Artículo

DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DE CALIDAD EN MÉXICO

HUMAN RIGHT TO QUALITY HOUSING IN MEXICO

JOSÉ PABLO MARTÍNEZ GIL[1]

RESUMEN

El estudio del derecho humano a la vivienda en México y sobre todo de calidad, reviste una urgencia ineludible en el debate jurídico y social contemporáneo. A pesar de que los marcos normativos internacionales y la propia Constitución Política consagran el acceso a un hogar digno como una garantía fundamental, la realidad objetiva revela una brecha sustancial entre el mandato legal y el goce efectivo de este derecho. Prevalecen en el territorio nacional severas deficiencias estructurales caracterizadas por la precariedad constructiva, el hacinamiento crónico y la falta generalizada de servicios públicos básicos. Frente a esta problemática, la presente investigación examina de manera metódica los estándares fijados por ONU-Hábitat a través de sus siete elementos constitutivos de la vivienda adecuada, al tiempo que contrasta dichos parámetros con los catorce criterios técnicos de diseño e intervención técnica estipulados por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Asimismo, se valora el alcance de los compromisos globales adoptados en la Nueva Agenda Urbana Hábitat III y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. A partir de una metodología descriptivo-analítica fundada en el examen documental de tratados internacionales, legislación nacional y normativa urbanística, el trabajo demuestra que la plena efectividad de estas directrices sigue constituyendo una asignatura pendiente. Se concluye la imperiosa necesidad de superar la visión asistencialista tradicional para consolidar un nuevo paradigma iusfundamental y urbano, donde la vivienda sea el eje integrador del desarrollo sostenible, la justicia social y la dignidad humana.

PALABRAS CLAVE: Dignidad humana; vivienda de calidad; México.

ABRSTRACT

[1] Profesor de tiempo completo en la Benemérita Universidad de Guadalajara. Doctor en Derecho por el Instituto Internacional del Derecho y del Estado. Maestro en Derecho por la Universidad de Guadalajara. Abogado por la Universidad de Guadalajara. Ing. Civil por la Universidad de Guadalajara. Miembro del Sistema Nacional de Investigadoras e Investigadores de la Secretaría de Ciencia, Humanidades, Tecnología e Innovación (SECIHTI) Nivel I. Cuenta con perfil del programa para el mejoramiento del profesorado (PRODEP) de la Secretaría de Educación Pública. Email: martinez_gil1@yahoo.com.mx.

The study of the human right to housing in Mexico—specifically regarding quality—is an urgent matter in contemporary legal and social discourse. Although international regulatory frameworks and the Mexican Constitution itself enshrine access to a decent home as a fundamental guarantee, the objective reality reveals a substantial gap between the legal mandate and the actual enjoyment of this right. Across the country, severe structural deficiencies persist, characterized by precarious construction, chronic overcrowding, and a widespread lack of basic public services. In light of these challenges, this research methodically examines the standards established by UN-Habitat—defined through seven constituent elements of adequate housing—while comparing them against the fourteen technical design and intervention criteria stipulated by the Secretariat of Agrarian, Territorial, and Urban Development (SEDATU). Furthermore, the study evaluates the scope of global commitments adopted under the New Urban Agenda (Habitat III) and the Sustainable Development Goals of the 2030 Agenda. Employing a descriptive-analytical methodology based on an examination of international treaties, national legislation, and urban planning regulations, this work demonstrates that the full implementation of these guidelines remains an unfulfilled objective. It concludes that there is an urgent need to move beyond a traditional, welfare-based approach toward a new paradigm—rooted in fundamental rights and urban policy—in which housing serves as the central pillar for sustainable development, social justice, and human dignity.

KEYWORDS: Human dignity; quality housing; Mexico.

1. ELEMENTOS DE UNA VIVIENDA ADECUADA ONU-HÁBITAT

La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. “La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como vivienda adecuada.

El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido en la normativa internacional de los derechos humanos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado".[2]

"Al menos el 38.4 % de la población de México, ONU-Hábitat estima que habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua y saneamiento".[3]

Dicha estimación podría ser mucho mayor si se considera la ubicación de la vivienda en áreas de riesgo y la ausencia de seguridad en la tenencia de la tierra como factores de precariedad y vulnerabilidad, así como el número de personas que habitan en desarrollos de vivienda alejados de las áreas urbanas consolidadas, donde las fuentes de empleo y los servicios públicos de buena calidad son insuficientes, y aquellos que residen en viviendas que no están adaptadas a las condiciones climáticas, a sus necesidades físicas o a su identidad cultural.

Una vivienda durable, de acuerdo con ONU-Hábitat, es "cuando está construida en una zona *no riesgosa* y cuenta con una estructura permanente y adecuada para la protección de sus habitantes de condiciones climáticas extremas".[4] Y los criterios que utiliza para determinar la calidad estructural y durabilidad de las viviendas son los siguientes:

- ✓ Resistencia de la estructura
- ✓ Resistencia de los materiales de construcción para los muros, techo y piso
- ✓ Cumplimiento de los códigos de construcción
- ✓ La vivienda no se encuentre en un estado ruinoso
- ✓ La vivienda no se requiera reparaciones mayores
- ✓ La vivienda no esté ubicada en terrenos inclinados
- ✓ La vivienda no esté ubicada en o cerca de residuos tóxicos
- ✓ Ubicación de la vivienda (peligrosidad)
- ✓ La vivienda no esté ubicada en un terreno inundable

[2] ONU-Hábitat, Elementos de una vivienda adecuada, disponible en: https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada (consultada el 19 de agosto de 2026).
[3] ONU-Hábitat, La vivienda en el centro de los ODS en México, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico (consultada el 28 de octubre de 2026).
[4] ONU-Hábitat, Vivienda durable, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada (consultada el 28 de octubre de 2026).

- ✓ La vivienda no esté ubicada en una vía de paso peligrosa (vía ferroviaria, autopista, aeropuerto, líneas eléctricas).

Los siete elementos de una vivienda adecuada conforme a la ONU-Hábitat son: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; ubicación; y adecuación cultural. Los cuales los define de la siguiente manera:

1.1. Seguridad de la tenencia

Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

1.2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura

Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.

1.3. Asequibilidad

El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).

1.4. Habitabilidad

Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

1.5. Accesibilidad

El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.

1.6. Ubicación

La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

1.7. Adecuación cultural

Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

2. CRITERIOS TÉCNICOS PARA UNA VIVIENDA ADECUADA

- En septiembre de 2019 la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; publica los criterios técnicos para una vivienda adecuada, los cuales –de acuerdo con Román Guillermo Meyer Falcón– afirmaba que: "son una herramienta fundamental para que los asistentes técnicos proporcionen a las personas beneficiarias las opciones para que una vivienda que responda a sus necesidades".[5]

La publicación de referencia define a la asistencia técnica como la asesoría calificada en el diseño, presupuesto, materiales, procesos y sistemas constructivos , así como en la inspección técnica de la construcción; y al diseño participativo como las características sociales y culturales de cada familia, mediante la integración de dinámicas con los beneficiarios, las herramientas necesarias para la comprensión del proyecto y el apego de sus requerimientos a los criterios establecidos y a la normativa vigente aplicable.

La publicación en comento divide en 14 características del diseño de una vivienda, sin embargo, en el presente estudio se expondrán las más significativas en materia de urbanismo.[6]

2.1. Características físicas del terreno

De acuerdo, a los criterios técnicos para una vivienda adecuada especifica que, para integrar un diseño adecuado en la vivienda se deben considerar las condiciones físicas de la tierra, como el clima, la topografía, las vulnerabilidades de riesgo y todos aquellos aspectos que coincidan en el proyecto, además del propio conocimiento de las personas beneficiarias, quienes pueden ampliar la información y dar mayores parámetros respecto a las condiciones del terreno.

2.2. Diseño arquitectónico

En armonía con los criterios técnicos, el diseño arquitectónico debe promover la identidad de la región dar respuesta a los usos y costumbres y ser una propuesta

---

[5] Véase Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, c*riterios técnicos para una vivienda adecuada*, 2019, p. 9. Disponible en: *https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/496218/CriteriosTecnicosParaUnaViviendaAdecuada.pdf* (Consultada el 17 de agosto de 2026).
[6] *Ibidem*, p. 21.

agradable, habitable y confortable, crear elementos que promuevan el arraigo a la zona y la conservación y el mejoramiento de la imagen urbana. Se pueden utilizar elementos como juegos de luz y sombra; la combinación de alturas, remetimientos en fachadas, en vanos de puertas y colores; la proporción en fachada de vano; las proporciones de ventanas, entre otros.

El diseño arquitectónico deberá responder a la forma de vida de los habitantes de la vivienda, –usos y costumbres– conforme a su región, es decir, identificar las necesidades y dar respuesta mediante el diseño de los espacios. A saber, si se identifica que en la región se utilizan pórticos, terrazas, espacios abiertos o patios para tomar el fresco por la tarde o para alguna actividad en específico, el diseño arquitectónico deberá prever espacios abiertos o semiabiertos, ligados o desligados de la vivienda.

La organización y optimización de los espacios, la manera en que se han dispuesto u organizado para que su uso sea confortable. El funcionamiento se encuentra asociado con los usos y costumbres de la población de la región. Para lograr un diseño apropiado de vivienda, es necesario zonificar los espacios según su uso y función, cuidando que se integren adecuadamente.

Además, proponer la reforestación y respetar árboles existentes.

2.3. Espacios habitables

Con apego a los criterios técnicos, el espacio de dormitorio, recámara o zona de descanso debe estar diseñado para fortalecer el descanso y la privacidad de cada uno de los integrantes de la familia, con el propósito de abatir el hacinamiento. El acceso a la habitación deberá hacerse privado por medio de diversos materiales fijos o movibles. Se debe procurar que el espacio considere la privacidad de todos los integrantes de la familia, en su situación actual y futura.

El espacio para usos múltiples, por lo regular se destina para la convivencia de los integrantes de la familia. Se refiere a sitios conocidos como sala, comedor, corredor, portal u otros nombres regionales. Pueden ser espacios de un solo uso o de usos múltiples, pero es indispensable que las medidas internas correspondan a un buen funcionamiento para las actividades a desarrollar conforme a lo que manifieste la familia.

Este espacio podrá contar con acceso desde el exterior o bien a través de un lugar cubierto de transición libre, podrá contar con medios muros, si así se justifica en el

diagnóstico por usos y costumbres. También podrá tener tipología de la región y zona bioclimática.

Toda vivienda debe contar con un espacio exclusivo para el aseo personal —baño/zona de aseo—, de los integrantes de la familia. Este espacio podrá estar adosado a la vivienda, con acceso interno o externo o bien desligado de esta, según usos y costumbres. Incluso podrá diseñarse la zona de disposición de desechos sólidos en un espacio diferente a la zona destinada para bañarse.

La disposición de desechos sólidos y aguas grises se podrá conectar a la red de drenaje, siempre y cuando se cuente con el servicio. En donde no, se debe buscar un sistema alternativo de acuerdo con el clima para no comprometer la salud de la familia.

La cocina es el espacio destinado a la preparación y guardado de los alimentos. Podrá formar parte del cuerpo principal de la vivienda o diseñarse adjunto o desligado, conforme a los usos y costumbres. Será posible delimitar la cocina con muros completos o medios muros o tener un espacio cubierto pero abierto.

Se debe prever la conexión para acceso a algún tipo de combustible o, en su caso, contemplar una estufa ecológica con la instalación adecuada que no comprometa la salud.

Los lavaderos, pilas o lavanderías son el espacio destinado al lavado de manos, trastes o ropa que podrá ser exclusivo o mixto y estar ubicado al interior de los espacios habitables o en el patio bajo sombra.

Todos los espacios habitables y auxiliares deben contar con iluminación y ventilación natural, a través de ventanas operables, vanos o medios muros, o bien combinar cualquiera de esos elementos con iluminación central a través de domos, tragaluces o similares. Asimismo, los espacios deben contar con condiciones de seguridad estructural conforme a la normativa aplicable. Las alturas estarán en función del clima.

2.4. Accesibilidad

En cumplimiento con los criterios técnicos, la vivienda es adecuada si se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados. La accesibilidad universal en la vivienda es la condición que debe cumplir el entorno, así como los objetos y dispositivos que pueden ser utilizables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de manera autónoma y natural, cualquiera que sea su condición.

2.5. Características generales de la construcción

Como establecen los criterios técnicos, la vivienda debe contar con firme, piso de cemento, madera, mosaico u otro recubrimiento.

Muros. La vivienda debe construirse con materiales adecuados como madera, adobe tecnificado, tabique, ladrillo, block, piedra o concreto, entre otros. Se podrán incluir opciones mixtas entre materiales, siempre y cuando las especificaciones técnicas de la propuesta estructural se presenten a consideración y validación del área técnica de la Comisión Nacional de Vivienda, pues de trata de no poner en riesgo la seguridad de las familias. Se debe considerar la adaptación cultural de la vivienda adecuada para una elección óptima de los materiales a utilizar.

Techos. El techo de la vivienda podrá ser de losa de concreto, viguetas con bovedilla, terrado con viguería, teja, madera, palma, paja, tejamanil, principalmente. Para los tres últimos, se sugieren opciones mixtas con los primeros. En caso de uso de cubierta ligera debe de contar con aislante termo acústico. Puede ser plafón de materiales diversos, previamente validado por la Comisión Nacional de Vivienda, en función de no condicionar la habitabilidad de la vivienda. Se debe contar con bajada de agua pluvial por tubería o pendientes a zonas exteriores.

Puertas y ventanas. Los vanos de ventanas al exterior deben contar con materiales que posibiliten estar resguardados de la intemperie. Pueden ser de material nuevo o de reúso, pero deben permitir en todos los casos la iluminación y ventilación natural. Conforme a los usos y costumbres, se podrá considerar el uso de celosías como apoyo al control climático.

Acabados. Los proyectos deben incluir acabados exteriores e interiores según lo siguiente:

- En muros, se promueve que los únicos materiales base aparentes en exteriores sean tabique, piedra y material de la región. En los demás casos se debe aplicar acabado final según el proyecto.
- En el caso de materiales de tierra cruda (adobe, bajareque, tierra compactada entre otros) se deben aplicar acabados finales en basa a cal, arena o tierra e impermeabilizante y pinturas con productos naturales de la región. Se deben evitar morteros con cemento, en caso de ser aparentes, así como vigilar el uso de sobre cimientos y aleros que protejan de la intemperie por deslave.

- En muros interiores el acabado será bajo lo estipulado en los alcances del proyecto.
- En techos, las cubiertas ligeras deben tener un plafón. Las losas de concreto, viguetas y bovedilla deben tener un acabado final en interiores.
- Para el caso de los sistemas constructivos innovadores, será necesario demostrar el cumplimiento de las características mecánicas para su uso en la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 81 de la Ley de Vivienda.

Instalación hidráulica: La vivienda debe contar con la red hidráulica de distribución al interior de la construcción. En caso de no poder cubrir la demanda de agua a través del abastecimiento municipal se podrán destinar recursos de la línea de apoyo sustentabilidad para la construcción de un sistema integral de manejo de agua

Instalación eléctrica: Se deben instalar las salidas suficientes para cubrir las necesidades de iluminación particulares de cada espacio habitable. En caso de que la localidad en donde se ubique la vivienda no cuente con red de energía eléctrica, se podrán destinar recursos de la línea de apoyo sustentabilidad para un sistema de ahorro y generación de electricidad.

Instalación sanitaria: Si la localidad donde se ubique la vivienda cuenta con red de drenaje, será obligatoria la conexión para descarga de las aguas residuales domésticas. En caso de que no se cuente con servicio de red de drenaje, se debe instalar un sistema de tratamiento primario (mínimo) de aguas residuales, para evitar la contaminación del subsuelo y cuerpos de agua, para lo que se podrán destinar recursos de la línea de apoyo sustentabilidad. Queda prohibido tener descarga directa hacia algún cuerpo de agua pozo de filtrado.

2.6. Adecuación cultural

La diversidad cultural de nuestro país es tan extensa que resulta complejo deben respetarse los usos y costumbres y adaptar los procesos de intervención a estas condiciones. Los criterios técnicos establecen que la adecuación cultural en la vivienda debe de considerar y respetar la expresión de la identidad en cada región.

La vivienda, en contexto responde a las expresiones culturales, económico sociales y ambientales específicas de cada lugar. Refleja los recursos materiales, avances y limitaciones técnicas, así como formas sociales de comportamiento e interacción. El proceso de diseño participativo será, sin duda, la herramienta principal para considerar estas características de identidad específicas

2.7. Presupuesto

En completo acatamiento a los criterios técnicos para una vivienda adecuada, la asistencia técnica debe entregar a la Comisión Nacional de Vivienda y a los beneficiarios de los programas el presupuesto o catálogo informar los alcances de los trabajos de intervención que se realizarán en cada vivienda. Este documento contendrá la síntesis de volumen por ejecutar, así como el costo integrado por los materiales, mano de obra, herramienta y equipo. Todos los conceptos que formen parte del presupuesto deben contar previamente con el consentimiento de las personas beneficiarias y corresponder a las necesidades de la familia, con base en los resultados obtenidos en el proceso de diseño participativo.

2.8. Materiales de construcción

Como establecen los criterios técnicos para una vivienda adecuada y con el fin de optimizar recursos, la asistencia técnica llevará a cabo un estudio de mercado, correspondiente a las necesidades del proyecto, con el fin de conocer la disponibilidad de los materiales requeridos para el tipo de intervención. En este estudio se considerará si en la zona existen materiales propios de la región, su abasto y facilidad de entrega. Es primordial que la asistencia técnica verifique que los materiales de construcción a emplearse cuenten con la calidad y la resistencia adecuadas para los trabajos de intervención. En caso de detectar alguna deficiencia o anomalía, también será responsabilidad de la asistencia técnica informarlo a las personas beneficiarias, para su inmediata atención y enterar al a Comisión Nacional de Vivienda de las acciones u omisiones.

2.9. Mano de obra

En consonancia con los criterios técnicos para una vivienda adecuada, la asistencia técnica deberá apoyar a las personas beneficiarias en la elección de quienes ejecutarán los trabajos de construcción requeridos en la intervención, para que estos se lleven a cabo con calidad y eficiencia. Se buscará siempre privilegiar la mano de obra local y la instalación de capacidades locales de forma que la mano de obra participante sea lo más adecuada posible.

2.10. Procedimientos constructivos

Con estricto apego a los criterios técnicos para una vivienda adecuada, la asistencia técnica propiciará siempre mejoras estructurales en la vivienda. y al personal en obra para llevar a cabo de manera correcta los diversos procedimientos constructivos.

Dentro de los criterios técnicos para una vivienda adecuada, podemos observar la importancia de establecer criterios generales de intervención relativos a la seguridad estructural, supone en sí, uno de los retos más importantes de la administración del gobierno federal, pues busca, entre otras cosas, retomar la estabilidad del Estado en la protección de los derechos humanos de las personas y de las comunidades.

Respecto a la seguridad estructural de la vivienda adecuada, la publicación de referencia, la divide en dos grandes rubros a saber: gestión integral del riesgo y los criterios técnicos que debe observar la asistencia técnica.[7]

2.10.1. Gestión integral del riesgo

El conocimiento del territorio de intervención es uno de los factores decisivos para lograr diseños seguros e integrales de los inmuebles a reconstruir. La consulta de los programas de desarrollo urbano, de ordenamiento territorial y ambiental, así como los atlas de riesgo cuando estos estén disponibles, formará parte de la revisión sistemática para verificar que los sitios cumplan con los usos de suelo dispuestos, para considerar zonas de riesgo y las medidas de mitigación contempladas

La consulta de los atlas de riesgo permitirá identificar y alertar sobre vulnerabilidades como fracturas geológicas, laderas y cortes de suelo potencialmente inestables, subsidencias presencia de oquedades en el subsuelo, zonas de inundación y corrientes de agua, existencia de redes de distribución de energía, sismicidad, fenómenos hidrometeorológicos, entre otros.

Como referencia podrá consultarse la información del Centro Nacional de Prevención de Desastres (Cenapred), para facilitar la identificación de cada uno de los inmuebles. En ocasiones, las propias comunidades cuentan con mapas de riesgo que pueden ser de gran utilidad.

A lo largo del proceso se evitará el depósito de escombros y residuos de la demolición en los cauces de ríos, zonas lacustres, playas, barrancas, predios inhabitados, caminos vecinales y zonas de recarga de mantos acuíferos, con el fin de no deteriorar los ecosistemas, la generación de azolves y la contaminación de las fuentes de abastecimiento de agua potable.

En este proceso las revisiones técnicas que deben aplicarse en la identificación de zonas a reubicar son:

- Presencia de anomalías geológicas estructurales.

[7] *Ibidem*, p. 39.

- Suelos expansivos.
- Suelos orgánicos.
- Suelos de colapso.
- Suelos construidos artificialmente con deficiencias.
- Laderas deslizables y cortes inestables, sitios de inundación, presencia de instalaciones e infraestructuras de Petróleos Mexicanos y de la Comisión Federal de Electricidad o de otras edificaciones y redes particulares.
- Existencia de edificaciones vecinas en riesgo.

Cuando se determine la necesidad inminente de reubicación de las viviendas, será necesario que la Comisión Nacional de Vivienda y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales y junto con los afectados, en conjunto, definan la estrategia que permita el restablecimiento de los derechos de la población. Esta estrategia deberá considerar la ubicación de los predios que garanticen la certeza jurídica, la posesión física, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad, la habitabilidad y demás características necesarias para que regrese totalmente la normalidad en la vida de las personas.

Estos mismos criterios serán prioritarios y se deben cumplir al revisar los sitios en donde se pretenda la reubicación. Este listado no agota la normatividad en cuanto el ordenamiento territorial, los reglamentos de construcciones, los planes municipales, de desarrollo urbano, los usos de suelo, las preferencias y necesidades comunitarias, la adquisición de terrenos y los recursos financieros.

2.10.2. Criterios técnicos que debe observar la asistencia técnica

Será necesario elaborar un diagnóstico de la vivienda, que contemple entro otros rubros el uso, el número de pisos, su ubicación, el tipo de sistema estructural, sus dimensiones, la geometría de la estructura, y de sus elementos, el tipo de suelo y la evaluación de las necesidades de habitabilidad de la familia.

En casos específicos de vivienda urbana o rural, deben evaluarse los posibles problemas que pueda presentar la estructura y ser controlados en la propuesta de intervención presentada a las personas beneficiarias. También deberán incluirse en el proyecto estructural y ser respetados en la etapa de construcción.

Toda estructura de mampostería se analizará y diseñará como se describe en los reglamentos de construcción locales. De no contar con estos se deben tomar en cuenta las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de

Concreto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), la estructura deberá estar confinada en sus cuatro lados por elementos de concreto reforzado.

En caso de estructuras de mampostería con elementos huecos, también aplicarán los criterios mencionados, además de considerar un refuerzo interior mínimo y de respetar los procedimientos constructivos establecidos por el fabricante.

Debe existir continuidad estructural entre los elementos que componen la vivienda, cimentación, muros y losas, así también se respetará el principio básico de que la mampostería se comporta como un material homogéneo.

Asimismo, debe considerarse una adecuada proporción de muros en un sentido con respecto al otro y, en caso de no ser posible, se debe resolver con reforzamiento de los muros en el sentido crítico.

Por disposición normativa, los conjuntos verticales de vivienda deben contar con estudios de mecánica de suelos, avalados por corresponsables en seguridad estructural y directores responsables de obra u homólogos.

La cimentación de cada inmueble debe diseñarse de acuerdo con la capacidad de carga del suelo. En caso de no tener el estudio de mecánica de suelos, dado que las zonas de intervención son de naturaleza sísmica, la práctica se orienta al empleo de losas de cimentación en las que se requiere construir plataformas de suelo mejorado.

En cada inmueble, los asistentes técnicos revisarán y harán un análisis estructural con la finalidad de que no solo se cumpla con lo establecido en los reglamentos y normas técnicas del estado o municipio, sino que este sea resistente a las solicitaciones sísmicas.

La asistencia técnica debe observar, y en su caso evaluar, si el suelo donde se desplanta o se desplantará la vivienda presenta problemas de hundimientos, grietas, deslaves, entro otros casos, y avisar a la Comisión Nacional de la Vivienda.

En caso de estar en alguno de los supuestos descritos, sin excepción, se debe proceder a la revisión geotécnica estructural (estados límite, falla y servicios) y de instalaciones de todos los inmuebles, en cumplimiento de los reglamentos y normas técnicas complementarias vigentes y actualizados a nivel federal, estatal o municipal.

De no contar con estudios o métodos avanzados para resolver este problema, se recurrirá al Manual de Diseño de Obras de la Comisión Federal de Electricidad y a la franja sísmica para definir con la mayor precisión posible alguna de las cuatro franjas

sísmicas establecidas, así como las localidades situadas en la frontera entre franjas, conforme a lo dispuesto por el reglamento de construcciones estatal o municipal.

Los asistentes técnicos revisarán en cada inmueble que los armados de catillos, trabes, longitudes y cantidad de muros se encuentren dispuestos de forma adecuada para resistir las solicitaciones sísmicas.

En la cimentación de casas habitación, la práctica se ha orientado al empleo de losas de cimentación o de zapatas corridas; con frecuencia, las losas requieren de construcción de plataformas de suelo mejorado.

En el caso de zonas urbanas con alta densidad de viviendas, podrán realizarse estudios de mecánica de suelos representativos de polígonos, de que permitan avanzar en el diseño particular de cada vivienda y a la vez posibiliten configurar una zonificación geotécnica. Es recomendable el empleo de métodos geofísicos complementados con muestreos directos del suelo.

Asimismo, debe considerarse la revisión de las construcciones vecinas. También se estudiarán los procedimientos constructivos para la construcción de cimentaciones, con el propósito de evitar riesgos en las edificaciones aledañas.

Con respecto a las ampliaciones en los inmuebles en los que se requiera resolver la conexión o ensamble de materiales antiguos con nuevos debe elaborarse un diseño estructural detallado para lograr respuestas compatibles y, en los casos que se requiera, consultar con especialistas en conservación y restauración.

Es frecuente también encontrar situaciones de viviendas localizadas en barrios o zonas en donde se conserva arquitectura vernácula, condición que debe establecerse claramente en los registros para desarrollar las alternativas adecuadas, con la participación de las autoridades del sector cultural.

Son recurrentes los casos en los que la vivienda funciona también como unidad económica, por lo que esta circunstancia deberá quedar expuesta en los registros y considerada en los diseños arquitectónico y estructural definitivos.

3. Nueva Agenda Urbana Hábitat III

La nueva agenda urbana se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La Asamblea General de las Naciones Unidas refrendó la

nueva agenda urbana en su sexagésimo octava sesión plenaria de su septuagésimo primer período de sesiones, el 23 de diciembre de 2016.[8]

La nueva agenda urbana representa una visión compartida para un futuro mejor y más sostenible. Si está bien planificada y gestionada, la urbanización puede ser una herramienta poderosa para el desarrollo sostenible tanto para los países en desarrollo como para los desarrollados.[9]

La nueva agenda urbana consta de 175 párrafos, de los cuales en este trabajo se limitará sólo a enunciar los más relevantes en materia de urbanismo.

Sobre el tema *nuestro ideal común*, contiene los párrafos 11, 12 y 13.

El punto denominado *nuestros principios y compromisos*, consta de los párrafos 14, y 15.

Por lo que toca al tema *llamamiento a la acción*, comprende los párrafos 16 al 23.

El punto denominado *compromisos de transformación en pro del desarrollo urbano sostenible*, alcanza los párrafos 24 al 80.

En cuanto al tema *aplicación efectiva*, incluye los párrafos 81 al 92.

Respecto al tema *planificación y gestión del desarrollo espacial urbano*, abarca los párrafos 93 al 125.

Por lo que corresponde al tema de *medios de aplicación*, este reúne los párrafos 126 al 160.

Los Estados miembros de las Naciones Unidas que participaron en la nueva agenda urbana se comprometen a llevar a cabo un seguimiento y un examen periódicos de dicho documento, a fin de asegurar la coherencia en los planos nacional, regional y mundial y de hacer un seguimiento de los avances, evaluar las repercusiones y garantizar de manera inclusiva la aplicación eficaz y oportuna de la agenda, la rendición de cuentas a los ciudadanos de todos los países que conforman los Estados miembros de las Naciones Unidas y la transparencia.

Además, se comprometen a alentar un seguimiento y examen de la nueva agenda urbana a múltiples niveles, voluntario, impulsado por los países, abierto, inclusivo, participativo y transparente. El proceso debería tener en cuenta las contribuciones de los gobiernos nacionales, subnacionales y locales y estar complementado por contribuciones del sistema de las Naciones Unidas, las organizaciones regionales y

[8] 2017, Naciones Unidas, disponible en: *http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf* (consultada el 24 de julio de 2026).

[9] La nueva agenda urbana, disponible en: *http://habitat3.org/the-new-urban-agenda* (consultada el 27 de julio de 2026).

subregionales, los grupos principales y los interesados pertinentes, y debería ser un proceso continuo, encaminado a crear y reforzar las asociaciones entre todos los interesados pertinentes y fomentar el intercambio de soluciones urbanas y el aprendizaje mutuo.

Por último, recalcaron que el seguimiento y examen de la nueva agenda urbana debe tener vínculos efectivos con el seguimiento y examen de la agenda 2030 para el desarrollo sostenible a fin de asegurar la coordinación y la coherencia en su aplicación.

Hasta aquí algunos aspectos relacionados con la nueva agenda urbana Hábitat III.

El 25 de septiembre de 2015 más de 150 líderes mundiales asistieron a la Cumbre de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible en Nueva York con el fin de aprobar la Agenda para el Desarrollo Sostenible. El documento final, titulado "*Transformar Nuestro Mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible"*, fue adoptado por los 193 Estados Miembros de las Naciones Unidas. Dicho documento incluye los 17 Objetivos del Desarrollo Sostenible cuyo objetivo poner fin a la pobreza, luchar contra la desigualdad y la injusticia, y hacer frente al cambio climático sin que nadie quede rezagado para el 2030.[10]

Este nuevo marco de desarrollo otorga una oportunidad para el Sistema de las Naciones Unidas, a nivel mundial y en México, de focalizar nuestra cooperación y programación, de seguir abogando y promoviendo el tema de inclusión y equidad en un marco de derechos, de construir más ciudadanía para las y los mexicanos en este país.

Los 17 objetivos de desarrollo sostenible y las 169 metas correspondientes a dichos objetivos demuestran la magnitud de esta ambiciosa nueva agenda universal. Con ellos se pretende retomar los Objetivos de Desarrollo del Milenio y conseguir lo que estos no lograron. También se pretende hacer realidad los derechos humanos de todas las personas y alcanzar la igualdad entre los géneros y el empoderamiento de todas las mujeres y niñas. Los Objetivos y las metas son de carácter integrado e indivisible y conjugan las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental.

[10] Agenda 2030, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/onu-habitat-presenta-los-objetivos-de-desarrollo-sostenible-a-trabajadores-del-infonavit, (consultada el 20 de agosto de 2026).

Los objetivos y las metas estimularán durante los próximos 15 años la acción en las siguientes esferas de importancia crítica para la humanidad y el planeta.[11]

Los 17 objetivos de desarrollo sostenible que determina la agenta 2030 para el desarrollo sostenible, señalan lo siguiente: Poner fin a la pobreza en todas sus formas y en todo el mundo; Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible; Garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades; Garantizar una educación inclusiva y equitativa de calidad y promover oportunidades de aprendizaje permanente para todos; Lograr la igualdad de género y empoderar a todas las mujeres y las niñas; Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todos; Garantizar el acceso a una energía asequible, fiable, sostenible y moderna para todos; Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos; Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación; Reducir la desigualdad en los países y entre ellos; Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles; Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles; Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos; Conservar y utilizar sosteniblemente los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible; Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de biodiversidad; Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y construir a todos los niveles instituciones eficaces e inclusivas que rindan cuentas y; Fortalecer los medios de implementación y revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

CONCLUSIONES

El análisis normativo y fáctico realizado demuestra que en México existe una disociación estructural entre el reconocimiento formal del derecho a la vivienda y su tutela material. Los siete elementos definidos por ONU-Hábitat –seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad,

[11] Resolución aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 25 de septiembre de 2015, *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible,* disponible en: https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ares70d1_es.pdf (consultada el 01 de mayo de 2026).

ubicación y adecuación cultural–, no se cumplen de manera integral ni uniforme. Esta vulneración sistemática afecta desproporcionadamente a los sectores más desfavorecidos, perpetuando patrones de segregación socioespacial y precariedad urbana que contravienen los principios de indivisibilidad y progresividad de los derechos humanos.

Si bien los criterios técnicos enunciados por la SEDATU y las directrices de la CONAVI representan un avance metodológico indispensable para guiar la asistencia técnica y el diseño participativo, en la práctica operativa continúan operando más como una meta deseable que como una realidad garantizada. La falta de articulación entre los niveles de gobierno, la omisión de los análisis de riesgo geotécnico y climático, así como la persistente asignación de suelo periférico e inoperante, convierten la consecución de estos estándares técnicos en una meta difusa que exige mayor rigor fiscalizador y presupuestal por parte del Estado.

La incorporación de la Nueva Agenda Urbana (Hábitat III) impone la necesidad inminente de transformar la política pública de vivienda en México. La vivienda no debe seguir entendiéndose como un mero satisfactor mercantil o un bien de construcción masiva, sino como el derecho articulador del hábitat. Solo mediante un cambio de paradigma garantista –que contemple la gestión integral del riesgo, el respeto a la identidad cultural de cada región y la sostenibilidad del entorno–, será posible transitar hacia ciudades incluyentes, resilientes y con verdadera equidad social.

Por último y no por ello menos importante, es evidente que en la agenda 2030 para el desarrollo sostenible se considera que la vivienda y los asentamientos humanos tienen un papel muy importante para el cumplimiento de sus objetivos y metas, así como para garantizar el cumplimiento de otros derechos humanos. De esta manera, surge la oportunidad de trascender de la concepción de la vivienda un nuevo paradigma en el que la vivienda sea el elemento central del desarrollo sostenible, a fin de no dejar a nadie atrás.

REFERENCIAS

Naciones Unidas, disponible en: http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf, (consultada el 24 de julio de 2026).

Agenda 2030, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/onu-habitat-presenta-los-objetivos-de-desarrollo-sostenible-a-trabajadores-del-infonavit, (Consultada el 20 de agosto de 2026).

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de octubre de 2026, disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf. (Consultada el 28 de octubre de 2026).

Escribano Collado, Pedro, La propiedad privada urbana, Madrid, Montecorvo, 1979.

La nueva agenda urbana, disponible en: http://habitat3.org/the-new-urban-agenda, (consultada el 27 de julio de 2026).

Martín Artajo, Alberto, "El derecho a la vivienda", Revista Internacional de Sociología, Madrid, julio-diciembre, 1945.

Martínez Gil, José Pablo, Régimen jurídico del urbanismo en México, México, Editorial Porrúa, 2021.

ONU-Hábitat, El derecho a una vivienda adecuada, folleto informativo número 21, disponible en: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf, (consultada el 30 de junio de 2026).

ONU-Hábitat, Elementos de una vivienda adecuada, disponible en: https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada, (consultada el 19 de agosto de 2026).

ONU-Hábitat, La vivienda en el centro de los ODS en México, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico (consultada el 28 de octubre de 2026).

ONU-Hábitat, Vivienda durable, disponible en: https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada (consultada el 28 de octubre de 2026).

Resolución aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 25 de septiembre de 2015, Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, disponible en: https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ares70d1_es.pdf, (consultada el 01 de mayo de 2026).

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, criterios técnicos para una vivienda adecuada, disponible en:

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/496218/CriteriosTecnicosParaUnaViviendaAdecuada.pdf, (Consultada el 17 de agosto de 2026).