



CASA EDITORIAL CNDH

DESCA: LOS ALCANCES Y LA REGULACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN MÉXICO



MARÍA ELENA LUGO GARFIAS
CENTRO NACIONAL DE DERECHOS HUMANOS

DESCA: LOS ALCANCES Y LA REGULACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN MÉXICO



MARÍA ELENA LUGO GARFIAS

DESCA: Los alcances y la regulación del derecho a la vivienda en México
María Elena Lugo Garfias

Primera edición: diciembre, 2023

**D. R. © Comisión Nacional
de los Derechos Humanos**

Periférico Sur 3469,
esquina Luis Cabrera,
col. San Jerónimo Lídice,
demarcación territorial La Magdalena Contreras,
C. P. 10200, Ciudad de México.

Dirección editorial: Benjamín Alejandro García González
Subdirección de diseño: Lili Elizabeth Montealegre Díaz
Diseño: Karen Melissa Sánchez Espinosa
Jefe de departamento de formación y diseño de publicaciones:
Carlos Amézquita Villamizar

Impreso en México

Contenido

Introducción	6
¿Qué es la justicia social y en qué consiste el derecho a la ciudad?	8
La justicia social	8
El derecho a la ciudad	10
Actividad de aprendizaje 1	12
¿Cuál es la situación de la vivienda en México? ¿Cómo está regulada?	13
Principales problemas de la vivienda en el mundo y en México	13
Políticas públicas y la Ley de Vivienda en México	14
La situación de la vivienda adecuada en México, regulación y acceso por ingreso...	17
Los créditos para vivienda en México	24
El Infonavit	27
El Fovissste	32
Ejercicio en un simulador de crédito hipotecario	38
Actividad de aprendizaje 2	40
¿Cuáles son los alcances jurídicos del derecho a la vivienda? ¿Por qué es necesario saberlos?	41
La vivienda adecuada, digna y decorosa	41
Obligaciones del Estado mexicano respecto al derecho a la vivienda	44
Prácticas de las autoridades que se califican como hecho violatorio del derecho a la vivienda y propuesta de algunas que podrían incorporarse	46
Actividad de aprendizaje 3	48
Bibliografía	49
Índice de tablas y mapas	52



Introducción

La justicia es una expresión cuyo contenido se ha intentado definir desde siglos atrás, al grado de referirse como algo racionalmente inaccesible, algo económicamente distribuible, materialmente lo más común, algo alcanzable desde la libertad de elección, aunque también, si se atiende a su aspecto social, será algo que sólo puede ser logrado si se visualiza al ser humano como persona social.

La justicia social se refiere a la igualdad, a la necesidad y al mérito, pero se complementa con el reconocimiento y la participación para abarcar su contenido material, cultural y de igualdad, a fin de considerar a todas las personas en las circunstancias en las que se encuentren. Dicha justicia social, en el caso de México, es ilusoria, con el índice de pobreza de 43.9% o con el ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos en 52.8%, según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), lo cual es incompatible con el sistema de acceso a la vivienda, mediante adquisición con créditos hipotecarios, para lo que se requiere trabajo formal.

Por otro lado, el derecho a la ciudad, más difícil de cumplir por el ideal que representa, en ese caso la participación de las personas para que reflejara espacialmente lo que las y los mexicanos quieren para vivir y residir, ha sido manipulado por la urbanización neoliberal. México ha sido calificado de alta urbanización, lo cual implica que el capitalismo la ha cooptado, porque a mayor urbanización, mayor excedente de capital que absorber, caso en el que la percepción de las y los mexicanos y sus ciudades atiende a las decisiones del capital facilitadas por el Estado, como definidor de la legislación, la regulación y las facilidades administrativas para el sector inmobiliario financiero.

La situación de la vivienda en México es referida en este cuaderno desde la pobreza como carencia social con relación a la vivienda, con las políticas públicas que se han dictado al respecto, con el contenido de la vivienda adecuada, digna y decorosa, con su regulación en el 2000, que ha generado parte de la situación actual de la vivienda, con los ingresos de las y los mexicanos para adquirir una vivienda, con los créditos para adquirirla con el Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y la banca comercial; con la distribución regional y por entidad federativa de los créditos. Luego, se hace un ejercicio para solicitar un crédito ante el Infonavit, el Fovissste y la banca comercial.

Por último, se refieren los marcos jurídicos, nacional e internacional, del derecho a la vivienda, que además son los que definen la adecuada, digna y decorosa, así como los alcances de dichas normas jurídicas y sus interpretaciones. Se desglosan en las obligaciones del Estado mexicano, para que sea más claro qué es lo que debe cumplir, desde la propia norma jurídica, interpretaciones jurisdiccionales e informes, recomendaciones y evaluaciones de organismos especializados, así como las voces de hechos violatorios que utiliza la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH); además, se sugieren algunas que se considera que hacen falta. Lo anterior es necesario en un caso de incumplimiento para exigirlo y recurrir a medios no jurisdiccionales y jurisdiccionales para ello, se trate de una violación a derechos humanos o de una situación que requiera acción administrativa o legal.

Si bien la legislación tiene un apego a los estándares jurídicos del parámetro de control de regularidad constitucional respecto del derecho a la vivienda, la realidad nos ha mostrado que las condiciones socioeconómicas de México dificultan su cumplimiento, por lo que hay muchos pendientes que atender, particularmente, dejar de facilitar al sector inmobiliario financiero su desarrollo contra los derechos humanos de las personas.

El cuaderno tiene tres apartados: uno teórico-conceptual con la idea de justicia social y el derecho a la ciudad; uno que muestra la realidad de la vivienda en México, el acceso al crédito y su regulación; y uno más, con los alcances jurídicos del derecho a la vivienda. A continuación, comenzaremos con el primero, que busca visibilizar cómo puede ser calificada la situación de la vivienda en México en términos de justicia social y el derecho a la ciudad.





¿Qué es la justicia social y en qué consiste el derecho a la ciudad?

La justicia social

El derecho a la vivienda como derecho humano será analizado desde ciertas consideraciones y conceptos que evidencian el tratamiento que se le ha dado en México y que ha convertido a la vivienda en una mercancía difícil de alcanzar, en propiedad por su traslado de un derecho humano facilitado por la organización político-social a un producto proveniente del sector inmobiliario financiero como un producto nuevo o usado (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019) que además estratifica socialmente, de acuerdo con la capacidad de pago, y priva del derecho o excluye de su goce por la falta de reconocimiento o valor social para las personas que les corresponde (Fascioli, 2011) y no les permite participar.

El abordaje se hará explicando un esquema de la justicia social con base en la distribución, el reconocimiento y la participación, para ubicar lo que ocurre en México, así como desde el derecho a la ciudad y el vínculo de la urbanización con la actuación del sector inmobiliario financiero para explicar las consecuencias del problema actual de la vivienda en nuestro país.

La justicia social es un concepto que incide en la distribución, el reconocimiento o la participación de las personas en ello para poder ser aplicado. De acuerdo con diversos estudiosos (Rawls, 1971; Nussbaum, 2006; Sen, 2010; Collins, 1991; Fraser y Honneth, 2003; Fraser, 2008; Young, 1990; Miller, 1999; Fraser y Honneth, 2003; Fraser, 2008, citados por Murillo Torrecilla, 2011, p. 12), tiene que ver con sus necesidades espirituales y corporales para poder aplicarse, es decir, se tiene acceso a algo, se es sujeto de afirmación o bien se traduce en el ejercicio de la libertad por medio de las decisiones, lo que dirige a las personas a gozar del bienestar económico y social (Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 12).

La justicia distributiva se ha aplicado desde categorías que no han contribuido plenamente a la integración de los sectores de menor ingreso y son: a) justicia igualitaria, «a cada persona una parte igual», que al partir de diferencias de inicio pueden extremar las desigualdades; b) justicia según la necesidad individual, lo que prevendría la desventaja social; c) justicia según el mérito, desde la ideología liberal, la cual genera más beneficios sociales y de riqueza, también recibe más; y d) el principio de la diferencia, en el que la desigualdad se presenta sólo cuando beneficia a los más desaventajados (Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 13).

Así, la adaptabilidad socioeconómica de las personas es fundamental para visualizar un desarrollo humano individual, social, armonioso y en paz; por ello, sea desde la justicia por necesidad, la libertad de realización o bien desde las capacidades como expresan económicamente Amartya Sen y políticamente, Martha Nussbaum con base en la teoría de la justicia de John Rawls y/o la idea de la justicia de Amartya Sen, Nussbaum ofrece la consideración de las capacidades básicas para la realización de la vida: «denomina las diez capacidades funcionales humanas centrales», entre las que se encuentra en el número nueve, el «control sobre el propio medio ambiente», una de tipo material, la propiedad, como «una oportunidad real en base de igualdad con otros» (Rawls, 2011 y Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 16). En este caso, se encontraría el acceso a la vivienda, sí identificado como un objeto material, pero en el cual se concreta el desarrollo personal de la vida.



Nancy Fraser, en cuanto al qué de la justicia, se refiere a la redistribución, al reconocimiento y a la representación (Escalas de Justicia, 2012, s.p.). Por lo que hace a la redistribución relativa a la estructura económica de la sociedad y al reconocimiento cuando se trata de injusticias culturales, aspectos que pueden converger «a causa de la aceleración de la globalización económica y debido al descentramiento del marco nacional como referencia», por medio del «enfoque integrador» (Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 18). Honnet identifica en el reconocimiento la valoración social, y que en su vicio, atropello o violación se manifiesta en tres estadios: primero, el «maltrato físico»; segundo, «la privación de derechos o la exclusión social»; y tercero, «la injuria o deshonra», «por la desvalorización social de ciertos modos de vida individuales o colectivos, dependiente de patrones culturales que determinan el valor y sentido de las actividades y contribuciones individuales o grupales» (Honnet, 1997, pp. 52, 53, y 58 a 60; 113 y 158-169; y Fascioli, 2011, p. 57). Dichos estadios se presentan en el caso de la vivienda por su carencia, la cual constituye un atentado a la integridad personal por la falta de techo, pero también de espacio de desarrollo social; asimismo, revela una discriminación que priva del derecho, en particular a las personas en situación de pobreza o mala condición socioeconómica, y otras causales o grupos en situación de vulnerabilidad, y por último, la desvalorización social de la que son víctimas. La carencia que se tiene en México subsiste, pero los grupos de personas que la viven han resistido por décadas, por lo que la violación al derecho a la vivienda es una constante.

La redistribución desde la estructura económica está presente cuando hay carencia de vivienda y en México el acceso se ha definido por medio de la adquisición, con créditos para los trabajadores formales, lo que deja fuera al 56.3% de la población según la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2019 (ENOE), y al 53% de la población según la Encuesta Telefónica de Ocupación y Empleo de junio de 2020 (ETOE), ambas efectuadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Asimismo, el reconocimiento cuando deja fuera grupos de atención prioritaria (como los pueblos indígenas, las comunidades afrodescendientes u otros) demuestra una privación o incumplimiento del derecho a la vivienda, y por tanto una exclusión por minusvaloración social o desprecio.

La justicia desde la participación en la vida social, implica que se haga desde el acceso y la equidad para todas las personas y, especialmente, para los sectores de atención prioritaria o los excluidos por las diversas causales que han sido identificadas. Asimismo, la justicia social se refiere a los «bienes primarios», pero también a los «bienes asociados», entre otros, «la igualdad de oportunidades, el acceso al poder, la posibilidad de participar en diferentes espacios públicos o el acceso al conocimiento». En ese sentido, se trata de «distribución de materiales y de reconocimiento» como «nociones de justicia», la cual puede constituir un procedimiento y proceso con tendencia a definir una herramienta para lograrla (Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 18).

Honnet (2003) ha dicho que una forma de respeto y valoración de la persona se identifica en la participación, por lo que, si se le niega, se le excluye directa y estructuralmente, como autoexclusión y exclusión en alteridad ante la imposibilidad de relacionarse las personas, la comunidad y sus instituciones. Por otro lado, Iris Marion Young también ha explicado que como norma debe tener una libertad de expresión eficaz y como condición social justa la satisfacción de las necesidades de todos (Murillo Torrecilla y Hernández Castilla, 2011, p. 19).

En efecto, la justicia social por participación es deficiente cuando entre las características de la adecuación de la vivienda está que se procure a las personas de grupos de atención prioritaria con la diferencia que corresponde a cada uno, como las cuestiones culturales a los pueblos indígenas y a las comunidades afrodescendientes, como las adaptaciones físicas



para las personas mayores y las personas con discapacidad, como el inaccessibilidad al trabajo formal para las mujeres y las y los jóvenes, entre otras.

Lo anterior sólo demuestra que la vivienda como producto o mercancía del sector inmobiliario ha sido utilizada como medio de dominación minusvalorando a los grupos prioritarios y a los trabajadores informales, por lo que ese derecho humano está cumplido de forma deficiente o incumplido con las decisiones respecto a la regulación de la vivienda, como se verá en dicho apartado, o sus consecuencias y ante falta de otras alternativas, como las rentas sociales.

De igual forma que la sociedad mexicana ha seguido un patrón de justicia distributiva según el mérito, por capacidad de agencia, ignorando el componente del reconocimiento y la participación en la justicia social, es decir, minusvalorando y rezagando al sector laboral informal y a los integrantes de grupos de atención prioritaria, superar la dificultad u obstáculo de minusvaloración social para conseguir reconocimiento y participación implica la deconstrucción del mérito por la necesidad, el autorreconocimiento, el reconocimiento en alteridad y la participación como las bases de una justicia social.

Desafortunadamente, la sociedad mexicana ha sido descalificada como estructuradora social según la condición económica de las personas, lo que la lleva a una distribución espacial jerárquica, desigual y de exclusión, basada en determinantes simbólicos y objetivos. Los primeros, relativos a patrones culturales o elementos psicológicos desde percepciones sobre los individuos y las identidades colectivas; y los segundos, a la concentración y homogeneidad social. Y se agrega uno subjetivo, relativo al prestigio o desprestigio social de áreas, barrios y las personas o familias que los habitan. Así, la interacción entre las distancias espaciales que unen o separan a los desiguales o excluidos y al otro y su hábitat, genera como resultado una segregación urbana o periférica en sentido amplio o una des-socialización o naturalización de esa estructura social y herramientas para coexistir porque, aunque estén aislados espacialmente, coexisten (Saraví, 2008, pp. 95 y 98).

Lo anterior no sólo evidencia una justicia social mexicana insuficiente, incompleta, ilusoria, irreal, sino también que las políticas públicas, como las de la vivienda, han contribuido a la segregación, marginación y exclusión social, cuya estructura social ha sido naturalizada y la herramienta de coexistencia es la limitación a las distancias espaciales.

El derecho a la ciudad

Por otra parte, la segunda forma de abordaje tiene que ver con el derecho a la ciudad, el cual ha sido explicado por David Harvey en su obra *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*, primera parte, capítulo uno, «El derecho a la ciudad» quien afirma que éste «es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos», a partir del pensamiento de Robert Park, quien estima que la ciudad representa «el mundo en el que vive», el hombre expresado desde sus «deseos más profundos», por lo tanto, se trata de «sí mismo», sus relaciones sociales, el medio ambiente, y la estética, entre otros aspectos (Harvey, s. p.).

El derecho a la ciudad ha surgido de movimientos sociales y urbanos, como en Brasil, que en 2001 modificó la Constitución e incluyó la vivienda en la promoción de la democratización. De igual forma, se presentó en Estados Unidos de América con la Alianza Nacional por el Derecho a la Ciudad, en urbes como Nueva York y Los Ángeles por problemáticas como «gente sin techo, gentrificación, desplazamiento, criminalización de los pobres y los diferentes». También se ha ampliado a otras partes del mundo» (Harvey, s. p.).



ONU-Hábitat define el derecho a la ciudad como «el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna.»

El derecho a la ciudad ha sido reclamado por la urbanización de las ciudades y las consecuencias que acarrea. Jaime Sobrino, en *Un tren llamado urbanización*, señala que «México es un país metropolitano: más de la mitad de su población vive en ciudades. Esto no es bueno ni malo, pero sí es muy complejo». Y explica que «la urbanización es el proceso por el cual la población tiende a concentrarse en áreas urbanas». Además, señala que, de la población total de México en 2020, de aproximadamente 128 900 000 personas, 108 100 000 son urbanas.

De igual forma, Jaime Sobrino refiere que en México se han presentado situaciones de urbanización conforme a los siguientes proyectos:

- Megaproyectos con asociación pública-privada (entre diversos ejemplos, en la Ciudad de México se refiere a Santa Fe, en 1989).
- Producción de vivienda en la periferia urbana en conjuntos horizontales.
- Consolidación metropolitana; menciona que 59 zonas metropolitanas fueron definidas por SEDESOL, CONAPO e INEGI (2012).
- Conformación de regiones urbanas. En México son destacables la región Centro y Bajío, a la primera la ejemplifica con la Ciudad de México, señalando que entre ésta y su «corona regional de metrópolis» hay movilidad constante. Respecto al Bajío, que va de Guadalajara a Querétaro, la movilidad es laboral, pero «hacia el interior de éstas se explica fundamentalmente por la selección de la localidad y las características de la vivienda.»
- Migración urbana-urbana. La Ciudad de México es la de mayor atracción y expulsión de población; hay otras entidades federativas que han seducido a la población por sus actividades, como la industria automotriz o el turismo.

Como se observa, la tendencia es hacia el urbanismo neoliberal, el crecimiento del capitalismo es a la par de la urbanización, no sólo de México, sino del mundo. De hecho, se ha calificado a la urbanización como fenómeno, es decir, no se trata de un problema que pueda resolverse, sino de un fenómeno que simplemente ocurre, relacionado con la división de clases, porque el excedente corresponde al lugar en donde se construye, el precio asignado o a alguien a quien se le extrae y el control a unos pocos y a la inversa, el capitalismo busca la urbanización para conseguir el excedente (Harvey, s. p.).

En el caso de México, existen diversas situaciones que permitieron el paso de la urbanización neoliberal, según menciona Emilio Pradilla Cobos (s. f., pp. 298-300), tales como: a) el debilitamiento del Estado como interventor en aras del interés colectivo a facilitador de la empresa privada; b) en cuanto a la infraestructura y servicios públicos, condiciones generales estructurantes del territorio y estratégicas en el crecimiento económico y el desarrollo social dejó en manos de monopolios la prestación del servicio, con lo que se ignora su redistribución y planeación; c) las infraestructuras que pasan del monopolio estatal al monopolio privado; d) la desregulación, eliminación o simplificación de reglamentos o normas, que ahora es libre competencia entre actores urbanos. El tránsito de la regulación normativa y el control restrictivo al juego de los incentivos, especialmente fiscales, con lo que se transfiere recursos públicos a empresas. Así, las empresas privadas y su capital son las que tienen libertad para actuar y alcanzar ganancias; el excedente se obtiene de la urbanización.



En consecuencia, las dimensiones que transversalizan la actividad del sector inmobiliario, como la económica y la política, terminan incidiendo por asimetrías de poder en la actividad social de las personas al afectar desde el incumplimiento de su derecho a la vivienda adecuada, digna y decorosa, su forma de vida por el lugar en el que van a vivir, las oportunidades de educación, trabajo y salud a las que podrán acceder, la infraestructura con la que van realizar sus actividades diarias, el medio de transporte que van a utilizar y el proyecto de vida que pueden realizar.

En el siguiente apartado se tratará la situación de la vivienda en México, las políticas públicas que la han dirigido y la regulación que la ha permitido, para entender el punto en el que nos encontramos, para darnos cuenta de la realidad diaria de las personas para contar con espacio para resguardarse y entender las afirmaciones ya hechas respecto a la justicia social y la urbanización neoliberal respecto de la vivienda.

Actividad de aprendizaje 1

Lea el texto de Emilio Pradilla Cobos: «Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo», en *La ciudad latinoamericana del siglo XXI* (disponible en <https://acortar.link/ibtKkt>). Comente la lectura y sus observaciones grupalmente y anote las conclusiones.

¿Cuál es la situación de la vivienda en México? ¿Cómo está regulada?



Principales problemas de la vivienda en el mundo y en México

En el mundo hay un incumplimiento del derecho a la vivienda. A este respecto, el señor Balakrishnan Rajagopal, Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, ha identificado tres problemas principales: «los desalojos forzados, la falta de vivienda, las condiciones de vivienda inadecuadas y otras violaciones del derecho a una vivienda adecuada» Una de las tendencias en cuanto a prácticas irregulares consiste en que «la vivienda se ha convertido cada vez más en una herramienta de inversión y enriquecimiento de los grandes inversores inmobiliarios» (Informe del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, 2021, s. p.) y el acceso a la propiedad es limitado y por lo tanto dirigido sólo a personas con poder adquisitivo, consumistas, parte del círculo del dinero.

Desafortunadamente, la asequibilidad que debiera ser para todas las personas no es parte de las políticas de vivienda, las propias observaciones finales a los Informes 5 y 6 de México ante el Comité DESC del 17 de abril de 2018, párrafo 51, incisos c) y d), dicen de forma expresa que «la necesidad de vivienda social no se ha satisfecho», por ello, la descalificación del Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada antes referida. Es necesaria la conciencia acerca de la justicia social atendiendo a las necesidades, el reconocimiento y la participación de las personas, la redistribución de la riqueza con acceso al empleo constante, la no urbanización neoliberal, la no gentrificación y la función social de la vivienda para que el bienestar llegue a manos de todas las personas y de los gobernantes y autoridades para que se conduzcan a fin de cumplir el acceso a la «vivienda social».

Los principales retos del Estado mexicano respecto a la vivienda son la exclusión social, la desigualdad económica y la degradación ambiental, los cuales se traducen en rezago para los grupos en situación de vulnerabilidad, el modelo de construcción habitacional formal con financiamiento y subsidio en zonas periféricas e inadecuadas y que propicia la expansión urbana de baja densidad, desequilibrios ambientales por construir en suelos agrícolas o de preservación ambiental e ineficiente gestión de riesgos naturales y climáticos por asentamientos, según el Informe de Vivienda y ODS en México emitido en 2018, elaborado por ONU-Hábitat, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) (p. 19).

Lo anterior corrobora parte de los problemas mundiales, cuando hay falta de vivienda para las personas identificadas en grupos en situación de vulnerabilidad y cuando la vivienda no es adecuada, no cumple con esas características relativas a servicio, infraestructura social y económica, así como entornos que permitan el acceso al bienestar social, y que lleva a cumplir, entre otros derechos, la educación, la salud, el derecho al trabajo y la seguridad social. Pero además agrega un componente particular del caso mexicano: no hay consideración de medidas en el caso de los asentamientos por riesgos naturales y climáticos.



En México la pobreza se mide con base en ciertos criterios, uno de ellos asociado con las carencias sociales (Lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y modificación de la pobreza, 2010). Las carencias sociales, según el «Cuadro 1. Medición multidimensional de la pobreza. Porcentaje, número de personas y carencias promedio por indicador de pobreza, 2016-2020» (Coneval), se miden entre una y tres privaciones, entre las cuales se mencionan expresamente: «carencia por calidad y espacios de la vivienda» 9.3% (11 800 000 personas en 2020) y «carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda» (17.9%, 22 700 000 personas en 2020), es decir, se aplican a personas que cuentan con una vivienda inadecuada, no a personas que carecen completamente de un techo.

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) es un organismo federal coordinado por la Sedatu, que entre otras atribuciones ejerce los recursos federales para subsidios habitacionales y apoya la producción social de la vivienda, que en 2022 otorgó 61 388 subsidios, de los cuales 41 426 correspondieron a mujeres y 19 962 a adultos mayores, que se autoadscriben como población indígena o que vivieron un fenómeno perturbador, según el Programa Institucional 2020-2024 de la Conavi. Avance y resultados 2022 (Conavi, Sedatu, pp. 31 y 32).

TABLA 1. DIFERENCIA ENTRE CARENCIAS RELATIVAS A VIVIENDA Y SUBSIDIOS OTORGADOS		
Carencias relativas a vivienda en millones de personas	Subsidios otorgados	Diferencia de personas que continúan con carencias
34.5	61388	34 438 612
100%	0.0017%	99.0093%

Fuente: Programa Institucional 2020-2024 de la Comisión Nacional de Vivienda. Avance y resultados 2022. Conavi, Sedatu, pp. 31 y 32.

Como se observa, los subsidios otorgados son insuficientes, no son representativos, los fondos de apoyo para personas en situación de pobreza por carencias sociales relativas a vivienda exigen más apoyos.

Políticas públicas y la Ley de Vivienda en México

Las políticas públicas de vivienda en México han proveído de la misma a las personas, aunque si bien legalmente están dispuestas conforme a los estándares internacionales que se mencionarán en el siguiente apartado, en la realidad los cambios sufridos por dichas políticas han sido para beneficio de sectores inmobiliarios privados y, en su caso, para el acceso de personas con trabajo formal.



TABLA 2. MARCO GENERAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN MÉXICO

Periodo	Participación del Estado	Orientación de la política	Modalidad del derecho
60-90	<p>Intervencionista</p> <p>El sistema de crédito para la adquisición de vivienda de sectores populares, por parte de organismos nacionales en México, se consolidó con la formación del Fovissste y el Infonavit en la década de los setenta del siglo XX.</p>	<p>Regulación pública del suelo y la definición de criterios de localización de la oferta habitacional.</p>	<p>Derecho legal, constitucional y humano</p>
91-2006	<p>El Estado aportó apoyo financiero de las acciones de vivienda realizadas por el sector privado.</p> <p>«Hacia mediados de la década de 1990, es el contexto en el cual se transforma la concepción de la vivienda, momento en que pasa de ser considerada un satisfactor de una necesidad básica a una mercancía».</p>	<p>Relajación de los criterios reguladores en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y promoción pública de vivienda.</p>	<p>Derecho constitucional y humano</p>
2006-2018	<p>Enfoque liberalizador del suelo y la vivienda.</p> <p>«El Estado continúa con una labor subsidiaria, pero, a diferencia de décadas atrás, otorga créditos con tasas de interés cercanas a la banca comercial».</p>	<p>Un proceso de mayor coordinación entre la política habitacional y la de desarrollo urbano, al amparo de un nuevo marco normativo e institucional y de los principios señalados en las agendas globales sobre vivienda adecuada y ciudades sostenibles.</p> <p>2006-2018</p> <p>Redensificación urbana en las ciudades como la Ciudad de México.</p>	<p>Derecho constitucional y humano</p>



TABLA 2. MARCO GENERAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN MÉXICO

Periodo	Participación del Estado	Orientación de la política	Modalidad del derecho
2019-2023	La vivienda social será beneficiada con acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda. Se realizará la reestructuración de créditos del Infonavit, 194 mil en 2019.	Programa de Mejoramiento Urbano y Vivienda en 14 municipios del país, tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico.	Derecho constitucional y humano

Fuente: Tabla de elaboración propia con datos de Informe de Vivienda y ODS en México emitido en 2018, elaborado por ONU-Hábitat, el Infonavit y la Sedatu, pp. 18 y 19. Luis Alberto Salinas Arreortua y Lisette Soto Delgado, «Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro», Investigaciones Geográficas, Instituto de Geografía, UNAM, Núm. 99, agosto, 2019, pp. 4 y 5. II. Política Social. Programas. 8. Desarrollo Urbano y Vivienda. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el viernes 12 de julio de 2019.

La política nacional de vivienda dirige su aprovisionamiento a la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad de acuerdo con el artículo 6, fracción I, de la Ley de vivienda, es decir, personas en situación de pobreza respecto a la vivienda, con carencias en cuanto a la calidad y espacios de la misma; la marginación por carencias, que en 2020 relacionadas con la vivienda particular, se refiere a aquéllas sin drenaje ni excusado, sin energía eléctrica, sin agua entubada, con piso de tierra o con hacinamiento y que van a nivel nacional desde un 0.66% como en el caso de la energía eléctrica, hasta un 19.73% por hacinamiento, según el Censo de Población y Vivienda 2020 (población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación por entidad federativa 2020), estimaciones de CONAPO con base en el INEGI y, por último, respecto de la vulnerabilidad cuando alguna de las causales obstaculiza el acceso a la vivienda.

También se refiere a la concurrencia del sector público, social y privado para satisfacer las necesidades que, conforme al artículo 3, 6, fracción II y 56 de la Ley de vivienda y el 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), será a través de créditos accesibles, por medio de los organismos encargados de financiar la vivienda, lo cual fractura la igualdad en ese evento debido a que esos organismos gestionan los créditos para el caso de trabajadores formales, quedando desamparados los informales y limitados al consumo enteramente privado, por lo que el aspecto social no está atendido.

Es necesario contar con «medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda», según el artículo 6, fracción III de la Ley de vivienda.

La calidad de la vivienda y sus espacios son relativos a la adecuación que se le haga; de acuerdo con el artículo 6, fracción IV, si éstos no se cumplen, la vivienda proporcionada es limitada, y, en ese sentido, el cumplimiento de ese derecho es insuficiente, así como otros que son interdependientes.

El respeto por el entorno ecológico, los recursos naturales y la sustentabilidad ambiental son aspectos que se relacionan con el derecho al medio ambiente sano y como resultado de reciente consideración, deben ser planeados porque constituyen



el entorno para las generaciones futuras. En ese sentido, la ordenación territorial y el desarrollo urbano contribuyen a eso. Lo anterior conforme al artículo 6, fracciones V y VI de la Ley de Vivienda.

Reza esta ley que, los rasgos culturales y las necesidades y condiciones locales y regionales son componentes que deben determinar la vivienda en México, según su artículo 6, fracciones VII y VIII.

Además, dicho artículo en sus fracciones IX y X señala que la información necesaria para la toma de decisiones, así como la convivencia en espacios de diversidad social, política y cultural, como se advierte, se trata del derecho a la vivienda relacionado con la libertad de participación en decisiones y convivencia en relaciones de alteridad.

De acuerdo con el mismo artículo 6, fracciones XI y XII de la Ley de Vivienda, se busca promover la mejora continua de viviendas e infraestructura pública en regiones de alta y muy alta marginación conforme a los indicadores del Coneval.

Como se observa, la primera, la cuarta y estas últimas dos fracciones se refieren a la sustancia de la adecuación de la vivienda y se dirigen a viviendas ya existentes, pero con carencias y sin atender, lo que además confirma su falta de planeación, toda vez que como se desprende de los datos mencionados no hay espacios adecuados, la infraestructura básica adecuada, los servicios básicos y un ingreso que permita mejorar tal situación. Lo anterior es producto de la política de vivienda de 1990 a 2010, y ha generado el abandono de 650 mil viviendas al 2019, según el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. México (Sedatu, pp. 2 y 3).

Las fracciones II y III definen el acceso económico a través de créditos y la regulación de los costos de la vivienda, la adecuación refiere que debe ser a un costo razonable.

Las fracciones V, VI, VII, VIII, IX y X se refieren a los derechos al medio ambiente sano y sostenible, y recursos naturales, a los rasgos culturales y condiciones definidas, local y regionalmente, relativos a derechos económicos, sociales, culturales y ambientales.

La situación de la vivienda adecuada en México, regulación y acceso por ingreso en términos de la adecuación, en México hay diversas problemáticas, empezando porque existen 9.4 millones de viviendas con rezago habitacional, cuya realidad se aprecia en la siguiente tabla.

TABLA 3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA EN MÉXICO	
Elemento de adecuación	Problemática
Seguridad de la tenencia «La seguridad de la tenencia se refiere a una situación en la que las personas cuentan de forma continua y segura con el derecho al suelo, y, en consecuencia, a la posesión de la vivienda; esto incluye el acceso a la tierra en modalidades distintas a la propiedad privada, como las comunidades ejidales, comunales y cooperativas».	1.º Aproximadamente 7.5 millones de lotes irregulares de uso habitacional. 2.º Proceso de escrituración, sin información y con difusión ineficiente con relación a los tramites y catastros realizados en el Registro Público. 3.º Renta de vivienda, que representa 15.9% de todas las viviendas en el país. En la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), el promedio es de 19.2%. En México sólo 41% tiene contrato.



TABLA 3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA EN MÉXICO

Elemento de adecuación	Problemática
<p>Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura «para ser adecuada respecto al elemento de disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, una vivienda debe contar como mínimo con agua potable, drenaje sanitario y energía para que las personas puedan habitarla en forma higiénica y salubre».</p>	<p>20% presenta carencias en los servicios básicos, 49.1% deficiencia en alumbrado público y 51.1% pavimentación. Limitación en equipamientos, transporte, áreas verdes y espacios públicos. La carencia de servicios básicos en zonas rurales es de 53.1%. En zonas periféricas, Guerrero y Chiapas sufren carencia de servicios básicos por debajo del promedio nacional.</p>
<p>Asequibilidad «Una vivienda asequible es aquella cuyo costo no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros satisfactores básicos (alimento, salud, vestimenta, entre otros)».</p>	<p>Según ONU-Hábitat los gastos asociados a la vivienda deberían ser del 30% del ingreso familiar. En México, hay desigualdad porque se estima que el decil más pobre destina 61% de su ingreso a los gastos en vivienda, el segundo 34% y el tercero 30%, por lo que el problema se identifica en su costo y en el acceso al financiamiento. En 2015, sólo 20.8% de las viviendas fueron financiadas por instituciones públicas, 4.9% por crédito bancario u otros. Hay exclusión a trabajadores formales con ingresos limitados, trabajadores informales, arrendatarios y quien construye en un lote familiar. Siete de cada 10 viviendas se financian con recursos propios. El acceso a subsidios suele estar supeditado al acceso a un crédito hipotecario. Del total de los subsidios entregados por Conavi entre 2013 y 2018, 66% fueron para adquisición de vivienda nueva.</p>
<p>Habitabilidad «Una vivienda habitable es aquella que garantiza la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros riesgos para la salud y peligros estructurales».</p>	<p>En 2018 la vivienda constituyó 27.5%. Por hacinamiento fueron 1.7 millones (aproximadamente 7% del total de las viviendas) y por materiales fue de 8.5 millones (aproximadamente 25%). Siete de cada 10 habitantes en México residen en zonas de riesgo. Con peligro de inundación: Tabasco (100%), Colima (92%) y Campeche (86%). En cuanto a riesgos sísmicos significativos, estos afectan a dos terceras partes del territorio del país, concentrándose principalmente en Guerrero, Chiapas, y Oaxaca, y más de 40% de su parque habitacional construido con materiales endebles.</p>



TABLA 3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA EN MÉXICO

Elemento de adecuación	Problemática
<p style="text-align: center;">Accesibilidad</p> <p>«El elemento de accesibilidad para el logro de una vivienda adecuada se refiere a un diseño y materialidad que consideren las necesidades específicas de diferentes grupos, especialmente las de las personas menos favorecidas y en condición de marginación, o con necesidades específicas como las personas con discapacidad o adultos mayores».</p>	<p>En 2015, las personas con discapacidad constituyeron 6.4% del total de la población; 48.6% en situación de pobreza, 22.8% con carencia en servicios básicos de vivienda, 9.4% con carencia en calidad y espacio.</p> <p>Las personas mayores representaron 10.4% del total de la población; 43.7% en situación de pobreza, 20.8% con carencia en servicios básicos de vivienda, 7.4% con carencia en calidad y espacio.</p> <p>Las personas indígenas fueron 21.5% del total de la población; 56% con carencia en servicios básicos de vivienda, 79.1% con rezago o riesgos naturales o climatológicos, 32.4% con carencia en calidad y espacio. Del total de la población, 51.4% eran mujeres; 35.3% eran propietarias respecto al 56% de los hombres y 30% de ellas en el medio rural.</p>
<p style="text-align: center;">Ubicación</p> <p>«La ubicación de una vivienda adecuada es aquella que ofrece acceso a oportunidades de empleo, salud y educación, así como a otros servicios, equipamientos e instalaciones sociales; además, es fundamental que se sitúe en zonas libres de contaminación o riesgos».</p>	<p>Entre 2014 y 2017, los organismos nacionales de vivienda (ONAVIs) financiaron la construcción de más de 2.2 millones de unidades, pero sólo 8.0% se localizó en zonas urbanas plenamente consolidadas.</p> <p>En 2017 para el segmento económico (con un costo por debajo de \$311450 MXN), únicamente 2.9% se situó en áreas consolidadas, mientras que 73.0% se ubicó en zonas periurbanas.</p> <p>La función social de la vivienda incluye la conexión y la seguridad de la vivienda, pero en México el transporte no es asequible, ya que constituye el segundo concepto de gasto familiar (19.3% del gasto total).</p> <p>Otra problemática que se presenta es el deterioro del espacio público y el abandono de vivienda, por el mantenimiento inadecuado y el aislamiento físico de las viviendas y problemáticas más estructurales de ordenamiento del territorio, planificación urbana y gestión del suelo y ambiental.</p>



TABLA 3. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA EN MÉXICO

Elemento de adecuación	Problemática
Adecuación cultural «La adecuación cultural puede ser abordada desde dos ángulos principales. Por un lado, las técnicas y los materiales que se emplean durante la construcción; por otro, el diseño de la vivienda y su entorno, y cómo se ajustan a las expectativas y anhelos que forman parte de la identidad cultural de cada región y grupo poblacional».	Sin datos

Fuente: Elaboración propia con datos del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. México (Sedatu, pp. 14-23).

El Programa Nacional de Vivienda establece ciertos objetivos y estrategias prioritarias que le permiten contrarrestar las problemáticas planteadas para mejorar las condiciones y avanzar progresivamente en el cumplimiento del derecho humano a una vivienda adecuada.

En la Ciudad de México, por ejemplo, en el 2000 se modificó el parque habitacional de casas, vecindades y barrios a la construcción de departamentos, lo que incrementó el número de personas habitando esas zonas y demandando mayores servicios, lo que, si bien redensificó el entonces Distrito Federal, lo volvió poco eficiente en esa prestación y con ello la inadecuación de la vivienda. La demanda en ese tipo de construcción transitó de vivienda de interés social al tipo medio, lo que incluyó a personas de mayores ingresos y excluyó y desplazó a las de menores ingresos a zonas de reserva natural o de riesgo y a la zona metropolitana del valle de México (ZMVM), de la misma forma inadecuadas. Por último, la mixtura de las personas que tradicionalmente habitaban el Distrito Federal en vecindades y barrios y las que llegaron a las viviendas de tipo medio, alto o residencial, no lograron una integración social y cultural, por lo que se segregaron. Lo anterior obedece a ciertas regulaciones, como se explica a continuación (Esquivel Hernández y Flores Arenales, 2007, pp. 153-174).

Las problemáticas devienen de otras regulaciones que, buscando facilitar la redensificación urbana, trajeron consigo la permisión y la expansión del sector privado de la construcción. Por ejemplo, en el entonces Distrito Federal, el 2 de diciembre de 2000, se emitió una serie de bandos informativos, entre ellos, el Bando 2, que buscaban contrarrestar el despoblamiento de lo que se llamaba ciudad central y que abarca las cuatro delegaciones centrales en el Distrito Federal (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza), pero cuyo efecto fue elevar el precio de la vivienda y la salida de las personas de menores recursos hacia la ZMVM (Esquivel Hernández y Flores Arenales, 2007, pp. 153-157).

María Teresa Esquivel explica que dicho bando incentivó a los desarrolladores privados de vivienda en esas delegaciones, por medio de la agilización de los trámites en ventanilla única en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), en la que se obtenía el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades (CUSUZE) en 30 días hábiles para validar la factibilidad de servicios, de vialidad y de impacto urbano y urbano ambiental, previos a la licencia de



construcción. También se dio prioridad a los conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas de interés social y popular que no excedieran 10 mil metros de construcción; asimismo se benefició con esquemas financieros y facilidades económicas por medio del Código Financiero (2007, p. 156).

Agrega que al Bando 2 se suma la Norma 26 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano 1997-2000, que permitía la construcción de hasta seis niveles, con escasas áreas verdes, sin área de donación y de cajones de estacionamiento. Dicha norma fue modificada en 2005 estableciendo el cumplimiento de más prestaciones, lo cual elevó el precio de la vivienda a más de \$512 460 pesos. (2007, p. 156)

Sin embargo, se siguió construyendo en las otras delegaciones, resultando el Infonavit, el Fovissste y la banca comercial los financiadores. La demanda de compra de suelo en las delegaciones centrales lo encareció y, por lo tanto, el precio de las viviendas, cuya consecuencia fue el tránsito de las viviendas de interés social a las de tipo medio, accesibles a personas con mayores ingresos. (Esquivel Hernández, 2007, pp. 156-160) Lo anterior confirma la urbanización neoliberal antes explicada, dirigida a personas con los ingresos necesarios para adquirirlas y segregando a otras, así como el incumplimiento de la justicia social en la Ciudad de México.

TABLA 4. TIPO DE VIVIENDA, COSTO, INCREMENTO RECIENTE E INGRESO DE LOS HOGARES

Cuadro 2. Tipología de vivienda definida por el programa sectorial 200 (2006)						
Tipo de vivienda	Básica*	Social	Económica	Media	Media-alta	Residencial
Superficie de construcción m2	Menos de 30	De 31 a 45	De 46 a 55	De 56 a 100	De 101 a 200	Más de 200
Ingreso smm	Menos de 3	De 3 a 5	De 5 a 10	De 5 a 10	Más de 10	Más de 10
Precio de venta (\$)**	Menos de 550 mil***	Menos de 550 mil***	Menos de 550 mil***	550 mil a 1500 000	Más de 1500 000	Más de 1500 000
Se agrega actualización respecto al 1er trimestre de 2023 en el ámbito nacional						
Precio medio	1601693.00 pesos***					
Menor precio en Durango	888 020.00 pesos					
Mayor precio en Ciudad de México	3662122 pesos					
Incremento en la vivienda de 2017 a 2023						



TABLA 4. TIPO DE VIVIENDA, COSTO, INCREMENTO RECIENTE E INGRESO DE LOS HOGARES

Cuadro 2. Tipología de vivienda definida por el programa sectorial 200 (2006)

Incremento promedio nacional en la vivienda de 2017 al 1er trimestre de 2023

Promedio nacional	57.6%
Económica social	55%
Media residencial	59.1%
ZMVM	47.8%
Guadalajara	71.7%
Monterrey	61.9%
Puebla-Tlaxcala	56%
Toluca	45.4%
Tijuana	76.6%
León	56.6%
Querétaro	56.6%

Ingreso trimestral por decil, por hogar (variación de 2018 a 2020), y gasto trimestral por decil, por hogar (2020)

Total de hogares 35'749'659

Tamaño del hogar 3.55 integrantes

Ingreso corriente promedio trimestral por decil de hogar (ENIGH 2020), variación porcentual (2018-2020) y gasto corriente trimestral por decil, promedio (ENIGH 2020)

Decil	Ingreso trimestral por hogar	Variación % 2018 - 2020	Gasto trimestral por hogar
Nacional	50 309	5.8	29 910
I	9 938	1.3	11 881
II	16 862	2.7	14 831
III	22 274	3.4	17 765
IV	27 558	4	20 517
V	33 367	4	23 343



TABLA 4. TIPO DE VIVIENDA, COSTO, INCREMENTO RECIENTE E INGRESO DE LOS HOGARES

Cuadro 2. Tipología de vivienda definida por el programa sectorial 200 (2006)			
VI	40108	4.3	26539
VII	48670	4.3	30615
VIII	60598	4.3	35472
IX	80437	4.9	44540
X	163282	9.2	73601

*No se produce en el Distrito Federal. ** Precios de venta establecidos por los desarrolladores. *** Precio máximo de venta para la vivienda de interés social, definida por desarrolladores y promotores privados.

Fuente: Elaborado por Acosta (2006), con base en la tipología establecida por el Programa Sectorial de Vivienda 200, 2006. Citado por María Teresa Esquivel Hernández y René Flores Arenales. Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana. Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño, 2007, p. 160.

Fuente de la actualización: Elaboración propia con datos de Distribución de los precios en el ámbito nacional y por entidad federativa 2023.1. Pesos corrientes. SHF Índice SHF de precios de la vivienda en México. Resultados básicos del Hogar. Ingreso corriente promedio trimestral, según año de levantamiento (pesos). Gasto corriente monetario promedio trimestral por deciles de ingreso por hogar, según año de levantamiento (pesos). INEGI Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2016, 2018 y 2020.

La vivienda se incrementó en un promedio nacional 57.6% entre 2017 y el primer trimestre de 2023, la de tipo económica-social 55%, la media residencial 59.1% y en la ZMVM 47.8%, lo cual no sucedió con los ingresos promedio trimestrales por hogar que del 2018 al 2020 sólo alcanzaron un incremento de 5.8%, mientras que el decil I se incrementó únicamente 1.3%; los deciles II a X sufrieron un decremento.

El ingreso corriente anual promedio por hogar es de 201236.00 pesos, por lo que se requeriría de ocho años de ese ingreso para poder adquirir una vivienda precio medio; aun el decil X, que es el que más ingresos percibe, requiere dos años y medio de su ingreso total, por lo que sería muy difícil adquirirla. Sin contar que el gasto corriente de los hogares ocupa una parte importante del ingreso y el ahorro no es suficiente para adquirir en propiedad una vivienda, por lo que tendría que ser a crédito o en renta.



Los créditos para vivienda en México

La siguiente tabla expresa los créditos a los que se puede acceder para adquirir, construir o mejorar una vivienda en México a fin de visibilizar las opciones que ofrece el Estado mexicano y la banca comercial para ello

TABLA 5. ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE SE ENCARGAN DE PROPORCIONAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS O SUBSIDIOS		
Institución	Destinado a	Características
Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)	Trabajadores asalariados	<p>Regla primera: Objeto y fundamento jurídico</p> <p>Créditos:</p> <ul style="list-style-type: none">a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;b) En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda;c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de vivienda;d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores;e) En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores, yf) Los créditos y garantías a que se refiere el artículo 43 bis de la misma Ley. <p>Los requisitos para obtener crédito son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Solicitud de crédito.b. Identificación oficial.c. Comprobante de domicilio.d. Acta de nacimiento. Para crédito conjunto la que acredite la relación de los solicitantes.e. En su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario.f. Constancia de participación de un taller de orientación institucional.g. Formato de Autorización de Consulta a Sociedades de Información Crediticia.h. Declaración escrita de la o el trabajador derechohabiente de aplicación de los recursos.



**TABLA 5. ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
QUE SE ENCARGAN DE PROPORCIONAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS O SUBSIDIOS**

Institución	Destinado a	Características
Fovissste	Trabajadores al servicio del Estado.	<p>Créditos Fovissste.</p> <p>a) A la adquisición o construcción de vivienda;</p> <p>b) A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y</p> <p>c) A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores;</p> <p>d) A la adquisición de suelo destinado a la construcción de su vivienda, conforme al artículo 169 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (LISSSTE) y Regla Cuarta de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Reglas Fovissste).</p> <p>Actualmente ofrece seis tipos de crédito: Tradicional, Pensionados, Fovissste para todos, Conyugal Fovissste Infonavit, Fovissste Infonavit, Fovissste Familiar, y Fovissste Mancomunado, Reglas Séptima y Novena.</p> <p>Requisitos, según la Regla Décima de las Reglas Fovissste.</p> <p>e) Clave Única del Registro de Población (CURP). II. Identificación oficial vigente con fotografía: credencial para votar (INE), pasaporte vigente, o documento migratorio que acredite la residencia permanente o equivalente en el caso de extranjeros.</p> <p>III. Comprobante de domicilio no mayor a tres meses.</p> <p>IV. Constancia de Situación Fiscal.</p> <p>V. Cuando se trate de crédito mancomunado en cualquiera de los esquemas de financiamiento, acta de matrimonio, fe de hechos ante notario público o constancia emitida por la autoridad competente en la que se declare en concubinato, y actas de nacimiento o documento que acredite la adopción, según sea el caso.</p> <p>VI. Para la derechohabencia Constancia de Servicio, y/o Expediente Electrónico Único emitido por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), hoja única de servicios, así como último estado de cuenta de la AFORE.</p> <p>VII. Solicitud física o electrónica de crédito.</p> <p>VIII. Contar con su Expediente de Identificación del Trabajador emitido por la AFORE.</p> <p>IX. Talón de pago de la quincena inmediata anterior a la fecha de firma que coincida con la constancia emitida por el Servicio de Administración Tributaria.</p> <p>X. En su caso, carta instrucción en que se indique la voluntad expresa del acreditado que los recursos sean depositados en la cuenta bancaria del vendedor.</p> <p>XI. En su caso, Constancia de Nivel Cuatro que emite la institución bancaria para garantizar que la cuenta tiene la capacidad de recibir los recursos.</p> <p>XII. Autorizar, en su caso, la consulta de su historial en sociedades de información crediticia.</p> <p>XIII. Los demás documentos que sean exigibles por cada uno de los esquemas o líneas de crédito correspondientes.</p>



**TABLA 5. ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
QUE SE ENCARGAN DE PROPORCIONAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS O SUBSIDIOS**

Institución	Destinado a	Características
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	Impulsar el crédito hipotecario y la mejora de vivienda para las personas que lo soliciten.	SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.
Banca	Personas físicas asalariadas y profesionistas independientes o con actividad empresarial.	La mayoría de los créditos hipotecarios que ofrece la banca los destina principalmente para adquirir vivienda. El plazo del crédito varía en cada institución bancaria, pero generalmente va desde 5 hasta 30 años. Se contratan seguros de vida, de daños y de desempleo. Es importante al comparar ofertas de crédito para decidir atender los siguiente: el costo anual total (CAT), el porcentaje del monto a pagar, la comisión por apertura, el monto, el plazo y las condiciones de pago.
Comisión Nacional de Vivienda Programa de Vivienda Social PVS S177	Población de bajos ingresos en rezago habitacional.	Los subsidios de este programa se basan en tres esquemas de operación: a) Subsidio Conavi 100%. Son subsidios otorgados directamente a la persona beneficiaria, no asociados a crédito y a subsidio de otra entidad, serán utilizados para cubrir necesidades de vivienda y atender las condiciones de rezago habitacional de la población prioritaria. b) Cofinanciamiento. Implica la combinación de aportaciones de distintas fuentes de recursos para la correcta ejecución de la intervención de vivienda. c) Emergente de vivienda. Contribuye a reactivar las economías locales y la generación de empleo en la industria de la construcción en materia de vivienda.
Autofinanciamiento	Personas físicas, las cuales se inscriben en un grupo que realiza aportaciones cada mes a un fideicomiso.	Consiste en la formación de grupos de consumidores que tienen interés de comprar o mejorar una vivienda, para lo cual cada uno compromete una aportación mensual de dinero, que se deposita en un fideicomiso, a manera de parcialidad de los recursos estimados para adquirir o mejorar el inmueble hasta completar el enganche.



TABLA 5. ORGANISMOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE SE ENCARGAN DE PROPORCIONAR CRÉDITOS HIPOTECARIOS O SUBSIDIOS

Institución	Destinado a	Características
Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom)	Personas que lo solicitan	Son sociedades anónimas facultadas por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito para captar recursos públicos a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para una determinada actividad o sector. Como cualquier prestamista para crédito hipotecario, las sofomes te cobran comisiones, apertura de crédito, monto del crédito, intereses, gastos de aprobación, etc.

Fuente: Crédito de Servicios Inmobiliarios. Compra de vivienda. Disponible en: <https://acortar.link/4FVH8G>. Fecha de consulta 16/06/2023. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) Institución de Banca de Desarrollo. Disponible en: <https://acortar.link/4FVH8G>. Fecha de consulta 16/06/2023. Programa de Vivienda Social, PVS S177, disponible en: <https://acortar.link/pGyply>. Fecha de consulta: 16/06/2023. Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes). Disponible en: <https://acortar.link/nQn9c3>. Fecha de consulta: 19/06/2023. Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Infonavit, publicadas en el DOF el 12/05/2021. Acuerdo 63.1379.2022, por el que se aprueban las modificaciones a las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Reglas Fovissste) publicadas en el DOF el 27/12/2022.

El Infonavit

El Infonavit tiene por objeto la administración de los recursos del Fondo y el establecimiento y operación del Sistema de Financiamiento que permita cumplir con el artículo 123, apartado A, fracción XII de la CPEUM, caso en el que el «crédito barato y suficiente puede utilizarse en: a) la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas; b) la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; c) el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores; d) la adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones, y coordinar y financiar los programas de construcción de habitaciones, conforme al artículo 3 de la Ley del Infonavit.

El trabajador derechohabiente puede elegir entre vivienda nueva o usada, o suelo para construcción, reparación o ampliación de la vivienda, tiene derecho a recibir información sobre las condiciones jurídicas y financieras del mismo y a recibir el crédito de forma directa, hasta por 30 años, salvo saldos omisos o prórrogas solicitadas, de acuerdo con el artículo 41 de la Ley del Infonavit.

La determinación de los créditos obedecerá al ingreso del trabajador y al precio del suelo o habitación a adquirir o construir y lo realizará y publicará en el DOF el Consejo de Administración, según el artículo 48 de la Ley del Infonavit.

Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Infonavit hacen referencia a los modelos de evaluación y puntaje a reunir, la precalificación y la inscripción. La página web del Infonavit contiene una plataforma que simula las posibilidades de acceso al crédito con los datos del trabajador derechohabiente con que se alimenta para verificar la accesibilidad al crédito.



Sin embargo, es importante tener en cuenta que deberán cubrirse otros requisitos, como los documentos que se acompañan a la solicitud del crédito:

- Identificación oficial.
- Comprobante de domicilio.
- Acta de nacimiento. Para crédito conjunto la que acredite la relación de los solicitantes.
- En su caso, comprobante del pago de ahorro voluntario.
- Constancia de participación de un taller de orientación institucional.
- Formato de Autorización de Consulta a Sociedades de Información Crediticia.
- Declaración escrita de la o el trabajador derechohabiente de aplicación de los recursos.

Según el destino del crédito se requiere otra documentación; enseguida se ejemplifica con el caso de adquisición en propiedad de suelo o vivienda:

- La que acredite la propiedad del vendedor sobre el inmueble, a través de testimonio con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y la personalidad y capacidad legal del propio vendedor.
- El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta de venta por lo menos durante el plazo que se otorgue a la o el trabajador derechohabiente para ejercer la constancia de crédito respectiva.
- Avalúo vigente expedido por institución autorizada.
- Manifestación escrita de plena libertad para adquirir el inmueble elegido.
- Constancia de libertad de adeudos fiscales.
- Los requerimientos adicionales establecidos por la legislación local del lugar donde se ubique el inmueble objeto de la operación.

A continuación, se presenta una tabla de los últimos cuatro años, en la que se advierte la cantidad de créditos que el Infonavit ha otorgado para la adquisición de vivienda nueva o existente, para percatarnos de la contribución anual a abatir la carencia de vivienda y en su caso que progresividad como principio jurídico representa para cumplimentar el acceso al derecho a la vivienda.



TABLA 6. NÚMERO DE CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTO FORMALIZADOS POR EL INFONAVIT (2019-2022)

Tipo de crédito	2019	2020	2021	2022
Adquisición de vivienda o suelo, Línea II			248151	275754
COFINAVIT			25003	18101
Infonavit Total			14680	10938
Segundo crédito			17456	20408
Tradicional				
Credi terreno				882
Apoyo Infonavit			7520	10982
Total	351461*	340823*	364025*	359849

* El total incluye sólo créditos hipotecarios de vivienda nueva y existente.

Elaboración propia con datos del Diagrama 2 Cifras relevantes del Infonavit (diciembre 2022), del Informe Anual de Actividades Infonavit 2022, p. 7. Disponible en: <https://acortar.link/FqfFoP> Principales resultados institucionales 2021 y Tabla 20 Crédito de Vivienda Nueva y Existente por intervalo salarial (UMA), cierre a diciembre de 2021, formalizados, del Informe Anual de Actividades del Infonavit 2021, p. 6 y 66. Disponible en: <https://n9.cl/lak9r> Principales resultados institucionales 2020 y Tabla 20 Crédito de Vivienda Nueva y Existente por intervalo salarial (UMA) Cierre a diciembre de 2020, formalizados, del Informe Anual de Actividades del Infonavit 2020, p. 6 y 59. Disponible en: <https://n9.cl/278aiw> Principales resultados institucionales 2019 y Tabla 20 Crédito de Vivienda Nueva y Existente por intervalo salarial (UMA) Cierre a diciembre de 2019, formalizados, del Informe Anual de Actividades del Infonavit 2019, p. 6 y 54. Disponible en: <https://n9.cl/m55rc> Fecha de consulta: 22/06/2023.



El Infonavit ha planeado soluciones financieras para nuevos mercados, se refiere a aquellas personas que requieren vivienda pero no reúnen los requisitos de los trabajadores formales, y son: a) crédito para policías de Yucatán (piloto); b) crédito para los trabajadores de la agroindustria, «a través de un esquema de ahorro previo al otorgamiento del crédito (piloto)»; c) «Cuenta Infonavit + Crédito bancario que permite uso del saldo de la subcuenta de vivienda como enganche o gastos administrativos de un crédito hipotecario con alguna entidad financiera para trabajadores que actualmente no cotizan con el Infonavit»; y d) Nuevo Modelo de Originación T-1000 para compatibilizar el ingreso con los pagos que consolide la generación de créditos y disminuya la cartera vencida, conforme al Informe Anual de Actividades del Infonavit 2020 (pp. 18 y 19).

De igual forma, el siguiente mapa permite advertir la distribución de los créditos por región, sobre la base de pobreza identificada por municipio y entidad federativa, que nos da una idea de los grupos poblacionales a los que se están asignando y nos permite inferir acerca de si se atiende a los sectores marginados o de mayor vulnerabilidad.

El Coneval informa que las entidades federativas en 2020 con condición de mayor porcentaje de pobreza son Oaxaca, Chiapas y Guerrero, y las de menor porcentaje de pobreza son: Nuevo León, Ciudad de México, Sonora, Chihuahua y Coahuila. En la década de 2010 a 2020, la condición de mayor porcentaje de pobreza la han mantenido Chiapas y Oaxaca, y de menor porcentaje de pobreza son Ciudad de México, Sonora y Nuevo León. La pobreza extrema ha sido identificada en mayor porcentaje durante 2020 en las entidades federativas de Oaxaca, Chiapas y Guerrero, y las de menor porcentaje de pobreza extrema han sido Nuevo León y Chihuahua. (Pobreza a nivel Municipio 2010-2020)

Los créditos del Infonavit han tenido la siguiente distribución geográfica por región del 2019 al 2022, lo que nos permite observar que son las regiones noroeste, noreste, centro, centro norte y occidente del país las beneficiadas por arriba del 10% y las del norte alcanzado más del 20%, aunque no sean las de mayor pobreza conforme a los datos ya referidos; además, enseguida se visualizarán, sobre el mapa ya mencionado, con la base de pobreza identificada por municipio y entidad federativa, y por tanto, se advierte que se beneficia a trabajadores formales que tengan la capacidad de pago, sin pasar desapercibida la acotación que hacen los informes anuales de actividades del Infonavit en el sentido de que más del 50% de los créditos se otorgan a trabajadores que se encuentran hasta el decil VII de ingreso, especificando que es de hasta 11988.00 pesos, con lo que priorizan a los de menor beneficio.



Mapa 1. Porcentaje de población en situación de pobreza, según municipio (México, 2020). Infonavit: distribución jerárquica y regional de los créditos para adquirir vivienda (2019-2021): 1. Noroeste, 2. Noreste, 3. Centro, 4. Centro Norte, 5. Occidente, 6. Oriente, 7. Sureste, y 8. Sur

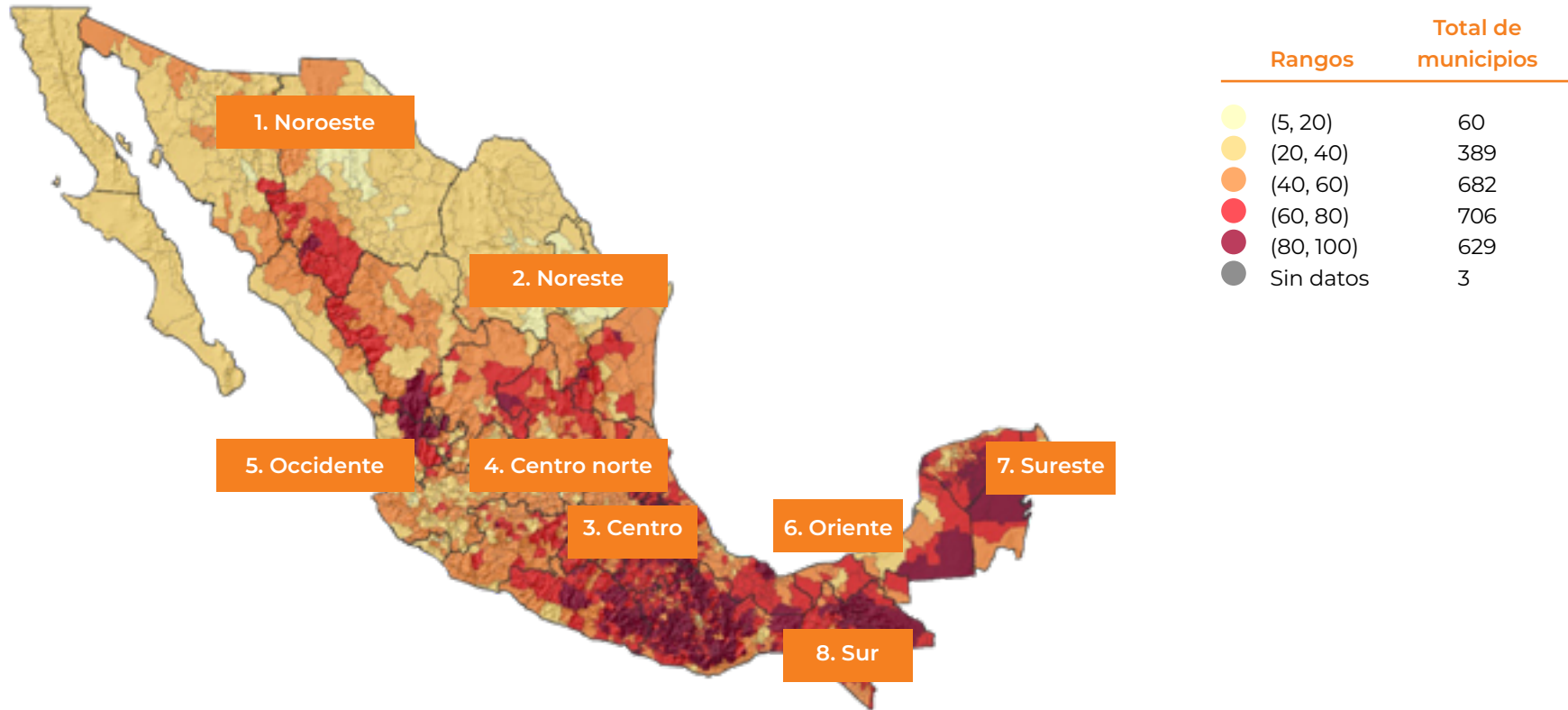


Diagrama primero Distribución de la originación total por región, al cierre 2021 (%), Informe Anual de Actividades del Infonavit 2021, p. 44. Disponible en: <https://acortar.link/7U3Qe1> Fecha de consulta: 27 de junio de 2023.



TABLA 7. DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA MAYOR FORMALIZACIÓN DE CRÉDITOS (2019-2021)

Región	2019	2020	2021
Noroeste	22.6%	21.92%	22%
Noreste	21.8%	22.12%	21.12%
Centro	14.6%	13.60%	17.17%
Centro Norte	12%	12.91%	12.33%
Occidente	10.3%	11.17%	10.47%
Oriente	8.4%	8.90%	8.24%
Sureste	7.7%	6.96%	6.09%
Sur	2.7%	2.42%	2.58%

Elaboración propia con datos de: Mapa 1. Distribución de originación total por región, diciembre 2019 (%), Informe Anual de Actividades del Infonavit 2019, p. 34. Disponible en: <https://n9.cl/m55rc> Ilustración 16 Distribución de la originación total por región. Cierre 2020 (%), Informe Anual de Actividades del Infonavit 2020, p. 48. Disponible en: <https://n9.cl/278aiw> Diagrama primero Distribución de la originación total por región, al cierre 2021 (%), Informe Anual de Actividades del Infonavit 2021, p. 44. Disponible en: <https://n9.cl/lak9r> Fecha de consulta: 27/06/2023.

El Fovissste

El ISSSTE en su ley dispuso que son patrimonio de los trabajadores las cuotas y aportaciones al Fondo de la Vivienda, junto con los intereses y rendimientos que generen, conforme al artículo 228 de la LISSSTE. También, que es obligatoria la prestación de «préstamos hipotecarios y financiamiento en general para vivienda, en sus modalidades de adquisición en propiedad de terrenos o casas habitación, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos», de acuerdo con el artículo 4 de la LISSSTE. Asimismo, que el derecho a la vivienda es una garantía de la seguridad social derivada de la nomenclatura del Capítulo Primero, Sección Primera de las Reglas para el Otorgamiento, Formalización y Recuperación de Créditos del Fovissste, publicadas en el DOF el 27 de diciembre de 2022.

El ISSSTE «administrará el Fondo de la Vivienda que se integre con las Aportaciones que las Dependencias y Entidades realicen a favor de los trabajadores» y «tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los



trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, así como recibir directamente y sin intermediarios el crédito mencionado. Estos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado», según el artículo 167 de la LISSSTE.

El Pensionisste, por medio de su Comisión Ejecutiva, deberá establecer el régimen de inversión de los recursos cuya administración se encuentre a cargo, para que se canalice su colocación en valores, y así fomentar la construcción de vivienda, entre otras acciones, de acuerdo con el artículo 109 de la LISSSTE.

Los créditos serán para los trabajadores titulares de las subcuentas del Fondo de la Vivienda de las cuentas individuales y que tengan depósitos por más de 18 meses.

El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:

- A la adquisición o construcción de vivienda.
- A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.
- A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.
- A la adquisición de suelo destinado a la construcción de su vivienda. Lo anterior conforme al artículo 169 de la LISSSTE.

La Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda, con la aprobación de la Junta Directiva del ISSSTE, define cómo se otorgan y adjudican los créditos, considerando lo siguiente: «el derecho humano a la vivienda adecuada, la oferta y demanda regional de vivienda; el costo y seguridad del suelo destinado a vivienda evitando actos de especulación; la infraestructura y equipamiento existente en la zona en que se ubica la vivienda; los saldos de la subcuenta del Fondo de la Vivienda de las personas trabajadoras de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma; si la persona trabajadora es propietaria o no de su vivienda, así como su sueldo o el ingreso conyugal si hay acuerdo de las personas interesadas», es decir, el contexto de la propia vivienda, las condiciones de la persona trabajadora o derechohabiente y el derecho humano a la vivienda adecuada, según consigna el artículo 179 de la LISSSTE y la Regla Decimoprimera del Fovissste.

La Junta Directiva del ISSSTE determinará los montos de los créditos, los métodos de registro de las solicitudes y los lineamientos y mecanismos para obtener créditos en UMAS o en pesos, de acuerdo con el artículo 180.

El contrato por celebrar por un crédito del Fovissste incluirá «el monto, los intereses, la forma, el lugar y las obligaciones de pago respectivas de los créditos otorgados... Asimismo, los créditos citados devengarán intereses únicamente sobre el saldo insoluto de los mismos a la tasa de interés que determine la Junta Directiva. Dicha tasa deberá ser menor al promedio cobrado por la banca comercial para créditos hipotecarios», conforme al artículo 185 de la LISSSTE.

Si bien la Regla Vigesimosexta expresa que los montos máximos y las tasas de interés de los créditos se determinarán de acuerdo con el Programa Anual de Financiamiento aprobado, el mismo ofrece el número y monto total de los créditos a ejercer durante el 2023, como se observa en las siguientes tablas.



Los plazos son: uno, no mayor a treinta años o 720 quincenas de pagos efectivamente realizados, y dos, en el esquema Pensiona2 el plazo de amortización no será mayor de 20 años o 240 meses, según la Regla Vigésimo Novena de las Reglas Fovissste.

En cuanto a los intereses, serán sobre el saldo insoluto, es decir, la diferencia entre el monto del crédito original y lo adeudado más intereses, y ése será actualizado «en la proporción en la que resulte más bajo entre el Salario Mínimo General y la Unidad de Medida y Actualización», de acuerdo con la Regla Trigésima y con la Septuagésima Cuarta de las Reglas Fovissste.

La hipoteca del inmueble adquirido con un crédito se garantizará en primer lugar en favor del Fovissste, y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y se protegerá con seguros por daños, invalidez, incapacidad total permanente o de muerte conforme al artículo 182 de la Ley del ISSSTE y a las Reglas Trigésima Primera, Trigésima Segunda y Trigésima Tercera de las Reglas Fovissste.

Las reglas Decimoprimera y Decimosegunda de las Reglas Fovissste, en el caso de créditos para la adquisición de vivienda nueva, exigen como requisito un escrito de las partes en las que manifiesten que están de acuerdo con el inmueble adquirido y que cumple con la infraestructura, servicios y prestaciones relativas a una vivienda adecuada. Tales reglas descargan en las partes que participan en la compra-venta con crédito hipotecario del inmueble el expresar que elementos de la vivienda adecuada se identifican, se cumplen y están conformes con ello.

Sin embargo, la Regla Cuadragésima Segunda de las Reglas Fovissste expresa las características de la vivienda a «adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos», la cual deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad, contar con espacios para comer, dormir, asear, descansar y convivir, así como estar ubicada en zonas que cuenten con el uso de suelo permitido, infraestructura y equipamiento urbano, servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica y tener una vida útil remanente de al menos 30 años, según se establezca en la normatividad vigente en la materia, así como con los requisitos urbanísticos, arquitectónicos y de carácter constructivo requeridos por las autoridades locales competentes para la edificación de vivienda, a partir del Otorgamiento del Crédito y ser garantía suficiente del mismo.

La vivienda tendrá una superficie a partir de 40 m², habitacional, sustentable si es vivienda nueva, garantizar el manejo de los residuos sólidos conforme a la normativa de las entidades federativas correspondientes. Serán verificadas, tendrán supervisión de obra y contarán con un «seguro de calidad de la vivienda, el cual deberá ser contratado por el desarrollador o constructor, con cobertura de al menos 10 años estructurales, 5 años por impermeabilización y 2 años por las instalaciones», según la regla Cuadragésima tercera de las Reglas Fovissste.

La persona trabajadora podrá reestructurar el crédito en UMA o en pesos cuando deje de ser trabajador derechohabiente y le den 12 meses de prórroga, cuando el descuento sea menor que la obligación de pago pactada y cuando cumpla con los requisitos de otros programas de reestructura que emita el Fovissste, según el artículo 20 BIS de la LISSSTE.



TABLA 8. NÚMERO DE CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTO FORMALIZADOS POR EL FOVISSSTE (2019-2022)

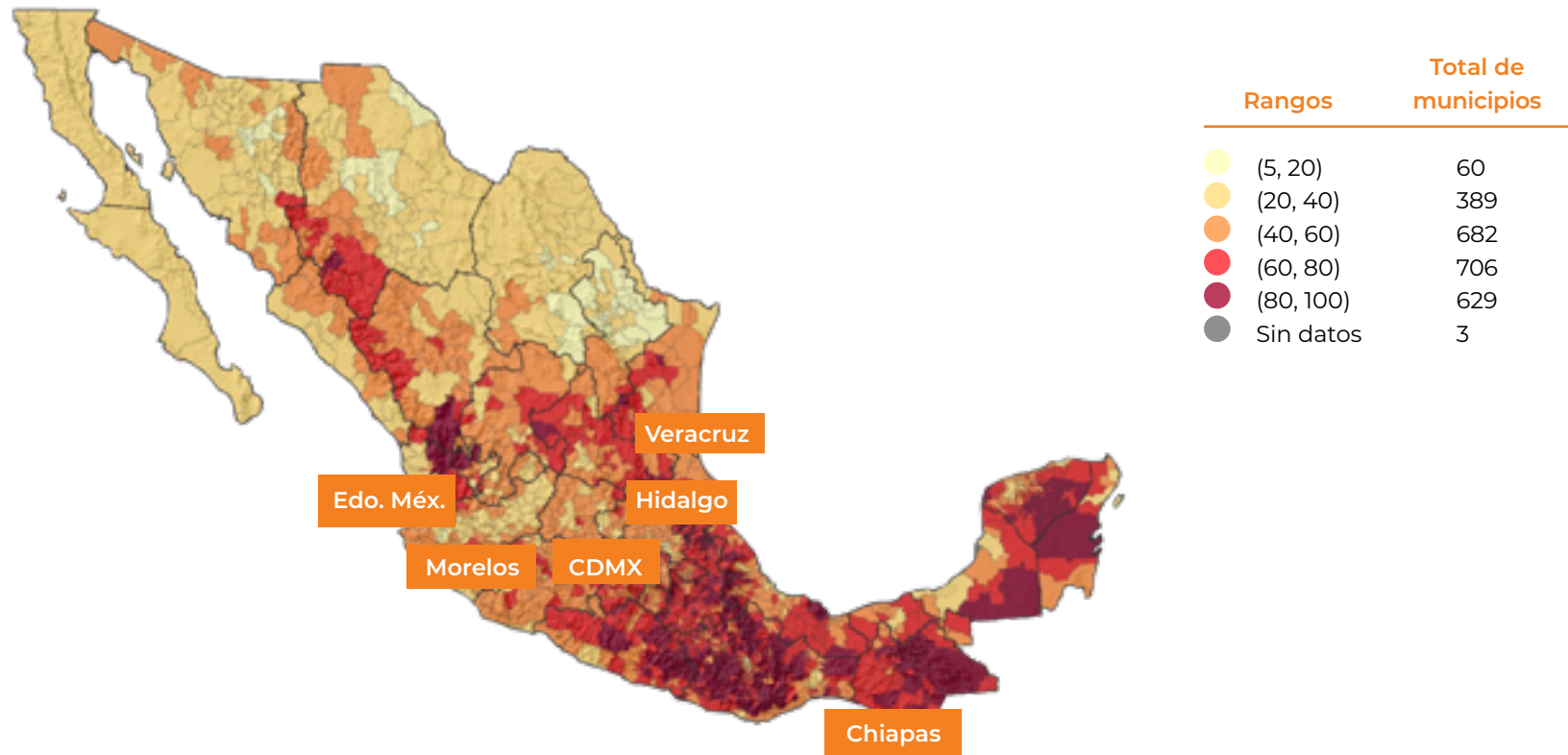
Tipo de crédito	2019	2020	2021	2022
Tradicional 1er crédito 2° crédito con subsidio	42795 821 3	43229	44299	41984
Fovissste para Todos		488	4219	4883
Fovissste-Infonavit Conyugal	1338	1542	1488	1241
Pensionados	724	589	562	407
Fovissste-Infonavit individual	0	28	226	213
Aliados Plus 1er crédito 2° crédito	2784 296	3188		
Respaldados 1er crédito 2° crédito	263 32	218		
Total	49056	49232	50794	48728

Elaboración propia con datos de la Tabla 8. Resultados del Programa de Crédito 2022, del Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2022, p. 55. Disponible en: <https://acortar.link/7U3Qe1> Tabla 7 Resultados del Programa de Crédito 2021, del Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2021, p. 33. Disponible en: <https://acortar.link/7U3Qe1> Tabla 7 Programa Crédito y Financiamiento 2020, del Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2020, p. 82. Disponible en: <https://acortar.link/7U3Qe1> Tabla 3 Programa de Crédito y financiamiento 2019, del Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2019, p. 58. Disponible en: <https://n9.cl/j323n> Fecha de consulta: 22/06/2023.



Los créditos del Fovissste han tenido la siguiente distribución geográfica por entidad federativa del 2019 al 2022, lo que nos permite observar que son las regiones Centro y Sur del país las mayormente beneficiadas, aunque no sean las de mayor pobreza conforme a los datos ya referidos; además, enseguida se visualizarán sobre el mismo mapa utilizado para los datos del Infonavit, con la base de pobreza identificada por municipio y entidad federativa, y por tanto, se advierte que se beneficia a trabajadores formales que tengan la capacidad de pago, salvo en el caso de Chiapas.

Mapa 2. Porcentaje de población en situación de pobreza, según municipio (México, 2020). Fovissste: primeras seis entidades federativas con créditos formalizados para adquirir vivienda (2019-2022): Estado de México, Veracruz, Hidalgo, Ciudad de México, Morelos y Chiapas.



Fuente: Pobreza a nivel Municipio 2010-2020. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) Disponible en: <https://goo.su/ie6bU> Fecha de consulta: 22/06/2023.



La distribución geográfica de los créditos formalizados por el Fovissste de mayor a menor cantidad se ubican en el Estado de México, Veracruz, Hidalgo, Ciudad de México, Morelos y Chiapas, como se advierte en la siguiente tabla; y si bien Veracruz e Hidalgo tienen porcentajes entre 40 y 100% de municipios en condición de pobreza, no son los que ocupan los primeros lugares; la Ciudad de México y Morelos se encuentran entre 20 y 60%, Morelos con algunos municipios del 60 al 80% y Chiapas entre 60 y 100%, y de los tres primeros lugares en condición de pobreza por décadas, de lo que se advierte que los créditos otorgados han obedecido a otros criterios diferentes a la pobreza, marginación o vulnerabilidad, salvo en el caso de Chiapas.

TABLA 9. DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA MAYOR FORMALIZACIÓN DE CRÉDITOS (2019-2022)				
Entidad federativa	2019	2020	2021	2022
Estado de México	3 823	4 047	4 389	3 970
Veracruz	3 669	3 520	3 858	3 835
Hidalgo	3 164	3 214	3 474	3 772
Ciudad de México	2 819	3 156	3 044	2 765
Morelos	2 237	2 321	2 033	2 008
Chiapas	1 986	2 222	2 760	2 481

Fuente: Elaboración propia con datos de Ilustración 2 distribución geográfica de la formalización crediticia 2019, Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2019, p. 58. Disponible en: <https://n9.cl/j323n> Tabla 9 Distribución geográfica de la mayor formalización crediticia 2020, Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2020, p. 83. Disponible en: <https://n9.cl/g9is9> Tabla 8 Distribución geográfica de los créditos formalizados 2021, Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2021, p. 33. Disponible en: <https://n9.cl/k7x013> Ilustración 3 Distribución geográfica de la mayor formalización crediticia 2022, Informe Anual de Actividades del Programa de Labores del Fovissste 2022, p. 56. Disponible en: <https://n9.cl/ef3v5> Fecha de consulta: 23/06/2023.



Ejercicio en un simulador de crédito hipotecario

Por último, se presenta un ejercicio en un simulador de la banca comercial, del Fovissste y del Infonavit para comparar las condiciones de acceso a la vivienda en la Ciudad de México, que es el lugar en el que una vivienda resulta más cara.

TABLA 10. CARACTERÍSTICAS DE LOS CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA*				
Proporciona el crédito	Fovissste	Infonavit	BBVA	CITIBANAMEX
Cantidad del crédito	Entre \$954 025.79 y \$1257 788.00	\$1233 095.14	\$3240 000.00	\$3240 000.00
Enganche			\$360 000.00	\$360 000.00
Tasa de interés ordinaria anual fija	8.35%*	10.45%	11.10%	10.75%
Pago mensual		\$13 244.00	\$36 633.00	\$35 426.00
Ingreso mensual requerido			\$99 004.00	\$78 725.00
CAT		13.3%	13% sin IVA	12.6%
Plazo		16 años	20 años	20 años

Los datos con que se alimenta esta tabla son considerando que la adquisición de la vivienda se realizará en la Ciudad de México, que es el lugar promedio nacional más caro y el precio es de 3 600 000.00 pesos. La edad e ingreso mensual dados como referencia son 54 años y 44 400.00 pesos mensuales, que se ubica en el decil VII. Elaboración propia con datos de: Simuladores de créditos Fovissste, crédito tradicional. Disponible en: <https://n9.cl/2gqa> Fecha de consulta: 30/06/2023. *Infonavit o Fovissste. Conoce los pros y los contras de cada crédito. Disponible en: gpvivienda.com/blog/Infonavit-o-Fovissste/. Simulador de crédito Infonavit y crédito INFONAVIT Total. Disponible en: <https://n9.cl/7yalp> Fecha de consulta: 30/06/2023. Simulador de crédito hipotecario BBVA. Disponible en: <https://n9.cl/m4w3l> Fecha de consulta: 30/06/2023. Simulador de crédito hipotecario Citibanamex. Disponible en: <https://n9.cl/wh2ze> Fecha de consulta: 30/06/2023.

Es claro que ninguna de las opciones presta el total del crédito. La banca comercial presta 90%, por lo que deberá contarse con un enganche del 10% o 360 000.00 pesos, pero los otros requisitos alejan la posibilidad de adquirir una vivienda de ese tipo, cuando los intereses son de los más altos, y se requiere comprobar ingresos correspondientes a los deciles VII a X y, por lo tanto, no se dirige a los sectores ni marginados, ni sociales con carencias, ni vulnerables.



En los casos del Infonavit y Fovissste, la cantidad del crédito es aproximadamente por un millón a un millón doscientos mil pesos; el enganche o complemento tendría que ser aproximadamente de entre 2 600 000.00 pesos y 2 400 000.00 pesos, pero la tasa de interés en el caso de Infonavit es cercana a los créditos de banca comercial; y por último, en el caso del Fovissste, en cuanto a la tasa de interés, si bien no hubo una fuente oficial que la expresara, en la fuente localizada y conforme a la tabla comparativa sería la más baja.

Pareciera que la forma de operar los créditos hipotecarios sigue la idea de la “justicia según el mérito”, porque se dirige a los trabajadores formales y con ingresos específicos del decil VII en adelante para poder obtenerlo, y con ello se deja fuera al resto, con lo que se refleja una clara ideología liberal lejana a la redistribución y al bienestar social del 60% de la población correspondiente a los otros seis deciles y a los grupos en situación de vulnerabilidad.

La última parte de este cuaderno trata acerca del marco jurídico nacional e internacional del derecho a la vivienda, que además es el que define la vivienda adecuada, por un lado, y la digna y decorosa, por otro, así como los alcances de dichas normas jurídicas y sus interpretaciones, las cuales son necesarias en un caso de incumplimiento para exigirlo y recurrir a medios no jurisdiccionales y jurisdiccionales para ello.



Actividad de aprendizaje 2

Indicación: Identifique alguno de los simuladores de crédito hipotecario ya referidos en un buscador, haga el ejercicio de solicitar un crédito hipotecario con los datos que crea conveniente y verifique si las condiciones del crédito le harían accesible su contratación. Revise los resultados grupalmente y anote las conclusiones.

El del Infonavit lo encuentra en: <https://n9.cl/7yalp>; el del Fovissste en: <https://n9.cl/2gqa> y los de la banca comercial, en el banco que desee solicitarlo.



¿Cuáles son los alcances jurídicos del derecho a la vivienda? ¿Por qué es necesario saberlos?

Los alcances jurídicos del derecho a la vivienda son los elementos de protección que incluye una norma jurídica respecto al derecho en cuestión, qué es lo que protege y la interpretación de qué aspectos protege. Es necesario saberlos porque tratándose de una definición, pensamos que todas las personas la entendemos, pero tratándose de términos jurídicos es necesario, además, conocer las interpretaciones de los aspectos que abarca, en específico para cuando se vulnera, corroborar si la forma en que se atentó contra el derecho está cubierta y entonces exigir su cumplimiento y en su caso, demandarlo o denunciar si se cometió un ilícito.

Como derecho humano, Bolívar Quijano (2001, pp. 20 y 21) ha explicado que la consideración de los divisibles del espíritu y los del cuerpo ha operado desde el eurocentrismo, como si este último fuera de menor nivel o de menor valor, cuando es el que experimenta las sensaciones y que para el caso de la vivienda sería de ambos tipos, toda vez que, al contar con una vivienda adecuada la vida y la integridad personal se verán resguardadas y la experiencia corporal satisfecha para poder realizar el desarrollo social, por lo que evidentemente constituyen una unidad.

Fue Karl Marx el primero en visualizar esta división desde las necesidades humanas, cuando en los Manuscritos Económicos y Filosóficos de 1844, en el apartado «Renta de la Tierra» las identificó como vitales; entre ellas se encuentran el alimento o las que le siguen, como el vestido, la vivienda y la calefacción, así como la de necesidad humana de ser hombre social (p. 52) Lo anterior, explica otros componentes ya mencionados de forma interdependiente con el mero hecho material de tener un lugar para resguardarse, como la expresión cultural de las personas en ese lugar de residencia, la libertad de expresión sobre la vivienda, la adaptación según las necesidades de las personas y el acceso de todas las personas a contar con una.

La vivienda adecuada, digna y decorosa

Es necesario establecer como categoría de análisis la concepción de la «vivienda adecuada» y la «vivienda digna y decorosa» para poder identificar los casos en que se cumple o no con tal derecho. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) interpreta integralmente el derecho a la vivienda como «el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte», en la Observación General núm. 4. E/1992/23, párrafo 7, sin limitar el sentido estrictamente material de un espacio cubierto. Lo anterior, como explica el Comité DESC, por su vínculo con los derechos humanos y el fundamento de dignidad expuesto en el preámbulo del PIDESC y porque se expresa como vivienda adecuada.

El derecho internacional de los derechos humanos incluye el derecho a la vivienda como elemento del nivel de vida adecuado, con fundamento en el artículo 25 (párrafo 1) de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el cual se transcribe porque constituye la base de la consideración de ese derecho y es necesario para establecer las obligaciones del Estado mexicano al respecto.



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, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

De igual forma, el Comité DESC hace referencia al contenido del derecho a la vivienda adecuada, como «disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable», en la Observación General Núm. 4. E/1992/23, párrafo 7.

Esperanza Ferrando explica el término «adecuado» en una relación con el ambiente físico, social, cultural e histórico en el que se sitúa la vivienda, como lo sería un «igloo» para un esquimal, y agrega, que los servicios y las condiciones ambientales constituyen un entorno adecuado para la vida y desarrollo de las personas (1992, pp. 306 y 310).

También en el artículo 11, párrafo 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), derecho que se transcribe porque se califica como «vivienda adecuada», el cual incluye otros componentes a considerar.

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

La vivienda digna y decorosa, según el Coneval, en su documento Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa de 2019 (p. 6) debe cumplir con los siguientes elementos: «que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda con las siguientes condiciones y características:

- que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas;
- con seguridad en su tenencia;
- con materiales y diseño de calidad;
- bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes;
- emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria;
- con un diseño que como unidad y como asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y
- en un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías.»

Esperanza Ferrando identifica la privacidad-intimidad y el equipamiento inmediato como las necesidades primordiales para entender que una vivienda sea digna (1992, p. 306).

Asimismo, el artículo 4° de la CPEUM, derecho que se transcribe porque adiciona unos elementos que conllevan obligaciones para el Estado mexicano, como «vivienda digna y decorosa», en los siguientes términos:

Artículo 4º, párrafo 7º: 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.



De igual forma, el artículo 123 de la CPEUM, relativo al trabajo y la previsión social, apartado A, para todo contrato de trabajo, fracción XII, menciona que las empresas tienen la obligación de proporcionar a sus trabajadores «habitaciones cómodas e higiénicas», por medio de un fondo nacional de vivienda que otorgue «créditos baratos y suficientes» para su adquisición, pero además, la consideración de que al estar situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad, y al exceder de «doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos»⁷¹; y apartado B, para el trabajador al servicio del Estado, inciso f), señala como parte de la seguridad social el acceso a «habitaciones baratas en arrendamiento o venta», cuya implementación corre a cargo de un «fondo nacional de la vivienda» por medio de «crédito barato y suficiente» para adquirir, construir, reparar o mejorar la vivienda. Lo relativo al apartado B es regulado en el artículo 4, fracción I, 167 y 178 de la Ley de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Lo anterior explica por qué tales beneficios como créditos accesibles son a favor de los trabajadores formales, porque en primer lugar es una garantía constitucional y en segundo lugar porque está ligado al salario por las aportaciones que los trabajadores hacen, lo cual los liga a las relaciones de trabajo, según interpretación de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN, Registro digital: 162132) y de la Corte IDH, además de al principio de solidaridad social, según interpretación del Pleno de la SCJN (SCJN, Registro digital: 168658). El problema radica en esa sectorización que no resuelve el acceso a la vivienda del resto de las y los mexicanos y que exige un cambio que favorezca a todos.

En lo específico se prevé el derecho a la vivienda en favor de la mujer conforme al artículo 14.2.h de la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer; de las niñas, niños y adolescentes, de acuerdo con lo consignado en el artículo 27.1, 27.2 y 27.3 de la Convención sobre los Derechos del Niño; de las personas con discapacidad, según consigna el artículo 28.1 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad; de los trabajadores migratorios documentados, conforme al artículo 43.1.d de la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares, y de las personas mayores a decir del artículo 24 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

Por su cuenta, la Corte IDH afirma que «toda vivienda es susceptible de ser protegida mediante el derecho de propiedad, (aunque) no toda propiedad es necesariamente una vivienda» (Corte IDH, Caso Vereda La Esperanza vs. Colombia, párrafo 241). También observa que, en un caso de desplazamiento forzado interno, se presentan diversas violaciones a derechos humanos, entre ellas, la destrucción de la vivienda y respecto de los grupos en situación de vulnerabilidad involucrados, como la niñez, por lo que ha llegado a solicitar la implementación de programas para su recuperación (Corte IDH, Caso Masacres de El Mozote, párrafo 195, y Corte IDH, Caso Masacre Plan de Sánchez, párrafo 105).

De igual forma, refiere que la condición de persona con discapacidad y pobreza extrema obliga al Estado a prevenir y dar tratamiento a su condición, para evitar la discriminación interseccional, que lleva a las personas a colocarse en situaciones de ingresos insuficientes para cubrir entre otras necesidades básicas, la de vivienda, cuando deberían acceder y ser incluidos en la comunidad (Corte IDH, Caso Guachalá Chimbo, párrafo 91; Caso Gonzales Lluy y otros, párrafo 290, y Obser-



vacación General núm. 5 (2017) «Sobre el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad», del Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, párrafo 34).

Las medidas sanitarias y sociales y los factores determinantes de la salud se relacionan entre otros, con que las personas cuenten con vivienda, en ese sentido, constituye uno de los elementos del nivel de vida adecuado (Corte IDH, Caso Poblete Vilches y otros, párrafo 109). De igual manera que en las formas de reparación, cuando se ofrecen procedimientos o programas que cubran servicios de salud y vivienda (Corte IDH, Caso Mujeres Víctimas de Tortura Sexual en Atenco, párrafo 333).

La identidad de género es importante para la garantía de otros derechos, entre ellos, la vivienda, por lo que las personas trans deben poder contar con el reconocimiento de su identidad de género para ejercer sus otros derechos (OC-24/17 Identidad de género e igualdad y no discriminación a parejas del mismo sexo, párrafo 98).

Obligaciones del Estado mexicano respecto al derecho a la vivienda

Dichas disposiciones y otras fuentes como el Folleto Informativo No. 21, 2010, pp. 3, 6 y 7, la Observación General Núm. 4. Comité de DESC. E/1992/23, párrafo 8, incisos b), c), d), f), el artículo 123, apartado A, fracción XII de la CPEUM, E/C.12/MEX/CO/5-6. Informes 5 y 6 de México ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. 17 de abril de 2018. Observaciones Finales, párrafos 51, 54, 55, incisos c) y d), A/HRC/43/43, marzo de 2020, «Directrices para la Aplicación del Derecho a una Vivienda Adecuada», Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. Directriz número 12, Observación general N° 7 (1997) «El derecho a una vivienda adecuada (los desalojos forzados)», (artículo 11. párrafo 1, del PIDESC) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, párrafo 14, y Voces Violaciones a los Derechos Humanos, contraen las siguientes obligaciones para el Estado mexicano:

Socioeconómicas

- Proporcionar a las personas las condiciones para acceder a una vivienda adecuada, digna y decorosa, vinculada a la dignidad, al derecho a la vida, al derecho a la salud y al nivel de vida adecuado.
- Que los sujetos beneficiarios del derecho como las personas en lo individual y su familia, en lo grupal, sean considerados en los aspectos sociales y económicos como sujeto, y con las necesidades que su entorno socioeconómico conlleve.
- Dar acceso al derecho a la vivienda a las personas sin hogar, a personas que trabajan en el sector informal.
- A todos los trabajadores, incluidos aquellos al servicio del Estado, les corresponde que el empleador, o el Estado, les proporcione habitaciones cómodas e higiénicas, por medio de un fondo nacional de vivienda que les otorgue créditos baratos y suficientes para renta o venta.
- Proporcionar el acceso al derecho a la vivienda progresivo y que las medidas del Estado cumplan con el criterio de razonabilidad en cuanto a sus obligaciones mínimas.
- En cuanto al lugar, en el caso de empleadores particulares, al estar las viviendas fuera de las poblaciones deberán contar con escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad, y al ser más de 200 habitantes,



también contarán con mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y rendición de cuentas de esos y centros recreativos. (O.G. No. 4. Comité de DESC. E/1992/23. Párrafo 8, inciso f) y artículo 123, apartado A, fracción XII de la CPEUM).

- Proporcionar «disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura» (agua, energía, alumbrado, instalaciones sanitarias, almacenamiento de alimentos, drenaje, eliminación de basura y servicios de emergencia y rendición de cuentas de los prestadores).
- Cuando por causas ajenas a los habitantes, ya sean naturales o artificiales, entre otros derechos se afecte o destruya la vivienda, el Estado verá que sea reparada.
- El Estado preverá que los gastos en vivienda sean compatibles con otras necesidades básicas; que evite segregación y exclusión social relacionadas con condiciones económicas o sociales, y que «prevea una dotación de recursos acorde con la necesidad de vivienda social que aún no se ha satisfecho»
- El Estado preverá que la vivienda sea habitable según las inclemencias del tiempo y las cuestiones relativas a salubridad.
- El Estado preverá que haya adecuación cultural.
- El Estado deberá «garantizar la regulación de las empresas en consonancia con las obligaciones del Estado y abordar la financierización [sic] de la vivienda.»

Jurídicas

- El Estado debe garantizar la seguridad de la tenencia de la vivienda.
- El Estado verá que se armonice la legislación con el contenido sustancial de una «vivienda adecuada» y «vivienda digna y decorosa.»
- El Estado debe proteger el derecho a la vivienda mediante el derecho de propiedad.
- Proporcionar el acceso a la justicia y un recurso efectivo en lo relacionado al derecho a la vivienda.
- De igualdad y específicas de los grupos de atención prioritaria.
- Proporcionar el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.
- Proporcionar asequibilidad, el acceso por los grupos de atención prioritaria y marginados.
- Que el Estado tome medidas para que el derecho sea efectivo para las niñas, los niños y las y los adolescentes, mediante la ayuda a los padres como principales responsables y en su caso, asistencia material.
- Que el Estado tome medidas para el acceso a la vivienda, planes sociales de vivienda y de protección contra la explotación del alquiler de migrantes y desplazados.
- Que el Estado tome medidas con relación al entorno seguro, saludable, accesible física, económica, jurídica y socialmente y adaptable a las necesidades para las personas mayores.
- Que el Estado tome medidas para el acceso a la vivienda de las personas con discapacidad.
- Que el Estado siga el principio de solidaridad social (ISSSTE. Concepto de solidaridad para efectos de las seguridad social [legislación vigente a partir del 1 de abril de 2007]. Registro digital: 168658).



Contra el desalojo forzoso

- Que el Estado otorgue protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar, que incluya prohibirlo, evitarlo, minimizar el uso de la fuerza y a un recurso efectivo.
- Que el Estado prevea la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio

De libertad

- Que el Estado no obstaculice, respete y proteja el derecho de elegir residencia y determinar dónde vivir.
- Que el Estado posibilite, respete y proteja la participación de las personas en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.
- Que el Estado respete y proteja el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia.

Violencia

- Que el Estado respete y proteja el derecho a una vivienda adecuada libre de violencia generalizada y conflictos en territorios.

Cooperación internacional

- Que el Estado participe de la cooperación internacional para cumplir con el derecho a la vivienda adecuada, digna y decorosa.

Prácticas de las autoridades que se califican como hecho violatorio del derecho a la vivienda y propuesta de algunas que podrían incorporarse

En la CNDH, ante el incumplimiento de las obligaciones identificadas a cargo del Estado mexicano se manifiesta la violación al derecho humano al acceso a una vivienda adecuada (como lo califican los tratados internacionales) y digna y decorosa (como lo califica la CPEUM). Las prácticas comunes que llegan a calificar como hechos violatorios con esa nomenclatura se describen a continuación. En cuanto al derecho a la vivienda se han identificado en lo específico, prácticas que tienen que ver con las características de la vivienda adecuada, como las siguientes:

- Falta de infraestructura imprescindible para brindar los apoyos necesarios para satisfacer el disfrute del derecho a la vivienda.
- Obstaculizar el acceso a los servicios que el Estado presta para proporcionar vivienda.



- Incumplir las políticas financieras estatales, que permitan obtener un crédito favorable para la adquisición de una vivienda.
- Obstaculizar el pago de créditos hipotecarios.

Desde el derecho al trabajo se advierte una práctica que puede incidir en una de las características del derecho a la vivienda adecuada. Aunque en ese caso en la calificación de un hecho violatorio de derechos humanos debería hacerse la precisión territorial, para identificar que se trata de un lugar de vivienda en zona periférica en el que se omitió.

- Omitir la generación de empleos.

Desde el derecho a la seguridad jurídica se han presentado prácticas irregulares, cuya omisión o deficiencia implican la descalificación de la vivienda adecuada, la insuficiencia en su cumplimiento, lo cual podría derivar en un deterioro o incumplimiento por lo que deben subsanarse.

- Omitir prestar el servicio en materia de electricidad.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia de transporte.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia de alumbrado público.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia funeraria.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia de seguridad pública.
- Omitir, suspender, retrasar o brindar deficientemente los servicios, en materia de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos.

La referencia de las prácticas identificadas en las voces de violaciones a derechos humanos contrastada con los alcances de obligaciones a cargo del Estado mexicano conforme a los estándares normativos nacionales e internacionales, nos permite advertir que deberían ser complementadas porque pueden estarse presentado y no calificando como violación del derecho a la vivienda adecuada, lo cual invisibiliza su cumplimiento deficiente o incumplimiento, bajo las siguientes voces:

- Omitir garantizar la seguridad de la tenencia de la vivienda.
- Omitir la armonización de la legislación con el contenido sustancial de una vivienda adecuada y vivienda digna y decorosa.
- Obstaculizar la protección del derecho a la vivienda mediante el derecho de propiedad.
- Omitir u obstaculizar el acceso a la justicia o el recurso efectivo en lo relacionado al derecho a la vivienda. Omitir u obstaculizar el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones al derecho a una vivienda adecuada a todas las personas y a grupos en situación de vulnerabilidad.



Comentario final

La falta de alternativas sociales es evidente cuando en nuestro propio país se ha dado muestra de cómo atenderla en el caso de los migrantes, al rentar habitaciones a bajo costo para que puedan pasar la noche bajo un techo; por supuesto, es necesario que se mejoren las condiciones, y si el alojamiento es subsidiado por el Estado, también el precio debe serlo. Los cuartos son pequeños y su precio va de 20 dólares semanales hasta los 450 dólares aproximadamente, como reporta el *Diario del Sur* del 27 de octubre de 2022, con la nota «Migrantes pagan hasta nueve mil pesos de rentas al mes en Tapachula», cuyo titular se refiere al pago de seis personas adultas en un cuarto por mes.

Actividad de aprendizaje 3

Indicación: Aplique el siguiente cuestionario a diez personas. Revise los resultados grupalmente y anote las conclusiones.

LA VIVIENDA Y SERVICIOS EN MÉXICO	
1.	¿Vives en una ciudad?
2.	¿En qué alcaldía o municipio y entidad federativa vives?
3.	¿Consideras que tu vivienda es de nivel básico, medio o alto, y por qué?
4.	Entre los servicios que hay en donde vives, ¿cuentas con agua, drenaje, luz, recogen la basura regularmente, hay mercado, escuelas, clínicas y hospitales, medio de transporte seguro y eficiente, espacios laborales cercanos?
5.	¿A qué distancia y tiempo se encuentran la prestación de alguno de los servicios mencionados?
6.	¿Cómo crees que se podría mejorar el nivel de vida del lugar en donde vives?
7.	¿Crees que con ello habría justicia social en el lugar en donde vives?
8.	¿Participarías en una protesta social o manifestación para pedir los servicios o derechos que consideras el Estado no cumple?

Bibliografía



- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval). (2019). Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa. Disponible en: <https://goo.su/ie6bU>
- Consejo Nacional de la Vivienda-Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Conavi-Sedatu). Programa Institucional 2020-2024 de la Comisión Nacional de Vivienda. Avance y resultados 2022. Disponible en: <https://acortar.link/7RazsD>
- Diario Oficial de la Federación (DOF). (2010, 16 de junio). Lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y modificación de la pobreza. Disponible en: <https://acortar.link/bNMS2s>
- Honneth, A. (1997). La lucha por el reconocimiento. Por una gramática moral de los conflictos sociales. Crítica. Grijalbo Mondadori.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación por entidad federativa. Disponible en: <https://acortar.link/OtL77>
- Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2021, 12 de julio). Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Balakrishnan Rajagopal. Veinte años de promoción y protección del derecho a una vivienda digna: hacer balance y avanzar. A/HRC/47/43. Resumen. Disponible en: <https://goo.su/2tGyE7>
- _____. (2020, marzo). Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto. Directrices para la Aplicación del Derecho a una Vivienda Adecuada (A/HRC/43/43). Directriz número 12. Disponible en: <https://goo.su/47MP7>
- _____. (2020, 27 de julio). Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Balakrishnan Rajagopal. La COVID-19 y el derecho a una vivienda adecuada: impactos y medidas futuras. A/75/148. Disponible en: <https://goo.su/yaRxXvR>
- _____. (1991). El derecho a una vivienda adecuada. Observación General Núm. 4. E/1992/23. Disponible en: <https://goo.su/tgeM>
- _____. (2018, 17 de abril). Observaciones finales sobre a los informes periódicos quinto y sexto combinados de México. párrafo 51, incisos c) y d). E/C.12/MEX/CO/5-6. Disponible en: <https://acortar.link/k6HVJ>
- _____. (2017). Sobre el derecho a vivir de forma independiente y a ser incluido en la comunidad. Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Observación General Núm. 5. Disponible en: <https://acortar.link/Sw2Mdy>
- _____. (2010). Identidad de género e igualdad y no discriminación a parejas del mismo sexo, párr. 98 OC-24/17 Disponible en: <https://acortar.link/deOgP>
- _____. (2009, 1 de noviembre). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto Informativo Núm21. /Rev. 1. Disponible en: <https://acortar.link/V5ORxC>
- Pradilla Cobos, Emilio. (s.f.). «Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo», La Ciudad Latinoamericana del siglo XXI. Universidad Autónoma de México. Disponible en: <https://acortar.link/ibtKkt>
- Red Internacional para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Red-DESC). (1991). El derecho a una vivienda adecuada (los desalojos forzados) artículo 11, párrafo 1 del PIDESC. Observación General No. 7. Disponible en: <https://acortar.link/CbVMr9>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). Programa Nacional de Vivienda 2019-2024. Disponible en: <https://acortar.link/pOJeO8Quijano>, B. (2001). «Poder y Derechos Humanos» en Poder, salud mental y derechos humanos. CECOSAM.
- Rawls, John. (2011). Teoría de la Justicia. Fondo de Cultura Económica.



HEMEROGRAFÍA

- Esquivel Hernández, María Teresa y Flores Arenales, René. (2007). Análisis e implicaciones del Bando 2 en la distribución de la población metropolitana. Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño.
- Fascioli, Ana. (2011). Justicia social en clave de capacidades y reconocimiento, Areté Revista de Filosofía, vol. XXIII, núm. 1.
- Ferrando Nicolau, Esperanza. (1992). «El derecho a una vivienda digna y adecuada», Anuario de Filosofía del Derecho, IX.

- Murillo Torrecilla, F. Javier y Hernández Castilla, Reyes. (2011). «Hacia un concepto de justicia social», REICE. Revista Iberoamericana sobre Calidad, Eficacia y cambio en Educación, vol. 9, núm. 4.
- Salinas Arreortua, Luis Alberto y Soto Delgado, Lissete. (2019). «Política de vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro», Investigaciones Geográficas, Instituto de Geografía, UNAM, núm. 99, agosto.
- Saraví, Gonzalo. A. (2008). «Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la Ciudad de México», Eure, vol. XXXIV, núm. 103, diciembre.

PÁGINAS WEB

- Coneval. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, Pobreza a nivel municipio 2010-2020. Disponible en: <https://lc.cx/mM0xAk>. Consulta: 22 de junio de 2023.
- Harvey, D., Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Disponible en: https://lc.cx/tmm6_u. Consulta: 22 de junio de 2023.

- Infonavit, Informe Anual de Actividades del Infonavit 2020, p. 18 y 19. Disponible en: <https://lc.cx/1Rk4o9>. Consulta: 23 de junio de 2023.
- Marx, K. Manuscritos Económicos y Filosóficos de 1844, pp. 52. Disponible en: <https://lc.cx/8MnTAe>. Consulta: 30 de junio de 2023.

TESIS Y CASOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (SCJN) EN MÉXICO

- «FOVISSSTE. LOS DESCUENTOS POR CONCEPTO DE PAGO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA DEL 30 % AL 50 % DEL SALARIO DE LOS TRABAJADORES EN ACTIVO, SON DE NATURALEZA LABORAL», Segunda Sala, Tesis: 2a./J. 58/2011, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 375. Tipo: Jurisprudencia. Registro digital: 162132.
- «ISSSTE. CONCEPTO DE SOLIDARIDAD PARA EFECTOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 1o. DE ABRIL

- DE 2007)», Pleno, Tesis: P./J. 109/2008. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXVIII, octubre de 2008, página 8. Tipo: Jurisprudencia. Registro digital: 168658.
- Sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos Caso Acevedo Jaramillo y otros vs. Perú. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 7 de febrero de 2006. Serie C, núm. 144, párrafo 311.

Caso Gonzales Lluy y otros vs. Ecuador. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 1 de septiembre de 2015. Serie C, núm. 298.

Caso Guachalá Chimbo y otros vs. Ecuador. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 26 de marzo de 2021. Serie C, núm. 423.

Caso Masacres de El Mozote y lugares aledaños vs. El Salvador. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 25 de octubre de 2012. Serie C, núm. 252.

Caso Masacre Plan de Sánchez vs. Guatemala. Reparaciones y Costas. Sentencia de 19 de noviembre de 2004. Serie C, núm. 116.

Caso Mujeres Víctimas de Tortura Sexual en Atenco vs. México. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 28 de noviembre de 2018. Serie C, núm. 371.

Caso Poblete Vilches y otros vs. Chile. Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 8 de marzo de 2018. Serie C, núm. 349.

Caso Vereda La Esperanza vs. Colombia. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2017. Serie C, núm. 341.





Índice de tablas y mapas

Tabla 1. Diferencia entre carencias relativas a vivienda y subsidios otorgados	15
Tabla 2. Marco general de la política de vivienda en México	16
Tabla 3. Situación de la vivienda adecuada en México	17
Tabla 4. Tipo de vivienda, costo, incremento reciente e ingreso de los hogares	21
Tabla 5. Organismos públicos y privados que se encargan de proporcionar créditos hipotecarios o subsidios	24
Tabla 6. Número de créditos y financiamiento formalizados por el Infonavit (2019-2022)	29
Mapa 1. Porcentaje de población en situación de pobreza, según municipio (México, 2020). Infonavit: distribución jerárquica y regional de los créditos para adquirir vivienda (2019-2021): 1. Noroeste, 2. Noreste, 3. Centro, 4. Centro Norte, 5. Occidente, 6. Oriente, 7. Sureste, y 8. Sur	31
Tabla 7. Distribución geográfica de la mayor formalización de créditos (2019-2021)	32
Tabla 8. Número de créditos y financiamiento formalizados por el Fovissste (2019-2022)	35
Mapa 2. Porcentaje de población en situación de pobreza, según municipio, México, 2020. Fovissste: primeras seis entidades federativas con créditos formalizados para adquirir vivienda (2019-2022): Estado de México, Veracruz, Hidalgo, Ciudad de México, Morelos y Chiapas.	36
Tabla 9. Distribución geográfica de la mayor formalización de créditos (2019-2022)	37
Tabla 10. Características de los créditos para adquisición de vivienda	38



Área de Investigación Académica CNDH
Dirección del CENADEH

