

EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA. CONSECUENCIAS  
DE LA DEFICIENCIA DEL MARCO LEGAL MEXICANO. CASO:  
FRACCIONAMIENTO YACATITAS, YURIRIA, GUANAJUATO, MÉXICO  
*The right to adequate housing. Consequences of the deficiency of  
the Mexican legal framework. Case: Fractionation Yacatitas, Yuriria,  
Guanajuato, Mexico*

**LUZ ILEANA JIMÉNEZ PINEDA**

Universidad de Guadalajara

Recibido: 07 de agosto de 2017. Aceptado: 20 de marzo de 2018.

**RESUMEN**

Tener una vivienda no es sólo una pretensión moral. En México, a partir de las reformas del año 2011 en materia de derechos humanos, disfrutar de una vivienda adecuada se convirtió en una obligación jurídica, pero, ¿realmente se garantiza que las viviendas tengan los parámetros mínimos para ser consideradas adecuadas? Sin duda la infraestructura, habitabilidad, asequibilidad, localización y el entorno son algunos de los parámetros de la vivienda que no siempre se satisfacen.

Este texto tiene por objeto contribuir en el debate sobre la definición y los alcances del derecho a una vivienda adecuada; así como estudiar la percepción de los habitantes del fraccionamiento Yacatitas en Yuriria, Guanajuato, en donde la deficiencia del marco legal generó condiciones habitacionales inadecuadas, provocando con ello la activación de acciones legales para apelar al derecho a una vivienda adecuada conforme a los tratados internacionales.

*Palabras clave:* vivienda adecuada, marco legal, satisfacción residencial.

**ABSTRACT**

Having a home is not just a moral pretension. In Mexico, since the 2011 reforms in the field of human rights, enjoying adequate housing has become a legal obligation, but is it really guaranteed that homes have the minimum parameters to be considered adequate? Undoubtedly, infrastructure, habitability, affordability, location and the environment are some of the parameters of housing that are not always met. The purpose of this text is to contribute to the debate on the definition and scope of the right to adequate housing; as well as studying the perception of the inhabitants of the Yacatitas subdivision in Yuriria, Guanajuato, where the deficiency of the legal framework generated inadequate housing conditions, provoking the activation of legal actions to appeal the right to adequate housing in accordance with the international treaties.

*Keywords:* adequate housing, legal framework, residential satisfaction.

## SITUACIÓN ACTUAL

### *EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA FRENTE AL MARCO LEGAL*

La vivienda cumple un papel importante para la sociedad actual. A pesar de la vasta cantidad de programas que se han implementado para combatir su rezago, sigue siendo uno de los problemas más comunes; parte de la problemática estriba en las deficiencias y vacíos legales que presentan las leyes. Esto genera un marco legal inapropiado y obsoleto que, hasta ahora, ha dado como resultado la construcción de viviendas inadecuadas.

En este sentido, la normatividad de vivienda en México, encabezada por la Constitución Política Mexicana, presenta la ausencia del concepto de vivienda adecuada. El Artículo 4º constitucional sigue contemplando los conceptos de vivienda digna y decorosa a pesar de las reformas constitucionales en materia de derechos humanos del 10 de junio de 2011, en las que, entre otras cosas, se obliga al Gobierno mexicano a modificar su marco legal e integrar al sistema jurídico mexicano los derechos humanos contenidos en los tratados internacionales, como es el derecho a una vivienda adecuada. Los organismos internacionales han interpretado que este derecho debe ser el más amplio y protector para el ser humano y garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad y adecuación cultural de la vivienda. Lo que representa dejar de ver a la vivienda únicamente como un producto de consumo y voltear la mira a las características de su entorno. Pero, mientras se sigue discutiendo si se debe incorporar al marco legal mexicano el concepto de vivienda adecuada, o si éste es constitucional o no, la derrota del debate recae sobre la población (Flores, 2012).

Las deficiencias en el marco legal han provocado que los fraccionamientos habitacionales se caractericen por tener condiciones de vida altamente deficitarias, con una disminución en la calidad de la vivienda, al contemplar solamente criterios normativos del interior de la misma, sin

obligar a los desarrolladores a garantizar las condiciones adecuadas del entorno. Estas carencias representan un problema mayor a solucionar; aunado a que ha favorecido a la proliferación de desarrollos habitacionales con bajo grado de urbanización y sin los equipamientos urbanos ni servicios básicos necesarios para la población.

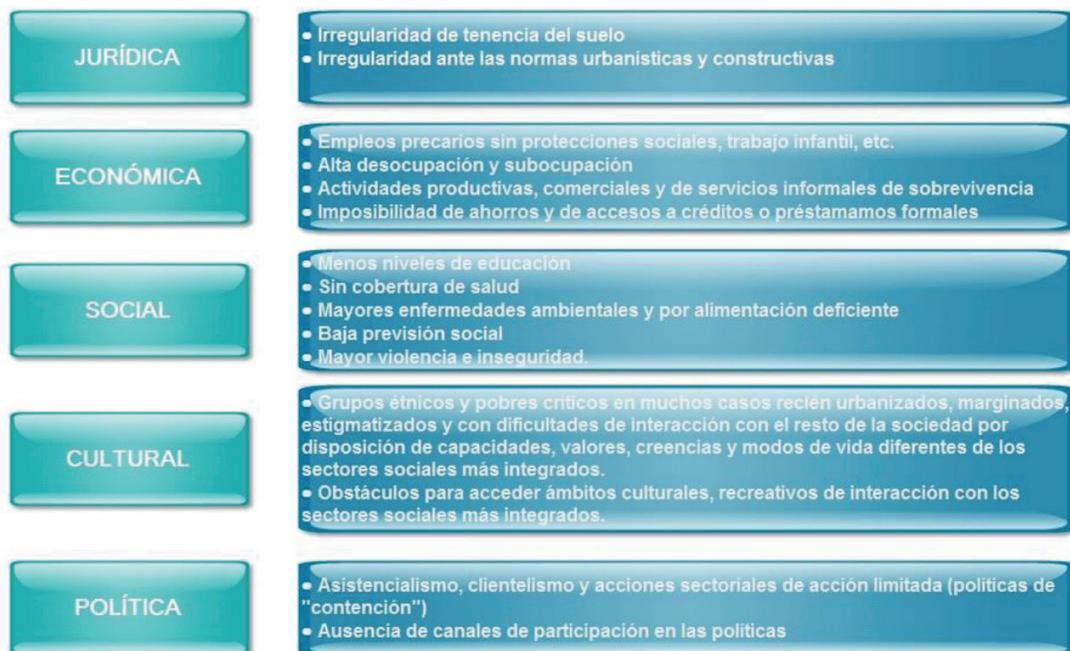
El autor Barreto (2010) realiza una interesante aportación en torno a los factores deficitarios predominantes en las condiciones de vida, según cinco dimensiones: jurídica, social, económica, cultural y política, mismas que se explican de manera sintética en el cuadro 1. Esto muestra un panorama general de la problemática a la que se enfrenta la oferta de vivienda, ya que al no garantizar la dotación de equipamientos y servicios básicos, enfrenta un problema grave de abandono, el cual se refleja líneas más adelante en cifras de la situación actual.

Los equipamientos urbanos y servicios básicos son parte de los elementos y características que debe contener el entorno de una vivienda adecuada, pues tienen una función importante y su ausencia repercute en la calidad de vida de la sociedad. Es evidente que el marco legal mexicano en materia de vivienda no garantiza que las condiciones del entorno sean las adecuadas, pues a pesar de que las urbanizaciones se desarrollen con apego a la ley, el resultado es la vivienda aislada, sin equipamientos urbanos y servicios básicos.

Esta problemática ha acentuado el abandono de la vivienda, el cual no es un fenómeno aislado pues trae de la mano otra serie de conflictos como la disolución de las redes vecinales que provoca la ausencia de organización ciudadana y la inseguridad se generaliza ante la presencia de espacios vacíos y deteriorados, por mencionar algunas de las tantas consecuencias. Los datos son contundentes, la cantidad de vivienda particular abandonada se ha incrementado de 9% en 1999 hasta un 21% en 2010 (Álvarez, 2015).

En este contexto, la problemática del entorno y sus características, como el estado físico de las calles, las banquetas, presencia de vivienda abandonada, los servicios, los equipamientos, incluso la tenencia de la tierra y la presencia de

**IMAGEN 1.** Síntesis de factores deficitarios predominantes en las condiciones de vida en a las áreas urbanas críticas según las distintas dimensiones



Fuente: elaboración propia con base en Barreto (2010).

familiares, entre otros aspectos, inciden en el grado de satisfacción que las personas tienen de su vivienda. Pero cuando las características del entorno son resultado de un marco legal ineficiente, conocer el grado de satisfacción residencial de los habitantes ayuda a medir el impacto que tiene en la sociedad y detecta de manera temprana los conflictos que se generarán con motivo de los vacíos legales. De ahí que pueda retomarse a la satisfacción residencial como una herramienta metodológica que sirve para desarrollar nuevas políticas habitacionales, tal como lo hizo hasta el año 2014 la Sociedad Hipotecaria Federal, además de guiar al legislador en la elaboración de reformas legales.

### **SATISFACCIÓN RESIDENCIAL EN MÉXICO, UNA HERRAMIENTA METODOLÓGICA**

La satisfacción residencial es una de las herramientas teóricas que sirven para darle un enfoque social y humano a los estudios relacionados

con la vivienda; conocer el índice de satisfacción residencial de los habitantes de una población sirve para proporcionar información a los gobiernos locales y al sector inmobiliario para coadyuvar en el diseño de políticas públicas y establecer estrategias privadas para mejorar la calidad de la vivienda que se produce.

Desde luego, esta herramienta teórica engloba conceptos subjetivos del ser humano, donde debe tomarse en cuenta el rol que tiene una persona en la sociedad y su relación con el ambiente físico. Resulta más sencillo para los gobernantes tomar sus decisiones con base en datos cuantitativos obtenidos de una evaluación generalizada de la vivienda, mas, si se quiere ver a la vivienda con un enfoque social, debe evaluarse a partir de la forma como cada persona percibe su mundo y el grado de afecto que tiene para con su entorno (Adriaanse, 2007).

En México, la Sociedad Hipotecaria Federal desde el año 2006 hasta el año 2014 realizó la Encuesta Nacional de Satisfacción Residencial, aplicada en las 32 entidades federativas, utilizando la

escala de Likert, es decir los residentes evalúan el nivel de satisfacción que sienten entre 1 y 10, basándose en variables sobre las características del entorno, de los residentes, aspectos económicos de la vivienda, medio ambiente físico y social, localización de la vivienda y proximidad con los servicios. Este tipo de encuestas miden el índice de satisfacción residencial en cuanto a la vivienda, al conjunto habitacional y a la ciudad.

Los datos de la Encuesta Nacional de Satisfacción Residencial de 2014 realizada por la Sociedad Hipotecaria Federal muestran que el índice de satisfacción de la vivienda a nivel nacional fue del 6+, es decir poco satisfactoria. En un contraste realizado con el año 2013, se encontró que en nueve de las entidades federativas se redujo el índice de satisfacción, en 15 lo aumentaron y en 8 permaneció igual. Entre los estados peor evaluados se encuentra Chiapas junto con Yucatán, llegando hasta un -4 de satisfacción; mientras que Guanajuato, Jalisco y Distrito Federal se encuentran dentro de los mejores evaluados al obtener un 8+ de satisfacción.

Aunque en la Encuesta Nacional de Satisfacción Residencial de 2014 se incluyó al estado de Guanajuato, los datos son muy generalizados, por lo que vale la pena conocer más sobre el grado de satisfacción residencial en ese estado, sobre todo porque en sus municipios no se han realizado encuestas específicas sobre esta materia. Hasta el año 2011 la Comisión de Vivienda de Guanajuato emitió el sistema de indicadores de vivienda, basados sobre todo en aspectos cuantitativos, como la tipología y calidad de materiales, y distribución arquitectónica, entre otras características, sin incluir aspectos subjetivos de la vivienda y su entorno. Esto genera un campo fértil en el estado de Guanajuato para la aplicación de encuestas de satisfacción residencial dirigidas a personas de escasos recursos que permitan conocer el nivel de satisfacción de sus habitantes, para diseñar políticas públicas que incrementen la calidad de vida; sobre todo porque los datos muestran que para el año 2014 el 21% de su población se encontraba en situación de pobreza por carencia de acceso a los

servicios básicos de la vivienda, de acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación (2014).

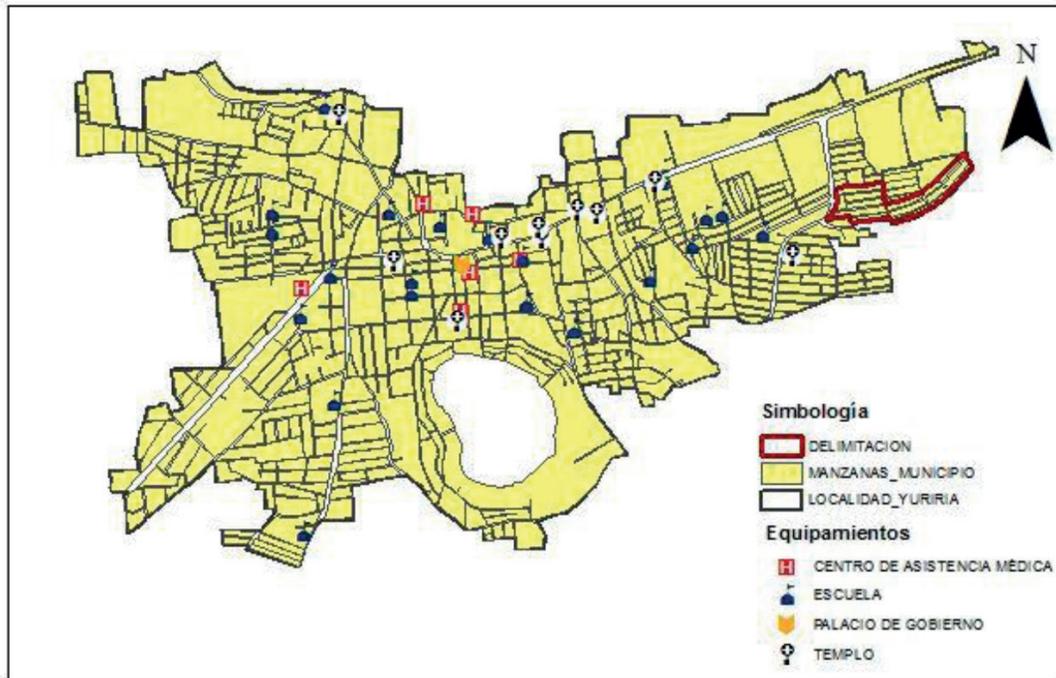
Para la investigación se realizó una encuesta sobre satisfacción residencial en el municipio de Yuriria, Guanajuato, con el fin de conocer el índice de satisfacción residencial de los habitantes del fraccionamiento Yacatitas. Se seleccionó como caso de estudio al ser uno de los conjuntos habitacionales dirigido a personas que se encuentran por debajo de la línea de pobreza y que no cumplen con los parámetros mínimos de una vivienda adecuada, a pesar de que cumplió con todos los requisitos establecidos en la norma urbana; de los actores implicados, surgió una de las demandas a nivel nacional en la que se apeló al derecho humano a una vivienda adecuada contemplada en los tratados internacionales.

## **AMBIENTE FÍSICO Y SOCIAL DEL FRACCIONAMIENTO YACATITAS**

En el fraccionamiento Yacatitas acceder a una vivienda adecuada se ha convertido en un mero referente de deseos. Está localizado en la periferia del área urbanizada del municipio de Yuriria y fue construido en el año 2002 con motivo del Programa Federal denominado “Tu Casa”, que promovía la participación de los tres niveles de gobierno para la construcción de vivienda para personas que se encuentran por debajo de la línea de pobreza. En el caso de Yacatitas, el Gobierno federal y el estatal aportaron cada uno el 40% de la urbanización, esto es, el 80% del total de los gastos de urbanización; el Gobierno municipal aportó el predio donde se construyó la vivienda, y el 20% restante del costo de la urbanización se les financió a los beneficiarios.

A pesar de que se desarrolló con estricto apego a la legislación urbana, el resultado fue la construcción de 427 pies de casa de 18.00 m<sup>2</sup>, conformada por un espacio habitable y un baño. En su entorno, las calles no cuentan con banquetas ni pavimentación, además de que en la zona no existen escuelas, hospitales ni tiendas de suministro, y el único parque de la colonia

IMAGEN 2. Localización de equipamientos



Fuente: elaboración propia.

IMÁGENES 3, 4, 5 Y 6. Viviendas del fraccionamiento Yacatitas



Fuente: elaboración propia 2016.

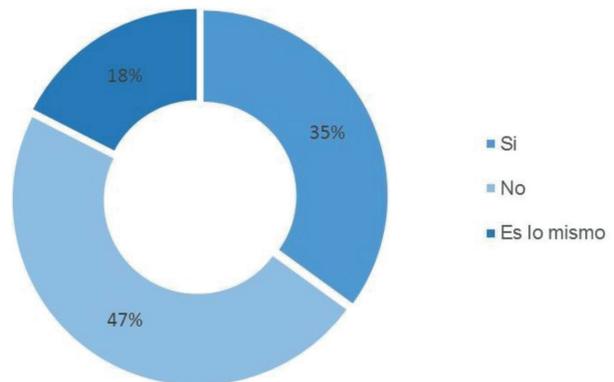
se encuentra cercado con malla ciclónica y con candados, controlado sólo por parte de una fracción de los colonos.

Al no contar con los equipamientos urbanos y servicios básicos para sus habitantes, tienen que recorrer largas distancias, ya sea a pie o en algún medio de transporte para poder llegar al trabajo, escuela, lugares de salud, recreación, abastecimiento. Es evidente que con estas carencias se incrementa la inseguridad y vandalismo en la zona.

Estas condiciones han ocasionado una desarticulación vecinal, bajo nivel de apropiación por los espacios públicos y sobre todo la necesidad de llevar a cabo reformas para adaptar la vivienda a sus necesidades, sobre todo si se considera que fueron entregadas a familias de entre tres a cinco integrantes y tan sólo contaba con un espacio habitable, utilizado para dormir, comer, cocinar, entre otros usos. Incluso en algunos casos han adaptado su lugar para preparar alimentos fuera de la vivienda. Paradójicamente, el programa del Gobierno federal con el cual se desarrolló el fraccionamiento tenía como finalidad dotar a las familias de una vivienda digna.

Las inconformidades entre los habitantes son generalizadas; la falta de recursos los ha orillado a adaptarse a las condiciones del entorno, basta decir que uno de los requisitos para ser beneficiario del programa “Tu Casa” era estar por debajo de la línea de bienestar. En el año 2016, el Conveval consideró que las personas que tienen ingresos menores a \$2,542.30 mensuales se encuentran por debajo de la línea de bienestar. En los casos que cuentan con los recursos económicos, han buscado la movilidad o bien realizar modificaciones a la vivienda para adaptarla a sus necesidades. Claramente las condiciones de la vivienda no son las adecuadas y mucho menos cumplen con los parámetros mínimos internacionales de una vivienda adecuada al no contar con servicios básicos.

**IMAGEN 7.** ¿Considera que vivía mejor en su vivienda anterior?



Fuente: elaboración propia.

Para conocer la percepción que tienen los habitantes del fraccionamiento Yacatitas de su vivienda y su entorno, se aplicaron 40 encuestas y seis entrevistas, correspondientes al 12.48% de las 499 viviendas que conforman el fraccionamiento. Es importante mencionar que fue difícil aplicar dichas encuestas y entrevistas, ya que sólo se encuentran ocupadas 377 y la zona es insegura. Se incluyeron variables e indicadores de escala residencial, barrial y de gestión de la vivienda.

Existe una fuerte relación entre propiedad, vivienda y satisfacción residencial. Autores como Díaz-Serrano (2006), Elsinga y Hoekstra (2005) y Tan y Khong (2013) han expresado que tener casa propia es un referente aspiracional y que será preferible que rentar, pues tener casa propia proporciona una seguridad, independencia, libertad personal y por tanto mayor satisfacción residencial. Los resultados muestran que casi el 50% de los residentes de Yacatitas, que consideraron que viven mejor en su vivienda actual, manifestaron que esto se debe a que en la vivienda anterior pagaban renta, o era prestada; para el 18% de las personas no hubo un cambio notable entre la percepción de una vivienda a la otra, y tan sólo el 35% consideran que mejoraron las condiciones de vida con motivo de su nueva residencia.

Una de las variables que se midió para conocer la percepción de quienes habitan vivienda inadecuada fue el hacinamiento. El 57.5%, poco

más de la mitad de los entrevistados dijeron que en su casa viven de cuatro a cinco personas, y en un 42% de los casos las personas no cuentan con dormitorios, ya que la vivienda tiene un único espacio habitable, y apenas un 35% de las personas cuentan con dos dormitorios. Sin embargo, a pesar del hacinamiento, la satisfacción residencial es mayor en los casos en que algún familiar vive en el mismo fraccionamiento. El 35% de los entrevistados viven cerca de su mamá, papá o hermanos y sienten un mayor apego al barrio.

En cuanto a la gestión de la vivienda, fue un factor determinante para identificar el grado de desagrado que sienten por su vivienda. El 10% de las personas encuestadas manifestaron que el proceso había sido muy difícil y a un 32.5% les resultó difícil, además informaron que el enganche que se les había solicitado era muy alto para sus posibilidades y ninguno de los casos era igual; además les pareció que las mensualidades que actualmente tienen que pagar fueron determinadas injustamente.

En el cuadro 1 se muestra un resumen de las preguntas abiertas realizadas a los habitantes del fraccionamiento Yacatitas, Guanajuato.

Debido a las condiciones del entorno y el bajo nivel de satisfacción residencial, uno de los ha-

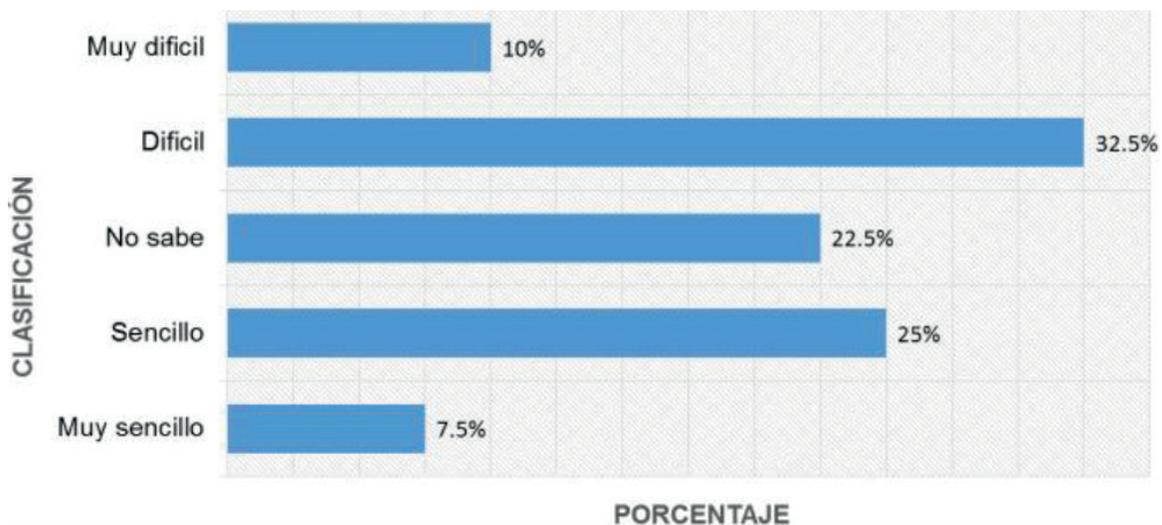
bitantes del fraccionamiento no cumplió con las condiciones del financiamiento —no deshabitar la vivienda por más de tres meses—, lo que provocó el inicio de un proceso legal por parte del Gobierno del estado con el objeto de cancelar el financiamiento y finalmente obligarlo a entregar la vivienda. Este caso judicial tuvo repercusiones a nivel nacional sobre la interpretación de las condiciones de una vivienda al analizarla a la luz de los tratados internacionales; asimismo, estableció obligaciones para el Estado frente al derecho a la vivienda adecuada.

### JUSTICIABILIDAD DEL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA

#### CASO JUDICIAL DEL FRACCIONAMIENTO YACATITAS

Ante las precarias condiciones de la vivienda, la inseguridad y largas distancias que tienen que recorrer todos los días los habitantes del fraccionamiento Yacatitas, sucedió lo inevitable: uno de los habitantes no cumplió con la obligación de habitar la vivienda, y el Gobierno estatal demandó, exigiendo que la beneficiaria entregara la vivienda que previamente había recibido; además,

IMAGEN 8. ¿Cómo fue el proceso de asignación de la vivienda?



Fuente: elaboración propia.

**CUADRO 1.** Percepción de los habitantes del fraccionamiento Yacatitas

<b>Variable</b>	<b>Pregunta clave</b>	<b>Resultados de la entrevista</b>	<b>Categoría de análisis</b>
Residencial	¿Cómo considera que vivienda en su vivienda anterior?	"[...] por la cuestión de la ubicación sí, pero pues aquí ya es mía y no pago renta, aquí nos hemos quejado mucho porque estamos en la orilla, hay vandalismo, a muchas casas les han robado."	Atributo subjetivo del ambiente residencial
	¿Ha tenido que realizar alguna mejora o transformación a su vivienda?	"[...] huuuy sí! Le hacen falta muchas mejoras, por ejemplo el comedor y le hacen falta dos cuartos, además de que tiene cuarteaduras la casa por todos lados y goteras. Y como le dije la parte del frente nos la entregaron abierta y si no le hubiéramos tapado con ladrillo, como da a la parte de atrás se nos podían meter."	Atributo objetivo del ambiente residencial
	¿Se sienten satisfechos con la distribución de su vivienda?	"[...] pensé que iba a tener más cuartos, que estaba más pavimentada. Tienen nada más un cuarto con un baño y vivimos cuatro personas y pues no cabemos."	Atributo objetivo del ambiente residencial
	¿Qué esperaba de su vivienda?	"[...] yo tenía la ilusión de venir aquí porque ya iba a ser propia, pero tiene varios detallitos como el tamaño y pues sí se me hizo que pagamos mucho y los materiales fueron de muy mala calidad."	Atributo subjetivo del ambiente residencial
Barrial	¿Qué equipamientos considera que le hacen falta a su colonia?	"[...] pues yo creo que le hace falta escuela, le hace falta mercado, le hace falta un súper, huy le hace falta todo ahorita, porque, según están haciendo un centro de impulso social acá abajo, pero no, no lo terminan y pues ya queremos ver qué nos ofrecen con ese servicio, ¿verdad?"	Dimensiones del ambiente social
	¿Cómo se traslada a las actividades que realiza fuera del fraccionamiento?	"[...] en combis, pero cuando hay que salir temprano nos vamos caminando porque llega a las 8 de la mañana; al hospital nos vamos caminando porque a las 6:00 de la mañana no ha llegado la micro."	Dimensiones del ambiente social
	¿Qué dificultades presentan en los traslados a su destino?	"[...] el libramiento está muy peligroso para atravesarlo, lo que siempre hemos pedido es que nos pongan un puente pero ya sabemos que no lo van a poner."	Dimensiones del ambiente social
	¿Qué le cambiaría a su colonia para hacerla más agradable?	"[...] La inseguridad en la zona y la falta de servicios, no hay parque, ni escuela, ni mercado."	Atributos subjetivos del ambiente social
	¿Qué problema percibe en su barrio?	"[...] vandalismo, pocas habitadas, drogadicción, hasta secuestro, una vez había unos secuestradores en esta casa (apuntó con el índice) y nosotros ni sabíamos, llegó el gobierno, y hasta estaban mis hermanos y hasta los tiraron a todos pensando que eran aquéllos. ¡Híjole qué feo! Tenían gente secuestrada o llegaban nada más ellos aquí a descansar, pero no se dejaban ver mucho, nada más llegaba la noche y empezaba el ruido de carros, y luego estas casas (señalando casas abandonadas y claramente afectadas por robo de materiales), se prestan mucho para entrar ahí y drogarse."	Atributos subjetivos del ambiente social

Variable	Pregunta clave	Resultados de la entrevista	Categoría de análisis
Gestión de la vivienda	¿Considera que el proceso de asignación de la vivienda fue justo y adecuado?	"[...] no fue justo, porque como le digo muchos de los que compramos era porque teníamos más posibilidades y a los de escasos recursos no les dieron las facilidades para comprar, sólo el que tenía posibilidades de tener dinero ahorrado pudo comprar."	Atributos subjetivos del ambiente social

no se le devolvería el dinero que había pagado por la casa e incluso debería pagar los gastos del Gobierno por la interposición del juicio, como por ejemplo los honorarios del abogado del Gobierno del estado.

Con motivo de la demanda, la beneficiaria se vio obligada a darle contestación, pues de lo contrario perdería su casa; sus fundamentos se basaron sobre todo en el derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución y en los tratados internacionales que aportan los parámetros mínimos que debe tener una vivienda adecuada, resaltando que la falta de seguridad pública y la localización la orillaron a abandonar la vivienda.

El conflicto legal no se resolvió de manera inmediata, pues como es costumbre en el país, se vuelven procesos largos y desgastantes. Se obtuvo en principio una sentencia desfavorable a la beneficiaria tanto en la primera instancia del juicio como en el amparo promovido en contra de la sentencia, ya que la autoridad judicial consideró que la localización de la vivienda, la inseguridad y la ausencia de equipamientos y en general el entorno de la vivienda no pueden considerarse factores relativos a una vivienda adecuada.

[...] las medidas de protección con que cuenta la vivienda —impuestas por la demandada— compensan la falta de seguridad en la zona, y que la vivienda cumple con los requisitos del Artículo 4 constitucional, puesto que tiene medidas de seguridad y servicios públicos, como agua, luz, drenaje, banqueta y pavimento, poste acometida aéreo/híbrido, cableado, tinaco, contactos eléctricos, centro de carga, base de medido (CFE),

apagadores, sockets, focos ahorradores de energía, puerta principal, puerta de baño, vidrios, lavabo, manerales de regadera, WC, regadera, pintura fachada, lavadero, instalación hidráulica, impermeabilización, calentador de agua solar, calentador de agua a gas, dispersores de agua y tarjeta, por lo que no se viola el derecho a una vivienda digna [...] (Amparo en revisión, 2015: 9).

No obstante lo anterior, después de activar todos los recursos legales, en una última instancia la Suprema Corte de Justicia de la Nación atrajo el asunto por la relevancia del tema para la sociedad. Consideró que la beneficiaria tenía la razón en sus argumentos plasmados en su contestación de demanda, por lo que resolvió que era nula la cláusula del contrato de compraventa que prevé la rescisión del contrato en caso de que la vivienda no se habite en un lapso de tres meses, hasta en tanto el Gobierno de Guanajuato demuestre que el inmueble tiene acceso a servicios de seguridad pública y vigilancia.

[...] si el Estado no otorga acceso a servicios destinados a proteger la seguridad personal y física de una persona y su familia en su vivienda, tampoco es comprensible que le imponga la obligación de habitar esa vivienda. En ese tenor, la cláusula que impone a la quejosa la obligación de habitar el inmueble dentro de los tres meses siguientes a su recepción, sólo puede ser exigible a partir de que la tercera interesada: Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, demuestre que el inmueble tiene acceso a servicios de seguridad pública y vigilancia, cuestión que no quedó demostrada en el juicio de origen (Amparo en revisión, 2015: 45).

**CUADRO 2.** Argumentos legales de la beneficiaria

Fundamento	Derecho protegido
Artículo 1º constitucional	Inclusión de los derechos humanos internacionales al sistema jurídico mexicano
Artículo 4º constitucional	Derecho humano a la vivienda
Artículo 27 constitucional	Derecho a la propiedad previamente reconocido a la beneficiaria.
Artículo 11. 1 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.	Derecho humano a una vivienda adecuada, que debe contener: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad y adecuación cultural de la vivienda.
Observación general número 4 del Comité de la Naciones Unidas de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales	El derecho a una vivienda adecuada o digna y decorosa no se debe interpretar en un sentido restrictivo, pues su núcleo duro es el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, de ahí que el derecho a una vivienda adecuada contiene como mínimo el derecho a la seguridad en su tenencia, habitabilidad y asequibilidad.

“[...] se localiza en un lugar en el que no se encuentra garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes, al haber acontecido varios robos, así como que no pasan patrullas por ese lugar, por encontrarse alejado de la zona urbana, por lo que no es una vivienda adecuada, como para que la quejosa pudiera estar obligada a habitarla, elemento básico del derecho a una vivienda digna y decorosa, consagrado en el Artículo 4º constitucional, como en el numeral 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.” (Amparo en revisión, 2015: 19).

Fuente: elaboración propia.

Este juicio sentó un precedente a nivel nacional sobre cómo debe interpretarse el derecho a la vivienda en México. Además, quedó plasmado que el derecho a la vivienda adecuada debe garantizarse a todos los mexicanos, esto independientemente del lugar donde radiquen o del estrato social al que pertenezcan. A continuación se transcribe un extracto del criterio establecido en la tesis aislada número 1a CCV/2015 (10a), emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en relación con el juicio promovido por la beneficiaria, que muestra la trascendencia que tuvo a nivel nacional el haber ganado el juicio.

[...] el derecho fundamental a una vivienda adecuada [...] en términos de la Observación núm. 4 (1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de

proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Asimismo, dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, se señaló que los estados debían asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos (Tesis. Derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, 2015).

Este criterio sirve de base para que aquellas personas que se encuentran en una situación igual o similar a la beneficiaria, quienes pueden acudir ante una autoridad judicial a exigir que sus viviendas cumplan con los parámetros internacionales de una vivienda adecuada, pues al ser un derecho humano internacional derivado de un tratado suscrito por México, todos los mexicanos tienen derecho a acceder al mismo.

## MARCO LEGAL MEXICANO

### DEFICIENCIAS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES

Cuando se habla del derecho a la vivienda en México, el primer precepto legal que se cita es el Artículo 4º constitucional, el cual establece que “[...] toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa”. Sin embargo, ante este derecho surge una interrogante: ¿qué parámetros se deben utilizar para considerar a una vivienda digna y decorosa?

La interrogante muestra que el concepto de vivienda plasmado en la Constitución es ambiguo. En el precepto constitucional no se detalla lo que se entiende por vivienda y mucho menos por aquella que se considere digna y decorosa, aunado a que puntualiza que se garantizará a toda “familia” y no a la persona, por lo que dicho elemento constituye una limitación; más aún si se toma en cuenta que la familia es un concepto que ha evolucionado en la sociedad y el día de hoy está conformado por diversas variantes.

Esta premisa es fundamental, pues si se aplica literalmente la Constitución y considerando que la familia tradicional mexicana está constituida por un padre, madre e hijos, el concepto de familia obstruiría la aplicación del derecho a la vivienda, pues sólo tendrían acceso a este derecho aquellos individuos que con el matrimonio conformen una familia tal como lo establecen muchos de los códigos civiles locales del país. Además, organismos como el INEGI han clasificado a los hogares como familiares y no familiares. Un hogar familiar es aquel en el que al menos uno de los integrantes tiene parentesco con el jefe o jefa del hogar. Mientras que un hogar no familiar es donde ninguno de los integrantes tiene parentesco con el jefe o jefa de hogar, lo que representa que un alto porcentaje de personas, de acuerdo con el Artículo 4º constitucional, no tendrían derecho de acceder a una vivienda.

Esto es una de las grandes deficiencias del marco legal, al no establecer parámetros mínimos para su interpretación. Si se toma en cuenta que la Constitución es la que encabeza el marco

jurídico mexicano, las leyes de vivienda colocadas detrás de ella serán igualmente deficientes. Ante esto, la legislación mexicana, así como los programas o proyectos que tengan efectos en la vivienda, deberían ir acompañados de la información más amplia para garantizar que se cumpla con dicha disposición, y no dejarlo a la discrecionalidad de las autoridades (Pisarrello, 2009: 133).

Ante las reformas constitucionales del 10 de junio de 2011, la inclusión de los derechos humanos contenidos en los tratados internacionales suscritos por México se volvió una obligación para el Estado. El legislador se ha tardado en realizar las reformas necesarias a fin de que el Artículo 4º constitucional contenga los elementos de una vivienda adecuada, la cual de acuerdo con las Observaciones generales número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales debe garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad y adecuación cultural de la vivienda.

Lo anterior muestra que el Estado mexicano ha incumplido con las obligaciones contraídas en los tratados internacionales —adecuar el marco legal—, mas no existen los mecanismos con los cuales se le sancione ante su incumplimiento. Una simple mirada a las estadísticas demuestra la disparidad que existe entre los parámetros establecidos por el Comité y lo que viven en la realidad las personas; por ejemplo, de acuerdo con los datos presentados por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) en el año 2012 el 9.8% de los guanajuatenses presentaban carencias por calidad y espacio en la vivienda, y el 15.3% no tenían acceso a servicios básicos en la vivienda, lo que deja en evidencia el incumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en México.

Las obligaciones contraídas por el Estado mexicano han quedado en simples ideales a seguir.

[...] la inclusión del derecho a la vivienda adecuada como derecho humano, significa esencialmente trazar límites al ejercicio del poder

político, representando exigencias dirigidas al Estado, que no deben ser consideradas como un principio abstracto, sino como un cuerpo jurídico capaz de imponerse ante su posible violación (Felperin y Torrens, 2005: 137).

En cuanto a las leyes en materia de vivienda, tampoco contemplan los principios de la vivienda adecuada, lo que ocasiona una disparidad entre lo que el tratado establece y el contenido de las leyes federales, estatales y locales. En la Ley de Vivienda del nivel federal se establece en su artículo 2º el concepto de vivienda digna y decorosa, el cual está enfocado en los aspectos físicos de la vivienda sin contemplar las características del entorno.

No todo está perdido. Una de las leyes que inciden en la construcción de vivienda es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, emitida el 28 de noviembre de 2016. Quizá por ser una de las leyes más recientes en esta materia, se acerca más al contenido de los tratados internacionales. Puede observarse que el concepto que contempla es el de vivienda adecuada y no el de digna y decorosa, además de que regula las características del entorno de la vivienda, como es la presencia de espacios públicos y la características que éstos deben de tener, así como la ubicación de los desarrollos habitacionales los cuales deben tener una proximidad con la fuente de trabajo, equipamiento y servicios básicos, basada sobre todo en un crecimiento vertical. Al respecto del enfoque de esta ley, debe tenerse cuidado con el hacinamiento urbano, lo cual se ha visto en otros países como una derrota del desarrollo urbano vertical.

Lo cierto es que tan sólo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento y Desarrollo Urbano no se soluciona el problema del marco legal; aún queda mucho trabajo legislativo por realizar. Debe reformarse de manera integral la legislación mexicana, iniciando por la Constitución. Con independencia del concepto que se le adopte —digna y decorosa o adecuada— debe contemplar los parámetros mínimos internacionales requeridos para garantizar el derecho

a la vivienda. Este derecho no puede ser sólo un mero referente de deseos.

## CONCLUSIONES

De esta investigación se pueden extraer varias consideraciones que derivan en algunas propuestas.

*Primera.* Debido a la importancia que tiene la vivienda para el ser humano, debe recuperarse su función social y dejar de verla como un objeto de consumo, el cual no siempre cubre las necesidades reales de la población. Ciertamente la vivienda tiene una gran influencia por los aspectos económicos, pero no debe olvidarse que también es la base para el desarrollo del ser humano, de ahí la importancia de que se detallen en el marco legal mexicano los parámetros mínimos con los que debe contar una vivienda, incluyendo atributos subjetivos que cubran las necesidades de las personas.

*Segunda.* Es necesario reconceptualizar a la vivienda. Aunque la Constitución prevé el derecho a la vivienda, ésta no se ha garantizado conforme a los tratados internacionales. De las inconsistencias y vacíos legales, se encontró lo siguiente:

- a) Existe una ausencia del concepto de vivienda adecuada en el marco legal mexicano en los tres niveles de gobierno, lo que ocasiona que se construyan viviendas que no cumplen con los parámetros mínimos internacionales.
- b) Incongruencia entre los diferentes ordenamientos legales del orden nacional.
- c) Ausencia de mecanismos de obligatoriedad con la presencia de equipamientos urbanos y servicios básicos en los nuevos desarrollos habitacionales que se construyan.
- d) Lineamientos legales enfocados en criterios cuantitativos de la vivienda, sin propiciar la inclusión de criterios subjetivos que permitan generar un mayor grado de satisfacción residencial en los habitantes del barrio o fraccionamiento.

Con independencia del concepto que se adopte —vivienda digna y decorosa o adecuada— deben integrarse al marco legal de la vivienda en México los parámetros mínimos internacionales: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad y adecuación cultural de la vivienda. Dicha integración del sistema jurídico mexicano debe ser clara, pues hasta hoy se han multiplicado la cantidad de leyes que inciden en la construcción de vivienda, encontrando contradicciones entre ellas, lo que hace un marco legal difícil de aplicar y plagado de vacíos legales que en la primera oportunidad son utilizados a favor de aquellos que quieren obtener mayores ganancias con la venta de viviendas sin importar su calidad.

*Tercera.* Es fundamental realizar estudios de satisfacción residencial previo a los procesos legislativos para identificar los problemas generados por el marco legal ineficiente. Con esto se puede medir el impacto que tiene la legislación urbana en la sociedad y detectar el descontento generado por los vacíos legales en materia urbana, que en el caso del fraccionamiento Yacatitas ocasionó la construcción de vivienda con medidas reducidas y baja calidad de los materiales, localizada en las periferias de la ciudad y con un bajo grado de urbanización.

*Cuarta.* El caso judicial expuesto en este trabajo muestra los argumentos que pueden ser utilizados por personas que se encuentran en situaciones similares. El derecho a una vivienda adecuada no se limita a las viviendas de nueva adquisición; también puede ser exigido en las edificaciones construidas con anterioridad a la obligación del Estado de respetar los derechos humanos internacionales, en cuyo caso, al ser la vivienda un derecho humano progresivo, se abre la posibilidad de hacer exigible el derecho de una vivienda adecuada a través de la activación de los recursos legales.

No se puede seguir ignorando este derecho. Hasta ahora sólo se tienen documentados dos casos a nivel nacional en los que se ha apelado a los tratados internacionales; uno de ellos es el

caso estudiado en este trabajo. Pero, ¿qué pasaría si la población decide exigir el derecho a una vivienda adecuada a través de procesos judiciales; esto podría dar lugar al colapso del sistema inmobiliario en nuestro país como hasta ahora lo conocemos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adriaanse, C. (2007). Measuring residential satisfaction: A residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of Housing and the Built Environment*, pp. 287-304.
- Álvarez, L. (2015). La vivienda deshabitada: Objetivos sociales o financieros. En: Pineda, P., *Cuestiones sociales y políticas* (pp. 337-342). Zapopan, Jalisco: Instituto en Investigaciones en Políticas Públicas y Gobierno.
- Barreto, M. (2010). El concepto de “hábitat digno” como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos. *Revista INVI*, pp. 161-187. Obtenido de INVI.
- Díaz-Serrano, L. (2006). Housing satisfaction, homeownership and housing mobility: A panel data analysis for twelve EU countries. *IZA Discussion Paper*, vol. 10, núm. 5, pp. 661-683. Disponible en: <[http://legacy.iza.org/en/webcontent/publications/papers/viewAbstract?dp\\_id=2318](http://legacy.iza.org/en/webcontent/publications/papers/viewAbstract?dp_id=2318)>
- Elsinga, M., y Hoekstra, J. (2005). Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4): 401-424. Disponible en: <[https://www.jstor.org/stable/41107316?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/41107316?seq=1#page_scan_tab_contents)>
- Felperin, M., y Torrens, M. C. (2005). El derecho a la vivienda adecuada como derecho humano. En: Díaz, L. (Coord.), *Derechos humanos 2* (pp. 137-150). Santa Fe: Juris.
- . (2009). Derecho a la vivienda como derecho social: Implicaciones consitucionales. *Dret públic*, pp. 2-13.
- Flores, A. (2012). La cuestión habitacional: Crisis financieras, naturales, intitucionales y de derechos. En: Bolívar, T. y Erazo, J. (Coord.), *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano* (pp. 209-236). Quito: CLACSO.
- Tan, T., y Khong, K. (2013). The link between homeownership motivation and housing satis-

faction. *International Journal of Economic and Management*, 6(1): 1-19. Disponible en: <[https://mpa.ub.uni-muenchen.de/46890/1/mpa\\_paper\\_46890.pdf](https://mpa.ub.uni-muenchen.de/46890/1/mpa_paper_46890.pdf)>

## MATERIAL LEGAL

Amparo en revisión, 2441/2014 (Primera Sala de la SCJN, 25 de febrero de 2015).

Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas. (1966). Decreto 2200A, 03 de enero de 1976. *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Sexto Periodo. (1991). *Observaciones generales*, núm. 4.

Gobierno de la República. (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. *Diario Oficial de la Federación*, 15 de agosto de 2016.

Ley de Vivienda. (2006). *Diario Oficial de la Federación*, 20 de octubre de 2015.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (2016). *Diario Oficial de la Federación*, 28 de noviembre de 2016.

Tesis. (2015). *Derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa*, 1a.CCV/2015 (10a). Primera Sala, junio de 2015.