

CIUDAD
SOCIAL
Y CULTURAL

**DERECHO
A UNA
VIVIENDA
ADECUADA**

ÍNDICE

3	DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA
4	FRASES RESUMEN
4	DEFINICIÓN
5	LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL DERECHO A LA VIVIENDA
7	PAPEL DEL ESTADO
8	MARCO JURÍDICO
10	LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO EN CIFRAS
11	MEJORES PRÁCTICAS
13	LA VIVIENDA EN HONG KONG
14	BIBLIOGRAFÍA

DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA

Frases Resumen

- El Derecho a una Vivienda digna debe ser asegurado a todas las personas sin motivo de discriminación, pero enfocándose en el asegure de este Derecho a los grupos vulnerables.
- Este Derecho debe asegurar facilidades para el acceso al empleo, a los servicios de salud y educación.
- La vivienda tiene que contar con los siguientes elementos: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, gastos soportables, asequibilidad, encontrarse en un lugar adecuado y tener en cuenta la adecuación cultural.

Definición

El derecho humano a una vivienda adecuada

Según la definición del primer Relator Especial, “el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de toda mujer, hombre, joven y niño a tener y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad”.

La vivienda debería ser accesible a todas las personas que, además, deberían tener cierta seguridad de tenencia que las proteja de desalojos forzados, hostigamiento y otras amenazas.

Entre los servicios disponibles deberían encontrarse:

- el agua limpia potable
- saneamiento y energía.

Los elementos esenciales del derecho a la vivienda

1. **Seguridad jurídica de la tenencia:** Implica que, sin importar el tipo de tenencia (arrendamiento, propiedad, asentamientos informales, incluida la ocupación), toda persona debe tener una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas y que es

obligación de los Estados adoptar medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia.

2. **Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura:** Toda vivienda debe tener servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Así como también, los titulares del derecho deben disponer de acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
3. **Gastos soportables:** Los gastos que implica la vivienda debe ser de un nivel que no impidiera ni comprometer el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.
4. **Habitabilidad:** La vivienda adecuada ha de dotar a sus ocupantes de seguridad física, ofrecerles un espacio adecuado y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.
5. **Asequibilidad:** La vivienda debe ser asequible, además ha de otorgarse alguna prioridad de acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda a los grupos en situación de desventaja como: las personas con discapacidad, los niños, las personas adultas mayores, las personas que viven en zonas de desastres naturales, los portadores de VIH, etc.
6. **Lugar adecuado:** Conlleva que la vivienda se encuentre en un sitio que permita el acceso al empleo, a los servicios de atención de la

salud, a escuelas y a otros servicios sociales. Asimismo, el lugar adecuado implica que la vivienda esté lejos de sitios contaminados o de fuentes de contaminación.

7. **Adecuación cultural:** Requiere que la forma en que se construye la vivienda, los materiales que se utilicen y las políticas en que se apoyan sean conformes a la identidad cultural (INDIGENAS, MINORIAS), a la diversidad de la vivienda y permitan el acceso a los servicios tecnológicos modernos.

Legalmente no existe una definición de lo que debe entenderse por vivienda “digna” por lo que se presta a que el derecho no se garantice de la mejor manera, sino que únicamente se cumpla el dar una vivienda sin importar la calidad de vida que en ella se pueda llegar a desarrollar.

Papel del Estado

El Estado es el responsable del desarrollo, implementación y aplicación de las estrategias que permitan el pleno ejercicio del Derecho a una vivienda adecuada, estas tienen que ser a partir del consenso entre el sector público, privado y la sociedad.

Este Derecho se debe proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación para todas las personas que habitan en la Ciudad de México.

Los Estados Partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una

atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás.

Esto requerirá casi invariablemente la adopción de una estrategia nacional de vivienda que, como lo afirma la Estrategia Mundial de Vivienda en su párrafo 32, "define los objetivos para el desarrollo de condiciones de vivienda, determina los recursos disponibles para lograr dichos objetivos y busca la forma más efectiva de utilizar dichos recursos, en función del costo, además de lo cual establece las responsabilidades y el calendario para la ejecución de las medidas necesarias".

Marco Jurídico

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 4. 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.

Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 9 E. Derecho a la vivienda. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad,

adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

Artículo 16. E. Vivienda La vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias. Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda. Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social.

Declaración Universal de los Derechos Humanos

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

Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y Culturales

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

Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad

Artículo 28. Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.

Carta Mundial de Derecho a la Ciudad

Artículo 15. 1. Las ciudades, en el marco de sus competencias, deben adoptar medidas para garantizar a todos(as) los(as) ciudadanos(as) que los gastos de vivienda sean soportables de acuerdo a sus ingresos; que las viviendas reúnan condiciones de habitabilidad, que

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

La Vivienda en la Ciudad de México en cifras:¹

- En el 2015, en la Ciudad de México hay 2 599 081 viviendas particulares.
- En promedio cada vivienda tiene 3.4 integrantes.
- Solo el 52.2 % de las viviendas son propias.
- En la delegación Cuauhtémoc, hay 188 135 viviendas.
- Y el promedio de ocupantes es de 2.8 personas por vivienda.
- Solo el 44.7 % son viviendas propias.
- 90.6 % de las viviendas de la Ciudad de México disponen de agua entubada dentro de la vivienda.
- 99.8% cuentan con energía eléctrica.
- 94.1% de los ocupantes de las viviendas disponen de drenaje conectado a la red pública.
- Según datos de la Comisión Nacional de Vivienda, la compra de vivienda usada y nueva en la Ciudad de México se encareció en 94% de 2005 a 2015.

¹ Datos obtenidos del: Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), *Panorama sociodemográfico de Ciudad de México 2015, México*, 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 8 de abril de 2017]. Disponible en: http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/inter_censal/panorama/702825082178.pdf

- Las delegaciones Benito Juárez, Cuajimalpa y Cuauhtémoc son las demarcaciones más caras para vivir en la Ciudad de México.

Mejores Prácticas

En contraposición a la tendencia inflacionaria mundial, países de América Latina como Brasil, Ecuador y Venezuela, han desarrollado programas de construcción de viviendas sociales dirigidas a familias en situación de pobreza, pobreza extrema y clase media.²

- En Brasil, el ex presidente Luiz Inácio Lula da Silva creó en 2009 el programa Mi Casa, Mi Vida, con el que se construyeron 4,25 millones de hogares hasta la administración de la presidenta Dilma Rousseff.
- Venezuela desarrolla desde 2011 un programa inédito de construcción denominado Gran Misión Vivienda Venezuela, que articula al sector público y privado para la construcción de casas en todo el país, con prioridad para familias en situación de pobreza. Hasta ahora, luego de seis años, se han entregado 1.500.000 hogares, lo cual representa el 50% de la meta planteada de levantar 3.000.000 hasta 2019.
- Ecuador logró la última década cubrir en 50% el déficit de vivienda social que alcanzaba antes del gobierno del presidente Rafael Correa

²ONU advierte sobre vulneración del Derecho a la Vivienda en el mundo. *avn.com* 1 de marzo de 2017 [en línea] [Fecha de consulta:14 de mayo de 2017] Disponible en: <http://www.avn.info.ve/contenido/onu-advierde-sobre-vulneraci%C3%B3n-del-derecho-vivienda-mundo>

1.000.000 de casas. Además de la construcción, se incrementaron los créditos para construir y comprar vivienda que hace diez años promediaban los 1.500 dólares y ahora ascendieron a hasta 13.000.

La vivienda en HONG KONG:³

La que fuera colonia inglesa desde 1841 comprende tres regiones que se fueron incorporando sucesivamente: la Isla de Hong Kong (1841), la península de Kowloon (1860) y los Nuevos Territorios (1898). La colonia volvió a China el 30 de junio de 1997. Tiene una superficie total de 1.095 Km² y una población de aproximadamente 7.000.000 de habitantes. Su densidad de población es aproximadamente de 6.500 habitantes por Km², aunque hay que señalar que gran parte de la misma vive en apenas un 25% del territorio, pues el resto son reservas naturales.

Es por supuesto una de las más altas del mundo, superada sólo por Macao, Mónaco y Singapur. A pesar de esta enorme concentración humana, Hong Kong no tuvo nunca, ni tiene actualmente, problema de vivienda. Es además, uno de los centros financieros más importantes del planeta, con un promedio de vida de 81,9 años, el más alto del mundo.

¿Cómo resolvió Hong Kong el problema de la vivienda? Por empezar, hay que señalar que, al igual que en el Reino Unido, nunca existió la

³ Fernando Scornik . *El problema de la Vivienda*, España, [en línea] Disponible en: <http://www.sanandres.esc.edu.ar/alumni/fs/2008/julio/vivienda.htm>

propiedad privada de la tierra: toda la tierra tanto en el Reino Unido, como en Hong Kong pertenecía a la Corona, pero a diferencia de lo que sucedía – y sucede – en el Reino Unido, el gobierno colonial nunca concedió los denominados “Freeholds” (tenencia libre) que, aunque teóricamente es un arrendamiento, en la práctica equivale – como hecho dicho – a la propiedad privada.

En Hong Kong toda la tierra permaneció en manos de la Corona y sólo se otorgaban concesiones (“leases”) por un máximo de 75 años – algunas – y otras por 21 años. El Estado Chino, al recibir la colonia en 1997, mantuvo intacto el sistema británico y extendió los “leases” como máximo hasta 2047. Como consecuencia este sistema, el Estado siempre tuvo cuantiosos ingresos originados en la concesión y renovación de “leases” a nuevos titulares – que además soportaban impuestos – y el 50% de la infraestructura fue financiada directamente por la renta de la tierra.

Bibliografía

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En: Diario Oficial de la Federación, México, 7 de febrero de 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: 4 de marzo de 2016.] Disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum_art.htm
- Constitución Política de la Ciudad de México. En: Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 5 de febrero de 2017 [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2017.] Disponible en:

<http://www.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/589/746/ef5/589746ef5f8cc447475176.pdf>

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), *Panorama sociodemográfico de Ciudad de México 2015, México, 2015* [en línea]. [Fecha de consulta: 8 de abril de 2017]. Disponible en: http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/inter_censal/panorama/702825082178.pdf
- Naciones Unidas. Declaración Universal de Derechos Humanos [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en: http://www.un.org/es/documents/udhr/index_print.shtml
- Naciones Unidas. Convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad. [en línea] [Fecha de consulta 4 de mayo 2017] Disponible en: <http://www.un.org/esa/socdev/enable/documents/tccconvs.pdf>
- Naciones Unidas. Convención Americana de Derechos Humanos. [en línea] [Fecha de Consulta 4 de mayo de 2017] Disponible en: https://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm
- Naciones Unidas. Convención Sobre los Derechos de los niños [en línea] [Fecha de Consulta: 5 de mayo de 2017] Disponible en: <http://www.un.org/es/events/childrenday/pdf/derechos.pdf>
- Naciones Unidas. Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer. [en línea] Disponible en: <http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/text/sconvention.ht>

- Naciones Unidas. Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y culturales. [en línea] Disponible en:
<http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>
- Naciones Unidas. Observación general no. 4: El derecho a una vivienda adecuada. [en línea] Disponible en: <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto>
- Naciones Unidas. Habitat. Carta Mundial de Derecho a la Ciudad. [en línea] Disponible en:
http://www.ugr.es/~revpaz/documentacion/rpc_n5_2012_doc1.pdf
- ONU advierte sobre vulneración del Derecho a la Vivienda en el mundo. *avn.com* 1 de marzo de 2017 [en línea] [Fecha de consulta:14 de mayo de 2017] Disponible en:
<http://www.avn.info.ve/contenido/onu-advierde-sobre-vulneraci%C3%B3n-del-derecho-vivienda-mundo>
- Fernando Scornik . *El problema de la Vivienda*, España, [en línea] Disponible en:
<http://www.sanandres.esc.edu.ar/alumni/fs/2008/julio/vivienda.htm>

LA **CIUDAD** DE
LOS **DERECHOS**

CIUDADDEDERECHOS.MX