

## Capítulo 16. Derecho a una vivienda adecuada



¡Nuestra ciudad, **nuestros derechos!**



# **I. Diagnóstico**

## **A. Obligaciones del Estado**

El derecho a una vivienda adecuada se encuentra consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos,<sup>1</sup> en su artículo 25, párrafo primero, que a la letra dice:

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 [...].

Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales<sup>2</sup> consagra ese derecho en su artículo 11, párrafo

---

<sup>1</sup> Organización de las Naciones Unidas, Declaración Universal de Derechos Humanos, Asamblea General de las Naciones Unidas, resolución 217 (III) A del 10 de diciembre de 1948 [en línea]. [Fecha de consulta: 30 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

<sup>2</sup> El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado

primero, y señala que el Estado se obliga a tomar las acciones necesarias para garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas:

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.

La Observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, sobre el derecho humano a una vivienda adecuada, hace énfasis en que el derecho a la vivienda se aplica a toda persona y “no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo”, sino que debe considerarse “como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.<sup>3</sup> En particular, “el disfrute de este derecho no debe estar sujeto [...] a ninguna forma de discriminación”.<sup>4</sup> En el mismo documento se estipula que “el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven

---

y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, entró en vigor el 23 de marzo de 1971, y fue ratificado por México el 23 de junio de 1981 [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>

<sup>3</sup> Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, Observación general núm. 4, sobre el derecho a una vivienda adecuada, 1991, párr. 7 [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)

<sup>4</sup> *Ibid.*, párr. 6.

de premisas al Pacto”, en donde la dignidad inherente a la persona humana “exige que el término *vivienda* se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos”.<sup>5</sup> El Relator Especial de las Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada, Miloon Kothari, ha definido el derecho a la vivienda como “el derecho de todo hombre, mujer, joven, niño, a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”.<sup>6</sup>

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales desarrolla el alcance del derecho humano a la vivienda adecuada en la Observación general número 4, en la que establece siete cualidades para éste.<sup>7</sup> En 2014, por primera vez una instancia mexicana, la Suprema Corte de Justicia, escribe sobre ese derecho de manera oficial, y agrega una cualidad más.<sup>8</sup> A continuación *se cita* lo planteado por ambas instituciones:

### 1. La seguridad de la tenencia.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, párr. 7.

<sup>6</sup> Organización de las Naciones Unidas, Informe del Relator Especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación, Miloon Kothari, en su visita a México del 4 al 15 de marzo de 2002 (E/CN.4/2003/5/Add.3) [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.cinu.org.mx/biblioteca/documentos/dh/vivienda.pdf>

<sup>7</sup> Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, *op. cit.*, nota 5, párr. 8.

<sup>8</sup> Redacción tomada de: Suprema Corte de Justicia de la Nación, *Protocolo de actuación para quienes imparten justicia en casos relacionados con proyectos de desarrollo e infraestructura*, México, SCJN, 2014, pp. 97-98 [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://equidad.scjn.gob.mx/wp-content/uploads/2014/06/protocolo-final-proyectos-de-desarrollo-e-infraestructura.pdf>

## Suprema Corte de Justicia:

Ésta adopta una variedad de formas (el alquiler público y privado, la vivienda en cooperativa, la vivienda de emergencia, los asentamientos informales y la ocupación de tierra o propiedad). [Las y l]os ocupantes deben contar con seguridad de la tenencia, que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha desarrollado un concepto amplio de propiedad privada, que incluye, entre otros, el uso y goce de los bienes definidos como cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona.

## Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

*Seguridad jurídica de la tenencia.* La tenencia adopta una variedad de formas [...] Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

## 2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.

## Suprema Corte de Justicia:

[Las y] los ocupantes de la vivienda deben contar con agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

## Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

### 3. Asequibilidad.

Suprema Corte de Justicia:

El costo de la vivienda no debería poner en peligro o dificultar el disfrute de otros derechos humanos.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

*Gastos soportables.* Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. [...] se debería proteger por medios adecuados a [las inquilinas y] los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, [se debe] garantizar la disponibilidad de esos materiales.

*Asequibilidad.* La vivienda adecuada debe ser asequible [...] Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda [...], incluido el acceso a la tierra como derecho.

#### 4. Habitabilidad.

##### Suprema Corte de Justicia:

La vivienda debe garantizar la seguridad física o proporcionar espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

##### Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de 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. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

#### 5. Accesibilidad.

##### Suprema Corte de Justicia:

Debe tomar en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales no incluye este concepto.

#### 6. Ubicación.

##### Suprema Corte de Justicia:

Debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y no estar ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

## Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

*Lugar.* La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niñas y niños, escuelas y otros servicios sociales. [...] De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares [alejados,] contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de las y los habitantes.

### 7. Adecuación cultural.

#### Suprema Corte de Justicia:

Debe tomar en cuenta y respetar la expresión de la identidad cultural.

## Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

Otro lineamiento internacional importante para determinar la adecuada acción del Estado con respecto al derecho a una vivienda, es la Observación general número 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre los desalojos forzosos. Este instrumento define los desalojos forzosos como “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en

forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos”,<sup>9</sup> y establece que son *prima facie* incompatible con lo establecido en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.<sup>10</sup> Asimismo, como se establece en el párrafo 4:

... además de infringir claramente los derechos consagrados en el Pacto, la práctica de los desalojos forzosos también puede dar lugar a violaciones de derechos civiles y políticos, tales como el derecho a la vida, el derecho a la seguridad personal, el derecho a la no injerencia en la vida privada, la familia y el hogar, y el derecho a disfrutar en paz de los bienes propios.<sup>11</sup>

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece de modo general el derecho a la vivienda y deja su especificación a la ley correspondiente: “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” (artículo 4º). Por su parte, en la Ley Federal de Vivienda (en vigor desde 2006) “se incluyeron en los artículos 2º y 3º los principales aspectos que definen internacionalmente el derecho humano a una vivienda adecuada: la seguridad de tenencia, del lugar y de la vivienda misma; la disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamientos; la habitabilidad y la accesibilidad, el principio de no discriminación y el carácter universal del

---

<sup>9</sup> Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, Observación general núm. 7, 1997, sobre los desalojos forzosos [en línea], párr. 3. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN7](http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN7)

<sup>10</sup> *Ibid.*, párr. 1.

<sup>11</sup> *Ibid.*, párr. 4.

derecho a la vivienda. Los dos elementos que no se incluyeron en dicha ley son la asequibilidad y la adecuación cultural”.<sup>12</sup>

En el año 2014, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió el Protocolo de actuación para quienes imparten justicia en casos relacionados con proyectos de desarrollo e infraestructura.<sup>13</sup> En él se reconocen los requisitos de la vivienda digna planteados por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.<sup>14</sup> Entre las razones que animan el protocolo se señala lo siguiente:

México cuenta con un marco normativo que señala el deber de garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución y los tratados internacionales que se han ratificado y de hacer un control de las normas y de los actos de autoridad en concordancia con dicho marco normativo. Adecuar la praxis judicial a estos nuevos parámetros constituye un reto enorme para las y los operadores judiciales. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación quiere colaborar, a través de este documento, con los responsables de prestar el servicio público de impartición de justicia para que realicen su labor, frente a casos actuales y muy concretos, con apego a sus nuevas obligaciones y a la luz de las mejores prácticas internacionales. Favorecer el acceso pleno a la justicia de personas y colectivos en condiciones de vulnerabilidad es el objetivo común de este y los anteriores protocolos.<sup>15</sup>

Considerando que los proyectos de desarrollo e infraestructura pueden afectar diversos derechos humanos, el Protocolo aborda en su

---

<sup>12</sup> *Diagnóstico de derechos humanos del Distrito Federal*, México, Comité Coordinador para la Elaboración del Diagnóstico y Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, 2008, par. 695, p. 182.

<sup>13</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación, *op. cit.*, nota 8, pp. 97-98.

<sup>14</sup> *Idem.*

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 16.

capítulo III los derechos humanos que se consideraron más relevantes, incluidos derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. De igual manera que en el caso de los principios, del contenido de los derechos se desprenden consideraciones concretas para que las y los juzgadores puedan transitar del enunciado del derecho a sus implicaciones prácticas en la labor jurisdiccional.

*Sobre alcance del derecho a la vivienda.* La Suprema corte de Justicia de la Nación, al referirse en este mismo texto al tema de la vivienda adecuada, señala: “En relación a las obligaciones que se desprenden del derecho a la vivienda adecuada, se ha sostenido que hay algunas de cumplimiento inmediato y otras de cumplimiento progresivo. La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación interpretó recientemente que la estrategia nacional de vivienda, la cual debe contener los componentes mínimos del derecho, no es de aplicación exclusiva para los órganos del Estado, es extensiva a los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario”.<sup>16</sup>

*Sobre desalojos.* Se reconocen los procesos y recomendaciones emitidas por las distintas instancias internacionales, en la perspectiva de que los desalojos forzosos son una práctica estrechamente asociada al derecho a la vivienda en la medida en que violentan ese derecho.

*Sobre la expropiación y la indemnización.* El mismo texto de la Suprema Corte de Justicia dedica un apartado a este tema. Parte de considerar que “Varios de los desalojos derivados de la implementación de un proyecto de desarrollo son anticipados por procesos

---

<sup>16</sup> Véase Tesis: 1a. CXLVII/2014 (10a.), “Derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa. El Estado mexicano está obligado a implementar las medidas para cumplir con la estrategia nacional de vivienda, pero su cumplimiento no es exclusivo de los órganos del Estado, sino que se hace extensivo a los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario”, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, libro 5, t. I, reg. 2006170, México, abril de 2014, p. 799.

expropiatorios o por la atribución de concesiones. Sobre las primeras, el artículo 27 constitucional establece que ‘... las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización’”.<sup>17</sup> Con esta base, el documento de la Suprema Corte de Justicia hace un recuento de la legislación nacional vigente que vincula el tema de las expropiaciones e indemnizaciones para sentar criterio y finalmente hacer recomendaciones que deben ser atendidas.

La Ciudad de México tiene competencias concurrentes con la federación en materia de vivienda. Con base en el artículo 4º de la Constitución, la Ley de Vivienda, publicada el 27 de junio de 2006,<sup>18</sup> señala en su artículo 15 que “las atribuciones en materia de vivienda serán ejercidas por el gobierno federal, las entidades federativas y los municipios en sus respectivos ámbitos de competencia”,<sup>19</sup> lo cual también correspondería a las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

La principal normatividad local es la Ley de Vivienda del Distrito Federal, que data del año 1999. Aunque ésta ha tenido diversas adecuaciones, en esencia no se ha modificado; la última reforma está fechada el 28 de noviembre de 2014. Es una legislación “inmóvil”, para no confrontar intereses diversos; tanto es así que no se ha emitido el reglamento de dicha ley, aun cuando la adecuación del año 2010 le otorgaba un plazo de seis meses.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Suprema Corte de Justicia de la Nación, *op. cit.*, nota 8, p. 102.

<sup>18</sup> Ley de Vivienda, modificada el 15 abril de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 29 de marzo de 2016.] Disponible en: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_200415.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_200415.pdf)

<sup>19</sup> Ley de Vivienda, modificada el 15 abril de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 16 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lviv/LViv\\_ref04\\_20abr15.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lviv/LViv_ref04_20abr15.pdf)

<sup>20</sup> Ley de Vivienda del Distrito Federal [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-54af22e759f9dfc377535d9384d96105.pdf>

Asimismo, se deben tener en cuenta otros ordenamientos jurídicos que se refieren al desarrollo urbano, al ambiente u otros temas relacionados con la vivienda, entre ellos: la Ley Ambiental del Distrito Federal (2000, con posteriores modificaciones), la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010) y su reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; así como la legislación administrativa (por ejemplo, la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal), la civil (Código Civil para el Distrito Federal) y la penal (Código Penal para el Distrito Federal). A pesar de este marco normativo, distintos estudios en materia jurídica, así como el sentido común de las y los ciudadanos, señalan que la legislación ambiental, urbana y habitacional, y sus respectivos programas, no son congruentes entre sí, lo que permite “encontrar caminos” para burlarlos. En el *Boletín* núm. 19 de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial,<sup>21</sup> se señala que el procurador Miguel Ángel Cancino, ante miembros del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México y de la Sociedad de Arquitectos Mexicanos, “enfaticó en la atención que deben dar los desarrolladores inmobiliarios al cuidado y protección del medio ambiente, así como al respeto irrestricto de los usos de suelo permitidos”. Al mismo tiempo, se da cuenta (con cifras de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial) de que para enero de 2015 se habían recibido 414 denuncias, de las cuales 226 estaban relacionadas con usos de suelo y 53 con áreas verdes en suelo urbano.

Otra consideración refiere a la temporalidad de vigencia del Programa de General de Ordenación Ecológica vigente, que data del año

---

<sup>21</sup> Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, *Boletín PAOT*, año III, núm. 19, febrero de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/contenidos/paot\\_docs/pdf/boletines/febrero\\_2015.pdf](http://www.paot.org.mx/contenidos/paot_docs/pdf/boletines/febrero_2015.pdf)

2000;<sup>22</sup> mientras que el Programa General de Desarrollo Urbano vigente data de 2003.<sup>23</sup> Ambos instrumentos son fundamentales para la política habitacional de la ciudad; sin embargo, a la fecha no se ha logrado su actualización.

La política de vivienda de la Ciudad de México se ejerce a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Sin embargo, desde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se generan planeación y normatividad que repercuten directa e indirectamente en la política de vivienda.<sup>24</sup> En cuanto a las competencias, la Ley de Vivienda del Distrito Federal considera a la Jefatura de Gobierno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Vivienda como los responsables de diseñar, proponer y aplicar la política y los programas de vivienda para la Ciudad de México.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal* [en línea], 1 de agosto de 2000 [fecha de consulta: octubre de 2015]. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/2000\\_agosto\\_1\\_139.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2000_agosto_1_139.pdf)

<sup>23</sup> Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal [en línea]. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal* [en línea], 31 de diciembre de 2003 [fecha de consulta: octubre de 2015]. Disponible en: [http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231\\_PGDU.pdf](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf)

<sup>24</sup> “La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es la dependencia del Gobierno del Distrito Federal encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México. La planeación urbana de nuestra ciudad incluye la orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano, así como la promoción de construcción de vivienda social autosustentable, estas tareas buscan el desarrollo competitivo de la ciudad y fomentar proyectos que tengan un impacto positivo en la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México” (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, *Agenda. Hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, 2013-2018* [en línea], p. 8. Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/agendaSEDUVI210113.pdf>).

<sup>25</sup> Ley de Vivienda del Distrito Federal, *op. cit.*, nota 20.

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal tiene entre sus atribuciones:

... diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda, en especial los enfocados a la atención prioritaria a grupos de escasos recursos económicos, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el marco del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal y demás ordenamientos normativos relacionados con la vivienda, así como de los programas que se deriven en la materia.

De acuerdo con estas atribuciones y las especificadas de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, queda pendiente el establecimiento de convenios y políticas con los organismos nacionales de vivienda:<sup>26</sup> el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, la Sociedad Hipotecaria Federal (como banco de segundo piso) y la Comisión Nacional de Vivienda. Estos organismos atienden sólo a sus derechohabientes, mientras que el Instituto de Vivienda se apoya en intermediarios financieros como las sociedades financieras de objeto limitado (sofoles) y las sociedades financieras de objeto múltiple (sofomes), hipotecarias y bancos, entre otros, para hacer llegar sus recursos financieros a la población que requiere una solución de vivienda y atender los problemas de rezago habitacional en la Ciudad de México. Los intermediarios financieros

---

<sup>26</sup> El artículo 6 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal dice: “Las autoridades del Distrito Federal establecerán los convenios de coordinación con las dependencias y organismos del sector público federal que actúan en el Distrito Federal las que participarán y colaborarán en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional del Distrito Federal, cuando así corresponda de conformidad a la normatividad que los rige y a lo establecido en los convenios que se celebren al efecto”.

se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura hasta su conclusión.

La Ley de Vivienda del Distrito Federal, en su artículo 3º, establece:

Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad, la integración y desarrollo personal, familiar y comunitario, así como la inclusión a la dinámica social y urbana con base en el respeto a la diversidad cultural, sin discriminación para acceder a ella sea por su condición económica, social, origen étnico o nacional, lengua, dialecto, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas.<sup>27</sup>

La Ley de Vivienda del Distrito Federal, al igual que la Ley de Vivienda federal y todas las leyes de vivienda de carácter local, se limitan a regular el artículo 4º de la Constitución, pero no plantean establecer instrumentos o mecanismos para tener acceso al suelo urbano en la ciudad, sobre todo en el caso de la población de bajos recursos. Tener acceso a suelo depende de las leyes del mercado. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal se esforzó, junto con las organizaciones sociales gestoras de vivienda, en desarrollar procesos de expropiación del suelo y sustitución de vivienda; es decir, la misma gente que ya vivía en un lugar, regularmente en alianza con la descendencia del difunto propietario, llegaba a acuerdos para expropiar y ejecutar proyectos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, mecanismo mediante el cual se ha obtenido suelo para sectores populares.

La Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos e Inmobiliarios del Instituto de Vivienda del Distrito Federal reporta un total de 834 actos de expropiación desde 1997 hasta diciembre de 2015. En el transcurso del actual gobierno (entre diciembre de 2012 y octubre de 2015), se

---

<sup>27</sup> Ley de Vivienda del Distrito Federal, *op. cit.*, nota 20.

han expropiado cuatro inmuebles en condición de riesgo estructural a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y 13 se encuentran en proceso, por lo que es necesario llevar a cabo nuevas acciones para la adquisición de suelo para sectores populares.<sup>28</sup> Los procedimientos de expropiación se rigen por la circular CJSJL/01/2013, emitida por la Consejería Jurídica de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa comprobar el procedimiento administrativo de las materias de usos de suelo, edificaciones, construcciones y desarrollo urbano, entre otros. Aunque el Instituto de Verificación Administrativa fue creado por la ley emitida el 26 de enero del 2010,<sup>29</sup> a la fecha hay quejas sobre sus resultados.<sup>30</sup>

Lo anterior ya no es parte de una licencia de obra; hoy se llama “manifestación de obra” (excepto cuando se construye obra en zona de reserva, que es una licencia especial), cuyo garante es el director responsable de obra. Es responsabilidad de la autoridad delegacional visitar lo que se construye, pero es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sancionar a los directores responsables de obra. La información pública disponible<sup>31</sup> contiene la lista de los directores responsables

---

<sup>28</sup> Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Informe de Gestión 2015. Información pública del Invi [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2015Reserva.aspx>

<sup>29</sup> Véase Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 26 de enero de 2010 [en línea]. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/4bc693e804a5b.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4bc693e804a5b.pdf)

<sup>30</sup> Véase Laura Gómez, “La corrupción hace ciegos a los funcionarios al servicio de las grandes inmobiliarias”. En: *La Jornada*, México, 28 de octubre de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/10/28/capital/035n1cap>

<sup>31</sup> Véase Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Directores responsables de obra y corresponsables [en línea]. Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx:8080/ventanillaUnica/dro/buscarPorNombre>

de obra, de los que once aparecen con el señalamiento “sancionado” en el periodo 2000-2013, pero sin hacer explícita la causa.

En 2008 se han practicado dos evaluaciones externas a los dos programas fundamentales del Instituto de Vivienda del Distrito Federal: 1) Programa de Vivienda Nueva en Conjunto<sup>32</sup>; y 2) Programa de Mejoramiento de Vivienda.<sup>33</sup> Del primero se rescata esta recomendación:

Diseñar y elaborar el Programa de Vivienda del Distrito Federal, el cual debe contener un diagnóstico que incorpore la situación socioeconómica y habitacional de la población del Distrito Federal y permita la identificación clara y precisa de la población objetivo (que atiende el Instituto de Vivienda del Distrito Federal), considerando indicadores con una visión del Derecho a una Vivienda Adecuada que permitan dar seguimiento del avance al respecto y que se vea plasmado igualmente en el Programa Operativo Anual. Esto implica la actualización de la Ley de Vivienda del Distrito Federal y la elaboración del reglamento correspondiente.

En el mismo texto se contrastan las indicaciones de la Ley de Desarrollo Social, que convoca la atención en vivienda para la población en condiciones de pobreza de la ciudad (aquella formada por quienes tienen ingresos menores que 2.5 veces el salario mínimo mensual), en tanto que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal no termina de identificar su población objetivo, aunque sus Reglas de Operación

---

<sup>32</sup> Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, Programa de Vivienda Nueva en Conjunto. Informe Final, febrero de 2009 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones\\_finales/vivienda\\_en\\_conjunto.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones_finales/vivienda_en_conjunto.pdf)

<sup>33</sup> Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, Evaluación externa del Programa de Mejoramiento de Vivienda de Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México. Informe final, abril de 2009 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones\\_finales/mejoramiento.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones_finales/mejoramiento.pdf)

(desde la administración 2006-2012) señalan que sus acreditados son la población con ingresos individuales de hasta 5 veces el salario mínimo mensual y familiares de hasta 8 veces el salario mínimo mensual. Las Reglas de Operación del Instituto de Vivienda establecen que su población objetivo:

Son sujetos de crédito y/o de las ayudas de beneficio social las personas físicas que cumplan con las siguientes características:

- Ser habitante del Distrito Federal en los términos de la legislación civil aplicable.
- Ser persona física mayor de 18 años de edad.
- No ser propietario de vivienda en el Distrito Federal, excepto cuando se trate del lugar en donde se aplicará el financiamiento.
- Tener un ingreso de hasta cinco veces el salario mínimo mensual. Esta característica se refiere al solicitante individual. El ingreso familiar máximo no deberá rebasar las ocho veces el salario mínimo mensual, lo mismo si aspira a créditos del Programa de Vivienda en Conjunto, Rescate de Cartera Hipotecaria o Mejoramiento de Vivienda. Cuando sólo exista un ingreso éste se considerará familiar.
- Tener una edad máxima de 64 años. En caso de rebasar ese límite de edad, se deberá recurrir a la figura de deudor solidario.

Estos requisitos se deberán demostrar mediante un estudio socioeconómico que podrá realizar el Instituto de Vivienda o un tercero designado por el mismo, cuyo costo deberá cubrir la persona solicitante antes de su aplicación.

De la información que aporta la evaluación del Programa de Vivienda Nueva en Conjunto, se destaca la identificación de un acumulado de atención llamado “bolsa de vivienda”, que a febrero de 2009 reportaba más de 50 mil solicitudes; a la fecha no se dispone de información pública que dé cuenta de la atención generada para la “bolsa de vivienda”. De esta evaluación también se resalta la afirmación de

que los ingresos necesarios para que una persona/familia acceda a una vivienda en el mercado habitacional son de seis veces el salario mínimo mensual.

## B. Principales problemáticas

En las últimas dos décadas, la población de la Ciudad de México ha mantenido un leve crecimiento sin superar los nueve millones de personas. Las cifras levantadas por los trabajos censales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía indican que del año 2000 al año 2010, el aumento de la población de la capital del país fue de 245 841 personas, pasando de 8.6 millones a 8.85 millones de habitantes (considerando que la composición familiar, como media nacional, es de 3.7 habitantes/familia, podríamos hablar de 66 mil familias). En contraparte, se registra una disminución de la población de la entidad respecto al total nacional: en 1990 representaba 10.1 por ciento; en 2005, 8.4 por ciento; y finalmente 7.9 por ciento en el año 2010.

En esta misma comparación, las tasas de crecimiento poblacional entre 2005 y 2010 muestran que el ritmo demográfico ha sido más acelerado en el ámbito nacional, cuyo promedio fue de 1.8 por ciento anual, mientras que en la Ciudad de México la tasa de crecimiento fue de 0.3 por ciento.<sup>34</sup>

De acuerdo con la clasificación de Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en 2005 había en la Ciudad de México 2'215 451 viviendas particulares habitadas, mientras que en 2010 se contabilizaron

---

<sup>34</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 27 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/PHV.asp?s=est&c=17381&proy=sh\\_phhv](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/PHV.asp?s=est&c=17381&proy=sh_phhv)

2'386 605, lo cual implica un aumento de 171 154 unidades de vivienda entre ambos años. Considerando un procesamiento de datos y análisis hecho por Edna Vega,<sup>35</sup> en el periodo 2005-2010, del universo del nuevo parque habitacional en la ciudad (171 154 unidades), el Instituto de Vivienda del Distrito Federal participó con 23 636 unidades, casi 14 por ciento del total (ello sin considerar las acciones del programa de vivienda nueva, que construye vivienda nueva en lote familiar y cuyas unidades no se desglosan). Para 2010, el número de viviendas de la entidad era de 8.5 por ciento del total del parque habitacional del país; en 2005 había representado 9.2 por ciento.<sup>36</sup>

La comparación entre el ritmo de crecimiento de las viviendas con el ritmo poblacional indica que, a pesar del fenómeno de decrecimiento poblacional, el número de viviendas particulares habitadas siguió creciendo. Como lo señaló el secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, uno de los elementos que dan forma a este complejo proceso es el hecho de que cada año abandonan la entidad 100 mil personas, en un contexto de incremento en la construcción de vivienda.<sup>37</sup> En este mismo sentido, las viviendas deshabitadas pasaron de 205 086 en 2005 a 211 245 en 2010.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Ex directora del Instituto de Vivienda y doctorante en la Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco; su trabajo de investigación sobre vivienda considera que lo reportado por el Instituto de Vivienda como número de créditos aprobados tiene consideraciones: restar “las ayudas de renta” al no considerarlas una acción física de vivienda, así como restar la compra de cartera vencida. Se agradece su gentileza de compartir esta información.

<sup>36</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos, *op. cit.*, nota 36.

<sup>37</sup> Gabriela Romero Sánchez, “Seduvi: como nunca hay *boom* de viviendas, pero el éxodo continúa”. En *La Jornada*, México, 23 de julio de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/23/capital/030n1cap>

<sup>38</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, II Censo de Población y Vivienda, 2005: tabulados del cuestionario

En el año 2010, de los 2.4 millones de viviendas particulares habitadas, 61.8 por ciento, es decir, 704 789, correspondió a casas independientes; 28.7 por ciento eran departamentos en edificio; las viviendas en vecindad, al sumar 139 528, representaron 5.7 por ciento; finalmente, los siguientes rubros: vivienda en cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil y refugio, agruparon sólo 0.4 por ciento del total. El mayor porcentaje de población, 67.2 por ciento, habitaba en casa independiente; le seguía el departamento en edificio, con 24.1 por ciento; y, en el tercer sitio, vivienda en vecindad, con 5.5 por ciento.<sup>39</sup> El Instituto Nacional de Estadística y Geografía no reporta la población sin vivienda, ni tampoco en situación de calle, sectores que afrontan problemas de hacinamiento y de falta de programas de vivienda dirigidos a ellos, como lo observa el capítulo de los derechos de las poblaciones callejeras. Tampoco se dispone de datos sobre las viviendas en renta.

Por otro lado, es importante destacar la población flotante que entra a diario a la Ciudad de México con el objetivo de efectuar actividades laborales. Ello hace urgente la coordinación de programas y planes para atender a toda la población que se ha asentado en las periferias de la ciudad, y que hace que la complejidad de la vivienda crezca hacia el ámbito metropolitano. Además de tener en cuenta el hecho de que la falta de acceso a la vivienda en las zonas centrales ha ocasionado que ésta se adquiera en los municipios circundantes, se trata de una población que demanda diversos servicios públicos de forma cotidiana.

---

básico; e Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Censo de Población y Vivienda 2010: tabulados del cuestionario básico.

<sup>39</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Anuario estadístico y geográfico del Distrito Federal 2014*, México, Inegi, 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: 21 de septiembre 2015.] Disponible en: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/biblioteca/ficha.aspx?upc=702825065690>

## *Seguridad de la tenencia*

Los asentamientos humanos irregulares o precarios dentro de la Ciudad de México representan el caso más acuciante sobre la falta de seguridad en la tenencia de la tierra, como factor determinante en el derecho a una vivienda adecuada. Comúnmente éstos se establecen en áreas protegidas, con algún valor ambiental y/o en zonas de riesgo, ante la inexistencia de otras opciones para habitar. Como se observa en el capítulo dedicado al derecho a un medio ambiente sano, la falta de una adecuada planeación del territorio y del cumplimiento de la normatividad ambiental ha ocasionado el establecimiento de asentamientos humanos irregulares en suelo de conservación.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial reconocía 829 asentamientos irregulares sobre áreas de reserva ecológica en la Ciudad de México en el año 2010;<sup>40</sup> cuatro años después el titular de esta procuraduría informó que había 867 asentamientos irregulares en suelo de conservación, los cuales alojaban 50 703 viviendas. En realidad, no hay una certeza del número de asentamientos irregulares existentes. Clemencia Santos Cerquera, investigadora del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México que ha trabajado de manera sistemática el tema, señalaba que para 2014 se estaría rebasando los mil asentamientos.<sup>41</sup> Por otro lado, la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal reconoce que, de esos asentamientos, 858 se encuentran en zonas de riesgo bajo, medio o alto.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Rocío González Alvarado, “Identifica la PAOT 829 asentamientos irregulares”. En: *La Jornada*, México, 18 de noviembre de 2010 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2010/11/18/capital/038n2cap>

<sup>41</sup> Mariana Suárez Esquivel, “Invaden suelo de conservación 867 asentamientos irregulares”. En: *La Jornada*, México, 19 de abril de 2014 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2014/04/19/capital/029n1cap>

<sup>42</sup> Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, “Identificación de asentamientos irregulares en suelo de conservación localizados en zonas de riesgo”,

El conteo de los asentamientos irregulares reconocidos por cada uno de los 16 programas delegacionales de desarrollo urbano suma 1125 emplazamientos;<sup>43</sup> de este total, 23.8 por ciento se encontraban en suelo urbano y 76.2 por ciento, en área de conservación. Las tres delegaciones con mayor porcentaje de asentamientos fueron Xochimilco, con 26.7 por ciento; Iztapalapa, con 14.9 por ciento; y Tlalpan, con 17 por ciento. La delegación con el porcentaje más alto de asentamientos en suelo urbano fue Iztapalapa, con 48.9 por ciento, mientras que la delegación con más asentamientos en suelo de conservación fue Xochimilco, con 35 por ciento.<sup>44</sup>

Otra vertiente del mismo tema son los asentamientos humanos en situación de riesgo. Para 2014, y como ejemplo para futuros ejercicios:

... la PAOT y la Delegación Álvaro Obregón firmaron un convenio de colaboración para la realización de estudios en materia de riesgo físico de 14 asentamientos humanos irregulares ubicados en suelo de conservación de la demarcación, los cuales albergan 1451 viviendas habitadas por seis mil personas. El 37 por ciento de ellos tienen una antigüedad de 11 a 20 años.<sup>45</sup>

---

mayo de 2013.

<sup>43</sup> Si bien los programas delegacionales son de diferentes años, por lo que no son comparables entre sí, el ejercicio permite un acercamiento, en consideración de la falta de un diagnóstico sistemático sobre el asunto.

<sup>44</sup> Procesamiento propio con información de: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Programas delegacionales de desarrollo urbano [en línea]. [Fecha de consulta: 30 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>

<sup>45</sup> Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, *Boletín PAOT*, núm. XIV, septiembre de 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/contenidos/paot\\_docs/pdf/boletines/boletin14\\_boletin\\_sept14.pdf](http://www.paot.org.mx/contenidos/paot_docs/pdf/boletines/boletin14_boletin_sept14.pdf)

El asentamiento irregular es considerado como tal cuando una comunidad se encuentra al margen de las normas para el ordenamiento territorial y carece de título de propiedad o posesión. Sin embargo, el hecho de que los instrumentos de planeación no estén actualizados repercute en la inexistencia de un eje rector que encauce este ordenamiento de manera formal. Estos instrumentos deben reconocer que los asentamientos irregulares tienen una explicación más profunda, que cuestiona el ordenamiento territorial mismo; la política de restricción de las áreas protegidas no ha generado condiciones para evitar este tipo de asentamientos, por lo que es imprescindible producir un nuevo tipo de ordenamiento donde el eje transversal sea el ambiente y su relación con el ser humano. También es preciso señalar que no hay una política de suelo en la ciudad que garantice el acceso a suelo regular a la población de bajos recursos.

Considerando la transformación de la ciudad, para 2015 las zonas habitacionales continúan encareciendo el valor del suelo y el precio de la construcción de vivienda, lo que hace más difícil que las y los habitantes de bajos recursos, que conforman la mayor demanda potencial, tengan acceso a vivienda en determinadas zonas donde el promedio del valor comercial del metro cuadrado en construcción de vivienda mantiene extremos de 5 300 pesos, en la delegación Iztapalapa, y 73 057 pesos, en la delegación Benito Juárez.<sup>46</sup>

No se tiene certeza sobre el porcentaje de población que se ve obligada a desplazarse o emigrar de la Ciudad de México hacia la zona metropolitana, en consideración de los altos costos que implica vivir en algunas colonias o zonas de la ciudad; y la posterior ocupación de esas zonas por otros sectores socioeconómicos de la población; esta situación representa una importante materia de estudio para la ciudad.

---

<sup>46</sup> Sociedad Hipotecaria Federal, Estadísticas de vivienda. Promedio de valor del mercado por metro cuadrado de construcción [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/\\$DirectLink](https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/$DirectLink)

Otra cuestión, vinculada al desplazamiento de la población, se refiere a los lanzamientos por problemas jurídicos respecto a la propiedad de la vivienda. Éste es un tema que desde el Código Civil recibe el tratamiento de una relación entre particulares. Al respecto, los tribunales no cuentan con información pública sobre la cantidad de juicios iniciados por residentes, así como su desenlace. Los lanzamientos son un tema cotidiano, reportado por la prensa sólo en situaciones extremas.<sup>47</sup>

Las invasiones de suelo<sup>48</sup> continúan siendo un mecanismo para resolver el problema de la vivienda por ciertos grupos de población; sin embargo, este tipo de ejercicios se han vuelto complejos en tanto se involucran intereses de diversa índole.

Hay un antecedente de protección de la vivienda en el Código Civil para el Distrito Federal vigente, publicado el 26 de mayo de 1928, que establece en su artículo 723 la figura del patrimonio familiar,<sup>49</sup> el cual no puede ser objeto de compra-venta. No obstante, ningún programa de vivienda considera esta figura.

Se establece una regulación de la vivienda en renta en el Código Civil, basada en el supuesto de que es una relación entre particulares; entonces, no hay participación de la autoridad, ni protección en el marco de las recomendaciones de la Observación general número 7 en caso de desalojo. Sobre este tema no hay información disponible que dé cuenta de la situación de desalojos de las y los residentes.

---

<sup>47</sup> Bertha Ramírez, “Desalojan a los moradores de un edificio que habitaron por décadas”. En: *La Jornada*, México, 23 de noviembre de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/11/23/capital/041n1cap>

<sup>48</sup> Véase, por ejemplo, “El Frente Francisco Villa resiste intento de desalojo”. En: *La Jornada*, México, 21 de noviembre de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/11/21/>

<sup>49</sup> Código Civil para el Distrito Federal [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2008c/427/Distrito%20Federal.%20Codigo%20Civil.pdf>

## *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura*

El *Diagnóstico de derechos humanos del Distrito Federal* de 2008 reconoce que más de 90 por ciento de las viviendas contaban con los servicios básicos en el año 2005. Los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía muestran que para 2010 esta situación se mantiene con ligeras modificaciones: 96.8 por ciento de las viviendas disponen de agua de la red pública; 98.9 por ciento, de drenaje; y 99.5 por ciento, de energía eléctrica. Sin embargo, esa disposición de servicios se matiza cuando se hace un análisis más detallado. Para 2010, en el caso del drenaje, sólo 93.4 por ciento de las viviendas están conectados a la red pública; 5 por ciento tiene fosa séptica; en 0.6 por ciento la tubería va a dar a una barranca, grieta o algún río; y 0.3 por ciento no cuenta con este servicio. Además, 0.6 por ciento de las viviendas no cuentan con sanitario o no se le puede echar agua; en el año 2000, en 356 900 viviendas se le echaba agua con cubeta, mientras que en el 2010 estas viviendas se contabilizan en 350 647, lo que representa 14.7 por ciento del total; finalmente, 83.6 por ciento del total de las unidades de vivienda cuentan con descarga directa en el sanitario.<sup>50</sup>

Históricamente, la capital del país ha tenido una problemática muy acuciante con el agua, ya sea por exceso o falta de ella. El capítulo dedicado al derecho al agua y saneamiento da cuenta de las diversas crisis hídricas, la ineffectividad del modelo vigente de oferta de agua y una falta de conciencia de la población, que ponen en riesgo la garantía de este derecho en la ciudad. Como servicio, sólo 87.4 por ciento del total del parque habitacional dispone de agua entubada dentro de la vivienda; en 9.5 por ciento, ésta se encuentra fuera de la vivienda, pero dentro del terreno; 0.6 por ciento la obtienen de una llave pública; 0.3

---

<sup>50</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Anuario estadístico y geográfico del Distrito Federal 2014*, op. cit., nota 39.

por ciento, de otra vivienda; y 0.2 por ciento, de algún pozo, lago o río. Una manera de obtener agua, que aumentó entre los años de 2005 y 2010, es mediante pipas –lo cual representa una alarma para el derecho a la vivienda adecuada–: pasó de 23 593 a 33 238 viviendas, lo que equivale a 1.4 por ciento de la cobertura del servicio. Con estos datos, es posible concluir que sólo 87.4 por ciento disponen de agua entubada en su vivienda y 12 por ciento no disponen de este servicio en estas condiciones, situación que eleva el costo de un elemento imprescindible para el desarrollo humano pleno.<sup>51</sup>

Se entiende que la ciudad cuenta con una gran infraestructura de suministro de agua; sin embargo, ésta no garantiza que en realidad haya un abasto constante en las viviendas. De acuerdo con la Encuesta de Percepción y Acceso a los Satisfactores Básicos, levantada en 2009, sólo 42 por ciento de las viviendas tienen dotación de agua durante todo el día; 32.3 por ciento, algunas horas a lo largo del día; y 9.2 por ciento, tres días a la semana. El resto de las viviendas se reparten así: entre uno y dos días con agua a la semana, 6.8 por ciento; entre cuatro y cinco días, 6.8 por ciento; y seis días, 1.47 por ciento.<sup>52</sup> Estos datos, en el contexto de aumento de la disposición del agua por medio de pipa, indican una falta de dotación que repercute en la elevación de los costos del servicio y en cuestionamientos sobre la calidad del líquido.

Agua, drenaje y energía eléctrica son los servicios básicos y elementales, pero, durante muchos años, la Ciudad de México se

---

<sup>51</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Censo de Población y Vivienda, 2010. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/default.aspx>

<sup>52</sup> Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, Encuesta de Percepción y Acceso a los Satisfactores Básicos, 2009, cuadro II.4, Viviendas según frecuencia de la dotación de agua [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.evalua.df.gob.mx/encuestas.php>

construyó al margen de cualquier apoyo oficial. Según un estudio de la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco,<sup>53</sup> 63 por ciento de las viviendas en la ciudad de México fueron hechas por los propios pobladores. Hoy día, las colonias populares carecen de equipamientos comunitarios y áreas verdes, que pueden considerarse una extensión recreativa de la vivienda; por ello, a iniciativa de grupos sociales y asociaciones civiles, se propuso al Gobierno del Distrito Federal, desde 2007, la creación del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, el cual, con un presupuesto limitado y bajo control social, realiza acciones de mejora en espacios públicos en zonas de alta y muy alta marginación. Asimismo, hay iniciativas sociales exitosas para gestionar nuevas formas de promoción de vivienda en organización cooperativa, las que deberían ser apoyadas por el sector público, por los beneficios que proporcionan.

### *Asequibilidad*

De acuerdo con las cifras de la Comisión Nacional de Vivienda, en abril de 2015 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tendría una demanda potencial de 1'149 532 viviendas en la Ciudad de México, de acuerdo con el número de derechohabientes. Del total de esta demanda, 28.8 por ciento corresponde a trabajadores que perciben ingresos de hasta 2.6 veces el salario mínimo; 16.4 por ciento perciben entre 2.61 y 3.9 veces el salario mínimo; y 18.7 por ciento, entre 4 y 6.9 veces el salario mínimo. El acumulado de estas cifras indica que 73.7 por ciento de la demanda potencial de vivienda, por parte de las y los trabajadores afiliados al Instituto del Fondo

---

<sup>53</sup> Rino Torres y Roberto Eibenschutz, *La producción social de vivienda en México. Dimensión de impactos macro y microeconómicos de la producción social de vivienda en México*, México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, 2006.

Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es de sectores de la población que perciben un ingreso de hasta 6.9 veces el salario mínimo.<sup>54</sup>

En contrapartida a la demanda potencial, se encuentra la capacidad de pago que debe tener la población para poder tener acceso al sistema de crédito. Si se trata de una vivienda de mercado, se requieren ingresos mayores a 6 veces el salario mínimo mensual. Considerando el total de población ocupada de la ciudad, y según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía<sup>55</sup>, durante el primer trimestre de 2008, la población con ingresos menores a 5 veces el salario mínimo mensual fue de 70.39 por ciento; para el primer trimestre de 2010 fue de 72.34 por ciento; y para el primer trimestre de 2014 representó 67.51 por ciento. Dado su ingreso, este estrato de la población no tiene acceso a una vivienda en el mercado habitacional. Esta desigualdad de acceso al crédito genera el desplazamiento indirecto de una parte de la población, de la capital a la periferia, puesto que en la búsqueda de vivienda la población de bajos ingresos no está en condiciones de pagar el elevado precio del suelo, la vivienda y los servicios en las áreas centrales de la ciudad. De esta manera, la densidad de población en estas últimas áreas se redujo de 206 habitantes por hectárea en 1980 a 137 habitantes por hectárea en 2010.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Procesamiento propio con información de: Comisión Nacional de Vivienda, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Demanda potencial. Distrito Federal. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Infonavit/Demanda\\_Pot.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Infonavit/Demanda_Pot.aspx)

<sup>55</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (periodo consultado 2008-2014). Consulta interactiva de indicadores estratégicos. Comparativos [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: [http://www3.inegi.org.mx/sistemas/infoenoe/Default\\_15mas.aspx?s=est&c=26227&p=](http://www3.inegi.org.mx/sistemas/infoenoe/Default_15mas.aspx?s=est&c=26227&p=)

<sup>56</sup> Gobierno del Distrito Federal, Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Espacio Público 2013-2018. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 14 de octubre

El Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018 reconoce que en “la política de redensificación iniciada a partir del año 2000, la oferta de vivienda generada se orientó hacia sectores sociales con ingresos por arriba de ocho veces el salario mínimo mensual”.<sup>57</sup> En consecuencia, según datos del presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, la construcción de vivienda que más ha crecido es la residencial y la residencial plus, a partir del cálculo de su precio por metro cuadrado; en el sur de la capital y Polanco, éste es de entre 70 mil y 80 mil pesos.<sup>58</sup> Por ello, se requiere cuantificar el rezago de vivienda de acuerdo con las tipologías, en particular, la vivienda mínima y económica.

De acuerdo con los datos del Registro Único de Vivienda, en el acumulado anual de vivienda de 2008 el mayor porcentaje de habitaciones registradas como vigentes, 57 por ciento, se encontraba en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo; en 2009 estas tres delegaciones sumaron 61.7 por ciento; y, desde 2010, esta tendencia comenzó a decrecer, pues sólo 35.5 por ciento correspondió a esas delegaciones. En 2012, las tres delegaciones sumaron 20.7 por ciento y, por primera vez desde 2008, el mayor porcentaje correspondió a otra delegación, Álvaro Obregón; en 2014, la delegación con mayor porcentaje de vivienda registrada fue Azcapotzalco, con 22.1 por ciento. Con estos datos, es posible inferir que la construcción de vivienda se

---

de 2015 [en línea]. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/c64b58e6852d5ddc0695f03ab97613be.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/c64b58e6852d5ddc0695f03ab97613be.pdf)

<sup>57</sup> Gobierno del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 11 de septiembre de 2013, p. 115 [en línea.] [Fecha de consulta: 19 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/522fe67482e50.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/522fe67482e50.pdf)

<sup>58</sup> Rocío González Alvarado y Laura Gómez Flores, “Disputa voraz de inmobiliarias por espacios de construcción en el DF”. En: *La Jornada*, México, 18 de julio de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/18/capital/036n1cap>

ha diversificado en otras delegaciones, mientras que la construcción en las delegaciones centrales no se ha detenido.

Los datos proporcionados por este registro confirman la política del Gobierno del Distrito Federal sobre la promoción del crecimiento vertical en vivienda y la tendencia en el mercado de construir más vivienda para sectores con mayores recursos. La vivienda registrada como vigente hasta julio de 2015 era de 10 042 unidades; de éstas, 98.5 por ciento eran viviendas en edificaciones de más de dos pisos. En materia de precio, del total de viviendas verticales, 54.5 por ciento eran tradicionales, con un precio de entre 200 y 350 veces el salario mínimo mensual,<sup>59</sup> y 36.5 por ciento eran de media-residencial, con un precio mayor a 350 veces el salario mínimo mensual: es decir, el precio de 91 por ciento de las viviendas del tipo que más se construye en la ciudad está por encima de los 420 600 pesos.<sup>60</sup>

Según los datos proporcionados por la Comisión Nacional de Vivienda, en la Ciudad de México los créditos para la adquisición de vivienda ofrecidos por la banca aumentaron de 11 472 a 23 840 entre 2009 y 2014; en el mismo periodo, la Sociedad Hipotecaria Federal, a través de Fondeo, entregó 850 créditos en el primer año y 1620, cinco años después. En contraparte los créditos otorgados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado bajaron de 8531 en 2009 a 6905 en 2014; los otorgados por Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores también retrocedieron en el mismo periodo, de 24 549 a 8840; y los del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, de 7696 a 4999.<sup>61</sup> Estos datos indican una tendencia al aumento de

---

<sup>59</sup> El salario mínimo diario en 2015 ascendió a 70.10 pesos.

<sup>60</sup> Procesamiento propio con información de: Comisión Nacional de Vivienda, Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Registro de Vivienda [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv\\_Viv\\_Vig/Registro\\_Vivienda.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv_Viv_Vig/Registro_Vivienda.aspx)

<sup>61</sup> Comisión Nacional de Vivienda, Sistema Nacional de Información e Indicadores

los financiamientos por parte de la banca frente al retroceso de los institutos públicos encargados de la vivienda, lo que ha conducido a las personas que pueden tener acceso al financiamiento bancario a un sistema de crédito que eleva a alrededor del doble el costo final de la vivienda.<sup>62</sup>

En sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal plantea que atiende a una población cuyos ingresos personales son de hasta cinco veces el salario mínimo mensual o, en el caso de ingresos familiares, de hasta ocho veces el salario mínimo mensual. Sin embargo, el porcentaje de la atención a familias con ingresos de hasta cinco veces el salario mínimo ha disminuido: de 90 por ciento, en 2010, a 42.63 por ciento, en 2012.<sup>63</sup>

Según los datos sistematizados por Edna Vega, en 2008 el Instituto de Vivienda del Distrito Federal produjo 5211 acciones de vivienda nueva en conjunto; para 2014, la cifra fue de 2274 acciones. El retroceso de las acciones de los programas sustantivos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal representa una alerta que debe atenderse, dado que las acciones de esta institución se dirigen a un sector social que difícilmente encontraría opciones en el mercado o sencillamente

---

de Vivienda 2.0. Financiamientos (2008-2015, Distrito Federal) [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx)

<sup>62</sup> Como ejercicio, en el simulador de crédito hipotecario de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en línea se realizó un comparativo de un supuesto inmueble de 400 000 pesos, con un enganche de 20 por ciento y un plazo a 20 años. La banca que arrojó un menor desembolso inicial (110 700 pesos) pedía un pago mensual de 3567 pesos, y el pago total (suma de todas las mensualidades) sería de 846 309 pesos, más del doble del crédito otorgado.

<sup>63</sup> Casa y Ciudad. “La propuesta de Norma 30...”. México, Casa y Ciudad, 2014, p. 17 [en línea]. Disponible en: [http://www.casayciudad.org.mx/publicaciones/Publicacion\\_norma30.pdf](http://www.casayciudad.org.mx/publicaciones/Publicacion_norma30.pdf)

no sería sujeto de crédito, al encontrarse por debajo de los ingresos personales de seis veces el salario mínimo mensual.

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal funciona con una mirada anual, dependiendo del presupuesto asignado. En el año 2008, la asignación presupuestal para este organismo fue de 2 347'062 710 pesos; y, en 2015, de 2 697'843 028 pesos. En términos nominales, su presupuesto aumentó casi 351 millones de pesos, pero, si consideramos la inflación, vinculada al aumento de los costos de producción por metro cuadrado de construcción, reconoceríamos que ese aumento no es tal en los últimos años (en espera de que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal proporcione datos actualizados). Otra consideración es la diferencia entre el presupuesto asignado y el presupuesto ejercido: en 2010, el Instituto aplicó 70 por ciento del presupuesto y, en el más alto ejercicio del periodo 2008-2015, correspondiente al año 2011, aplicó 89 por ciento.<sup>64</sup>

El cambio en la aplicación presupuestal se observa al considerar que en el año 2009 se otorgaron financiamientos para 9518 viviendas; en 2008, los financiamientos fueron para 5211; y, en 2014, el financiamiento otorgado fue para 2274 viviendas. Para eso alcanza casi el mismo presupuesto.<sup>65</sup>

La inversión del Instituto de Vivienda del Distrito Federal no sólo atiende vivienda nueva, también atiende, desde 1997, el parque habitacional existente en la ciudad. Guardando las proporciones, tanto en 2008 como en 2014, por cada acción de vivienda nueva se realizan 3.7 mejoramientos. El parque habitacional existente no es de interés para los desarrolladores privados; la administración federal actual también lo considera con la intención de no expansión de las ciudades.

---

<sup>64</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Avance Presupuestal 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2015Avances.aspx>

<sup>65</sup> Datos procesados por Edna Vega Rangel.

## *Habitabilidad*

De acuerdo con el Censo de 2010, en ese año había 137 775 viviendas con un solo cuarto, en las que habitaba 4.7 por ciento de la población total. Por otro lado, las viviendas con un solo dormitorio aumentaron de 689 833 a 756 690, con lo que su peso se elevó respecto del total de la entidad de 31.1 a 31.7 por ciento; y sus habitantes aumentaron ligeramente en relación con el total de la población: pasaron de representar 23.2 por ciento a 23.3 por ciento.<sup>66</sup> Por su parte, los cálculos de Instituto Nacional de Estadística y Geografía indican que el promedio de habitantes por dormitorio ha descendido de 1.9 habitantes en 2000 a 1.7 habitantes en 2010; sin embargo, el promedio de habitantes por dormitorio en viviendas que cuentan con un solo dormitorio está por encima del promedio total, al ascender a 2.7 personas en 2010. El Consejo Nacional de Población reconoce hacinamiento cuando 2.5 personas ocupan un cuarto dormitorio; por lo tanto, 756 690 viviendas estarían en esa condición. En estas viviendas habitan 2'058 945 personas; es decir, por lo menos 23.3 por ciento de la población vive en condiciones de hacinamiento.<sup>67</sup> En conjunto, lo que indican estos datos es que el hacinamiento se concentra en los sectores a los que sus condiciones económicas sólo les permiten habitar una vivienda con un solo cuarto o con un solo dormitorio. Si de acuerdo con los datos de Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el número de viviendas de este tipo

---

<sup>66</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fechas de consulta: 10 de septiembre.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh\\_vocv](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh_vocv)

<sup>67</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Censo de Población y Vivienda, 2010. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 17 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10\\_viviendas](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10_viviendas)

ha aumentado, se debe suponer que este sector social no ha sido atendido por los programas sociales, ni ha encontrado oportunidad en el mercado, para obtener una vivienda adecuada.

Dentro del criterio de habitabilidad para distinguir una vivienda adecuada, se encuentran las condiciones de la vivienda (seguridad estructural), de acuerdo con sus materiales de construcción, que puedan ofrecer protección ante los riesgos del ambiente. En este sentido, las viviendas particulares habitadas cuyo piso es de tierra se han mantenido dentro de uno por ciento en relación con el total de la entidad entre 2005 y 2010; las que cuentan con cemento firme representan, en datos de 2010, 45.2 por ciento; y aquellas viviendas que tienen algún tipo de recubrimiento suman 52.6 por ciento. Así, de nuevo hay un sector social que se mantiene de manera constante en condiciones precarias de habitabilidad.<sup>68</sup>

Las viviendas cuyas paredes son diferentes a algún material de larga durabilidad<sup>69</sup> pasaron de 38 694 unidades en 2005 a 28 874 en 2010, mientras que el porcentaje de viviendas con techos de láminas de cartón descendieron de 3.3 a 1.4 por ciento; este decrecimiento también se apreció en las viviendas con techos de lámina de asbesto o metálica, que pasó de 9 a 5.9 por ciento en relación con el total de viviendas particulares habitadas.<sup>70</sup> Teniendo en cuenta el material de las viviendas y

---

<sup>68</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 21 de septiembre.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh\\_vocv](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh_vocv)

<sup>69</sup> Se refiere a material de desecho, lámina de cartón, lámina de asbesto o metálica, carrizo, bambú, palma, embarro, bajareque, madera y adobe.

<sup>70</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Censo de Población y Vivienda, 2010. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 21 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10\\_viviendas](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10_viviendas)

el hacinamiento en éstas, la Comisión Nacional de Vivienda reconoce que en la Ciudad de México el número de hogares con rezago habitacional se redujo de 281 966 a 178 808 entre 2010 y 2014, es decir, una diferencia de 103 158 hogares.<sup>71</sup>

### *Accesibilidad*

Este criterio está ligado al cumplimiento de la normatividad para la construcción, por lo que requiere la observación en su cumplimiento, particularmente para el espacio público. Para referir un ejemplo de lo accesible que puede ser la vivienda y su propio entorno en el conjunto de la ciudad, se tiene que de las 63 028 manzanas de la Ciudad de México, registradas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en el Inventario Nacional de Vivienda, 52.8 por ciento no tienen rampa para silla de ruedas en ninguna de sus vialidades.<sup>72</sup> Este panorama está ligado a la inexistencia de algún programa particular de vivienda para personas con discapacidad, aunque las acciones de financiamiento de los programas sustantivos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal se orienten, de acuerdo con el Tercer Informe de Gobierno, a los grupos en situación de vulnerabilidad, como las madres solteras, las personas con discapacidad y los adultos mayores.<sup>73</sup> Con respecto a

---

<sup>71</sup> Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0, Rezago habitacional (número de hogares) [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/INEGI/Rezago.aspx>

<sup>72</sup> Procesamiento propio con información de: Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Inventario Nacional de Viviendas [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www3.inegi.org.mx/sistemas/microdatos/default\\_urbano.aspx](http://www3.inegi.org.mx/sistemas/microdatos/default_urbano.aspx)

<sup>73</sup> Gobierno de Distrito Federal, Tercer Informe de Gobierno. Glosa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, p. 57 [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.discursoydebate.com/wp-content/uploads/2015/10/TERCER-INFORME-DE-ACTIVIDADES-SEDUVI-2015\\_1b.pdf](http://www.discursoydebate.com/wp-content/uploads/2015/10/TERCER-INFORME-DE-ACTIVIDADES-SEDUVI-2015_1b.pdf)

las personas con discapacidad, esta carencia de programas especiales agrava la falta de accesibilidad física en sus viviendas, cualidad en la que el capítulo de los derechos de este grupo de población pone particular énfasis. Por su parte, el capítulo de los derechos de los pueblos y comunidades indígenas hace mención de la importancia del acceso de este grupo de población a tierras en las zonas urbanas para la construcción de viviendas.

### *Adecuación cultural*

La evaluación externa al Instituto de Vivienda del Distrito Federal de 2009 considera sobre este punto que “la vivienda es expresión de la cultura y la identidad”.<sup>74</sup> Sin embargo, su reconocimiento no puede ser un elemento de carácter cuantitativo, sino cualitativo; al mismo tiempo, hay pocos estudios al respecto.<sup>75</sup> Si la ciudad se transforma, hay lugares de resistencia al cambio: los llamados “pueblos originarios”. El Programa General de Desarrollo Urbano vigente registra 166 áreas de conservación patrimonial que corresponden a parte de la traza de asentamientos prehispánicos; esta situación es parte de la identidad local y de un conjunto de tradiciones en donde la construcción de nuevos conjuntos habitacionales ha generado tensiones.

---

<sup>74</sup> Véase Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal, Programa de Vivienda Nueva en Conjunto. Informe final, febrero de 2009 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones\\_finales/vivienda\\_en\\_conjunto.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones_finales/vivienda_en_conjunto.pdf)

<sup>75</sup> Véase, por ejemplo, Pablo Yanes, *El desafío de la diversidad. Los pueblos indígenas, la Ciudad de México y las políticas del Gobierno del Distrito Federal, 1998-2006*, tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México-Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2007; y Casa y Ciudad, “Vivienda para grupo indígena otomí en el Distrito Federal” (Premio Nacional de Vivienda 2004).

*Quejas por presuntas violaciones  
relacionadas con el derecho a la vivienda  
presentadas ante la Comisión de Derechos Humanos  
del Distrito Federal*

Del total de quejas por presuntas violaciones de derechos humanos<sup>76</sup> presentadas ante la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal entre 2013 y 2014, las referidas a vivienda fueron 61 en 2013 (0.4 por ciento del total) y 42 en 2014 (0.3 por ciento del total).<sup>77</sup> Entre 2008 y 2015, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal emitió siete recomendaciones en materia urbana, de las cuales, sólo una de ellas fue “aceptada”, una más fue “no aceptada” y el resto fueron “parcialmente aceptadas”.<sup>78</sup> En tres recomendaciones, la autoridad responsable o corresponsable fue la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; se originaron, sobre todo, por la falta de un procedimiento adecuado para realizar grandes proyectos urbanos, lo que produjo violaciones a los derechos humanos de los residentes de la zona.

---

<sup>76</sup> Al ser las quejas presentadas como violaciones a los derechos humanos, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal los clasifica en 40, distribuidos en 3 núcleos de derechos: 1) democracia y derechos humanos, 2) seguridad humana y 3) sistema de justicia. Fuente: Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, “Defensa y protección de los derechos humanos”, p. 35 [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cd hdf.org.mx/wp-content/uploads/2014/04/Defensa.pdf>

<sup>77</sup> Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *Informe anual 2014*, p. 48 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cd hdf.org.mx/wp-content/uploads/2015/03/informe-anual-2014-1.pdf>

<sup>78</sup> Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, *Historial de recomendaciones emitidas por la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal* [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cd hdf.org.mx/category/recomendaciones/>

Entre los casos en que el derecho humano a la vivienda adecuada fue violado resulta trascendente la recomendación 03/2013,<sup>79</sup> en la que se integran 21 expedientes de queja, de los que cada uno es un ejemplo de las situaciones más comunes en los que se violenta el derecho. En este sentido, es sintomático de la situación que priva en materia habitacional, sobre todo cuando interviene el Instituto de Vivienda del Distrito Federal:

... el Instituto de Vivienda del Distrito Federal es el encargado de hacer realidad el derecho a la vivienda de los habitantes del Distrito Federal que por sus condiciones económicas y de vulnerabilidad no pueden acceder a una vivienda. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal es un organismo público descentralizado de la administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, por lo que su actuar es restrictivo y se debe ajustar a la Ley de Vivienda, a su decreto de creación y a las normas en materia de derechos humanos que son de carácter obligatorio para todas las autoridades.

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal aceptó parcialmente esta recomendación el 3 de abril de 2013; sin embargo, la Comisión exhortó al Instituto aceptarla integralmente o, de lo contrario, se tomaría como “no aceptada”. El Instituto de Vivienda del Distrito Federal modificó algunos puntos de su posición y estuvo dispuesto a abrir mesas de trabajo con las partes involucradas. Aun así, la Comisión determinó tener la recomendación como “no aceptada”.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, Recomendación 03/2013 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cd hdf.org.mx/2013/03/recomendacion-032013/>

<sup>80</sup> Instituto de Vivienda del Distrito Federal, oficio núm. CPIE/OIP/001701/2013 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/Estrados/0314000110613.pdf>

## C. Conclusiones

Se reconoce la infraestructura de la ciudad como una parte muy relevante para que las viviendas dispongan de servicios. Es una base importante para lograr servicios cada vez más eficientes, particularmente para la dotación de agua, que recae dentro de las alertas señaladas. La iniciativa del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, su permanencia y sus reconocimientos la sitúan como una buena práctica que debe ser potenciada.

El fenómeno de decrecimiento en las áreas centrales, constantemente señalado como una alerta en estudios anteriores, se ha revertido un poco, al mantenerse el total de la población e incluso presentarse un incremento en ella, por lo menos entre 2005 y 2010. Sin embargo, no se tiene certeza respecto a que sea la población residente la que permanezca en estos sitios ni se ha cuantificado la población desplazada, ni otros usos de la vivienda remodelada distintos a la residencia. Se requieren estudios que den cuenta del fenómeno de los desalojos de la población en el área metropolitana de la ciudad.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y algunos investigadores de la Universidad Nacional Autónoma de México han elaborado, mediante el uso de herramientas tecnológicas, un diagnóstico de los asentamientos irregulares en suelo de conservación. Estos estudios sirven como un punto de partida y apoyo para generar un conocimiento de la situación y poder generar propuestas inclusivas encaminadas a dar soluciones.

Dentro del atributo de habitabilidad, según la información censal, se han reducido las viviendas cuyos materiales de construcción son de corta durabilidad. Esta situación repercute de manera positiva en la protección que ofrecen las viviendas a sus habitantes.

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal, con sus programas sustantivos, según lo dispuesto en su página web, se reconoce a sí mismo como un organismo que entiende su quehacer con una perspectiva de derechos humanos.

La alerta más importante es la grave y complicada actualización y coherencia del marco legislativo y programático de la ciudad en tres materias vinculantes: ambiente, desarrollo urbano y vivienda (como componentes del hábitat).

La Ciudad de México, territorio en permanente transformación, requiere su constante reconocimiento y el estudio de los distintos fenómenos que presenta: la relación metropolitana; la expulsión de población por cuestiones económicas; la ocupación de población con otro nivel de ingreso y, con esto, la expulsión de la población a zonas periféricas sin acceso al mercado efectivo de vivienda; la falta de servicios urbanos en las periferias; la ocupación del suelo de conservación, entre otros. Esto, con el fin de adecuar el marco normativo; es decir, el derecho humano a la vivienda adecuada no se refiere solamente a las cuatro paredes.

La ciudad ha dejado a la oferta de mercado el tema del suelo, insumo básico de la vivienda de cualquier tipo, no obstante las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en esa materia. Sin embargo, hace falta el sentido de protección, dotación y oferta para los sectores populares; ello requiere hacer efectivo el marco legislativo y considerar estos aspectos en la Constitución de la Ciudad de México y las leyes que se deriven de ésta.

En este mismo sentido, atender a los sectores de bajos recursos (de ingresos de menos de cinco veces el salario mínimo mensual) no parece una opción clara desde la operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, a pesar de que han sido las organizaciones sociales y civiles quienes vienen realizando propuestas legislativas, programáticas y de proyectos en el marco de la producción social del hábitat y la vivienda, como ya lo reconoce la legislación federal y la actuación programática de la Comisión Nacional de Vivienda.

La oferta habitacional privada que vincula a los constructores, desarrolladores y el mercado de crédito e hipotecario debe cumplir, por un lado, con la normativa urbana y el reglamento de construcción, como parte de su propia naturaleza; pero es necesario que esa oferta

reconozca su quehacer como parte del cumplimiento del derecho humano a la vivienda adecuada para los sectores de población a los que está dedicada, en tanto tiene una responsabilidad social; su actividad no es un mero ejercicio de ganancia. Asimismo, los actores vinculados en esa oferta no sólo tienen la obligación de cumplir con el citado marco normativo, sino que también es necesario que su oferta habitacional cubra los requerimientos expresados en las cualidades que conforman el derecho humano a la vivienda adecuada.

En este mismo sentido, una alerta relevante es el constante decremento de las acciones de financiamiento del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, donde el último sexenio se perfila como el más bajo entre los últimos tres gobiernos locales. Paralelo a ello, al elevar el ingreso necesario para conseguir el financiamiento a ocho veces el salario mínimo mensual, aunque el monto sea de ingreso familiar, esto ha repercutido en que las acciones del Instituto se orienten menos a la población de menores recursos, la cual no puede acudir al mercado o no tiene acceso a otro instituto de vivienda. Este programa, sumado al Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, no sólo se pueden potenciar, sino que haría más sólida la intervención público-social, tal y como se destaca en la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.

Otra alerta se centra en materia de seguridad en la tenencia: la falta de certeza jurídica de las viviendas en los asentamientos irregulares. El simple desconocimiento del número exacto de esos emplazamientos indica que este problema se ha omitido en la agenda de las políticas públicas del gobierno local. Los habitantes de esas viviendas se encuentran en una incertidumbre en su situación presente, lo cual se extiende al futuro en caso de que sean desplazados. Por otro lado, ya que la mayor parte de estos asentamientos está en áreas de conservación, se inscriben en una problemática ambiental que requiere soluciones integrales.

El hecho de que las viviendas cuenten con la infraestructura para disponer del agua no ha garantizado su dotación en forma suficiente

para satisfacer las necesidades humanas. Esta situación se ha reflejado en el aumento del acceso al líquido mediante pipas, y la irregularidad del servicio. Al respecto, debe darse prioridad a las acciones en algunas delegaciones, particularmente Iztapalapa.

El hecho de que el hacinamiento se presente en aquellas viviendas que poseen un solo cuarto y un solo dormitorio expresa que la población que cuenta con menos espacio para habitar de forma plena también es aquella que menos recursos económicos posee, por lo que es complicado que pueda tener acceso a una vivienda mediante el mercado o el propio Instituto de Vivienda del Distrito Federal. En términos absolutos, la cantidad de este tipo de vivienda ha crecido; ello implica que los programas de vivienda, en particular el programa de mejoramiento de vivienda, deben seguir orientándose hacia este sector.

En conjunto, la ciudad no es accesible para aquellas personas que poseen alguna discapacidad. El gran porcentaje de manzanas que no poseen rampa para silla de ruedas es un pequeño ejemplo que demuestra la apremiante necesidad de avanzar al respecto en distintos niveles. El capítulo de los derechos de las personas con discapacidad también observa la relevancia de la accesibilidad física en los espacios públicos.

Hace falta actualizar leyes y programas vinculados a la vivienda y al desarrollo urbano, pero particularmente de la vivienda con perspectiva de derecho humano a la vivienda adecuada, en donde se reconozca la participación de la sociedad mediante la producción social de vivienda y el hábitat, y los canales correspondientes de comunicación.

Un elemento relevante en la planeación urbana y el derecho a la vivienda adecuada son los procesos de consultas con la ciudadanía. Cabe mencionar que el 6 de diciembre de 2015 el Instituto Electoral del Distrito Federal realizó una consulta ciudadana en la delegación Cuauhtémoc, en la que el “no” al Corredor Cultural Chapultepec ganó con 65 por ciento; sería un proyecto concesionado por la agencia Procdmex a particulares. El resultado fue en gran parte un rechazo a los desalojos forzados por parte de agentes inmobiliarios antes de la

realización de las obras, y al tipo de desarrollo detrás del proyecto; también fue producto de la poca participación ciudadana desde el inicio del proceso.<sup>81</sup>

Por otro lado, la legislación habitacional no debe olvidar la relación con el insumo básico que es el suelo, insumo cuyo acceso difiere según la capa de la población; ni las repercusiones urbanas, no sólo de la vivienda, sino también la densificación (que no es un solo uso intensivo), el cuidado del agua y el agua que se desecha.

El reto más importante consiste en lograr una visión integral de la vivienda como un valor de uso fundamental vinculado al bienestar social y ambiental en el marco de los derechos humanos en general en la ciudad, con el fin de contar con una oferta de suelo habitacional y vivienda suficientes y adecuadas para sectores de bajos recursos. En este sentido, el crecimiento de la ciudad nos plantea retos adicionales para el derecho a la vivienda. Así, a partir de la Carta por el Derecho a la Ciudad de la Ciudad de México se tiene el reto de pasar a la acción programática y dar un marco para el logro de esta visión integral entre ambiente, derecho a la vivienda adecuada, seguridad, accesibilidad, habitabilidad, como parte de los derechos colectivos de las personas, temas de gran relevancia que considerar en la elaboración de la Constitución Política de la Ciudad de México y su marco normativo derivado.

De acuerdo con los resultados del Diagnóstico, para el horizonte de acción del programa se pueden establecer como principales problemáticas públicas por resolver las siguientes:

- Decreciente atención de las políticas públicas de vivienda hacia los sectores de población de bajos ingresos, particularmente al de ingresos por debajo de cuatro veces el salario mínimo mensual.

---

<sup>81</sup> Véase CBS News, “Consulta ciudadana frena el proyecto Corredor Cultural Chapultepec”, 7 de diciembre de 2015 [en línea]. Disponible en <http://www.cbsnews.com/news/con-menos-de-5-de-participacion-consulta-ciudadana-frena-el-proyecto-corredor-cultural-chapultepec/>

- Inseguridad de la tenencia del suelo o vivienda, y desplazamiento de sectores de población de bajos ingresos a la periferia, resultado del acaparamiento creciente del mercado de la vivienda por parte de los constructores privados, mediante el encarecimiento del suelo y los alquileres, o aprovechando la vulnerabilidad jurídica de los ocupantes.
- Construcción de viviendas en asentamientos irregulares, sobre todo en suelos de conservación, por falta de políticas de acceso a suelo o vivienda y regulación ambiental discrecional.
- Hacinamiento en viviendas con insuficiencia de cuartos-dormitorio, incluso en vivienda nueva.
- Falta de facilidades de accesibilidad a la vivienda digna y entorno habitable para personas con alguna discapacidad.
- Falta de adecuación de las características de la vivienda a las necesidades y preferencias entre las familias de escasos recursos, en términos de calidad de materiales, de los servicios, su cobertura, elementos de habitabilidad y movilidad articulada a centros de trabajo.

## **II. Programa**

### **A. Objetivo general**

Respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México.

## B. Tablas programáticas

Objetivo específico 16.1. Armonizar la normatividad con enfoque de derechos humanos y sustentabilidad para la vivienda adecuada, conforme a la planeación urbana de la ciudad, que incluya a todos los actores implicados para fortalecer los instrumentos jurídicos, normativos y reglamentarios orientados al mejoramiento de la calidad de vida y la de los espacios construidos					
Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
269. Realizar la adecuación legislativa con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley de Vivienda del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los programas correspondientes.	269.1. Disponibilidad de un nuevo marco normativo para el derecho a una vivienda adecuada.	Programa General de Desarrollo Urbano con adecuaciones.	Asamblea Legislativa del Distrito Federal Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	<b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial	Nueva Ley de Vivienda de la Ciudad de México y nueva Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en vigor.
270. Establecer convenios de coordinación interinstitucional con el objetivo de facilitar el procesamiento de trámites en apoyo a la producción social de hábitat.	270.1. Convenios celebrados entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.	Número de convenios celebrados.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal Sistema de Aguas de la Ciudad de México	<b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos	Establecimiento de una plataforma para el seguimiento de trámites con los entes involucrados, de fácil acceso y con recursos de transparencia.
271. Establecer convenios de coordinación interinstitucional con el objetivo de facilitar el procesamiento de trámites en apoyo a la producción social de hábitat.	271.1. Disponibilidad de plataforma de transparencia para dar seguimiento a trámites en apoyo a la producción social de hábitat.	Plataforma de transparencia disponible.			

<p>272. Modificar las Reglas de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para fomentar una mayor cobertura para los sectores de bajos recursos e incentivar la producción social de vivienda.</p>	<p>272.1 Reglas de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México modificadas.</p>	<p>Porcentaje de personas atendidas respecto a las del periodo anterior.</p>	<p>Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.</p>	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial</p>	<p>Evaluación y actualización de los programas y Reglas de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.</p>
<p>273. Regular la producción privada de la vivienda para que esté al alcance de la población de bajos recursos.</p>	<p>273.1. Establecimiento de un capítulo en la Ley de Vivienda del Distrito Federal que regule la producción de vivienda de interés social y popular.</p>	<p>Articulado en la Ley de Vivienda del Distrito Federal que regule la producción privada de la vivienda de interés social y popular.</p>	<p>Asamblea Legislativa del Distrito Federal</p>	<p><b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	<p>Producción privada de vivienda debidamente normada y orientada a la planificación urbana sustentable.</p>

**Objetivo específico 16.2. Construir una política integral con visión de cero desalojos para garantizar la seguridad de la tenencia del suelo urbano y/o la vivienda entre los sectores de población con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual**

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
274. Conformar la reserva territorial urbanizable con uso de suelo habitacional, sin afectar el suelo de conservación.	274.1. Establecimiento de la reserva de suelo urbano para la producción social de vivienda.	Porcentaje de suelo urbano destinado a la producción social de vivienda.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Instituto de Vivienda de la Ciudad de México	<b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura  <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial  <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos	Instrumentación de programas de vivienda de interés social en la reserva de suelo urbano.
275. Evitar la expulsión de población de escasos recursos de las áreas urbanas consolidadas de la ciudad ocasionada por la especulación del suelo al promover la redensificación con relación a las principales actividades económicas, sociales y culturales.	275.1. Establecimiento de un subsidio para la adquisición de suelo para vivienda de interés social en áreas urbanas consolidadas, en beneficio de sus actuales habitantes.	Presupuesto ejercido para subsidiar la adquisición de suelo para vivienda de interés social, según zonas de la ciudad.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Asamblea Legislativa del Distrito Federal		Programa en vigor de re-densificación de las áreas urbanas consolidadas de la Ciudad de México, que cuente con un presupuesto etiquetado.

<p>276. Establecer un programa integral con instrumentos de justicia alternativa que incluya la atención legal a la población afectada por lanzamientos.</p>	<p>276.1. Programa para las personas afectadas por los lanzamientos inquilinarios.</p>	<p>Número de viviendas asignadas para las personas afectadas por los lanzamientos inquilinarios.</p>	<p>Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México Secretaría de Gobierno Instituto de Vivienda de la Ciudad de México</p>	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	<p>Impulso de una política de cero desalojos, excepto en casos apegados a la ley.</p>
<p>277. Ampliar y difundir los mecanismos de justicia alternativa para la prevención de lanzamientos y atención a las personas afectadas.</p>	<p>277.1. Mecanismos de justicia alternativa para las personas susceptibles de ser lanzadas.</p>	<p>Número de lanzamientos realizados en el año. Número de mediaciones del centro de justicia alternativa. Porcentaje de juicios por lanzamientos respecto al total de juicios (cálculo anual).</p>	<p>Secretaría de Gobierno Instituto de Vivienda de la Ciudad de México</p>		<p>Aumento en la atención de población afectada por lanzamientos. Ampliación de la disposición de mecanismos de justicia alternativa para las personas afectadas por lanzamientos.</p>

**Objetivo específico 16.3. Dotar de vivienda adecuada a la población que habita en campamentos en el espacio público**

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
<p>278. Atender a personas y familias en campamentos para dotarlas de vivienda adecuada mediante la creación de un programa.</p>	<p>278.1. Programa de dotación de vivienda adecuada en operación para personas y familias ubicadas en campamentos, que considere la factibilidad de ejecutar 300 acciones de vivienda por año.</p>	<p>Número de personas en campamentos atendidas por vivienda otorgada por el programa. Número de familias en campamentos atendidas por vivienda otorgada por el programa.</p>	<p>Instituto de Vivienda de la Ciudad de México Secretaría de Gobierno  Órganos político-administrativos  Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal</p>	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura  <b>Área de oportunidad:</b> 6. Vivienda  <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	<p>Aumento de al menos 30% de personas y familias en campamentos atendidas por el programa.</p>

Objetivo específico 16.4. Recuperar jurídicamente suelo y vivienda ociosa pública y privada para el uso y goce de la población de la Ciudad de México					
Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
279. Crear el programa de recuperación de la vivienda ociosa.	279.1. Elaboración de un diagnóstico de la vivienda ociosa en la Ciudad de México.	Diagnóstico elaborado sobre la vivienda ociosa en la Ciudad de México.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México	<b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura  <b>Área de oportunidad:</b> 6. Vivienda  <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos	Evaluación y fortalecimiento del programa de recuperación de la vivienda ociosa.
	279.2. Adecuación del marco jurídico para el uso de la vivienda ociosa en la Ciudad de México.	Normatividad armonizada.  Número de unidades de suelo recuperadas.  Número de unidades de viviendas recuperadas.  Número de unidades de inmuebles recuperados.	Secretaría de Gobierno  Órganos político-administrativos  Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal		

**Objetivo específico 16.5. Garantizar vivienda y hábitat de calidad en términos de suficiencia de servicios públicos, adecuación cultural e infraestructura que aseguren el esparcimiento, la convivencia, la recreación, la salud, la seguridad, la comodidad, la nutrición y la movilidad**

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
<p>280. Promover la cooperación interinstitucional para garantizar la dotación de servicios e infraestructura urbana para la producción social del hábitat.</p>	<p>280.1. Convenios elaborados entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México para impulsar la dotación de servicios e infraestructura en las colonias donde se ubiquen los proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p>Número de convenios celebrados incorporando el Programa de Mejoramiento Barrial.</p>	<p>Instituto de Vivienda de la Ciudad de México  Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  Sistema de Aguas de la Ciudad de México  Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México  Órganos político-administrativos</p>	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura  <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial  <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	<p>Definición de una estrategia y metas conjuntas de atención al mejoramiento barrial y a la producción social del hábitat.</p>
<p>281. Aumentar el presupuesto destinado para infraestructura hidráulica y saneamiento, así como para el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial.</p>	<p>281.1. Aumento progresivo del presupuesto en el periodo de 2016-2018 de al menos 10% a partir del primer año.</p>	<p>Porcentaje anual del presupuesto destinado para infraestructura.  Porcentaje anual del presupuesto destinado para saneamiento.  Porcentaje anual del presupuesto destinado para el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial</p>	<p>Asamblea Legislativa del Distrito Federal</p>		<p>Consolidación del presupuesto necesario para la dotación de infraestructura hidráulica, saneamiento, y para el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial que supere el aumento de 15% anual.</p>

<p>282. Generar programas de infraestructura urbana mediante una visión de planificación estratégica.</p>	<p>282.1. Aplicación de la planificación estratégica en la elaboración de un programa para la gestión de infraestructura urbana dirigido a zonas donde se ubiquen proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p>Número de proyectos de vivienda de interés social atendidos para los programas de gestión de infraestructura urbana.</p>	<p>Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda</p>	<p>Implementación y evaluación de programas de la infraestructura urbana en zonas donde se ubiquen proyectos de vivienda de interés social.</p>
---	--	---	---	---

**Objetivo específico 16.6. Promover esquemas de financiamiento de suelo y vivienda dirigidos a la población de bajos recursos**

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
<p>283. Fomentar programas para la adquisición de suelo urbano para la población con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual.</p>	<p>283.1. Se cuenta con un programa de adquisición de suelo con suficiencia presupuestal para la población con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual.</p>	<p>Programa de adquisición de suelo con suficiencia presupuestal para la población con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual. Número de personas atendidas por los programas de adquisición de suelo urbano, con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual.</p>	<p>Instituto de Vivienda de la Ciudad de México</p>	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura <b>Área de oportunidad:</b> 6. Vivienda <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	<p>Ampliación de la cobertura del programa de adquisición de suelo para la población con ingresos menores a 4 veces el salario mínimo mensual.</p>
<p>284. Ampliar el financiamiento de los programas de vivienda de interés social.</p>	<p>284.1. Ampliación del financiamiento de las acciones de los programas del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México en al menos 20%.</p>	<p>Porcentaje del presupuesto destinado al financiamiento de los programas del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.</p>	<p>Asamblea Legislativa del Distrito Federal Instituto de Vivienda de la Ciudad de México</p>		<p>Ampliación del financiamiento de las acciones de los programas del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México en al menos 50%.</p>

...Objetivo específico 16.6. Promover esquemas de financiamiento de suelo y vivienda dirigidos a la población de bajos recursos

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
285. Fomentar nuevos esquemas de financiamiento que incluyan convenios entre las entidades de vivienda locales y federales.	285.1. Elaboración de un convenio marco de colaboración y financiamiento entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y la Comisión Nacional de Vivienda como instancia dispensadora de recursos.	Convenio de colaboración y financiamiento en vigor.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México	<p><b>Eje:</b></p> <p>4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura</p> <p><b>Área de oportunidad:</b></p> <p>6. Vivienda</p>	Consolidación de múltiples convenios entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y el gobierno federal.
286. Establecer mecanismos de reconocimiento de la aportación financiera y del ahorro de las personas que participan en proyectos de vivienda.	286.1. Generación de figuras de compensación de la inversión de otorgamiento de financiamientos.	Propuesta de figuras de compensación presentadas.		<p><b>Enfoque transversal:</b></p> <p>Derechos humanos</p>	Presupuesto etiquetado para figuras de compensación consensuadas y aplicadas.

Objetivo específico 16.7. Generar las condiciones necesarias para satisfacer de manera plena la habitabilidad, entendida como seguridad estructural, evitando vivir en condiciones de hacinamiento					
Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
287. Promover la aplicación y el respeto de la normatividad con relación a las características que debe tener una vivienda adecuada, incluyendo vivienda nueva y en renta.	287.1. Acuerdo vigente para la revisión de las características para una vivienda adecuada, con base en la normatividad existente y en apego a criterios internacionales.	Porcentaje de proyectos que cumplen con las características para una vivienda adecuada respecto al total de proyectos.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Secretaría de Obras y Servicios de la Ciudad de México	<b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura <b>Área de oportunidad:</b> 6. Vivienda <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos	Porcentaje de proyectos con las características de vivienda adecuada ubicado superior a 75%.
288. Orientar los programas de mejoramiento de vivienda hacia la población en condiciones de hacinamiento.	288.1. Reducción en al menos 20% de viviendas con hacinamiento en la Ciudad de México.	Número de personas por vivienda con hacinamiento entre el número de dormitorios de la vivienda con hacinamiento.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México		Reducción en al menos 50% de las viviendas con hacinamiento en la Ciudad de México.

...Objetivo específico 16.7. Generar las condiciones necesarias para satisfacer de manera plena la habitabilidad, entendida como seguridad estructural, evitando vivir en condiciones de hacinamiento

Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
289. Fomentar programas de mejoramiento de vivienda a través de nuevos esquemas de cooperación entre diferentes sectores de la sociedad.	289.1. Ampliación del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y establecimiento de esquemas de cooperación público-privado para el mejoramiento de viviendas que incluyan procedimientos de vigilancia social.	<p>Número de convenios firmados con esquemas de cooperación público-privada con procedimientos de vigilancia social para el mejoramiento de vivienda.</p> <p>Número de acciones realizadas bajo el esquema de cooperación público-privado para el mejoramiento de vivienda.</p>	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México	<p><b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura</p> <p><b>Área de oportunidad:</b> 6. Vivienda</p> <p><b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos</p>	Incremento de la participación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México en la producción de vivienda de interés social y popular, a través del fortalecimiento del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y consolidación de esquemas de financiamiento público-privado para el mejoramiento de vivienda que incluyan procedimientos de vigilancia social.

Objetivo específico 16.8. Modificar las condiciones de accesibilidad y adecuación cultural de la vivienda y del entorno urbano para mejorar la movilidad y calidad de vida de las personas excluidas del derecho a la vivienda adecuada (personas con discapacidad, jóvenes, migrantes, mujeres, indígenas, víctimas de trata y población lesbiana, gay, bisexual, travesti, transexual, transgénero e intersexual, población callejera, niñas, niños y adolescentes)					
Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
290. Elaborar programas especiales de vivienda para la atención de personas en situación de discriminación y/o excluidas del derecho a la vivienda adecuada.	290.1. Establecimiento de un convenio entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y el Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México para elaborar e iniciar la operación de los programas especiales de vivienda para la atención de personas en situación de discriminación y/o excluidas del derecho a la vivienda adecuada.	Número de programas especiales en operación.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México  Consejo para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México  Instituto de la Juventud del Gobierno de la Ciudad de México  Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades  Instituto de las Mujeres de la Ciudad de México  Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México  Instituto para la Integración al Desarrollo de las Personas con Discapacidad de la Ciudad de México	<b>Eje:</b> 4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura  <b>Área de oportunidad:</b> 1. Patrón de ocupación territorial  <b>Enfoque transversal:</b> Derechos humanos	Evaluación y fortalecimiento de los programas especiales de vivienda para la atención de personas en situación de discriminación y/o excluidas del derecho a la vivienda adecuada.

...Objetivo específico 16.8. Modificar las condiciones de accesibilidad y adecuación cultural de la vivienda y del entorno urbano para mejorar la movilidad y calidad de vida de las personas excluidas del derecho a la vivienda adecuada (personas con discapacidad, jóvenes, personas adultas mayores, migrantes, mujeres, indígenas, víctimas de trata y población lesbiana, gay, bisexual, travesti, transexual, transgénero e intersexual, población callejera, niñas, niños y adolescentes)					
Estrategias	Metas a dos años	Indicadores	Entes responsables	Alineación con el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018	Metas a 2021
291. Modificar el marco normativo y las reglas de operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para generar los mecanismos de los programas especiales de vivienda, de acuerdo con lo que establece la Constitución de la Ciudad de México en la materia.	291.1. Adecuación del marco normativo en materia de vivienda para atender a la población en situación de discriminación y/o excluida del derecho a la vivienda adecuada.	Marco normativo armonizado con la Constitución de la Ciudad de México, en operación.	Asamblea Legislativa del Distrito Federal	<p><b>Eje:</b></p> <p>4. Habitabilidad y servicios, espacio público e infraestructura</p> <p><b>Área de oportunidad:</b></p> <p>1. Patrón de ocupación territorial</p> <p><b>Enfoque transversal:</b></p> <p>Derechos humanos</p>	Aplicación, seguimiento y evaluación del marco normativo en materia de vivienda para atender a la población en situación de discriminación y/o excluida del derecho a la vivienda adecuada.

### III. Conclusiones

Es importante la perspectiva a largo plazo, de cara a la próxima reunión Hábitat III en 2016, en Quito, donde se discutirán las políticas urbanas de los próximos 20 años. En lo que se refiere al presente diagnóstico del derecho a la vivienda, esto implica adecuar la disponibilidad, la temporalidad y la constancia de la información relativa a los estándares marcados por las Naciones Unidas. En la actualidad, los datos estadísticos disponibles limitan la identificación del avance o retroceso en la implementación del derecho humano a una vivienda adecuada.

Por otro lado, las mencionadas cualidades de la vivienda adecuada, como ya se ha mostrado, no son suficientes para explicar el tema de la vivienda en la Ciudad de México; hace falta reconocer un conjunto de fenómenos que interactúan entre sí y hacen más complejo este derecho. Por ejemplo, la condición metropolitana de la Ciudad de México, que se relaciona directamente con la situación ambiental y, con ello, con la dotación de servicios, o la movilidad de la población metropolitana entre trabajo y vivienda, situación muy vinculada a la migración de los habitantes de la Ciudad de México a la Zona Metropolitana por cuestiones económicas y que terminan haciendo su vida más cara.

Debe destacarse la persistente falta de información en determinados temas, en particular la relacionada con los desalojos, los asentamientos irregulares y la atención a la población objetivo de bajos recursos demandante de vivienda, con ingresos de entre una y cuatro veces el salario mínimo mensual. Resulta imprescindible generar una información pública para debatir los problemas de forma colectiva y encontrar soluciones consensuadas, evitando, a toda costa, el uso de la fuerza pública.

El diagnóstico aclaró cuáles son los ejes transversales que deben considerarse para el desarrollo e implementación de las estrategias. Uno de estos ejes son las acciones tendientes a disminuir la pobreza persistente en los sectores sociales; para esto, también deben considerarse objetivos que coadyuven en todos los ámbitos de la vida, en este caso, el financiamiento de la vivienda adecuada. Otro eje es el cuidado

del ambiente, ya que la irrupción de los asentamientos humanos en la naturaleza representa un riesgo constante, por lo que deben buscarse mecanismos que generen una relación equilibrada que evite la pérdida y la degradación de bienes naturales. El último eje destacado es el normativo; sin la garantía de cumplimiento de las normas, el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada encuentra graves obstáculos para la población en general.

Es preciso destacar que el desarrollo, la puesta en marcha y la aplicación de las estrategias tendientes a un ejercicio pleno del derecho a la vivienda adecuada son responsabilidad del Estado, pero éste tiene que desarrollar mecanismos de consenso y participación tanto con el sector público como con los privados; no sólo con los privados.

El estado general de la situación del derecho a la vivienda adecuada muestra que las problemáticas están interconectadas, lo que significa que las soluciones deben buscarse de manera integral. Desde la perspectiva de derechos humanos, el derecho humano a la vivienda adecuada es un derecho indivisible; aunque se reconozca un contexto difícil, es preciso medir avances y retrocesos, en un entorno de escasez financiera y gran cantidad de demandas acumuladas a lo largo del tiempo.

## **Bibliografía**

Aviso por el que se da a conocer el listado de procedimientos que se incorporan al Manual Administrativo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, con número de registro MA-223-7/11. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal* [en línea], 18 de agosto de 2014 [fecha de consulta: octubre de 2015]. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/c0f9a5b75011649057254855fd2ebeaf.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/c0f9a5b75011649057254855fd2ebeaf.pdf)

Casa y Ciudad. “La propuesta de Norma 30...” [en línea]. México, Casa y Ciudad, 2014. Disponible en: [http://www.casayciudad.org.mx/publicaciones/Publicacion\\_norma30.pdf](http://www.casayciudad.org.mx/publicaciones/Publicacion_norma30.pdf)

- “Vivienda para grupo indígena otomí en el Distrito Federal” (Premio Nacional de Vivienda 2004).
- CBS News. “Consulta ciudadana frena el proyecto Corredor Cultural Chapultepec” [en línea]. 7 de diciembre de 2015. Disponible en <http://www.cbsnews.com/news/con-menos-de-5-de-participacion-consulta-ciudadana-frena-el-proyecto-corredor-cultural-chapultepec/>
- Código Civil para el Distrito Federal [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2008c/427/Distrito%20Federal.-%20Codigo%20Civil.pdf>
- Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal. “Defensa y protección de los derechos humanos” [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cdhdf.org.mx/wp-content/uploads/2014/04/Defensa.pdf>
- Historial de recomendaciones emitidas por la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal [en línea]. [Fecha de consulta: 11 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cdhdf.org.mx/category/recomendaciones/>
- Informe anual 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cdhdf.org.mx/wp-content/uploads/2015/03/informe-anual-2014-1.pdf>
- Recomendación 03/2013 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://cdhdfbeta.cdhdf.org.mx/2013/03/recomendacion-032013/>
- Comisión Nacional de Vivienda. Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Demanda potencial. Distrito Federal. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Infonavit/Demanda\\_Pot.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Infonavit/Demanda_Pot.aspx)
- Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Financiamientos (2008-2015, Distrito Federal) [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo\\_finan.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Financiamientos/cubo_finan.aspx)

- Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Registro de Vivienda [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv\\_Viv\\_Vig/Registro\\_Vivienda.aspx](http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv_Viv_Vig/Registro_Vivienda.aspx)
- Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda 2.0. Rezago habitacional (número de hogares) [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/INEGI/Rezago.aspx>
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas. Observación general núm. 4, sobre el derecho a una vivienda adecuada [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)
- Observación general núm. 7, 1997, sobre los desalojos forzosos [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN7](http://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN7)
- Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal. Encuesta de Percepción y Acceso a los Satisfactores Básicos, 2009. Cuadro II.4. Viviendas según frecuencia de la dotación de agua [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.evalua.df.gob.mx/encuestas.php>
- Evaluación externa del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, México. Informe final, abril de 2009 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones\\_finales/mejoramiento.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones_finales/mejoramiento.pdf)
- Programa de Vivienda Nueva en Conjunto. Informe final, febrero de 2009 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones\\_finales/vivienda\\_en\\_conjunto.pdf](http://www.evalua.df.gob.mx/files/recomendaciones/evaluaciones_finales/vivienda_en_conjunto.pdf)

- Diagnóstico de derechos humanos del Distrito Federal*. México, Comité Coordinador para la Elaboración del Diagnóstico y Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, 2008.
- “El Frente Francisco Villa resiste intento de desalojo”. En: *La Jornada* [en línea], México, 21 de noviembre de 2015, contraportada. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/11/21/>
- Gobierno del Distrito Federal. Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2013-2018. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal* [en línea], 11 de septiembre de 2013 [fecha de consulta: 19 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/522fe67482e50.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/522fe67482e50.pdf)
- Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Espacio Público 2013-2018. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal* [en línea], 14 de octubre de 2015. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/c64b58e6852d5ddc0695f03ab97613be.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/c64b58e6852d5ddc0695f03ab97613be.pdf)
- Tercer Informe de Gobierno. Glosa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.discursoydebate.com/wp-content/uploads/2015/10/TERCER-INFORME-DE-ACTIVIDADES-SEDUVI-2015\\_1b.pdf](http://www.discursoydebate.com/wp-content/uploads/2015/10/TERCER-INFORME-DE-ACTIVIDADES-SEDUVI-2015_1b.pdf)
- Gómez, Laura. “La corrupción hace ciegos a los funcionarios al servicio de las grandes inmobiliarias”. En: *La Jornada*, México, 28 de octubre de 2015 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/10/28/capital/035n1cap>
- González Alvarado, Rocío. “Identifica la PAOT 829 asentamientos irregulares”. En: *La Jornada*, México, 18 de noviembre de 2010 [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2010/11/18/capital/038n2cap>
- González Alvarado, Rocío, y Laura Gómez Flores. “Disputa voraz de inmobiliarias por espacios de construcción en el DF”. En: *La Jornada*, México, 18 de julio de 2015, [en línea]. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/18/capital/036n1cap>

- Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Avance Presupuestal 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2015Avances.aspx>
- Informe de Gestión 2015. Información pública del Invi [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2015Reserva.aspx>
- Oficio núm. CPIE/OIP/001701/2013 [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/Estrados/0314000110613.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. *Anuario estadístico y geográfico del Distrito Federal 2014*. México, Inegi, 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: 21 de septiembre 2015]. Disponible en: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/biblioteca/ficha.aspx?upc=702825065690>
- Censo de Población y Vivienda, 2010. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fechas de consulta: 17 y 21 de septiembre de 2015.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10\\_viviendas](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/cpv2010/Viviendas.asp?s=est&c=27875&proy=cpv10_viviendas)
- Censo de Población y Vivienda, 2010. Consulta interactiva de datos [en línea]. [Fecha de consulta: 25 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/default.aspx>
- Censo de Población y Vivienda, 2010: tabulados del cuestionario básico.
- II Conteo de Población y Vivienda, 2005: tabulados del cuestionario básico.
- Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (periodo consultado 2008-2014). Consulta interactiva de indicadores estratégicos. Comparativos [en línea]. [Fecha de consulta: noviembre de 2015.] Disponible en: [http://www3.inegi.org.mx/sistemas/infoenoe/Default\\_15mas.aspx?s=est&c=26227&p=](http://www3.inegi.org.mx/sistemas/infoenoe/Default_15mas.aspx?s=est&c=26227&p=)
- Inventario Nacional de Viviendas [en línea]. [Fecha de

- consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www3.inegi.org.mx/sistemas/microdatos/default\\_urbano.aspx](http://www3.inegi.org.mx/sistemas/microdatos/default_urbano.aspx)
- Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos. Población en hogares según características del hogar y de las viviendas [en línea]. [Fecha de consulta: 27 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/PHV.asp?s=est&c=17381&proy=sh\\_phhv](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/PHV.asp?s=est&c=17381&proy=sh_phhv)
- Serie histórica censal e intercensal. Consulta interactiva de datos. Viviendas y sus habitantes según características de las viviendas [en línea]. [Fechas de consulta: 10 y 21 de septiembre.] Disponible en: [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh\\_vocv](http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/censos/comparativo/VOVCV.asp?s=est&c=17164&proy=sh_vocv)
- Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 26 de enero de 2010 [en línea]. Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/4bc693e804a5b.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4bc693e804a5b.pdf)
- Ley de Vivienda del Distrito Federal [en línea]. [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-54af22e759f9dfe377535d9384d96105.pdf>
- Ley de Vivienda. Modificada el 15 abril de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 16 de octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lviv/LViv\\_ref04\\_20abr15.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lviv/LViv_ref04_20abr15.pdf)
- Modificada el 15 abril de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: 29 de marzo de 2016.] Disponible en: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv\\_200415.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_200415.pdf)
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>
- Organización de las Naciones Unidas. Declaración Universal de Derechos Humanos. Artículo 25 [en línea]. [Fecha de consulta: 9 de octubre de 2015]. Disponible en: <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

- Declaración Universal de Derechos Humanos. Asamblea General de las Naciones Unidas, resolución 217 (III) A del 10 de diciembre de 1948 [en línea]. [Fecha de consulta: 30 de marzo de 2016.] Disponible en: <http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=A/RES/217%28III%29>
- Informe del Relator Especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho a la no discriminación, Miloon Kothari, en su visita a México del 4 al 15 de marzo de 2002 (E/CN.4/2003/5/Add.3) [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://www.cinu.org.mx/biblioteca/documentos/dh/vivienda.pdf>
- Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. *Boletín PAOT*, año III, núm. 19, febrero de 2015 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/contenidos/paot\\_docs/pdf/boletines/febrero\\_2015.pdf](http://www.paot.org.mx/contenidos/paot_docs/pdf/boletines/febrero_2015.pdf)
- *Boletín PAOT*, núm. XIV, septiembre de 2014 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/contenidos/paot\\_docs/pdf/boletines/boletin14\\_boletin\\_sept14.pdf](http://www.paot.org.mx/contenidos/paot_docs/pdf/boletines/boletin14_boletin_sept14.pdf)
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 31 de diciembre de 2003 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231\\_PGDU.pdf](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/programageneral/031231_PGDU.pdf)
- Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal. En: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, 1 de agosto de 2000 [en línea]. [Fecha de consulta: octubre de 2015.] Disponible en: [http://www.consejeria.df.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/2000\\_agosto\\_1\\_139.pdf](http://www.consejeria.df.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2000_agosto_1_139.pdf)
- Ramírez, Bertha. “Desalojan a los moradores de un edificio que habitaron por décadas”. En: *La Jornada* [en línea], México, 23 de noviembre de 2015. Disponible en: <http://www.jornada.unam>

- mx/2015/11/23/capital/041n1cap
- Romero Sánchez, Gabriela. “Seduvi: como nunca hay *boom* de viviendas, pero el éxodo continúa”. En: *La Jornada* [en línea], México, 23 de julio de 2015. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2015/07/23/capital/030n1cap>
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Agenda Hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, 2013-2018 [en línea]. Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/agendaSEDUVI210113.pdf>
- Directores responsables de obra y corresponsables [en línea]. Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx:8080/ventanillaUnica/dro/buscarPorNombre>
- Programas delegacionales de desarrollo urbano [en línea]. [Fecha de consulta: 30 de septiembre de 2015.] Disponible en: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/programas-de-desarrollo/programas-delegacionales>
- Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. “Identificación de asentamientos irregulares en suelo de conservación localizados en zonas de riesgo”, mayo de 2013.
- Sociedad Hipotecaria Federal. Estadísticas de vivienda. Promedio de valor del mercado por metro cuadrado de construcción [en línea]. [Fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: [https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/\\$DirectLink](https://www.shf.gob.mx/avaluos/extranet?service=direct/0/Home/$DirectLink)
- Suárez Esquivel, Mariana. “Invaden suelo de conservación 867 asentamientos irregulares”. En: *La Jornada*, México, 19 de abril de 2014. Disponible en: <http://www.jornada.unam.mx/2014/04/19/capital/029n1cap>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Protocolo de actuación para quienes imparten justicia en casos relacionados con proyectos de desarrollo e infraestructura [en línea]. México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2014 [fecha de consulta: 15 de octubre de 2015.] Disponible en: <http://equidad.scjn.gob.mx/wp-content/uploads/>

2014/06/protocolo-final-proyectos-de-desarrollo-e-infraestructura.pdf

Tesis: 1a. CXLVII/2014 (10a.), “Derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa. El Estado mexicano está obligado a implementar las medidas para cumplir con la estrategia nacional de vivienda, pero su cumplimiento no es exclusivo de los órganos del Estado, sino que se hace extensivo a los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario”, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décima época, libro 5, t. I, reg. 2006170, México, abril de 2014.

TORRES, Rino, y Roberto Eibenschutz. *La producción social de vivienda en México. Dimensión de impactos macro y microeconómicos de la producción social de vivienda en México*. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, 2006.

YANES, Pablo. *El desafío de la diversidad. Los pueblos indígenas, la Ciudad de México y las políticas del Gobierno del Distrito Federal, 1998-2006*. Tesis de maestría. México, Universidad Nacional Autónoma de México-Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 2007.