

**Estados Unidos Mexicanos**

"UN LUGAR PARA VIVIR CON DIGNIDAD PARA TODOS: VIVIENDA ASEQUIBLE”

**RELATOR ESPECIAL SOBRE UNA VIVIENDA ADECUADA**

Ciudad de México, a 26 de abril de 2023

# **Introducción**

Se da atención a la solicitud de información realizada por el Relator Especial sobre una vivienda adecuada para la preparación de su informe “Un lugar para vivir con dignidad para todos: Que la vivienda sea asequible”, el cual será presentado ante la Asamblea General de Naciones Unidas durante su 78° periodo de sesiones.

# **Legislación nacional de México referente a la asequibilidad de la vivienda**

De acuerdo con el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales, y no se puede interpretar en un sentido estricto o restrictivo, sino que debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en un lugar determinado y se debe garantizar a todos, sin importar sus ingresos o acceso a recursos económicos.

Es un derecho fundamental tener acceso a una vivienda que cumpla con los requisitos elementales para poder ser considerada como tal y que corresponde al Estado mexicano emitir la legislación y normatividad que regule la política adecuada, así como determinar sus características. Dicha normatividad deberá respetar los elementos que constituyen el estándar mínimo de una vivienda adecuada y la implementación requiere las medidas adecuadas.

Lo anterior se estableció en la Ley de Vivienda, la cual refiere que la vivienda digna y decorosa será la que cumpla con la normatividad aplicable; sin embargo, se debe recalcar que la ley federal señala que sólo se considerará vivienda digna y decorosa la que:

1. Cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad;
2. Cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión; y
3. Contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

# **Criterio oficial para la evaluación de si un hogar tiene costos de vivienda por encima del nivel de asequibilidad en México.**

El Estatuto Orgánico de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) menciona que esta Comisión debe de proponer estrategias dirigidas al desarrollo y aplicación de ecotecnias y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación (Artículo 16 inciso XXVI)

Asimismo colaborar conducir e implementar las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento y la adquisición de la vivienda. (Artículo 17 inciso XVII)

# **Decisiones judiciales importantes en México relacionadas con la vivienda asequible o el disfrute de un nivel de vida mínimo.**

En el amparo directo 236/2022, resuelto por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito (anexo 1), se resolvió negar el amparo directo en contra de la resolución que ordenó la subdivisión de un inmueble en copropiedad, al considerar infundado, entre otros, el agravio relacionado con la inconvencionalidad de la regla 9 de las Normas Generales de Ordenación que regulan los requisitos para la subdivisión administrativa de los predios.

Por otro lado, en el Recurso de queja 244/2022 resuelto por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito (anexo 2), con residencia en Cancún, Quintana Roo, se estudió la omisión del Ayuntamiento del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, de respetar y garantizar los derechos humanos a la movilidad y vivienda digna, previstos en el artículo 4°, en relación con el numeral 115, fracción II, inciso g), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La comunidad actora se quejó de que no cuenta con condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad e inclusión social, lo que se evidencia al no haber sido incluidos dentro del Presupuesto de Inversión Anual.

En este sentido, el Tribunal Colegiado determinó que existe una obligación del ayuntamiento responsable de salvaguardar los derechos humanos cuestionados, pues el derecho humano a la vivienda digna y decorosa no se agota con la infraestructura básica adecuada de aquella, sino que debe comprender el acceso a los servicios públicos básicos; así como la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad los derechos humanos a la movilidad y vivienda digna, que reclamaron los quejosos.

# **Grupos vulnerables expuestos a la asequibilidad de la vivienda en México.**

Considerando sus necesidades, condiciones locales y regionales, con el fin de ampliar la cobertura de atención con la prioridad de hacer valer su derecho a una vivienda adecuada, la CONAVI considera a las mujeres, personas indígenas, personas adultas mayores, personas con discapacidad, niños, niñas y adolescentes como grupos vulnerables expuestos a la asequibilidad de la vivienda en México.

# **Programas y prácticas adoptados en México para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación alguna.**

La CONAVI ha implementado una serie de programas para garantizar que la vivienda sea asequible sin discriminación alguna a los diferentes grupos vulnerables, que por años han habitado en una vivienda inadecuada:

En ese sentido, el Programa de Vivienda Social (PVS) tiene como objetivo disminuir la carencia de una vivienda adecuada por condiciones sociodemográficas, riesgo o por precariedad de su vivienda, para contribuir en la reducción de la desigualdad de población y territorios, atendiendo en particular a las personas con discapacidad, la población indígena, las personas adultas mayores y las mujeres.

En tres años de operación, el PVS, a través de sus dos esquemas de operación, han acumulado 69,558 subsidios dirigidos a la atención de hogares de los grupos vulnerables contribuyendo a garantizar la solución de sus necesidades de vivienda mediante el otorgamiento de un subsidio, lo que se estima equivale a 250,409 personas habitantes de las viviendas.

Asimismo, el Programa Nacional de Reconstrucción (PNR) tiene como objetivo contribuir a garantizar la realización del derecho a disfrutar de una vivienda adecuada para las personas y comunidades afectadas por los sismos, que aún no han sido atendidas o lo fueron parcialmente, mediante acciones de reconstrucción, rehabilitación y reubicación de vivienda, a fin de abatir el rezago de atención a las personas y comunidades afectadas por los sismos ocurridos los días 7 y 19 de septiembre de 2017 y el 16 de febrero de 2018, en la región centro-sur del país.

En tres años de operación, el PNR, a través del componente de vivienda, otorgó 63,381 subsidios dirigidos a la atención de personas y comunidades afectadas por los sismos de septiembre de 2017 y febrero de 2018, mediante el otorgamiento de un subsidio.

En adición, el Programa Institucional (PI) 2020-2024, el cual tiene como base programática el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2019-2024, señala como una prioridad la producción de vivienda social y reconoce que la garantía del derecho a una vivienda adecuada, es una responsabilidad de Estado que implica reconocer que la producción de vivienda no puede estar regida por las reglas del mercado sino, más bien, por la satisfacción de una necesidad humana.

El acceso a la vivienda adecuada es un derecho humano, no un bien de consumo o un servicio, por lo que regirá el respeto a este derecho y a la dignidad de las personas. En ese sentido el PI 2020-2024 se basa en los principios rectores del PND 2019 -2024: honradez y honestidad; economía para el bienestar; el mercado no sustituye al Estado; Por el bien de todos, primero los pobres; y, No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera.

En adición, el Programa Emergente de Vivienda (PEV) fue implementado en los años 2020 - 2022, como parte de las medidas económicas y sociales para responder a los efectos de la emergencia sanitaria del COVID-19. En ese sentido, tuvo la finalidad de abonar a superar la emergencia económica en el país, contribuir a reactivar las economías locales y la generación de empleo en la industria de la construcción en materia de vivienda, mediante la entrega directa de apoyos económicos a familias de bajos ingresos.

Dichas medidas buscaron reducir el rezago habitacional así como el mejoramiento y ampliación de vivienda en zonas urbanas de mayor marginación ubicadas en los municipios prioritarios definidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. En este sentido, del ejercicio fiscal 2020 a 2022, la CONAVI a través del PEV ha otorgado un total de 172,130 subsidios, para mujeres y personas adultas mayores.

Por su parte, el Programa de Mejoramiento Urbano, tiene como objetivo específico mejorar las condiciones de habitabilidad en la vivienda mediante intervenciones relativas a su calidad y espacios, el cual se coordina con proyectos de la “Vertiente de Mejoramiento Integral de Barrios”, en beneficio de la población que reside en los polígonos de Atención Prioritaria. De esta manera, se garantizó el acceso a vivienda adecuada de la población urbana que más lo necesitaba.

Finalmente, el Programa Nacional de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes cuenta con la estrategia prioritaria dirigida a promover que niñas, niños y adolescentes habiten en viviendas dignas y seguras con acceso a energía eléctrica, combustible de uso cotidiano, agua potable, saneamiento y manejo de residuos, para contribuir a su sano desarrollo.

# **Limitaciones y retos en México sobre la vivienda asequible.**

En la actualidad existen deficiencias en la disponibilidad de alternativas adecuadas de vivienda, que, en particular afecta a los grupos en condiciones más vulnerables, por lo que la CONAVI considera dentro de sus estrategias de actuación ampliar los mecanismos de otorgamiento de subsidios para cubrir diversas necesidades en materia de vivienda de las familias en favor de su bienestar, ello a través de sus múltiples programas anteriormente ya mencionados.