
Oficio núm. IJ/152

ASUNTO: Liberación de Tesis de Maestría.

DRA. MA. ELISA GARCÍA LÓPEZ
COORDINADORA DE INVESTIGACIÓN
Y POSGRADO DEL I.I.J.

Presente

En calidad de Director de Tesis de Maestría denominada "Elementos a considerar para garantizar la efectividad del derecho humano a la vivienda digna y adecuada en el estado de Chiapas" la cual presenta el alumno maestrante Lic. Karla Stephany Robles Hidalgo con número de Matrícula 13035011 de la Maestría en Derecho.

Por este conducto me permito comunicar a usted la liberación de la tesis, la cual cumple con la metodología de investigación y rigor científico previstos en los objetivos especificados en el programa académico.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

"Por la conciencia de la necesidad de servir"

DR. MARCO ANTONIO BESARES ESCOBAR

DIRECTOR DE TESIS

C.c.p. Dr. Carlos F. Natarén Nandayapa, Director del I.I.J.
Mtro. Alejandro F. Herrán Aguirre, Secretario Académico.
Expediente / Minutario

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por darme fuerzas para salir adelante.

A mi madre, por alentarme a ser una mejor persona cada día.

A mi padre que está en el cielo, por enseñarme a luchar por mis sueños.

A mi familia, por apoyarme y creer en mí.

A mi pareja, por ser un apoyo incondicional.

Al IIJ-UNACH, por la formación académica de excelencia.

Al Doctor Marco A. Besares Escobar, por sus sabios consejos.

Al Doctor Carlos F. Natarén Nandayapa, por su comprensión y dedicación con los
alumnos y el instituto.

Al CONACYT, por el apoyo económico otorgado.

Dedicada a todos los que soñamos con lograr un mundo mejor a través del conocimiento.

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1 | ANTECEDENTES Y CONCEPTOS | 8 |
| 1.1 | ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS DERECHOS HUMANOS | 8 |
| 1.2 | CONCEPTO DE DERECHOS HUMANOS | 9 |
| 1.2.1 | CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS | 12 |
| 1.2.2 | DERECHOS HUMANOS Y DERECHOS FUNDAMENTALES (DIFERENCIANDO CONCEPTOS) | 13 |
| 1.3 | EL CONCEPTO DE DIGNIDAD HUMANA Y SUS COMPONENTES | 15 |
| 1.4 | ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA | 20 |
| 1.5 | CONCEPTO DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA Y CÓMO SURGE EN MÉXICO | 24 |
| 2 | LA VIVIENDA COMO DERECHO FUNDAMENTAL | 27 |
| 2.1 | CONCEPTO DE VIVIENDA ADECUADA | 27 |
| 2.2 | DERECHO A LA CIUDAD | 34 |
| 2.2.1 | CARTA MUNDIAL POR EL DERECHO A LA CIUDAD | 35 |
| 2.3 | ESTADO SOCIAL DE DERECHO. | 39 |
| 2.4 | CONCEPTO DE DERECHOS SOCIALES | 41 |
| 2.5 | OBLIGACIONES DEL ESTADO | 42 |
| 3 | DERECHO A LA VIVIENDA EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL | 45 |
| 3.1 | RECONOCIMIENTO JURÍDICO INTERNACIONAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA | 45 |
| 3.2 | PROTECCIÓN INTERNACIONAL Y JUSTICIABILIDAD DEL DERECHO A LA VIVIENDA. | 48 |
| 3.3 | DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA (ASPECTOS GENERALES) | 50 |
| 3.4 | DERECHO A LA VIVIENDA EN CHILE (ASPECTOS A DESTACAR DENTRO DE LA POLÍTICA HABITACIONAL) | 52 |
| 3.5 | PERSPECTIVA DE LA VIVIENDA DESDE EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO. | 54 |
| 4 | EL DERECHO A LA VIVIENDA EN CHIAPAS | 56 |
| 4.1 | MARCO JURÍDICO. | 56 |
| 4.1.1 | LEY FEDERAL DE VIVIENDA | 57 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4.1.2 | LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS | 58 |
| 4.1.3 | LEY DE SEGURIDAD SOCIAL | 60 |
| 4.1.4 | LEY DE DESARROLLO URBANO | 62 |
| 4.1.5 | POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA | 64 |
| 4.2 | POBREZA, MARGINACIÓN Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN CHIAPAS | 70 |
| 4.3 | ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA | 80 |
| 5 | <u>CONCLUSIONES</u> | 83 |
| 6 | <u>BIBLIOGRAFÍA.</u> | 86 |
| 6.1 | LEGISLACIÓN | 87 |

INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación tiene como finalidad realizar un análisis socio jurídico, respecto a las normas que regulan el derecho humano a la vivienda en México y en específico, el marco jurídico de su protección en el Estado de Chiapas, con el fin de determinar cuáles son las limitaciones del mismo y concluir con una propuesta de políticas públicas e instrumentos jurídicos que garanticen de manera eficaz el derecho de acceso a una vivienda digna y decorosa para los habitantes del Estado de Chiapas.

La política en materia de vivienda requiere de un esfuerzo y trabajo en conjunto de los tres niveles de gobierno, a fin de planear, evaluar y anticipar las necesidades que tiene cada individuo, tomando en cuenta que el derecho a la vivienda es un derecho humano de segunda generación¹, al que todas las personas debemos tener acceso, puesto que es un compromiso con el que todos los Estados están obligados a cumplir², de acuerdo con lo establecido en diversas disposiciones e instrumentos internacionales.

Por ello, este estudio integrará los resultados de una investigación cualitativa y cuantitativa, en el que analizaremos las políticas públicas emprendidas en el estado con intervención federal en materia de vivienda, así como el panorama general de la normatividad vigente.

Asimismo, analizaremos si dentro de la política habitacional de vivienda en Chiapas se han considerado los parámetros para que la vivienda tenga la

¹ El Derecho a la vivienda fue reconocido por el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el año de 1966.

² Cfr. Fix Zamudio, Héctor y Carmona Valencia, Salvador, *Derecho constitucional mexicano y comparado*, 7a ed., ciudad de México, Distrito Federal, editorial Porrúa, 2011, p. 433.

denotación de ser digna y decorosa, de acuerdo a lo establecido por el pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.³

Nuestra constitución contempla el derecho a la vivienda como un derecho humano, sin embargo, no basta con la simple declaración de principio a nivel constitucional de que toda familia, como sujeto titular del derecho (no así el individuo), tiene derecho a una vivienda digna y decorosa, cuando la problemática se presenta en factores indisolublemente vinculados e interdependientes, tales como: el ineficiente esquema de distribución de ingresos, altas tasas de crecimiento demográfico, el deterioro o las pésimas condiciones de viviendas ya existentes, así como la escasa disponibilidad de recursos financieros en virtud de la mala administración de los niveles de gobierno; incluso de las propias limitaciones de las instituciones de crédito, cuyo carácter se limita a grupos de ingresos reducidos.

Si bien la Ley otorga este derecho, no garantiza de manera satisfactoria el hecho de que se pueda hacer valer; es decir, a falta de disposición jurídica en la que se establezcan los instrumentos y apoyos necesarios para cumplir con tal objetivo, como menciona el párrafo que antecede, resulta absolutamente infructífero que nuestra Ley suprema lo mencione, puesto que no hay un mandato en el que se establezcan las bases para hacer exigible tal derecho, sin embargo, lo importante de que exista dicha intermediación legislativa es que no priva de efectos normativos a lo previsto por la Constitución; en otras palabras, la inactividad del legislador (o una actividad no protectora) no deja sin sentido el mandato constitucional, el cual sigue manteniendo sus efectos, o al menos algunos de ellos, en virtud de un “contenido esencial” que no puede ser vulnerado por el legislador, ni por vía de acción ni por vía de omisión.⁴

³ El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, fue adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la Resolución 2200A (XXI), de 16 de diciembre de 1966 y entró en vigor el 3 de enero de 1976.

⁴ Carbonell, Miguel, *El Derecho a la vivienda*, Los derechos Fundamentales en México, editorial Porrúa, 2009.

La hipótesis central de esta Tesis refiere a que en el Estado de Chiapas, no existe una normatividad que establezca criterios sobre el derecho a la vivienda y mucho menos una que regule su aplicación. No existe un manejo adecuado de los diversos elementos que configuran a los agrupamientos de viviendas, como son los espacios compartidos, los sistemas de circulación, la infraestructura habitacional, la cual por lo general es muy deficiente en cuanto a subsuelo y materiales con los que son construidas las viviendas; algunas cuentan con demasiada humedad, que a lo largo del tiempo provoca daños en la salud, así como los espacios demasiado reducidos para ser habitables por una familia de 6 a 8 personas, por ejemplo. Dichos componentes se deben organizar para corresponder a los planes de desarrollo urbano en la localidad.

Se necesita de una institución que avale la normatividad vigente en el país, y que otorgue protección y seguridad al individuo, considerando la obtención de un crédito barato, e incluso la donación de viviendas a las personas con escasos recursos; además de la creación de políticas públicas y leyes complementarias a las ya existentes, que ayuden a mejorar las condiciones de vida de las personas que ya cuentan con viviendas en asentamientos irregulares.

Se pretende con este trabajo, resaltar la problemática jurídica sobre el derecho a la vivienda como tema de importancia en el interés público, así como promover la participación e involucramiento de organizaciones sociales, académicos, iniciativa privada y público en general, para sumar esfuerzos que contribuyan al ejercicio efectivo del derecho humano de acceso a la vivienda; y, por último, se propondrá el enriquecimiento de las normas e instrumentos jurídicos que regulan el derecho a la vivienda en el Estado de Chiapas, para que se permita coadyuvar con los Fondos de vivienda existentes y se logre una mejora sobre sus sistemas para el otorgamiento de créditos, tomando en cuenta los resultados de la evaluación del desarrollo de vivienda respecto los espacios de construcción y servicios con los que debe contar para satisfacer las necesidades básicas de sus habitantes, haciendo énfasis en la protección y el favorecimiento sobre los grupos de población más necesitados.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES Y CONCEPTOS

1.1 Antecedentes históricos de los Derechos Humanos

Originalmente, los individuos tenían derechos sólo por pertenecer a un grupo, como una familia o clase social. Entonces, en el año 539 a. C., Ciro el grande, primer rey de la Persia antigua, tras conquistar la ciudad de Babilonia, hizo algo totalmente inesperado: liberó a todos los esclavos y les permitió volver a casa. Aún más, declaró que la gente tenía derecho a escoger su propia religión. El cilindro de Ciro, una tablilla de arcilla con estas proclamaciones inscritas, se considera la primera declaración de derechos humanos en la historia.⁵

Posteriormente estas ideas defensoras de derechos, continuaron extendiéndose a la India, Grecia y finalmente Roma. Se conocen como textos precursores a los Derechos Humanos, los que establecieron Derechos Individuales, la Carta Magna de 1215⁶, en la que se le conceden nuevos derechos a la gente y se sujetan al Rey ciertas obligaciones por medio de la Ley. En 1628, la Petición de Derechos, que estableció también los Derechos de la gente; en 1776, la Declaración de Independencia de los Estados Unidos que proclama el Derecho a la vida y a la libertad. En 1789, los franceses se declararon iguales ante la Ley, por medio de la Declaración de los Derechos del Hombre y el Ciudadano.

Luego de todos estos textos precursores de derechos, en el año de 1948, se crea la Declaración Universal de los Derechos Humanos, documento emblemático en el que se reconocen por primera vez los primeros Derechos Fundamentales que todo

⁵ “Antecedentes de los derechos humanos”, consultado el día 5 de mayo de 2015, <http://mx.youthforhumanrights.org/what-are-human-rights/background-of-human-rights.html>

⁶ Machicado, Jorge, “Carta Magna de Juan sin Tierra”, 2008, consultado el día 16 de junio de 2015, <http://ermoquisbert.tripod.com/pdfs/cm.pdf>

ser humano debe poseer; declaración indispensable para la adecuada comprensión de la cultura de los Derechos Humanos que con hoy demanda el mundo global.

La noción general histórica acerca de los derechos humanos, indica que existe una serie de derechos inherentes a la persona, que no sólo deben ser afirmados frente al poder público, sino que éste tiene el deber de garantizar, respetar y proteger dichos derechos con el objetivo de que el ser humano pueda satisfacer sus necesidades básicas y lograr así un nivel de vida adecuado.

1.2 Concepto de derechos humanos

El concepto de derechos humanos, proviene de fuentes y tradiciones del pensamiento jurídico, filosófico, político y religioso, mismo que se ha ido desarrollando con la evolución del hombre y las tecnologías.

Se dice que los derechos humanos son bienes jurídicos subjetivos que les da facultad a las personas de poder exigir al Estado que garantice su realización de vida digna, considerando que esas exigencias materiales deben ser fundamentales para ello. Existen diversas posturas que plantean puntos de vista acerca de los derechos humanos, una de ellas es el iusnaturalismo, término universal que establece que son aquellos derechos humanos inherentes al hombre por naturaleza, y que surgieron con anterioridad y superioridad a la existencia del Estado, es decir como un ente jurídico.

Dentro de las corrientes filosóficas o posturas acerca de la doctrina iusnaturalista, se encuentra aquella que se basa en una condición teológica, que establece que son un conjunto de reglas creadas por Dios y que deben ser respetadas por el hombre. Harold Joseph Laski, desde una visión iusnaturalista establece que:

Los derechos son, en realidad, las condiciones de vida social sin las cuales no puede ningún hombre perfeccionar y afirmar su propia personalidad. Puesto que el Estado existe para hacer posible esa tarea, sólo manteniendo esos derechos puede conseguir su fin. Los derechos, por consiguiente, son anteriores a la

existencia del Estado, en el sentido de que, reconocidos o no, son la fuente de donde deriva su validez legal.⁷

Sin embargo, Santo Tomás de Aquino se pronuncia al respecto en su obra *La Ley natural y la Ley humana*, y advierte que la razón humana no puede tener una total participación en los dictados de la razón divina, sino sólo según su propio modo.⁸

Por otra parte, la postura del iuspositivismo, no reconoce la existencia de derechos humanos anteriores al Estado, y sostiene que éstos deben ser otorgados mediante la existencia de leyes o normas.

Al respecto, Gregorio Peces Barba, afirma que un derecho humano es una facultad de protección que atribuyen las normas, en relación a su libertad, igualdad, participación política o social, y en cualquier otro aspecto fundamental que afecte o perjudique su integridad como persona, otorgándole a esta última, la oportunidad de coaccionar al Estado en caso de una infracción o falta a esa norma.

A decir de Norberto Bobbio, no se trata tanto de saber cuáles y cuántos son estos derechos, cuál es su naturaleza y su fundamento, si son derechos naturales o históricos, absolutos o relativos, sino cuál es el modo más seguro para garantizarlos, para impedir que, a pesar de las declaraciones solemnes, sean continuamente violados⁹

⁷ Joseph Laski, Harold, *Los derechos humanos*, 2ª ed., Costa Rica, editorial de la universidad de Costa Rica, 1978, p. 3

⁸ Polo, Luis Felipe, “Fundamentos filosóficos de los derechos humanos”, Grandez ediciones, Guatemala, Obtenido de <https://observatorioantropologicoddh.wordpress.com/2012/02/12/fundamentos-filosoficos-de-los-derechos-humanos/>

⁹ Cfr. Norberto Bobbio, *Presente y Porvenir de los Derechos Humanos*, en Anuario de Derechos Humanos, nº1, Madrid, 1981, p. 9.

En pocas palabras, los Derechos Humanos son el conjunto de facultades que tiene una persona por el simple hecho de serlo, independientemente de que se encuentren o no plasmados en una legislación, aunque resulta necesario establecer los lineamientos sobre los cuales se garantice la exigencia de protección sobre los mismos. Son, pues, las necesidades básicas de un ser humano para poder desarrollarse dentro de una vida digna.

Para entender mejor el concepto de derechos humanos, es necesario tomar en cuenta ciertos elementos básicos en referencia a su dimensión positiva, histórica y facultativa, y es por ello que analizaremos más adelante el concepto de Dignidad Humana, como elemento principal en el contenido de los derechos humanos.

Entonces, los Derechos Humanos se rigen por diversos principios y características que establecen que éstos deben ser universales, puesto que se le deben reconocer a todos los seres humanos sin distinción alguna; son prioritarios, puesto que tienen que ser reconocidos con prioridad ante la defensa de otros Derechos; son Inalienables en el sentido de que no pueden ser transferidos o renunciados; y, desde el punto de vista moral, no pueden ser arrebatados o sustraídos.

Además, son Imprescriptibles, en tanto que son derechos inherentes al hombre y son considerados Patrimonio Universal de la Dignidad Humana, por lo que no pueden extinguirse ni caducar, ya que esto reduciría al individuo y en pocas palabras, dejaría de ser reconocido como humano o persona.

En México, los derechos humanos se incorporaron por primera vez en la constitución de 1857, en la que se instituyó una sección llamada *los derechos del hombre*, conformada por 29 artículos que hablaban sobre el derecho a la libertad, a la enseñanza, a la libertad de escribir, al libre tránsito, el derecho de petición, a la propiedad, entre otros. Posteriormente, en la constitución de 1917, se instituye el título llamado *De las Garantías Individuales*, que contenía 38 artículos que establecían derechos con la característica de obligatoriedad de cumplimiento; sin embargo, es hasta el año de 1992, al ordenarse la creación de organismos de

protección de los derechos humanos, conocidos como ombudsman¹⁰ que se reconoció implícitamente en la Carta Magna que los derechos integrantes del catálogo de las llamadas garantías individuales y garantías sociales, son en realidad derechos humanos.¹¹

Finalmente en el año 2011, se publica la reforma constitucional que cambia el título primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, para sustituir *De las Garantías Individuales*, por *De los Derechos Humanos y sus Garantías*, misma que se mantiene vigente.

1.2.1 Clasificación de los Derechos Humanos

Ahora bien, los derechos humanos se clasifican por generaciones. Ésta división fue concebida por primera vez por el profesor Karel Vašák¹² en 1979, inspirado en los ideales de la revolución francesa (libertad, igualdad y fraternidad), de las cuales mencionaremos de manera muy sucinta los derechos que comprenden cada una; enfocándonos más adelante en los Derechos de Segunda Generación, materia objeto de esta investigación, específicamente, el derecho a la vivienda.

La primera generación de derechos humanos se refiere a los derechos civiles y políticos, que son producto del triunfo del liberalismo burgués en la Revolución Francesa, plasmados en la Declaración de los Derechos del Hombre y del

¹⁰ Véase Fernández Ruíz, Jorge, *Problemas actuales del derecho constitucional: estudios en homenaje a Jorge Carpizo*, México, editorial de la Universidad Nacional Autónoma de México, 1994, vol. 161, p. 123.

¹¹ Carmona Tinoco, Jorge Ulises, “La incorporación de los derechos humanos en las constituciones locales mexicanas”, <http://www.juridicas.unam.mx/inst/evacad/eventos/2004/0902/mesa3/72s.pdf>

¹² Ex Director de la División de Derechos Humanos y Paz de la UNESCO. Introdujo el concepto de las tres generaciones de los derechos humanos en su conferencia para el Instituto Internacional de Derechos Humanos, en Estrasburgo.

Ciudadano, y posteriormente en todos los textos constitucionales de Occidente. La segunda, responde a los derechos de contenido económico, social y cultural, y son producto de la crisis del Estado liberal burgués y las revoluciones industriales que como consecuencia produjeron la formación de una nueva clase social opuesta a la burguesía: el proletariado. El primer texto constitucional que contempló estos derechos fue la vigente Constitución de 1917, a la que siguieron la Constitución Rusa de 1918 y la germana de Weimar de 1919. La tercera generación incorpora aspectos nuevos a la concepción de los derechos humanos, contempla cuestiones de carácter supranacional como el derecho a la paz y a un medio ambiente sano. Son conocidos como Derechos de los pueblos.

Los Derechos económicos, sociales y culturales, también conocidos como Derechos de Segunda generación, comprenden, en términos generales, el derecho a tener una seguridad social de calidad; a tener un trabajo en condiciones equitativas y satisfactorias; a formar sindicatos para la defensa de intereses personales; a tener un nivel de vida adecuado que asegure bienestar a la familia, así como salud, vivienda, alimentación, vestido y todos los servicios sociales necesarios; a tener salud mental y física; las madres y niños tienen derecho a cuidados y atención especiales; el derecho a la educación en todas sus modalidades, misma será gratuita en los niveles básicos; derecho a la seguridad pública; y, el derecho de los padres de escoger una educación adecuada para los hijos.

1.2.2 Derechos Humanos y Derechos Fundamentales (diferenciando conceptos)

Algunos autores han diferenciado los derechos humanos de los derechos fundamentales, aunque es éste último concepto el que se ha impuesto en la doctrina constitucional por la influencia alemana que ha tenido, puesto que la expresión fue utilizada por primera vez en la Constitución Alemana de 1849.

La distinción entre estos dos conceptos por lo general no se realiza en el ámbito internacional, sino es más bien una distinción del derecho interno de los Estados, aunque en América Latina particularmente, se establece que no todos los derechos humanos son derechos fundamentales, sino los que la constitución reconoce como tal.

Luigi Ferrajoli, plantea una definición desde el plano teórico-jurídico y plantea que los derechos fundamentales son los derechos que están adscritos universalmente a todos en cuanto personas, o en cuanto ciudadanos o personas con capacidad de obrar, y que son por tanto indisponibles e inalienables.¹³

Por su parte, el profesor Pérez Luño, hace la distinción entre derechos humanos y derechos fundamentales y señala que:

Estas dos nociones de derecho no significan lo mismo, por más que exista una profunda interrelación entre ambas. Los derechos humanos poseen una insoslayable dimensión deontológica. Se trata de aquellas facultades inherentes a la persona que deben ser reconocidas por el derecho positivo. Cuando se produce ese reconocimiento aparecen los derechos fundamentales, cuyo nombre evoca su función fundamentadora del orden jurídico de los Estados de derecho. Por tanto, los derechos fundamentales constituyen un sector, sin duda el más importante, de los ordenamientos jurídicos positivos democráticos.¹⁴

Es por eso que se proponer llamar derechos fundamentales a aquellos que han sido positivizados en la legislación jurídica nacional, y denominar derechos humanos a los recogidos en las declaraciones y convenciones internacionales o que representan exigencias básicas para lograr la dignidad humana de la que no gozan los primeros de los mencionados.

¹³ Ferrajoli, Luigi, “Sobre los derechos fundamentales”, trad. de Miguel Carbonell, *Revista de cuestiones constitucionales*, 2006, núm. 15, pp. 116-117.

¹⁴ Pérez Luño, Antonio Enrique, *La tercera generación de derechos humanos*, España, editoriales Thomson-Aranzadi y Cizu Menor, 2006, pp. 235-236.

Por otra parte, generalmente los derechos humanos tienen un enfoque supranacional (declaraciones, pactos, convenios, tratados, protocolos y convenciones de derechos humanos) y los derechos fundamentales están ubicados dentro del derecho constitucional.

1.3 El Concepto de Dignidad Humana y sus Componentes

Según la real academia de la lengua española, la palabra dignidad proviene del latín *dignitas*, *-ātis*, y plantea varios significados: 1. Cualidad de digno, 2. Excelencia, realce, 3. Gravedad y decoro de las personas en la manera de comportarse, 4. Cargo o empleo honorífico y de autoridad, 5. En las catedrales y colegiatas, prebenda que corresponde a un oficio honorífico y preeminente, como el deanato, el arcedianato, etc., 6. Persona que posee una dignidad (ll prebenda), 7. Prebenda del arzobispo u obispo y las rentas de la dignidad, y 8. En las órdenes militares de caballería, cargo de maestro, trece, comendador mayor, claverero, etc. Pero, ¿Cómo surge el concepto de dignidad humana? La dignidad humana es un concepto que surge en el contexto del cristianismo, con la idea bíblica de que todo ser humano es imagen y semejanza de Dios; de la mano de este concepto surge también el de persona, adquiriendo doble carácter, el de persona divina (Dios) y el de persona humana. Por ello, el concepto de dignidad humana adquiere tal denotación, en tanto que sólo quien es considerado como persona puede ser alguien digno. Es decir, todas las personas nacemos con un valor que debe ser respetado simplemente por el hecho de ser humanos.

La Dignidad Humana está relacionada con la racionalidad, en tanto que como seres pensantes, se tiene la libertad de elegir vivir dentro de las normas éticas de la sociedad y mejorar así nuestra calidad de vida.

Para Pico della Mirandola, la dignidad era un Don que el hombre debía de cuidar, porque Dios le dio la facultad de construir su destino mediante su libertad. Por su parte, Cagnoni advierte que:

La dignidad responde a un concepto de extensión mayor en sus alcances respecto de la persona humana, sobre todo tiene naturaleza de valor esencial del hombre. La dignidad es consideración, respetabilidad, estimación de cada uno por sí y con respecto a todos los demás, es lo que merece la persona por su humanidad, es lo adecuado a esta esencialidad que singular en el universo a esta especie de seres vitales que somos los humanos...La dignidad es un núcleo solar del cual emanan los rayos que devienen esenciales a la vida. Puedo distinguir éstos de aquel, no puedo separarlos. Cada uno de los derechos humanos trabajosamente descubiertos y hechos positivos a través de la historia del hombre en el planeta, aún menospreciados, violados, desconocidos para grandes masas de humanidad, sean derecho positivo, sean los otros no enumerados del artículo 72 de la Carta, son el reconocimiento aunque no sean respetados de la esencia de la dignidad de la persona humana. ¹⁵

La dignidad humana fue reconocida por primera vez a nivel internacional, en el año de 1945 en la Carta de las Naciones Unidas, en donde se estableció lo siguiente:

Nosotros los pueblos de las Naciones Unidas resueltos

...a reafirmar la fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana, en la igualdad de derechos de hombres y mujeres y de las naciones grandes y pequeñas...

Su fundamento filosófico está plasmado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, aprobada en el año 1948 y menciona lo siguiente: Considerando que el respeto a la dignidad inherente a todos los miembros de la familia humana y a sus derechos iguales e inalienables constituye el fundamento de la libertad, de la justicia y de la paz del mundo... los pueblos de las Naciones Unidas

¹⁵ Cagnoni, José Aníbal, “La dignidad humana: naturaleza y alcance”, Montevideo, 2003, citado por Mariana Blengio Valdés, *Manual de derechos humanos*, http://www.fder.edu.uy/material/blengio-mariana_manual-derechos-humanos.pdf

han proclamado de nuevo su fe en los derechos fundamentales del hombre, en la dignidad y el valor de la persona humana. Así pues:

Los Derechos Humanos se fundamentan en la inalienable dignidad de la persona humana y poseen vigencia universal. Esto implica los siguientes aspectos: 1. Ninguna persona puede ser privada de ellos. 2. Deben ser respetados por la legislación de todos los Estados. 3. Han de servir como marco de referencia para organizar la vida social y política. 4. Han de constituir el código básico y fundamental de la justicia de todas las naciones y del Derecho Internacional.¹⁶

Ahora bien, la dignidad humana está ligada con los conceptos de calidad de vida y bienestar. El primero de los mencionados, surge como una preocupación en temas que tienen que ver con la salud, la sociología y la psicología. Aunque no hay referentes históricos bibliográficos del concepto como tal, la preocupación por las mejoras en las condiciones de vida de las personas han existido desde el principio de la humanidad.

Se dice que el surgimiento de este concepto se desarrolla en dos fases, la primera se da durante la década de los 50 y a comienzos de los 60. El creciente interés por conocer el bienestar humano y la preocupación por las consecuencias de la industrialización de la sociedad hacen surgir la necesidad de medir esta realidad a través de datos objetivos, y desde las Ciencias Sociales se inicia el desarrollo de los indicadores sociales, estadísticos que permiten medir datos y hechos vinculados al bienestar social de una población. Estos indicadores tuvieron su propia evolución siendo en un primer momento referencia de las condiciones objetivas, de tipo

¹⁶ Díaz Pedroche, Montse, “Los derechos humanos”, pág. 2, consultado en mayo del 2015, <https://montsepedroche.files.wordpress.com/2010/04/derechoshumanos.pdf>

económico y social, para en un segundo momento contemplar elementos subjetivos¹⁷.

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), la calidad de vida es:

La percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de la cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus objetivos, sus expectativas, sus normas, sus inquietudes. Se trata de un concepto muy amplio que está influido de modo complejo por la salud física del sujeto, su estado psicológico, su nivel de independencia, sus relaciones sociales, así como su relación con los elementos esenciales de su entorno.

Sin embargo, una definición más integradora es la que plantea Ardila, quien establece que: Calidad de vida es un estado de satisfacción general, derivado de la realización de las personas. Posee aspectos subjetivos y objetivos. Es una sensación de bienestar físico, psicológico y social. Incluye como aspectos subjetivos la intimidad, la expresión emocional, la seguridad percibida, la productividad personal y la salud. Como aspectos objetivos el bienestar material, las relaciones armónicas con el ambiente físico, social y con la comunidad.¹⁸

La segunda etapa evolutiva del concepto de calidad de vida, se da con el desarrollo de la concepción moderna del Estado y el surgimiento de una serie de leyes que garantizan los derechos y el bienestar de los ciudadanos, dando origen al

¹⁷ Arostegui, I. "Evaluación de la calidad de vida en personas adultas con retraso mental en la comunidad autónoma del País Vasco", Universidad de Deusto, 1998, citado por Gómez, María y Sabeh, Eliana en "Calidad de vida. Evolución del concepto y su influencia en la investigación y la práctica", Instituto Universitario de Integración en la Comunidad, Facultad de Psicología, Universidad de Salamanca, España, 2001, <http://inico.usal.es/publicaciones/pdf/calidad.pdf>

¹⁸ Ardila, Rubén, "Calidad de vida: una definición integradora", *revista latinoamericana de psicología*, Colombia, no. 2, vol. 35, 2003, <http://www.redalyc.org/pdf/805/80535203.pdf>

concepto de Estado de bienestar. El significado del concepto de bienestar alude a una situación personal y subjetiva. Derivado de las palabras bien-estar que conforman el concepto, podríamos decir que sentirse bien y estar bien es cuando una persona tiene un conjunto de cosas necesarias para vivir, un estado en el que la persona goza del buen funcionamiento de sus actividades tanto somáticas (comida y techo por ejemplo), como psíquicas (paz y seguridad.)¹⁹

Ahora bien, la expresión Estado de Bienestar es un término que se utilizó por primera vez en 1942, en un documento denominado Informe Beveridgeante presentado ante el parlamento británico, sin embargo sus orígenes se remontan al siglo XIX, en un proceso histórico que pasó por 3 etapas, la primera fue la etapa del estado asistencial. Alude a los seguros sociales a los cuales sólo podían acceder las personas que vivían por debajo de la línea de pobreza y se caracterizó por que éstos derechos se correspondían con la beneficencia, generalmente no era el propio Estado quien proveía de estos servicios, sino que éstos eran prestados por los municipios o por otras entidades privadas. En la segunda etapa se concibe una seguridad social contributiva y obligatoria en tanto que, aunque no era necesario demostrar el nivel económico para acceder a estos derechos, si se tenía que cumplir con algunos requisitos laborales, como por ejemplo haber sufrido un accidente en el trabajo. En esta etapa, el Estado destinó por primera vez recursos para la promoción y provisión de servicios públicos como la educación, la salud y en menor medida la vivienda). Y la tercera etapa es en la que se concibe el término actual de Estado de bienestar, en la que el Estado es el encargado de proveer de seguridad social a todos los ciudadanos, con carácter universal y sin tener en cuenta su condición económica o laboral.

En México, el Estado de bienestar se constituye por un complejo de sistemas de seguridad social formado por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad Social al Servicios de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), los servicios de seguridad social del Ejército, la Marina, Pemex, la Comisión Federal

¹⁹ Definición de la Real Academia de la Lengua Española

de Electricidad, las universidades públicas, la banca de desarrollo y los que tienen establecidos los gobiernos estatales como es el caso del ISSTECH en nuestra entidad.

De acuerdo con el análisis que hemos desarrollado hasta el momento, encontramos un factor común. No podemos hablar de las personas o sociedad, sin referirnos a la vida misma que incluye el concepto de calidad, que necesita de la dignidad para que pueda ser llamada humana; estos dos conceptos están implícitos en ella, y, el bienestar, es la respuesta a la satisfacción de estos elementos.

Entonces, para medir la calidad de vida es importante tomar en cuenta varios factores como el bienestar emocional, la riqueza material y bienestar material, la salud, el trabajo y otras formas de actividad productiva, las relaciones familiares y sociales, la seguridad, la integración con la comunidad, etc.

1.4 Antecedentes históricos del derecho a la vivienda

La vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.²⁰

Las primeras normas relacionadas con la habitación en México, surgieron hacia el año de 1865 mediante el reglamento del decreto que establece la obligación del patrón de proporcionar alojamiento a los inmigrantes extranjeros. Posteriormente en el año de 1906, el Programa del Partido Liberal Mexicano se

¹² Folleto Informativo número 21 de la Organización de las Naciones Unidas, “El derecho a una vivienda adecuada”, consultado el 16 de mayo de 2015, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf.

postula precisamente para consignar dicha obligación patronal de otorgar proporcionar alojamiento higiénico a todos los trabajadores.²¹

El siguiente año, mediante laudo presidencial, surge lo que podría llamarse la primera regulación de desalojo, estableciéndose que los obreros podrían recibir visitas de quienes estimaren conveniente, quedando éstos condicionados a desocupar las habitaciones en caso de separación del trabajo.

Posteriormente, el gobierno del Estado de Chihuahua, crea el primer instrumento jurídico en materia de vivienda, al expedir la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos. Y en ese mismo año, el Constituyente de Querétaro, termina reconociendo la necesidad de reglamentar las relaciones obrero-patronales, debate dentro del que se señaló por primera vez a la habitación como un medio para elevar la calidad de vida del trabajador. Lo que implicaría dejar de verlo como una simple herramienta de trabajo. Dicha acción tuvo como precedente la sesión que se llevó a cabo el día 28 de diciembre de 1916, en la que el diputado constituyente, Don Natividad Macías, por encargo de Don Venustiano Carranza, se había dado a la tarea de investigar las legislaciones extranjeras más avanzadas en materia de relaciones laborales, mismas que incluían la protección y seguridad del trabajador por medio del derecho a la vivienda que se le otorgaba.²²

Dichas ideas concluyeron con un proyecto de bases sobre legislación obrera, mismas que serían incorporadas estrictamente a las legislaturas de los Estados y del Congreso de la Unión; así, en la Constitución Política de 1917, el artículo 123, establece en relación con el trabajo, tres importantes disposiciones para hacer valer el derecho a la vivienda; la primera en la fracción XII, al establecer la obligación de los patrones de otorgar viviendas cómodas e higiénicas para sus trabajadores; la segunda en la fracción XXVIII, que establece el patrimonio a la familia con las

²¹ Velázquez De La Parra, Manuel, "El derecho a la vivienda", *Cuaderno del instituto de investigaciones jurídicas*, Universidad Nacional Autónoma de México, Septiembre de 1991.

²² Ídem.

características de inalienable, inembargable, etcétera; y finalmente, considerar de utilidad social a las sociedades cooperativas para la construcción de las casas para los trabajadores.²³

No fue hasta el año de 1925, durante el Gobierno Federal de Plutarco Elías Calles, que el Estado Mexicano pensó en la posibilidad de otorgar a las familias espacios físicos, lo que se materializó en la creación de la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, que funcionaba con un organismo interno dirigido a la obtención de vivienda popular, que hoy conocemos como Fondo de la Vivienda de Seguridad Social para los trabajadores al Servicio del Estado, y que permaneció así hasta el año de 1946, año en el que pasó a ser Banco Nacional Hipotecario y de Obras Públicas, S.A.; y por último fungiría como lo conocemos actualmente, Instituto de Seguridad Social para los Trabajadores del Estado.

Subsecuentemente, en el año 1931, se expide la Ley Federal del Trabajo, que se limitaba prácticamente a la transcripción del artículo 123, pero condicionaba su vigencia respecto a las condiciones y plazos para su cumplimiento, que reglamentaban los ejecutivos federales y locales.

Una de las primeras acciones realizadas, de las que se tiene registro en relación al tema de otorgamiento de vivienda en México, es en el año de 1933. Banobras comenzó a financiar obras de vivienda, para lo que se creó dentro de ese mismo organismo en 1947 el Fondo de Habitaciones Populares, que posteriormente se constituiría en un Fideicomiso con el objetivo fundamental de financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares.

A partir de entonces, el país comienza a dirigirse hacia una construcción de infraestructura de seguridad social, que estuviera dirigida a satisfacer las

²³ Martínez Bullé Goyri, Victor Manuel, *El derecho a la vivienda digna*, Cuaderno del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Septiembre de 1991.

necesidades básicas de las personas, lo que propició que en el año de 1943 surgiera el Instituto Mexicano del seguro social, quien se ha encargado también de otorgar viviendas a sus derechohabientes.

En 1954, se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que llegó a considerarse como uno de los grandes avances del gobierno federal respecto al tema, mismo que en el año de 1970 se transformaría en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Rural (Indeco), y que desaparecería en el año 1981. En su lugar se comenzaron a crear fondos de vivienda en cada entidad federativa, que serían apoyadas por el Fideicomiso constituido en Banobras.

En 1955, se inicia la construcción de viviendas para militares, por medio de sus pensiones, pero no es hasta el año de 1973, que se crean el Fondo de Vivienda Militar (FOVIMI) y el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas de México (ISSSFAM), organismos que se abocaron tanto a la construcción de vivienda para alquiler como para venta.

En el año de En 1963, el Gobierno Federal constituye en el Banco de México, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), como una institución promotora de la construcción y de mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada.

Por otro lado, en el año de 1970, se expide la nueva Ley Federal del Trabajo, en la que se regula de manera más específica lo relativo a la vivienda de los trabajadores y se establece la obligación del patrón de brindar habitación a los trabajadores de planta con antigüedad de por lo menos un año.

Los preceptos constitucionales plasmados en el artículo 123 en el año 1917, tomaron vida hasta el año de 1971, cuando se reforma la fracción XII del artículo 123, apartado A, en donde se establece que para hacer efectiva la obligación de los patrones de otorgar viviendas cómodas e higiénicas, tendría que hacerse mediante aportaciones dirigidas hacia un fondo nacional de la vivienda, para de esa manera establecer un sistema de crédito accesible para el trabajador, y se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

En el año de 1976, se da el siguiente paso con la reforma constitucional del 6 de febrero, en la que se incorpora un párrafo tercero al artículo 27 que establece en materia agraria, prever las medidas necesarias para ordenar asentamientos humanos, entre otras disposiciones, a fin de mejorar y conservar los centros de población. Acto seguido, se expide la Ley General de Asentamientos Humanos del mismo año, en la que se establecía que la regulación y ordenación de dichos asentamientos humanos, debería procurar que todos los habitantes del país pudieran contar con habitación digna.

Finalmente se establece como derecho constitucional en el año de 1983, adicionándose un párrafo al artículo 4º: Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, elevándose este derecho a rango constitucional.

1.5 Concepto de Vivienda Digna y Decorosa y Cómo Surge en México

La vivienda para el ser humano, siempre ha representado seguridad personal, hablábamos de que es la fuente principal para lograr el desarrollo de una calidad de vida digna. Desde un punto de vista técnico, la vivienda es el lugar cerrado y cubierto por paredes, que se construye para que sea habitado por personas. Su principal objetivo, es brindar protección, espacio y seguridad; además, la vivienda representa un parámetro de desarrollo social de la comunidad, de su satisfacción dependen la alimentación, la salud y la educación,²⁴ así como otros derechos

Ahora bien, la definición de lo que representa una vivienda digna y decorosa va a ser variable de acuerdo a las condiciones geográficas, climáticas e incluso sociales y personales del titular del derecho. Además, de que deberá cumplir con ciertas características que mencionaremos en el siguiente capítulo.

²⁴ Carbonell, Miguel, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Comentada, p. 47.

La teoría lusnaturalista establece que el derecho a la vivienda, es un derecho natural del hombre, y para que éste pueda vivir de una manera digna, es necesario que cuente con un espacio propio en el que pueda desarrollarse y crecer como persona.

Julio Pino la define como: la vivienda es un espacio social de gran importancia para un ser vivido larga e intensamente por los individuos y los grupos, especialmente los hogares. De forma análoga a como la familia se convierte en unidad social, como grupo primario esencial para las personas y para la sociedad, así la vivienda se constituye en unidad socioespacial fundamental para el individuo y para el sistema socioespacial en general.²⁵

Constitucionalmente, el derecho a una vivienda digna, se reconoció por primera vez a raíz del liberalismo individualista y surgió como un derecho a la inviolabilidad del domicilio. En *los Elementos constitucionales de Rayón*, se estableció que: Cada uno se respetará en su casa como en un asilo sagrado; texto que se integró también en la Constitución de Apatzingán, los sentimientos de la Nación y en el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano.²⁶

En el año 1857, se modificaría la forma que mantenía en la Constitución de 1824, que sujetaba los cateos a determinados requerimientos, en virtud del ideal que se había mantenido hasta ese entonces y surge con el texto que mantiene nuestra Constitución vigente: Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal de procedimiento.²⁷

²⁵ Pino, Julio, “Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral”, *Scripta Nova, revista electrónica geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona, vol. VIII, núm. 146, Barcelona, 2003.

²⁶ op.cit.

²⁷ Artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El derecho al acceso de una vivienda, refuerza de manera esencial el progreso de una persona para alcanzar una vida digna. La Ley de Vivienda señala en el artículo 2° que:

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de 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 protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos.²⁹

²⁹ Ley Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984.

CAPÍTULO II

LA VIVIENDA COMO DERECHO FUNDAMENTAL

Como hemos venido estudiando, entendemos por derechos fundamentales, aquellos derechos del hombre que se encuentran plasmados y garantizados jurídica e institucionalmente dentro de un límite de espacio-temporalidad y que son vigentes en un orden jurídico concreto.

El derecho a la vivienda representa uno de los derechos fundamentales más importantes para el desarrollo del hombre.

2.1 Concepto De Vivienda Adecuada

De acuerdo a la opinión emitida por el Comité de Humanos³¹, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto como la comodidad de tener un techo como cobijo, sino más bien de tener el derecho a la seguridad, a la paz y a la dignidad.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establece que el Derecho a la Vivienda significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación, ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable³²

³¹ Órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) por sus Estados Parte

³² Comité de derechos económicos, sociales y culturales, *El derecho a una vivienda adecuada*, 1991, Observación general No. 4, Sexto período de sesiones, <https://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4s.htm>

Para interpretar el término de vivienda adecuada, es necesario que ésta cumpla con diversos elementos o factores³³ que influyen para lograr un desarrollo en las condiciones de vida [digna] de las personas, mismos que a continuación se describen:

Seguridad de la Tenencia. Al respecto, el comentario general del comité, establece que:

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

La seguridad de la tenencia, nos permite vivir en un lugar en condiciones de paz, seguridad y dignidad; la seguridad proviene de la garantía que proporciona el conjunto de reglas y normas establecidas para que el derecho de acceso a la vivienda sea jurídicamente exigible.

Disponibilidad de servicios. Al respecto, señala:

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y

³³ ídem

el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

Se trata de todos los servicios públicos y en general de infraestructura que permitan que la vivienda le brinde comodidad a la persona y por ende, coadyuven a tener una buena calidad de vida.

Gastos Soportables. El precio de adquisición de una vivienda debe ser accesible y proporcional a los ingresos de la persona que la adquiere y no debe representar una carga más. Respecto a este punto, menciona que:

Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

Asequibilidad. El comité señala que:

La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de

desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.

En términos generales, la vivienda asequible, es aquella que está al alcance de familias con recursos escasos y más desfavorecidos. Para lo cual, el gobierno deberá determinar a través de políticas públicas los medios que permitan a las personas adquirir una vivienda, mediante el otorgamiento de subsidios o créditos con facilidad de pago.

Lugar. Respecto al lugar de la vivienda establece que:

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

Adecuación Cultural. La vivienda deber ser compatible a las tradiciones y costumbres de las personas que van a habitarla, y para ello es necesario brindar participación de las diversas culturas, en la vida política por medio de la asociación para de esa manera conocer sus necesidades y crear conciencia sobre el respeto a los derechos culturales.

La Organización de las Naciones Unidas refiere que:

El acceso a una vivienda adecuada y segura refuerza de manera considerable la posibilidad de que las personas disfruten de otros derechos. La vivienda es la base a partir de la cual pueden lograrse otras ventajas. Por ejemplo, el carácter adecuado de la vivienda y otras condiciones de vida se halla en estrecha relación con la posibilidad de disfrutar del derecho a la higiene ambiental y al nivel más alto de salud física y mental que sea posible alcanzar. La Organización Mundial de la Salud ha señalado que la vivienda es el factor ambiental que más influencia tiene sobre las condiciones de enfermedad y el aumento de las tasas de mortalidad y morbilidad.³⁴ La Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ha pronunciado al respecto a través de las siguientes Tesis Aisladas:

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Si bien es cierto que el citado derecho fundamental, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tuvo como origen el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, también lo es que no puede limitarse a ser un derecho exclusivo de quienes son titulares de una vivienda popular o incluso carecen de ella; esto es, el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa protege a todas las personas y, por tanto, no debe ser excluyente. Ahora bien, lo que delimita su alcance es su contenido, pues lo que persigue es que los ciudadanos obtengan lo que debe entenderse por una vivienda adecuada, lo cual no se satisface con el mero hecho de que las personas tengan un lugar para habitar, cualquiera que éste sea; sino que para que ese lugar pueda considerarse una vivienda adecuada, debe cumplir necesariamente con un estándar mínimo, el cual ha sido definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4

³⁴ Folleto Informativo número 21 de la Organización de las Naciones Unidas, “El derecho a la vivienda y otros derechos: un vínculo muchas veces no reconocido”, p. 7, consultado en Junio de 2015, <http://www.unrol.org/files/FactSheet21sp.pdf>

(1991) (E/1992/23), al interpretar el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente. De forma que lo que dispone el artículo 4o. de la Constitución Federal constituye un derecho mínimo, sin que obste reconocer que los grupos más vulnerables requieren una protección constitucional reforzada y, en ese tenor, es constitucionalmente válido que el Estado dedique mayores recursos y programas a atender el problema de vivienda que aqueja a las clases más necesitadas, sin que ello implique hacer excluyente el derecho a la vivienda adecuada. (Tesis 1a. CXLVI/2014)³⁵

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.), estableció el estándar mínimo de infraestructura básica que debe tener una vivienda adecuada; sin embargo, ello no implica que el derecho fundamental a una vivienda adecuada se agote con dicha infraestructura, pues en términos de la Observación No. 4 (1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, el derecho fundamental referido debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Asimismo, dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a

³⁵ Tesis 1a. CXLVI/2014 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, libro 5, Abril de 2014, pág. 798.

la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, se señaló que los Estados debían asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos. Ahora bien, el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales, pues es necesaria para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, así como la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales. Por ello, una infraestructura básica de nada sirve si no tiene acceso a servicios básicos como son, enunciativa y no limitativamente, los de: iluminación pública, sistemas adecuados de alcantarillado y evacuación de basura, transporte público, emergencia, acceso a medios de comunicación, seguridad y vigilancia, salud, escuelas y centros de trabajo a una distancia razonable. De ahí que si el Estado condiciona el apoyo a la vivienda a que se resida en un lugar determinado, bajo la consideración de que lo hace con la finalidad de satisfacer el derecho fundamental a la vivienda digna y decorosa de los gobernados, la vivienda que otorgue debe cumplir no sólo con una infraestructura básica adecuada, sino también con acceso a los servicios públicos básicos, incluyendo el de seguridad pública ya que, en caso contrario, el Estado no estará cumpliendo con su obligación de proporcionar las condiciones para obtener una vivienda adecuada a sus gobernados. (Tesis 1a. CCV/2015)³⁶

³⁶ Tesis 1a. CCV/2015 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, Libro 19, Junio de 2015, Pag. 583.

2.2 Derecho a la Ciudad

Desde el punto de vista técnico, la ciudad puede ser el espacio o territorio urbano donde se ubica un conjunto de personas y que cuenta con ciertos servicios públicos como el suministro de energía y agua, la asistencia sanitaria, la oferta educativa y los transportes colectivos, entre otras cosas, y que es dirigida por una administración pública. Es decir, podemos entender la ciudad desde su punto de vista geográfico y de ordenación territorial.

El centro de una ciudad o la zona urbana, es el espacio en el que se concentran las actividades económicas, por lo que este constituye un detonante para el desarrollo económico. Se dice que la ciudad constituye una forma de organización espacial, cuya estructura permite a sus habitantes o miembros alcanzar un nivel satisfactorio de bienestar puesto que las personas que habitan en una ciudad tienen derecho a acceder a los servicios públicos con los que cuenta, en tanto que representan una necesidad básica para su subsistencia y su calidad de vida.

Entonces, al hablar de derechos humanos, hablamos también de los derechos que están implícitos en una ciudad.

El derecho a la ciudad es un concepto que surge en el año 1968, cuando el francés Henri Lefebvre escribe *El Derecho a la Ciudad*, en el que retoma los aspectos negativos de una ciudad con economía capitalista.

El autor establece que la ciudad se ha convertido en una mercancía que está al servicio de los intereses personales y con el único fin de acumular ingresos y capital; por lo cual propone que a través de este concepto de derecho se rescate al hombre como elemento principal, protagonista de la ciudad que el mismo ha construido.

Asimismo, David Harvey afirma que no se trata del derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto. Al hablar de algo distinto se refiere a la creación de un lugar basado en los Derechos Humanos, específicamente en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Es un concepto que fue creado a través de los principios de igualdad, libertad y sobre todo dignidad; en pocas palabras se trata de un derecho que no busca más que

lograr el cumplimiento de derechos que ya existen pero que no se han logrado obtener o garantizar de manera eficaz.

Todas las ciudades tienen necesidades diferentes, puesto que cada una está conformada por elementos que las hace únicas, como el tamaño, la población, la capacidad de empleos que genera, su estructura política, social y económica, etcétera.

2.2.1 Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

En el año 2004, se llevó a cabo el primer Foro Social Mundial en la ciudad de Porto Alegre, Brasil, donde un conjunto de movimientos populares, organizaciones no gubernamentales, asociaciones profesionales, foros y redes nacionales e internacionales de la sociedad civil, se reunieron para llevar a cabo la propuesta de una carta mundial por el derecho a la ciudad, en la que se hace una invitación a los gobiernos locales y nacionales y organismos internacionales a participar en el proceso normativo de implementación de la carta mundial.

La carta mundial del derecho a la ciudad es un instrumento dirigido a contribuir con las luchas urbanas y con el proceso de reconocimiento, en el sistema internacional de los derechos humanos, del derecho a la ciudad. El derecho a la ciudad se define como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social. Se entiende como un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos empobrecidos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere la legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a un patrón de vida adecuado.

Dentro de sus disposiciones generales establece:

Artículo I. Derecho a la ciudad

1. Todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, raza, etnia u orientación política y religiosa, y preservando la

memoria y la identidad cultural en conformidad con los principios y normas que se establecen en esta carta.

2. La ciudad es un espacio colectivo culturalmente rico y diversificado que pertenece a todos sus habitantes.

3. Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, se comprometen a adoptar medidas hasta el máximo de los recursos que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas y normativas, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, sin afectar su contenido mínimo esencial.

4. A los efectos de esta carta se denomina *ciudad* a toda villa, aldea, capital, localidad, suburbio, ayuntamiento, o pueblo que este organizado institucionalmente como unidad local de gobierno de carácter Municipal o Metropolitano, tanto sea urbano, semi rural o rural.

5. A los efectos de esta carta se consideran ciudadanos(as) a todas las personas que habiten en forma permanente o transitoria en las ciudades.

Dentro de las propuestas en torno a los derechos económicos, sociales y culturales de la ciudad, están el acceso y suministro de servicios públicos a los ciudadanos como agua potable, saneamiento, remoción de basura, instalaciones de atención médica, escuelas, a fuentes de energía y tele comunicación, garantizando que se establezca una tarifa social asequible para las personas y grupos vulnerables o sin empleo.

Respecto al tema de la vivienda establece lo siguiente:

Artículo XIV. Derecho a la vivienda

1. Las ciudades, en el marco de sus competencias, se comprometen a adoptar medidas para garantizar a todos los(as) ciudadanos (as) que los gastos de vivienda sean soportables de acuerdo a los ingresos; que las viviendas reúnan

condiciones de habitabilidad, estén ubicadas en un lugar adecuado y se adapten a las características culturales y étnicas de quienes las habitan.

2. Las ciudades se obligan a facilitar una oferta adecuada de vivienda y equipamientos de barrio para todos los(as) ciudadanos (as) y a garantizar, a los grupos vulnerables, planes de financiamiento y de estructuras y servicios para la asistencia a la infancia y a la vejez.

3. Las ciudades garantizan a los grupos vulnerables, prioridad en las leyes y las políticas de vivienda. Las Ciudades se comprometen a establecer programas de subsidio y financiamiento para adquisición de tierras o inmuebles, y de regularización de la tenencia de la tierra y mejoramiento de los barrios precarios, asentamientos y ocupaciones informales para fines habitacionales.

4. Las ciudades se comprometen a incluir a las mujeres beneficiarias en los documentos de posesión y propiedad expedidos y registrados, independientemente de su estado civil, en todas las políticas públicas de distribución y titulación de tierras y viviendas que desarrollen.

5. Todos los(as) ciudadanos (as), en forma individual, en pareja o en grupo familiar sin hogar tienen un derecho exigible a la provisión inmediata por las autoridades públicas de la Ciudad de espacio de vivienda suficiente, independiente y adecuado. Los albergues, los refugios y el alojamiento de cama y desayuno podrán ser adoptados como medidas provisorias de emergencia, sin perjuicio de la obligación de proveer una solución de vivienda definitiva.

6. Toda persona tiene el derecho a la seguridad en la posesión de su vivienda por medio de instrumentos jurídicos que la garanticen y derecho a protección frente a desalojos, expropiaciones o traslados forzados o arbitrarios.

7. Las ciudades se comprometen a inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano.

8. Las ciudades promulgarán la legislación adecuada y establecerán mecanismos y sanciones destinados a garantizar el pleno aprovechamiento del suelo urbano y de inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados o subutilizados o no ocupados, para el fin de cumplimiento de la función social de la propiedad.

9. Las ciudades protegen a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación de acuerdo a la Observación General N° 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Organización de Naciones Unidas.

10. El presente artículo será aplicable a todas las personas, incluso familias, grupos, ocupantes sin títulos, sin techo y aquellas cuyas circunstancias de vivienda varían, en particular los nómades, los viajeros y los romaníes.

11. Las ciudades promueven la instalación de albergues y viviendas sociales en alquiler para mujeres víctimas de violencia conyugal.

Por su parte, la ciudad de México adoptó el modelo de la carta mundial por el derecho a la ciudad y un año después crea la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, dentro de la cual se establecen los siguientes objetivos:

1. Contribuir a la construcción de una ciudad incluyente, habitable, justa, democrática, sustentable y disfrutable.
2. Contribuir a impulsar procesos de organización social, fortalecimiento del tejido social y construcción de ciudadanía activa y responsable.
3. Contribuir a la construcción de una economía urbana equitativa, incluyente y solidaria que garantice la inserción productiva y el fortalecimiento económico de los sectores populares.

Sin embargo el derecho a la ciudad cuenta con algunos impedimentos específicos que dificultan su reconocimiento como derecho humano y que tienen que ver con los distintos niveles administrativos de los estados descentralizados, con el reparto de competencias y con el acceso a los recursos públicos.

Es por ello que las ciudades deben establecer mecanismos y espacios para la participación amplia, directa, equitativa y democrática de los ciudadanos en el

proceso de elaboración, definición implementación y evaluación de políticas públicas y del presupuesto público. Así mismo, deben desarrollar políticas anti-corrupción y a favor de la transparencia y la garantía de las responsabilidades.³⁸

2.3 Estado Social de Derecho.

El Estado de Derecho es una forma de organización político-jurídica de la sociedad, nacida en el siglo XVIII durante la etapa del liberalismo. Cuando hablamos de Estado de Derecho, hablamos de la acción estatal sometida a las normas jurídicas; son los límites que se le imponen para la protección de la acción individual.

Con el surgimiento del constitucionalismo social, a partir de las constituciones de Querétaro (1917) y de Weimar (1919), se creó un nuevo concepto de Estado de Derecho, pues se comprobó que provocaba desigualdades económicas al imponer una igualdad formal ante la ley.

El jurista Alemán Hermann Heller, en su obra *La teoría del Estado*, rechaza precisamente dicha concepción y plantea la transición del Estado de Derecho al Estado Social de Derecho⁴¹, que consistía en buscar un equilibrio e igualdad jurídica entre la burguesía y la clase obrera.

El Estado Social tiene como misión fundamental, garantizar aquellos derechos considerados esenciales para los individuos para de esta manera mantener el nivel

³⁸ Sánchez, Anna, *Observatori Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, 2013, “Del Derecho a la Vivienda al Derecho a la Ciudad”, consultado en Junio de 2015, <http://www.descweb.org/files/cap7.pdf>

⁴¹ El estado, dice, tiene por objeto organizar la cooperación social en un determinado territorio; la economía, por el contrario, tiene por objeto obtener el máximo rendimiento posible. Estos dos objetivos pueden coincidir o no coincidir y cuando no coinciden, el estado, para llegar a su objetivo, puede intervenir en la economía y dirigirla con criterios que sean ajenos y hasta contrarios al objeto o finalidad de la economía.

de vida requerido para ser un miembro pleno de la sociedad; entre ellos se cuentan los derechos de segunda generación, como la asistencia sanitaria, educación pública, acceso a la vivienda, trabajo, indemnización, seguro de desempleo, acceso real a los recursos culturales, asistencia por ancianidad e invalidez, protección del medio ambiente, garantizar los derechos sociales en la legislación vigente.

Por otra parte, se sabe que para lograr la realización de los derechos sociales, es necesario que exista una disponibilidad de recursos económicos, ya que sin éstos no serían más que proclamaciones imposibles de desarrollar. Al respecto, Gregorio Peces Barba, considera la escasez uno de los obstáculos más grandes para la eficacia de los derechos, pero si bien la disponibilidad de recursos es un elemento primordial para la realización de los derechos fundamentales, no debemos olvidar que también la distribución de los mismos representa un factor fundamental para ello, de modo que se condicionan mutuamente las decisiones económicas, con los datos económicos.

Sin embargo, dichas posturas se han tomado como excusas para negar a los derechos sociales la categoría de derechos, argumentando que son muy difíciles de satisfacer por parte del Estado porque implican la redistribución de una cantidad importante de recursos que éste está imposibilitado para otorgar satisfactoriamente

Los derechos sociales necesitan de un cierto modelo de Estado para su adecuado desarrollo y protección, esto es, requieren de un Estado social. Sin embargo, éstos han sido vistos en general como simples declaraciones programáticas, es decir, como meros fines a realizar a mediano y largo plazo por el Estado, lo que implica que en nuestro contexto se ha tenido una concepción sesgada de la Constitución. De ahí la importancia de dotar a estos derechos de

fuerza normativa y, para ello la función jurisdiccional, en especial en el ámbito constitucional, reviste un papel importante, que no fundamental.⁴³

La crisis del Estado social radica precisamente en la ausencia de un sistema garantista para la tutela de los derechos sociales. No se ha configurado como un Estado de derecho como tal que satisfaga las expectativas que está destinado a tutelar, es por ello que en México se habla del Estado social como Estado constitucional.

Un Estado social representa una fuerza importante que condiciona y legitima las acciones del Estado, por lo que resulta importante crear una cultura de los derechos más consolidada y crítica. Diego Valadés, establece que la participación ciudadana es indispensable para ampliar los derechos sociales y para ejercer un control vertical sobre los órganos del poder.⁴⁴

2.4 Concepto de Derechos Sociales

Los Derechos sociales buscan garantizar condiciones de vida digna para todos los ciudadanos, y para alcanzar su objetivo, es necesaria la intervención de los poderes públicos en la satisfacción de las necesidades básicas. Algunos autores consideran a los derechos sociales como derechos distintos o menos importantes en comparación de otros derechos fundamentales. En general buscan garantizar una vida digna para los ciudadanos. La revelación de estos derechos, significa dejar de lado la concepción que se tenía acerca de los derechos como un ámbito ajeno al Estado.

⁴³ De Los Monteros Sánchez, Javier Espinoza, "Estado social (de Derecho) en México. Una óptica desde el garantismo jurídico-social", <http://www.corteidh.or.cr/tablas/r25291.pdf>

⁴⁴ Valadés, Diego, *Problemas constitucionales del Estado de derecho*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, p. 19.

A decir de Robert Alexy, los derechos sociales, son aquellos derechos que el individuo tiene frente al estado, y concede el término de derechos sociales fundamentales a los que se refieren a prestaciones, por ejemplo, el derecho al trabajo, derecho a la salud, a la educación, a la vivienda.

En pocas palabras, están dirigidos a satisfacer las necesidades básicas de las personas, dando prioridad a los grupos vulnerables ya sea por su situación económica, social o cultural.

Alexy, proclama los derechos sociales a partir del argumento de la libertad y establece dos tesis. La primera sostiene que la libertad jurídica sin libertad fáctica carece de sentido; y la segunda, afirma que la sociedad moderna en la que vivimos, esa libertad fáctica depende de actividades estatales. Respecto a esto, de acuerdo con Pisarello, los derechos sociales no pueden protegerse como los derechos civiles y políticos porque son derechos caros que exigen complejas intervenciones por parte de los poderes públicos.

Gran parte de los derechos sociales consisten en prestaciones a cargo de alguna o algunas de las instituciones del estado, de hecho, así ocurre con todo derecho, sin embargo la eficacia de estos derechos sociales depende no sólo de factores jurídicos, sino también de factores extrajurídicos como puedan ser los económicos.

2.5 Obligaciones del Estado

La ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS (ONU), considera una obligación primordial por parte de las Naciones, el otorgar y garantizar el uso de una vivienda propia, que además cuente con las medidas de higiene y comodidad necesarias para subsistir en un entorno que proporcione sobre todo seguridad jurídica, como parte del patrimonio de un individuo.

Nuestra Constitución Política, contempla la necesidad de proteger los derechos fundamentales, y por ello reconoce ciertas obligaciones para lograr dicho fin. Los derechos reflejan distintos tipos de obligaciones, pero nacen principalmente de las obligaciones generales, establecidas en el párrafo tercero del artículo primero

constitucional. La obligación básica de protección, está dirigida a los agentes estatales, para prevenir violaciones a los derechos humanos, cometidas por particulares, por lo que debe crear el marco jurídico idóneo, así como proporcionar las herramientas necesarias para lograr su objetivo.

La obligación inmediata y principal, es la de respetar, en virtud de que es una obligación que tiende a hacer exigible el goce y cumplimiento de los derechos, y por ende, ninguno de los niveles de los órganos estatales, debe violentar los derechos humanos por ninguna de sus acciones u omisiones; es decir, existe una restricción al ejercicio del poder estatal.

Como señalamos anteriormente, el derecho a la vivienda es una obligación del Estado, de no sólo garantizar que se haga efectivo dicho derecho, sino de realizar las acciones correspondientes mediante políticas públicas, para que se cumpla con el objetivo, y comprende uno de los principales factores que contribuyen a que una persona viva dentro de los márgenes necesarios de una calidad de vida digna, y que por ende, fortalezca su seguridad para enfrentarse a las circunstancias de la misma.

Desde el punto de vista axiológico se entiende como un compromiso social de los gobernantes, puesto que es uno de los factores principales para lograr el desarrollo no solo social, sino también económico y cultural de un país; y por ende, corresponde al estado coadyuvar junto con instituciones sociales para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

El comité recomienda la adecuación del sistema jurídico de los Estados para poder hacer exigible este derecho, o mejor dicho justiciable, y recomienda las siguientes medidas:

- a) apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales;
- b) procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal;

c) reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas por los propietarios (sean públicos o privados) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación;

d) denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; y

e) reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas. En algunos sistemas jurídicos podría ser también adecuado estudiar la posibilidad de facilitar juicios en situaciones que implican niveles de gran aumento de personas sin hogar. De hecho, la accesibilidad del ciudadano común a la justicia, muchas veces es incomprensible por los términos utilizados, y es por ello que plantean algunos juristas que deben crearse instrumentos universales, de modo que se cree la posibilidad de presentar quejas individuales para también ampliar el *corpus* jurisprudencial.

CAPÍTULO III

DERECHO A LA VIVIENDA EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL

3.1 Reconocimiento Jurídico Internacional del Derecho a la Vivienda

El reconocimiento internacional de los derechos sociales, fue proclamado por primera vez a nivel internacional en el párrafo I, artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos en 1948⁴⁵. Esta declaración acoge los típicos derechos civiles y políticos así como algunos derechos sociales, dentro de los que se encuentra el derecho a la vivienda, misma que establecía:

...Art. 25.- Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad...

Asimismo, estos derechos fueron reconocidos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; en el que se establece que:

Los Estados partes en el presente Pacto, reconocen el derecho de toda persona, a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de

⁴⁵ La Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su Resolución 217 A (III), el 10 de diciembre de 1948 en París; en ésta se recogen en sus 30 artículos los derechos humanos considerados básicos, a partir de la carta de San Francisco de 1945.

este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional, fundada en el libre consentimiento.

Ahora bien, el derecho a la vivienda como tal, está consagrado en diversos instrumentos normativos dentro de los sistemas de protección de derechos humanos: Los tratados internacionales de derechos humanos, las declaraciones internacionales de derechos humanos y los doctrinarios que son interpretaciones provenientes de órganos oficiales internacionales que sirven para aclarar el contenido de todos los instrumentos normativos.

1. La Declaración Universal de los Derechos Humanos. En la Declaración Universal de los Derechos Humanos, se establece en su parte conducente, respecto al derecho a la vivienda:

Artículo 22. Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.

Artículo 23. Toda persona que trabaja tiene derecho a una remuneración equitativa y satisfactoria, que le asegure, así como a su familia, una existencia conforme a la dignidad humana y que será completada, en caso necesario, por cualesquiera otros medios de protección social.

2. El pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Sigue con la misma norma de la Declaración Universal en relación a un nivel de vida adecuado en base a la dignidad humana.

Artículo 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 Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la

importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

3. La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre. Esta contiene 2 artículos que establecen:

Artículo 11. Toda persona tiene derecho a que la salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica...

Artículo 23. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de las personas y del hogar.

4. La Convención Americana Sobre Derechos Humanos⁴⁷ Las disposiciones referentes al derecho a la vivienda contenidas en este documento están en el artículo 11 que establece que: toda persona tiene derecho a que la salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica...” y el artículo 13 que establece: Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.

5. Protocolo San Salvador⁴⁸. En su artículo 11 establece el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano y a contar con los servicios públicos

⁴⁷ La Convención Americana sobre Derechos Humanos (también llamada Pacto de San José de Costa Rica o CADH), fue suscrita tras la Conferencia Especializada Interamericana de Derechos Humanos, el 22 de noviembre de 1969 en la ciudad de San José en Costa Rica y entró en vigencia el 18 de julio de 1978. Es una de las bases del sistema interamericano de promoción y protección de los derechos humanos.

⁴⁸ El Protocolo de San Salvador es el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, fue adoptado en San Salvador, El Salvador, el 17 de

básicos; y en el 15 párrafo 1, se señala la obligación del Estado de velar por el mejoramiento moral y material de la familia.

3.2 Protección Internacional y Justiciabilidad del Derecho a la Vivienda.

Para asegurar la protección de los derechos humanos, es necesario que éstos sean positivados, es decir, que se conviertan en normas de derecho positivo y que además se protejan no sólo por el Estado, sino frente al propio Estado. Para ello se deberá construir un esquema de funcionamiento en el que la garantía de los derechos, estén supervisados internacionalmente puesto que, en virtud de que el individuo o grupos no son sujetos de derecho internacional público, el destinatario es el Estado, colocando así a los mencionados en primer lugar, en una posición débil respecto de su protección.

La Protección universal de los derechos humanos, es creada en torno a la organización de naciones unidas, a la organización internacional clásica y a los métodos tradicionales del derecho internacional, contiene la suscripción de numerosos convenios internacionales en materia de derecho que pueden adoptar un carácter general o sectorial.

Existen diversas instituciones a nivel internacional, que sirven para vigilar que los derechos humanos tengan mejor cumplimiento. La principal es la Asamblea General, en ésta están representados todos los Estados miembro, que tienen derecho a un voto. Su función es aprobar los tratados y formular recomendaciones para crear ambiente de mejor entendimiento. Le sigue el comité de derechos económicos, sociales y culturales, que es el que se encarga de interpretar los contenidos del pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, a través de observaciones generales, dentro de las cuales está incluido el derecho

noviembre de 1988, en el decimoctavo período ordinario de sesiones de la Asamblea General.

a la vivienda, y vigila el cumplimiento del PIDESC, mediante los informes presentados por los Estados miembro, conocidos como informes alternativos o sombra.⁴⁹

Asimismo, la comisión de Derechos Humanos, es un órgano intergubernamental que está compuesto por 47 Estados. Su función es promover y proteger los Derechos Humanos en el Mundo. Éste consejo a su vez, cuenta con expertos denominados Relatores, encargados de examinar, analizar y estudiar un país o un caso en concreto de Derechos Humanos, mismos que forman parte de los procedimientos especiales en dicho órgano.

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

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

⁴⁹ González Plessmann, Antonio J. y Morillo Gil, Vicmar, *Derechos económicos, sociales y culturales. Introducción al derecho humano a la vivienda adecuada*, Universidad libre de Colombia, Bogotá, editorial Kimpres Ltda, 2009, p. 189.

una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal. (Tesis 1a. CXLVIII/2014.)⁵⁰

3.3 Derecho a la vivienda en España (aspectos generales)

El derecho a una vivienda digna consagrado en la constitución española en el artículo 47, está considerado como una prestación social, y se traduce más bien como una exigencia de los españoles ante los poderes públicos para la adquisición de una vivienda en propiedad o en alquiler, pues establece que éstos deberán promover las condiciones necesarias así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, cuidando siempre de la regulación de la forma en

⁵⁰ Tesis 1a. CXLVIII/2014 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, Libro 5, Abril de 2014, Pag. 801.

que se utiliza el suelo, para evitar la influencia de intereses personales por medio de la reventa.

En realidad, en España el derecho a una vivienda digna no es justiciable. En realidad, según la opinión mayoritaria de la doctrina, sin un desarrollo legislativo es difícil entenderlo como un derecho en sentido técnico. Desde ese punto de vista y dada su ubicación en el contexto constitucional, el derecho a una vivienda digna sería más bien una aspiración o programa de política social, que, eventualmente, alcanzará virtualidad jurídica cuando sea desarrollado por el legislador.

Aunque tanto en México como en España, el derecho a la vivienda está dirigido principalmente hacia aquellos individuos que no tienen los medios económicos para obtener una y se satisface a través del tipo de vivienda social, hay que aclarar una distinción importante dentro del texto constitucional, y es que a diferencia del artículo 4º consagrado en nuestra Constitución política, el derecho a la vivienda en su interpretación literal en la Constitución Española, es un derecho de todos los ciudadanos y no de las familias.

En España el tema de la vivienda compete tanto al Estado como a las comunidades autónomas, donde cada una de ellas está obligada a tener una regulación jurídica en el tema habitacional, dentro de ellas destacan Andalucía y Cataluña, en las que han incluido parámetros que tienen que ver con sostenibilidad, salubridad, seguridad y eficiencia, también toma en cuenta aspectos relativos con la contaminación, como reducción de ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua. Además, uno de sus principios rectores es que los poderes públicos deben generar y diseñar viviendas especialmente para jóvenes y grupos de personas más necesitados, en tanto que, el derecho a la vivienda es un derecho funcional de libertad⁵¹, que da la pauta para poder gozar y

⁵¹ Concepto empleado por García Macho, Ricardo, “Los derechos fundamentales sociales y el derecho a una vivienda como derechos funcionales de libertad”, *Revista Catalana de dret públic*, s.l.i., 2009, número 38, consultado el día 22 de agosto de 2015, <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2994834>

disfrutar de otros derechos de libertad. Desde esta perspectiva, el grado de exigibilidad del derecho a la vivienda que puede ejercer una persona podría ampliarse en virtud de que además de que la ley lo establece, es un derecho que posibilita el ejercicio de la libertad.

Sin embargo, al igual que en México también hay aspectos negativos en la política habitacional, puesto que según el informe del relator especial para una vivienda adecuada para Hábitat-ONU, Miloon Kothari⁵², se identificaron problemas y obstáculos que enfrenta la población para la adquisición de vivienda, dentro de los que destacaron la subida de precios, la subida de intereses hipotecarios y la morosidad en los pagos, lo que ha provocado desalojos.

3.4 Derecho a la vivienda en Chile (aspectos a destacar dentro de la política habitacional)

Su política habitacional está vista desde el enfoque de desarrollo urbano, destacando la importancia del suelo para evitar el crecimiento desordenado de las ciudades, además bajo el principio de igualdad, los créditos en España son otorgados a la clase media, mientras que los subsidios están dirigidos para la clase más desfavorecida, es una política de integración social.

Tales subsidios son otorgados a proyectos que no tienen más de 150 viviendas donde el 60% de los beneficiarios pertenecen a la misma comunidad, esto con el fin de favorecer el arraigo y la cohesión social. De acuerdo con la política, los terrenos donde se construyan las unidades habitacionales deben estar al interior de un área urbana, en zonas con acceso a escuelas a 1 km. Como máximo, centros de salud a 2.5 km y transporte a 500 m.

Además, todos los nuevos desarrollos habitacionales implementados por el gobierno incluyen la provisión de servicios básicos. Esto, unido a un intensivo

⁵² Kothari, Miloon, "Informe del relator especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado." (2003), ONU.

programa de saneamiento de campamentos⁵³ realizado en las últimas dos décadas, ha puesto a Chile en el primer lugar entre los países en desarrollo en cuanto a la provisión de agua potable y alcantarillado urbanos.

Por otra parte, la dotación de servicios públicos, así como la creación de programas como el de alimentación complementaria para niños, embarazadas y nodrizas, vacunaciones masivas, control del niño sano, etc., ha tenido efectos positivos en la salud de la población, como disminución de enfermedades infecciosas y niveles de desnutrición. El efecto del acceso a servicios básicos sobre la salud de la población es de tal importancia que, a pesar de los altos índices de hacinamiento que resultaron de la represión del crecimiento urbano irregular durante el período militar⁵⁴, los índices de salud han disminuido consistentemente, poniendo a Chile a la delantera del mundo en desarrollo (con índices sólo comparables a Cuba y Costa Rica). Otros de los aspectos que han contribuido al mejoramiento en la calidad de vida de la población, es que para evitar el hacinamiento en las unidades habitacionales, la política establece que las viviendas deben tener como mínimo 2 dormitorios, con una planeación arquitectónica que permita ampliarla hasta 4 dormitorios.

Tal vez uno de los primeros elementos a destacar es que en Chile se han detenido las ocupaciones ilegales de terrenos, pilar de la problemática del desarrollo urbano en todos los países en desarrollo. A esta ocupación irregular se responsabiliza de gran parte de los problemas de las ciudades, como altísimos

⁵³ En Chile a los asentamientos irregulares se les llama campamentos.

⁵⁴ Período de la historia de Chile comprendido entre el 11 de septiembre de 1973 y el 11 de marzo de 1990, durante el cual se desarrolló una dictadura militar encabezada por el general Augusto Pinochet. Durante este período se cometieron sistemáticas violaciones de los derechos humanos, registrándose al menos 28 259 víctimas de prisión política y tortura, 2298 ejecutados y 1209 detenidos desaparecidos, véase <http://www.icarito.cl/2009/12/407-3262-9-gobierno-militar.shtml/>

costos de urbanización, inadecuada localización de la vivienda popular, falta de accesibilidad, carencia de servicios urbanos, etc.⁵⁵

El gobierno Chileno, se ha encargado de perfeccionar su sistema de subsidios, aumentando año a año la cantidad de soluciones habitacionales en estos campamentos (que por lo general están ubicados en los barrios de Chile), por ejemplo con la reubicación de las familias por medio de la obtención de una vivienda de interés social. Asimismo se ha contribuido al mejoramiento de tal situación, por medio de programas como el llamado “operación barrio”, en el que se busca como objetivo, contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presentan problemas de deterioro urbano y vulnerabilidad social, a través de un proceso participativo de recuperación de los espacios públicos y de los entornos urbanos de las familias.⁵⁶

3.5 Perspectiva de la Vivienda desde el Análisis Económico del Derecho.

El análisis económico del derecho, plantea los problemas jurídicos como problemas de índole económica, tomando como premisa que las personas actúan de determinada manera en razón del contenido de las normas jurídicas; se presume que los individuos toman decisiones en relación con los costos o beneficios derivados de ellas, es decir, que su conducta siempre está determinada por los incentivos y la racionalidad.

El fin primordial del análisis económico del derecho consiste en aplicar herramientas de la teoría económica del derecho que permitan crear normas jurídicas eficientes y en su caso, detectar aquellas que son impresas o vagas y que generan conflictos en su aplicación, de modo que busca sustituirlas o mejorarlas.

⁵⁵ Ducci, María Elena, “El lado oscuro de una política de vivienda exitosa”, *revista Eure no. 69*, 1997, Santiago de Chile, http://www7.uc.cl/sw_educ/cyv/pdf/chile.pdf

⁵⁶ Ídem.

Otra cuestión muy importante es que los desarrolladores y el gobierno no trabajan conjuntamente para crear ciudades, sino para crear viviendas, y el uso mixto que ofrecen las ciudades se va dando posteriormente en un espacio que no está diseñado para eso.⁵⁸ La realidad es que tanto el gobierno como las empresas privadas dedicadas a la construcción de vivienda interés social buscan la ganancia, ya sea vendiendo casa no adecuadas para vivir, como aceptando sobornos para permitir que se construya en lugares inadecuados.

⁵⁸ Sánchez, Javier, “La vivienda social” en México. Pasado-presente-futuro” Consultada en <http://www.jsa.com.mx/documentos//libro%20vivienda%20social.pdf>

Capítulo IV

EL DERECHO A LA VIVIENDA EN CHIAPAS

4.1 Marco Jurídico.

En México, el derecho a la vivienda encuentra su fundamento en el artículo 4º, párrafo 7º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma que establece que: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Uno de los aspectos negativos, a decir del autor Miguel Carbonell, es que el texto Mexicano, predispone el derecho a la vivienda, a las “familias” y no a las personas como entes individuales, hecho que a la interpretación se entiende únicamente como una garantía colectiva.

Por otra parte, en el Estado de Chiapas el Artículo 3º Fracción XXV, de su Constitución Política, en su parte conducente establece: 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.

En este texto se hace una distinción en relación a la palabra familia-individuo, pero engloba el derecho a un nivel de vida adecuado, y no a una vivienda en específico; por supuesto que el nivel de vida adecuado incluiría el otorgar habitación a las personas, pero recordemos que se trata de tener además de un fundamento jurídico, los instrumentos necesarios para poder hacer exigible ese derecho.

A continuación, haremos un recuento de las disposiciones jurídicas que contemplan el derecho a la vivienda como una garantía del estado, así como las políticas públicas creadas en torno a la materia.

4.1.1 Ley Federal de Vivienda

Esta Ley fue creada como ley reglamentaria al artículo 4º constitucional y entre sus principales objetivos se encuentran el establecer y regular la política nacional, la creación de programas, instrumentos y apoyos para que la familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa; así como lograr el desarrollo nacional equitativo y corregir disparidades regionales e inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Dentro de las competencias en materia de Vivienda, establece el artículo 17:

Artículo 17.- La Comisión promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda, en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos estatales y municipales en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:

A.- Los gobiernos estatales asuman las siguientes atribuciones:

I. Formular y aprobar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional señalados por esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda de la entidad federativa, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza...

... B.- Los municipios asuman las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los programas municipales de suelo y vivienda, de conformidad con los lineamientos de la Política Nacional señalados por esta Ley, en congruencia con el programa estatal correspondiente y demás ordenamientos locales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

III. Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano;

IV. Coordinar, con el gobierno de su entidad federativa, la ejecución y el seguimiento del correspondiente programa estatal de vivienda;

V. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales...

4.1.2 Ley General De Asentamientos Humanos

Esta ley tiene por objeto que la federación coadyuve con las entidades federativas y los municipios para regular y ordenar los asentamientos humanos en el país, por medio de la creación de normas básicas que ayuden a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como fomentar la participación social en esta materia.

En su artículo tercero establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante ciertos elementos indispensables; y en materia de vivienda menciona:

...X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;

...XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;

Además de que se establecen ciertas atribuciones a los municipios en el ámbito de sus competencias, en su artículo 32 menciona que las legislaciones de cada estado en materia de desarrollo urbano, deberán señalar los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como establecer, entre otras disposiciones, la construcción de vivienda, infraestructura y equipamiento de los centros de población, así como la regularización de la tenencia de la tierra.

Dentro de ésta misma Ley, se establecen los lineamientos de la Política Nacional a considerar para poder alcanzar sus objetivos, mismos que a continuación se describen de manera breve:

- I.- La política nacional estará encaminada a promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, en especial la que se encuentre en situación de pobreza, marginación y vulnerabilidad;
- II.- Deberá Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de todos los sectores para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes modalidades;
- III. Promoverá medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
- IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables;
- 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;
- VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y 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;

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;

IX. Promover medidas que proporcionen 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;

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

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

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.

4.1.3 Ley de Seguridad Social

Esta ley fue creada con la finalidad de garantizar el derecho a la salud, la asistencia médica, la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo, así como el otorgamiento de una pensión que, en su caso y previo cumplimiento de los requisitos legales, será garantizada por el Estado. Respecto a su parte conducente, establece:

Artículo 5. La presente ley se aplicara:

A los trabajadores del servicio civil del Gobierno del Estado de Chiapas.

- I. II. A los trabajadores de los Municipios y de las dependencias Públicas que por Ley, por Convenio, o por acuerdo del Ejecutivo Estatal sean incorporadas a su régimen.
- II. A los pensionistas a quienes el Instituto les reconozca tal carácter. IV. A los familiares derechohabientes de los trabajadores y pensionistas mencionados.
- III. Al Gobierno del Estado, a las entidades y organismos Públicos que se mencionan en esta ley.

Artículo 6. Para los efectos de esta ley se entiende:

- I. Por asegurado, a todo trabajador que preste sus servicios al Gobierno del Estado, mediante designación legal o estén incluidos en la nómina, siempre que sus cargos y sueldos hayan sido consignados en los presupuestos respectivos, o aquellos que estén incluidos en la lista de raya como trabajadores temporales, para obra determinada o por tiempo fijo. No se considerarán como asegurados a los trabajadores que presten sus servicios mediante contrato sujeto a la legislación común, o a las que por cualquier motivo perciban sus emolumentos exclusivamente con cargo a la partida de honorarios.
- II. Por pensionista, a toda persona a quien el Instituto le reconozca tal carácter.
- IV. Por familiares derechohabientes, a aquellos a quienes esta ley les conceda tal carácter.
- V. Por derechohabientes, al núcleo familiar integrado por el asegurado o pensionista y los familiares derechohabientes de ambos.

...Artículo 7. Se establece con carácter obligatorio las siguientes prestaciones:

- I. Servicios que eleven los niveles de vida del asegurado.
- II. Servicios que mejoren la preparación técnica y cultural y que activen las formas de sociabilidad del asegurado y su familia.
- III. Servicios de enseñanza para la capacitación administrativa.
- IV. Servicios de Caja de Ahorros.

- V. Préstamos a Corto Plazo.
- VI. Préstamos Hipotecarios...

...Artículo 49. Los asegurados que hayan contribuido por más de seis meses al Instituto, podrán obtener préstamos con garantía hipotecaria, en primer lugar, sobre inmuebles urbanos. Los préstamos se destinarán a los siguientes fines:

- I. Adquisición o construcción de viviendas que habite el asegurado.
- II. Adquisición de terrenos en los que deberán construirse la habitación del asegurado.
- III. Efectuar mejoras o reparaciones de las mismas; y
- IV. Redención de gravámenes que soporte el inmueble o el pago de pasivos por los conceptos anteriores....

4.1.4 Ley de Desarrollo Urbano

Entre sus objetivos está el incorporar como eje estructural del desarrollo del estado, la atención a la vivienda, la regulación de la tenencia de la tierra, la preservación del patrimonio cultural y la participación social.

Artículo 5°.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo de los centros de población del estado tendera a mejorar el nivel de la calidad de vida de la población urbana, así como incrementar el índice de desarrollo humano en la entidad, de acuerdo a los objetivos de desarrollo del milenio del programa de naciones unidas para el desarrollo de la organización de las naciones unidas, mediante:

- I. El aprovechamiento en beneficio social, de los elementos naturales susceptibles de apropiación, que garanticen una distribución equitativa de la riqueza publica;

- II. El desarrollo equilibrado de los asentamientos del estado, que armonice la interrelación entre ciudad y campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano;
- III. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población, comunidades rurales e indígenas del estado;
- IV. El fomento de centros de población de dimensiones pequeñas y medias, a fin de evitar de que por su desproporción, generen impactos negativos o grave deterioro social, humano y ecológico;
- V. La preservación y mejoramiento del medio ambiente;
- VI. La regulación del mercado de terrenos y en especial los requeridos para la vivienda popular, de interés social y rural;
- VII. La distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, a fin de evitar la concentración de la dispersión de los centros de población;
- VIII. La zonificación y control de uso y destinos del suelo;
- IX. La dotación suficiente y adecuada de infraestructura y equipamiento urbano, así como la debida prestación de los servicios públicos;
- X. La protección del patrimonio cultural y de imagen urbana de los centros de población de la entidad;
- XI. El control del crecimiento de los centros de población, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano;
- XII. La participación ciudadana en la solución de los problemas que generan la convivencia social en los asentamientos humanos;
- XIII. La coordinación de la inversión pública y la concertación privada en la planeación y desarrollo regional, urbano y rural;
- XIV. La preservación y protección del medio natural y de la vida silvestre en el territorio del estado, la adecuada interrelación de los elementos naturales con los centros de población y la posibilidad de su aprovechamiento y disfrute racional por los habitantes; y

XV. La estricta aplicación de las leyes, normas, reglamentos, programas en materia de desarrollo urbano y vivienda.

Además, esta ley contempla que en conjunto con los municipios, se prevea la construcción de viviendas accesibles o adaptables para personas con discapacidad y adultos mayores, con las características arquitectónicas necesarias para facilitar su acceso, seguridad y funcionalidad, así como, la observancia de las disposiciones normativas al respecto, lo cual es un tema que ha quedado fuera de las políticas públicas de los Estados.

4.1.5 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.⁵⁹

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. Cuando se crea una política pública nacional, resulta primordial establecer los principios que regirán la conducta del Estado respecto a la misma, así como las atribuciones de sus diferentes órganos.

Bajo este contexto, la política nacional de vivienda, definida por la fracción X del artículo 4° de la Ley de Vivienda establece que:

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

⁵⁹ Acosta Romero Miguel, *Segundo curso de Derecho Administrativo*, Porrúa, México, 1989, pp. 632.

...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...

Algunas de las líneas de acción propuestas dentro de esta política se encuentra el fomentar entre los gobiernos locales una mayor densidad habitacional en los centros urbanos; estimular entre desarrolladores de vivienda la construcción de vivienda vertical de calidad con espacios recreativos, profundizar en el análisis del fenómeno de vivienda abandonada, de manera que se busquen estrategias para aprovechar los espacios; contribuir al crecimiento ordenado de las ciudades.

Para el cumplimiento de estos objetivos, el Presidente de la República determinó cuatro estrategias:

1. Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional.
2. Transitar hacia un desarrollo urbano sustentable e inteligente.
3. Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda.
4. Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

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.

Dentro de esas dependencias encontramos a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), que es la institución de la Administración Pública Federal que se encarga de los temas de desarrollo agrario, urbano y de vivienda; fue creada por reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal,

publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de enero de 2013, con lo que quedaría extinta la Secretaría de la Reforma Agraria; su propósito es planificar, coordinar, administrar, generar y ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, asegurar una vivienda digna, un desarrollo urbano y rural así como otorgar certeza jurídica a los núcleos agrarios, prevenir los asentamientos en zonas de riesgo y coadyuvar en caso de fenómenos naturales para la atención inmediata.

A su vez, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), es una institución adscrita a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), que se encarga de que las acciones implementadas sean con pleno cuidado del desarrollo urbano, territorial y desarrollo sustentable, así como de coordinar la función de promoción habitacional y de vigilar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno en materia de vivienda.

También tiene la función de desarrollar, ejecutar y promover esquemas y mecanismos de financiamiento y subsidio para la vivienda. Este organismo se encarga de dirigir programas como el fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), que nace en 1981 como un fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares, con el objetivo de financiar la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales populares. El 2 de junio de 2003 se realiza el Acuerdo Modificatorio al Contrato del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, en el que se establecen los fines de éste y entre los que destacan: otorgar créditos a través de intermediarios financieros para desarrollar programas de vivienda urbana y rural y de otorgar subsidios conforme a los programas que opera y las Reglas respectivas y con base en los recursos que le sean asignados dentro del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente.

Actualmente el FONHAPO opera como fideicomiso coordinado por la SEDATU, y está dirigido a los hogares en situación de pobreza, con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad y de espacios en la vivienda.

Es a través de este fideicomiso que el gobierno federal aporta los recursos financieros para el cumplimiento del programa nacional de vivienda, con el apoyo de los programas de vivienda digna y vivienda rural que otorgan un monto

económico a partir de 40 y hasta 53 mil pesos para edificar una unidad básica de vivienda en el ámbito urbano y rural, de 15 a 20 mil pesos para ampliar una vivienda en zonas urbanas y rurales y de 10 a 15 mil pesos para mejorar la vivienda en zonas urbanas y rurales. Tiene una cobertura en todo el país, dándole prioridad a las entidades con mayor grado de rezago social y a los solicitantes que se encuentran con un alto índice de pobreza, a los que padecen alguna discapacidad o que tienen un dependiente económico discapacitado a las madres solteras, a los hogares cuyo jefe de familia es un adulto mayor de 60 años o más y a los hogares con niños de hasta 14 años de edad.

Otros de los programas que operan en la política nacional de vivienda son el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). El INFONAVIT se constituyó en 1972 como un fondo de subcuenta, creado a partir de las aportaciones de los patrones, para el financiamiento de vivienda de trabajadores asalariados del sector privado. Es la institución encargada de administrar dichas aportaciones y operar un sistema de financiamiento para los trabajadores, con la finalidad de adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar la vivienda, así como cubrir el pago de pasivos.

El FOVISSSTE, se integró en ese mismo año como un órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Cada empleado público tiene una subcuenta de vivienda que administra el Fondo de la Vivienda del ISSSTE. El FOVISSSTE administra las aportaciones de las dependencias y entidades públicas afiliadas al ISSSTE, destinadas al otorgamiento de créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de las viviendas de los trabajadores del Estado.

La política nacional de vivienda, establece en relación al financiamiento para la vivienda, que los instrumentos de apoyo para la realización de las acciones de vivienda, serán los créditos y subsidios que para tal efecto otorgue el gobierno Federal, así como estatal y municipal, ahorros de particulares y otras aportaciones del sector público y privado; respecto a este tema La SCJN, emitió un criterio

jurisprudencial, en el que reconoce que el Estado está obligado a implementar las medidas necesarias para cumplir con la estrategia nacional de vivienda, es decir, deberá crear las leyes y normativa adecuada para que regule la política nacional en cuanto a los elementos que constituyen el estándar para que la vivienda sea adecuada; a su vez establece que para su cumplimiento, deberá ser extensivo a los sectores privado y social que participen en la promoción de desarrollo inmobiliario, quienes deberán apegarse a dicha normatividad, haciendo exigible dicho derecho en caso de que no se cumpla con los requisitos mínimos.

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL ESTADO MEXICANO ESTÁ OBLIGADO A IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE VIVIENDA, PERO SU CUMPLIMIENTO NO ES EXCLUSIVO DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO, SINO QUE SE HACE EXTENSIVO A LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO.

Si bien es cierto que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, impone a los Estados Parte la obligación de implementar las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también lo es que deja libertad de configuración para que cada Estado sea quien determine cuáles son las medidas que más se adaptan a las condiciones sociales, económicas, culturales y climatológicas de cada país. En ese sentido, corresponde a cada Estado emitir la legislación y normativa que regulen la política nacional en torno al derecho a una vivienda adecuada, en el entendido de que aquélla deberá respetar los elementos que constituyen el estándar mínimo, y que una vez emitida, su cumplimiento no debe quedar al arbitrio de los órganos del Estado ni de los particulares, sino que corresponde a aquél implementar las medidas adecuadas para que sus órganos y los sectores social y privado den debido cumplimiento a los compromisos adquiridos. En ese tenor, cualquier excepción al cumplimiento de la normativa aplicable debe estar plenamente

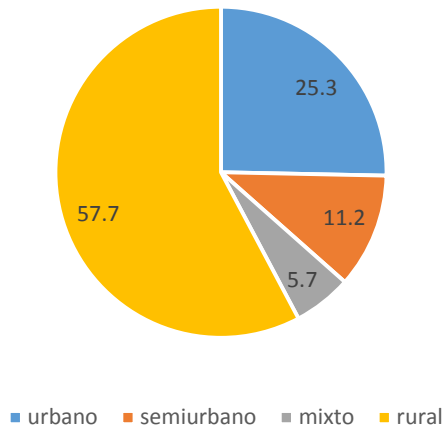
justificada y, en su caso, autorizada, además de que ha de hacerse del conocimiento del comprador de la vivienda previamente a su adquisición. De forma que si el desarrollador inmobiliario no acredita contar con la autorización para exceptuar el cumplimiento de algún requisito impuesto por la normativa aplicable, y no justifica plenamente las razones por las cuales decidió no incorporar dicho requisito a la vivienda, pero sobre todo, no demuestra haber comunicado en forma expresa y clara al comprador, antes de su adquisición, que ésta carece o carecerá de algunos de los requisitos impuestos por la normatividad aplicable, especialmente cuando la vivienda se adquiere antes de ser construida, entonces, el comprador debe tener expedito su derecho para demandar, ya sea, el cumplimiento forzoso de la normativa y, por tanto, del estándar mínimo requerido para que la vivienda sea adecuada o, en su defecto, la rescisión o nulidad del contrato y la indemnización correspondiente. Consecuentemente, la obligación de implementar las medidas adecuadas para cumplir con la estrategia nacional de vivienda no es exclusiva de los órganos del Estado, sino que se hace extensiva a los integrantes de los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario; máxime que, por regla general, éstos lo hacen con objeto de lucro. De ahí que sea inadmisibile que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, esto es, a que cumpla con el estándar mínimo para poder ser considerada como tal -como es el hecho de contar con ventanas-, se condicione a que no se haya pactado en un contrato, puesto que el estándar mínimo con el que debe contar una vivienda para considerarse adecuada no deriva del pacto entre las partes, sino de la Constitución General de la República y de los tratados internacionales, y su cumplimiento no se puede dejar a la voluntad de las partes. (Tesis 1a. CXLVII/2014).⁶⁰

⁶⁰ Tesis 1a. CXLVII/2014 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Tomo I, Abril de 2014, Pag. 799.

4.2 Pobreza, marginación y aspectos generales del Derecho a la Vivienda en Chiapas

Chiapas ocupa uno de los primeros lugares de Estados que viven con mayor rezago social y marginación en el país; diversos factores como la falta de empleo, de infraestructura, corrupción de quienes manejan los recursos públicos, la gran cantidad de población indígena, los desplazos, la irregularidad en los procesos judiciales, y además, cuenta con el mayor número de municipios rurales⁶¹ en el país, se estima que un 76% de la población vive en condiciones de pobreza y pobreza extrema.⁶²

Tipos de municipio (%)



⁶¹ De acuerdo con un informe del INEGI, rural corresponde a los municipios con más del 50% de la población que reside en localidades menores a 2 mil 500 habitantes; semiurbano corresponde a los municipios con más del 50% de la población que reside en localidades entre 2 mil 500 y 14 mil 999 habitantes; urbano se refiere a los municipios con más del 50% de la población que reside en localidades de 15 mil habitantes y más; mixto corresponde a los municipios cuya población se reparte en las categorías anteriores, sin que alguna tenga más del 50%.

⁶² Dato según el informe anual sobre la situación de pobreza y rezago social que realiza la Comisión Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.

Además, en Chiapas se localiza el mayor porcentaje de población indígena del país, muchas de las violaciones de los derechos humanos se han dado en este ámbito, debido a conflictos de lucha por la tierra, es decir conflictos de índole agrario, mismos que han desembocado en la posesión ilegal de terrenos por parte de esta población, lo que ha provocado diversos enfrentamientos y en consecuencia, violaciones a derechos como a la vida, a la integridad y a la libertad personal.

Derivado de estos conflictos, se crea una militarización en el Estado, justificada en los ámbitos federal y estatal, con el fin de proteger a la comunidad de este tipo de enfrentamientos, sin embargo, esta militarización ha creado un clima de inseguridad; identificándose diversas violaciones a derechos humanos que engloban violación del domicilio, despojo y daño a la propiedad personal, robo de pertenencias, amenazas, acusaciones falsas o arbitrarias, obstrucción al libre tránsito y parcial detención de la comunidad, trabajo forzado, injerencia en los estructuras comunitarias y violación de los derechos de Chiapas como pueblo indígena, etc. En casi todas las situaciones los autores materiales son conocidos y gozan de total impunidad.⁶³

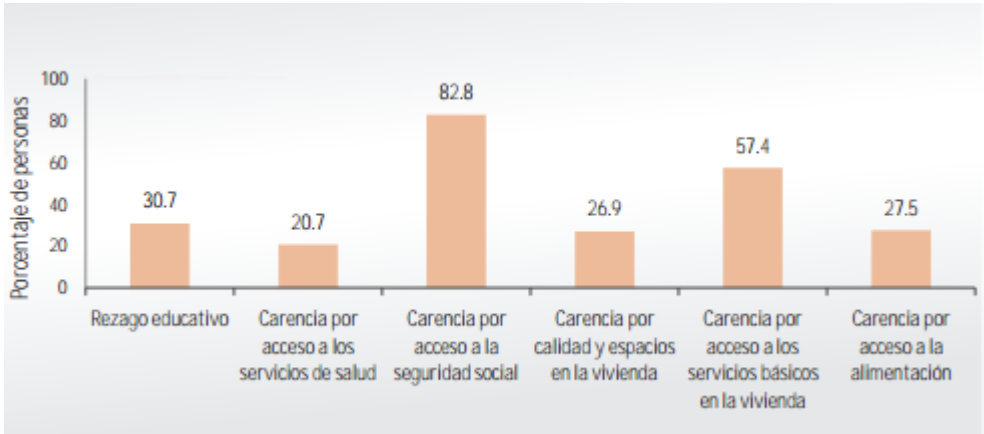
Todos estos conflictos, han ocasionado que muchos indígenas se tengan que desplazar a otras tierras y se asienten de manera ilegal, construyendo viviendas improvisadas sin condiciones dignas para vivir, además, se les ha prohibido cultivar en esas tierras por lo que el alimento se convierte también en un problema para ellos. La mayoría de los afectados son niños, mujeres y ancianos, quienes además viven en un estado de tensión psicológica por los patrullajes que recurrentes que realizan los paramilitares. Un porcentaje de indígenas menor que decide desplazarse hacia las ciudades urbanas sufre discriminación en el ámbito laboral, con lo que se crea un problema de desigualdad económica.

⁶³ “Las violaciones de los derechos humanos en Chiapas”, <http://www.solidaritat.ub.edu/observatori/esp/chiapas/analisis/dhchis.htm>

Distintas Organizaciones Nacionales no Gubernamentales se han pronunciado al respecto y han denunciado y velado por los Derechos de este sector, sin embargo, a pesar de que organismos internacionales como la Comisión Internacional de Derechos Humanos (CIDH) se han involucrado, el Gobierno Mexicano ha negado que existan dichas violaciones, por lo que la situación no ha mejorado en tantos años. La recomendación que ha formulado la CIDH respecto a las zonas de conflicto en Chiapas, es que se reinicie el diálogo, que se proteja y atienda a los indígenas desplazados; que se desarme y castigue a los integrantes de grupos paramilitares; y que se promuevan las reformas sociales y políticas necesarias para eliminar las causas de la violencia.

Entonces, la pobreza representa uno de los mayores obstáculos para el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda así como de otros derechos fundamentales; de acuerdo con las cifras de la encuesta intercensal 2015 de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), en el Estado de Chiapas hay 5, 217,908 habitantes, población de la cual más del 50% es rural y vive en condiciones precarias, presentando deficiencia en los servicios básicos como drenaje, agua potable, transporte, energía eléctrica, etc.; a continuación se muestra una gráfica con los principales indicadores de carencia social, asociados con la pobreza en el Estado:

INDICADORES DE CARENCIA SOCIAL ASOCIADOS A LA MEDICIÓN DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL



Elaborado por SEDESOL con base en información del CONEVAL, 2014

La población que no cuenta con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda, se ve en la necesidad de recurrir al mercado informal de producción, mientras que de acuerdo a la legislación local vigente, existe cierto sector “privilegiado” que tiene la oportunidad de obtener protección y seguridad en cuanto a la adquisición de una vivienda: los trabajadores al servicio del Estado, a quienes los ampara la legislación en materia laboral, puesto que establece que el gobierno tiene la obligación de realizar una aportación económica a través del FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE).

El Artículo 136, del capítulo III, de la Ley Federal del Trabajo, cita lo siguiente:

Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.

Sin embargo el Artículo 146, alude que los patrones no tienen obligación de pagar las aportaciones a que se refiere el Artículo que antecede, por lo que toca a los trabajadores domésticos.

Entonces, ¿En base a qué requisitos, puede una persona ser acreedora a algún crédito otorgado por alguno de estos fondos de vivienda si su patrón no cumple con esa obligación o si es una persona que no tiene acceso a un trabajo formal, como por ejemplo un empleado doméstico?

Por su parte, la política Nacional de Vivienda establece, respecto de la población en situación de pobreza, dentro de sus lineamientos lo siguiente:

...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...

Por lo que entonces, resulta necesario que el Estado establezca las herramientas y lineamientos mediante los cuales se deberán promover dichas oportunidades de acceso a la vivienda, cuidando además, que esta cumpla con los elementos establecidos por el Comité (estudiados en capítulos anteriores) para considerar que la vivienda sea adecuada y por lo tanto, digna para sus habitantes.

De acuerdo con las cifras de la encuesta intercensal 2015 de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), en el Estado de Chiapas hay 5, 217,908 habitantes, población de la cual más del 50% es rural y vive en condiciones precarias, presentando deficiencia en los servicios básicos como drenaje, agua potable, transporte, energía eléctrica, etc.

Municipios con mayor número de personas que viven con carencias de servicios públicos

| Municipios con mayor número de personas con la carencia | Número de personas | Porcentaje de la población municipal con la carencia |
|--|---------------------------|---|
| Ocosingo | 171,346 | 80.5 |
| Tapachula | 121,522 | 35.8 |
| Chilón | 115,743 | 93.6 |
| Tuxtla Gutiérrez | 101,293 | 17.2 |
| Las Margaritas | 95,533 | 80.2 |

Fuente: Elaborado por SEDESOL con datos de la Encuesta Intercensal 2015.

De acuerdo con la encuesta intercensal 2015, en el Estado hay un total de viviendas habitadas de 1,239,007, y un total de habitantes de 5,216,820, es decir un porcentaje de 4.2% de ocupantes por vivienda. Chiapas ocupa uno de los primeros lugares con hacinamiento; en el censo de población y vivienda del año 2010, se registró un total de 575,203 de viviendas particulares habitadas con hacinamiento, es decir, más del 50% de viviendas habitadas en ese entonces.

A continuación se muestran algunos indicadores importantes para la evaluación de la vivienda en Chiapas:

| Indicadores de Servicios Públicos en la Vivienda | |
|--|-------|
| Porcentaje de viviendas habitadas con piso de tierra | 10.62 |
| Porcentaje de viviendas habitadas sin estufa o fogón con chimenea cuando usan leña o carbón para cocinar | 81.5 |
| Porcentaje de viviendas habitadas que disponen de agua entubada dentro de la vivienda | 54.23 |
| Porcentaje de viviendas con energía eléctrica | 97.5 |
| Porcentaje de viviendas con drenaje conectado a la Red Pública | 61.3 |

Elaboración propia con datos de la Encuesta Intercensal de 2015 del INEGI.

Las condiciones de la vivienda deficiente tiene efectos tanto psicológicos como físicos, por lo que el Comité ha exhortado a los Estados Parte de los convenios internacionales así como del Pacto de derechos Económicos, Sociales y Culturales, a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la Organización Mundial de la Salud (OMS), que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y

deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.⁶⁷

Porcentaje de viviendas con principales rezagos en la entidad



Fuente: Elaborado por SEDESOL con datos de la Encuesta Intercensal 2015.

Por otra parte, de acuerdo con la Ley Federal de Vivienda, que establece que:

...Art. 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de 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 protección física ante los elementos naturales potencialmente agresivos...

Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos de factores climatológicos como el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. Además, la habitabilidad de una vivienda tiene como característica principal evitar el hacinamiento en la misma,

⁶⁷ Comité de derechos económicos, sociales y culturales, *El derecho a una vivienda adecuada*, 1991, Observación general No. 4, Sexto período de sesiones.

al mismo tiempo que debe buscar una convivencia armónica dentro de sus ocupantes.

Otro punto importante para determinar si una vivienda es adecuada o no, es la ubicación, ya que ésta 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.

En términos generales, 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:

1.- La Funcionalidad: Se refiere el óptimo y adecuado aprovechamiento de los espacios 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 debe ser funcional por sí misma para solventar la necesidad habitacional de sus ocupantes, permitiendo con ello un uso satisfactorio de todo el inmueble.

2.- Seguridad: Se refiere 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 seguro, con un proceso previo de evaluación sobre el riesgo de suelo, 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).

3.- 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. 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.

Por otra parte, en México, el derecho a la vivienda es garantizado por medio de una prestación social que otorga el Estado ya sea por medio de financiamiento de créditos o de subsidios, sin embargo, parte de esos financiamientos se han dado para subsidiar a la iniciativa privada a través de INFONAVIT y FOVISSSTE, y el mayor problema es que las grandes inmobiliarias están dejando de construir viviendas de bajo costo, puesto que aunque la demanda de viviendas costosas es menor, su ganancia y margen de utilidad es mayor; con lo que se está dejando de lado el objetivo principal de la vivienda de interés social construida para las personas de bajos ingresos.

Esto representa otro de los grandes problemas que enfrenta Chiapas, pues se dice que el precio de adquisición de una vivienda debe ser accesible y proporcional a los ingresos de la persona que la adquiere y no debe representar una carga más. De acuerdo con información brindada por la delegación del INFONAVIT, en Chiapas el monto de crédito promedio de una persona para adquirir una vivienda de interés social en base al salario mínimo es de \$250,000.00 a \$400,000.00, sin embargo, de acuerdo con cifras del índice de precios de la Sociedad Hipotecaria Federal, el costo promedio de una vivienda en Chiapas es de \$712,371.00, lo que representa un costo bastante elevado e incluso inaccesible para la población, tomando en cuenta que el sueldo promedio de una persona es de \$3,683.00 al mes según indicadores de bienestar social que presenta el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).¹

Además, el rango porcentual de personas afiliadas al IMMSS (Instituto Mexicano de Seguridad Social) en el Estado es de 10.6% a 21.3% de acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Empleo y Seguridad Social del año 2013, mientras que un porcentaje que va apenas de 1.7% al 3.8% se encuentra afiliado al ISSSTE (Instituto

de Seguridad Social Para los Trabajadores del Estado). Por lo tanto, solo esta minoría tiene acceso a servicios de salud, derecho a una pensión de retiro, previsiones por discapacidad, cesantía o muerte, y prestaciones diversas como vivienda, préstamos, actividades culturales, entre otras.

El porcentaje que tiene acceso a la seguridad social es muy bajo, por lo que es importante que el gobierno establezca a través de políticas públicas los medios que permitan a las personas de escasos recursos o que no tienen una relación laboral formal que le permita ser derechohabiente a alguno de los sistemas de seguridad, adquirir una vivienda asequible mediante el otorgamiento de subsidios o créditos con facilidad de pago, así como promover la asistencia de autoproducción de vivienda rural sustentable. De hecho, según la CONAVI, la mayor parte del número de subsidios otorgados por conducto de la FONHAPO en el año 2015 en Chiapas fue para mejoramiento y autoproducción de vivienda, sin embargo, los procesos de autoproducción no son asistidos por ninguna institución o constructora que realice algún plan estratégico para que la vivienda sea habitable respecto de las dimensiones o espacios que necesita cada familia.

Subsidios CONAVI

Modalidad ^{3/}

| | Avance Diciembre 2015 | |
|--------------------|-----------------------|-----------------|
| | Número de Acciones | Inversión (mdp) |
| Vivienda Nueva | 868 | 48.5 |
| Vivienda Usada | 99 | 6.3 |
| Mejoramiento | 3,368 | 58.7 |
| Autoproducción | 2,433 | 150.1 |
| Lotes c/ Servicios | 0 | 0.0 |
| Otras | 125 | 1.1 |
| Total | 6,893 | 264.6 |

Elaborado por la subdirección general de análisis, prospectiva y sustentabilidad de la secretaria de desarrollo agrario, territorial y urbano

4.3 Asentamientos Irregulares y Autoproducción de vivienda

De acuerdo con el artículo 79 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas, se denomina asentamientos humanos irregulares a los núcleos de población ubicados en áreas o predios lotificados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra.

Este tipo de asentamientos, se da por diversas razones, la principal y ya mencionada, la pobreza. La falta de recursos de las personas y de instrumentos públicos apropiados para facilitar el financiamiento para la adquisición de una vivienda por parte del gobierno, ha provocado desde hace varios años en todo el país, un crecimiento poblacional desordenado sobre terrenos marginados en los límites de las ciudades, trayendo consigo una serie de problemas socioeconómicos tanto para sus habitantes como para el resto de la población, como por ejemplo exclusión social, migración, desempleo, bajos niveles de educación, etcétera; así como problemas socio espaciales como el agotamiento de reservas territoriales, falta de acceso a servicios públicos como agua, drenaje, luz; contaminación, y riesgo por falta de planeación urbana para sus habitantes.

Debido a las lagunas y omisiones en la normatividad vigente referente al derecho a la vivienda, así como de la problemática planteada anteriormente, los habitantes de esos asentamientos irregulares, tienen que recurrir a la producción informal de vivienda, poniendo en riesgo su salud y desarrollo, en virtud de que no existe ningún tipo de evaluación sobre los procesos de construcción y mucho menos un estudio sobre la calidad de los materiales con los que se construyen las viviendas, creando problemas de estabilidad y durabilidad sobre la misma; se estima que dos terceras partes de las viviendas del país han sido construidas por el método de producción social. La vivienda de los pobres en su mayoría es construida por ellos mismos o contratando trabajadores bajo una lógica distinta a la del mercado, es decir, se

invierte para construir una vivienda propia, no con objeto de sacarla al mercado y obtener una ganancia.⁶⁸

La vivienda es construida de manera progresiva, en base a los escasos recursos de sus habitantes y a su propio esfuerzo, haciendo que los procesos de construcción sean muy tardados y desgastantes, lo que los obliga a vivir en condiciones precarias por muchos años, incluso heredando a sus hijos o nietos esa tarea, con lo cual se está violentando su derecho a una vida digna.

La vivienda en estos asentamientos carece de los elementos básicos para considerar que sea digna y adecuada para sus habitantes. Se estima que de un total de viviendas propias habitadas de 949,817, solamente un 54.50% cuentan con escritura, un 19.69 % se encuentra a nombre de otra persona, otro 21.92% no tiene y del resto se desconoce en qué calidad se encuentra, por lo tanto no cuenta con la seguridad jurídica que hace exigible el derecho a la vivienda, situación que deja en vulnerabilidad el patrimonio a sus habitantes.

De hecho, la carencia de servicios públicos es una característica de los asentamientos irregulares, en los que la falta de acceso a agua o drenaje por ejemplo, son los principales rubros, sin embargo carecen de la mayoría de servicios públicos que son parte de su derecho fundamental a la vivienda digna, como son energía eléctrica, servicios de recolección de basura, calles sin pavimentar, falta de alumbrado público, etc. La falta de acceso a estos servicios, obliga a que sus habitantes los obtengan por sus propios medios, lo cual les implica un riesgo tanto de salud como de su esfera jurídica con acciones como el acarreo de agua y el robo de luz.

Además, el lugar en el que se encuentran los asentamientos irregulares, por lo general son lugares de difícil acceso y alejados de los servicios con los que cuentan

⁶⁸ Torres Rino, *La producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*, UAM/ Conafovi/ Conacyt, Coalición Habitat México/ Coalición Internacional para el Hábitat, México, 2006.

los centros urbanos como hospitales y escuelas, además los costos de transporte representan para ellos un porcentaje importante a considerar dentro de sus egresos. Además, estos asentamientos a veces son construidos en lugares donde existe algún tipo de riesgo a desastres naturales como inundaciones, deslaves o cerca de alguna zona industrial.

Ahora bien, el suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad. De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Chiapas respecto al uso del suelo, corresponde al gobernador del estado por sí, o por conducto del secretario de infraestructura, proponer los mecanismos de adquisición del suelo para integrar la reserva habitacional, industrial y de servicio, así como emitir los dictámenes de factibilidad de uso del suelo para las obras de urbanización que por su naturaleza impacten a nivel regional o subregional la estructura urbana. Asimismo, establece que tanto el gobernador del estado como los municipios podrán decretar espacios dedicados al mejoramiento de las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial con el fin de reordenarlos, renovarlos, regenerarlos, restaurarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, equipamiento, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al desarrollo urbano y rural, particularmente en beneficio de los habitantes de dicha zona.

Sin embargo en los últimos años, el suelo en las ciudades ha perdido su función social y se ha vuelto objeto de negocio, provocando que los sectores de menores ingresos al carecer de una oferta de suelo regular y accesible recurran a la apropiación ilegal en zonas vacantes. Esta situación se traduce en el crecimiento extensivo y las problemáticas generadas por la expansión desordenada de las ciudades.

CONCLUSIONES

El derecho a la vivienda representa una obligación de respuesta del Estado hacia las exigencias del hombre para mejorar sus condiciones y consolidar la calidad de vida para su desarrollo.

En Chiapas, la norma constitucional consagra el derecho que tiene toda persona 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.

Sin embargo, para alcanzar ese nivel de vida adecuado, es necesario que este derecho humano sea vislumbrado a partir del principio de dignidad, el cual debe reunir características específicas, a partir de las cuales deberá ser considerado como adecuado.

Lamentablemente, la vivienda en Chiapas no se puede considerar digna o adecuada en tanto a que la situación de pobreza y marginación ha obligado a un gran porcentaje de la población a vivir en condiciones precarias, puesto que no existen los mecanismos o las herramientas necesarias para obtener una vivienda adecuada que le garantice la calidad de vida que le otorgue un estado de satisfacción y bienestar.

Por otra parte, el derecho a la vivienda no puede considerarse un derecho fundamental cuando no existen las condiciones que lo conviertan en un derecho individual, más protegido y con posibilidad de reclamarlo ante los tribunales en vez de quedar sujeto a la buena voluntad de los gestores de la administración pública. Actualmente no se puede considerar como un derecho vinculante, en tanto que, aunque existen diversas disposiciones que establecen que es una obligación del estado, no se establecen los criterios para actuar cuando se violenta dicho derecho con la omisión por parte del mismo.

Las políticas públicas en relación con el tema de vivienda, deben abordarse desde un enfoque de derechos humanos y de sustentabilidad, que promueva coordinación interinstitucional y soluciones apropiadas a los desafíos del desarrollo urbano, la

vivienda y el medio ambiente. Debe fomentarse la participación ciudadana y organizaciones civiles en la planificación de la vida urbana, a través del diálogo y de iniciativas, con el derecho a decidir sobre la distribución del uso del suelo y de otros aspectos.

La corrupción sin duda, ha sido otro de los factores fundamentales para que el derecho a la vivienda en Chiapas no alcance a toda la población. En realidad la política de vivienda se ha convertido en un negocio tal de inmobiliarias y financieras, lo que se ha podido notar a través del incremento en los costos de la vivienda y la disminución en la demanda de vivienda de interés social, quienes además son avalados por el Gobierno federal.

El Estado debe crear programas por medio de los cuales dar solución respecto a la obtención de certeza jurídica sobre la propiedad, sobre todo para aquellos hogares que se encuentran en condiciones de pobreza y que se ubican en asentamientos irregulares, tomando en cuenta que en términos generales tienen menores ingresos, menos escolaridad, habitan viviendas más precarias y acceden a menos servicios públicos, lo que en conjunto configura un perfil de vulnerabilidad. El apoderamiento de terrenos de forma irregular afecta directamente a los planes de desarrollo urbano y a los sectores de transporte, medio ambiente y desarrollo social, siendo cada vez más difícil de tener alcance en todas las comunidades y proporcionar los servicios necesarios.

Además de los efectos en el hogar, la falta de certeza jurídica aunada a la irregularidad genera ciudades que crecen de manera desordenada, que resultan ineficientes y caras, tanto para los municipios que se ven presionados para proveer servicios básicos y urbanos en asentamientos alejados. El Estado necesita crear estrategias urbanas y rurales de crecimiento de cada una de las ciudades, que garanticen que las personas vivan cerca de sus centros de trabajo, de los centros educativos, de los centros deportivos y lugares de esparcimiento, y cuenten con un transporte ágil y rápido que los lleve a estos espacios.

Por otra parte, 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; para ello, es necesario crear políticas públicas que limiten a las desarrolladoras de vivienda en el país en relación con el impacto negativo que éstas generan por la falta de sensibilidad por la preservación del medio ambiente, la ocupación desordenada del espacio y de áreas protegidas.

Bibliografía.

PISARELLO, Gerardo. Vivienda para todos: un Derecho en (de) construcción; 1ª edición, editorial Icaria, Barcelona, 2003; págs. 263.

CARBONELL, Miguel. Los Derechos fundamentales en México; 3ª edición, editorial Porrúa, 2009, págs. 1111.

Secretaría de Desarrollo social, Comisión de fomento a la vivienda. Vivienda: evidencia del cambio; 1ª edición, editorial fondo de cultura económica, México, 2005, págs. 223.

MAYORGA Lorca, Roberto. Naturaleza Jurídica de los Derechos económicos, sociales y culturales; 1ª edición, editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1998.

DE ARRESE, José Luis. Política de vivienda: textos y discursos; California, 2009, págs. 278.

DEL RIVERO DEL RIVERO, José Alberto. ROMERO PEREZ, Miguel Alberto. La vivienda como derecho constitucional; 1ª edición, editorial Universidad Autónoma de Tabasco, Villahermosa, Tabasco, 2010.

LOZANO, Carlos Augusto. Teoría dogmática de los derechos humanos; Derechos económicos, sociales y culturales, cátedra de MOLINA, Gerardo, Universidad Libre de Colombia.

ÁLVAREZ CONDE, Enrique. TUR AUSINA, Rosario. Los derechos en el constitucionalismo: tipología y tutela multilevel; Teoría y realidad constitucional, número 20, Universidad Nacional de Educación a distancia, 2007.

GARCÍA MACHO, Ricardo, Los Derechos Fundamentales Sociales y el Derecho a una vivienda como derechos funcionales de libertad, Revista Catalana de dret públic, número 38, 2009.

FIX ZAMUDIO, Héctor y Valencia Carmona, Salvador, Derecho Constitucional Mexicano y Comparado, editorial Porrúa, séptima edición año 2011, ciudad de México, Distrito Federal.

JELLINEK, George, Teoría general del Estado, traducción de De LOS RIOS, Fernando, Fondo de Cultura Económica, 2000. 687 págs.

VELÁZQUEZ DE LA PARRA, Manuel. El derecho a la vivienda, Cuaderno del instituto de investigaciones jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Septiembre de 1991.

MARTÍNEZ BULLÉ GOYRI, Víctor Manuel. El derecho a la vivienda digna, Cuaderno del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Septiembre de 1991.

ACOSTA ROMERO, Miguel, Segundo curso de Derecho Administrativo, Porrúa, México, 1989.

LEFEBVRE, Henry y GAVIRIA, M. El derecho a la ciudad, ediciones península, Barcelona, 1969.

PECES-BARBA, Gregorio. La dignidad de la persona desde la Filosofía del Derecho, Dykinson, 2002.

PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. Derechos humanos, estado de derecho y constitución, editorial Tecnos, 2005, 664 págs.

PECES BARBA, Gregorio. Curso de derechos fundamentales: teoría general, Boletín Oficial del Estado, BOE, Madrid, 1995.

6.1 Legislación

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Constitución Política del Estado de Chiapas
3. Ley Federal del Trabajo
4. Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Chiapas
5. Ley Federal de Vivienda.
6. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

7. Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
8. Ley General de Asentamientos Humanos
9. Código de Edificación de Vivienda