

VIVIENDA ADECUADA: ¿DERECHO SOCIAL O BIEN FINANCIARIZADO?

MARÍA SALOMÉ MAGAÑA MARTÍNEZ*

RESUMEN

En los últimos años, México impulsa políticas públicas en materia de vivienda alineadas a poderes trasnacionales como los organismos internacionales o incluso corporaciones internacionales. A través del método teórico-descriptivo con enfoque cualitativo, se examina el marco normativo nacional e internacional que regula el derecho a una vivienda adecuada, para determinar si visualiza a éste como un derecho de naturaleza social, o bien, lo transforma en un bien financiarizado que se rige por la ley de la oferta y la demanda del mercado inmobiliario al que se encuentra sujeto regulado por el poder adquisitivo de las personas.

PALABRAS CLAVE: Derechos sociales; vivienda adecuada; vivienda financiarizada

ABSTRACT

In recent years, national public policies have been implemented on the subject of housing in Mexico, many of them promoted by transnational powers such as international organizations or even international corporations. Through the

* Doctora en Ciencias Jurídicas, Universidad Autónoma de Baja California (ROR Institucional: <https://ror.org/05xwcq167>), Coordinadora de Formación Profesional en la Facultad de Derecho Mexicali, Orcid: <https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0002-8900-8943>.



theoretical-descriptive method with a qualitative approach, the national and international regulatory framework that regulates the right to have adequate housing is examined to determine if it is viewed as a right of a social nature that guarantees people a level of adequate life, or, transforms it into a financialized asset that is governed by the law of supply and demand of the real estate market to which it is subject, which is regulated by the purchasing power of people.

KEYWORDS: Social rights; adequate housing; financialized housing.

INTRODUCCIÓN

Hoy en día el tema de la vivienda cobra una especial atención. Mucho se ha escrito acerca de la vivienda adecuada desde la perspectiva de un derecho humano de naturaleza social o solo como un bien financiarizado. El referente del tema de la vivienda en México encuentra su fundamento en el artículo 4 de la Constitución. Existe un amplio marco normativo nacional que construye el concepto y alcance de una vivienda adecuada, el cual recoge los parámetros impuestos por diversos instrumentos internacionales. No obstante, en los últimos años, el Estado mexicano trasladó su deber de garantía de este derecho a la iniciativa privada para el desarrollo de vivienda, lo que trajo como consecuencia que este bien inmueble fundamental para el desarrollo y seguridad de las personas que lo habitan, sea objeto de la oferta y demanda que impera en el mercado inmobiliario.

Por ello, en el marco de los Programas Nacionales Estratégicos (PRONACES), particularmente el destinado a la *Vivienda* se presenta el presente ensayo, toda vez que en éste se afirma que México enfrenta el desafío de garantizar el acce-

so a una vivienda adecuada, sustentable y en equilibrio con el entorno natural, que amplíe las oportunidades de los grupos vulnerables y que propicie, además de una vida digna, el desarrollo de una economía social sólida, solidaria y estable, en el que se busca promover agendas de investigación e incidencia que contribuyan a resolver problemas nacionales complejos asociados a la vivienda y el hábitat sustentable.¹ En este tenor, el Plan Nacional de Vivienda 2019-2024 (PNV 2019-20204), define la estrategia prioritaria 1.5 Impulsar la asequibilidad de la vivienda a través de soluciones financieras como créditos hipotecarios y de mejoramiento, esquemas de cofinanciamiento, ahorro voluntario, entre otros, que permitan que todas las personas tengan acceso a opciones de vivienda adecuada.²

Conforme a lo anterior, esta investigación tiene como objeto contribuir a las actividades de retribución social para promover el acceso universal al conocimiento científico y sus beneficios sociales con diferentes estrategias para la aplicación de los resultados de investigación y su comunicación, para el mejoramiento de las condiciones de vida de las familias y las comunidades.³

En ese contexto, se parte del siguiente planteamiento: ¿el contexto nacional y convencional que regula la vivienda adecuada lo considera un derecho humano de naturaleza social o solo es un bien financiarizado? Al respecto, el objetivo planteado es revisar el marco teórico conceptual y normativo que fundamenta a la vivienda adecuada como un

¹ Conacyt, *Programa Nacional Estratégico Vivienda*, <https://conacyt.mx/pronaces/pronaces-vivienda/>, consultado el 15 de noviembre de 2022.

² Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, <https://www.gob.mx/shf/documentos/plan-nacional-de-vivienda-pnv-2019-2024>, p. 36.

³ Conacyt, *Anexo 1. Actividades de retribución social*, www.astro.ugto.mx/recursos/Formatos/Anexo1_Actividades_de_Retribucion_Social.pdf, consultado el 15 de diciembre de 2022.

derecho humano y su alcance como un bien financiarizado que lo reduce a un objeto de riqueza. En cuanto al enfoque metodológico, se propone un análisis cualitativo con un enfoque teórico-descriptivo, reforzada con la revisión de diversa información documental publicada en los últimos años las cuales exponen información reciente y actualizada del objeto de estudio.

I. DERECHOS SOCIALES: BREVE CONFIGURACIÓN TEÓRICO-DOCTRINAL

Los derechos sociales se identifican con un amplio catálogo de derechos que garantizan a las personas una vida digna, pueden ser definidos como un *conjunto de expectativas y pretensiones de derechos, bienes y recursos con objeto de satisfacer necesidades materiales mínimas de los individuos más vulnerables o desprotegidos de la sociedad*.⁴ En este sentido, estos derechos están estrechamente vinculados con el principio de dignidad de la persona.

Dentro de éstos se identifican el derecho al trabajo (derechos laborales individuales y colectivos, incluyendo el derecho a huelga y los de seguridad social), el derecho a la protección de la familia, el derecho a un nivel de vida adecuado (incluyendo alimentos, vestido y vivienda), derecho a la salud, derecho a la educación, y derecho a participar de la vida cultural.⁵ También comprende principios como el de la dignidad humana, el libre desarrollo de la personalidad,

⁴ Espinoza de los Monteros, Javier, “Los desafíos del constitucionalismo social en el siglo XXI”, en Astudillo, Cesar, Carpizo Jorge (coord.), *Constitucionalismo. Dos siglos de su nacimiento en América Latina, México*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2013, p. 37, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3455/18.pdf>.

⁵ Abramovich, Víctor, Añon María José, Courtis Christian, “El Estado social como Estado constitucional: mejores garantías más democracia”, *Derechos sociales, instrucciones de uso*, México, Fontamara, 2006, p. 55.

derecho a la vida y la integridad personal, igualdad, prohibición de toda discriminación, protección del matrimonio y de la familia, la obligación social de la propiedad y derecho a un ambiente sano.⁶ Como se observa, los derechos sociales se dirigen a la realización de la justicia social buscando asegurar a las personas a un nivel decoroso de bienestar.⁷

Para María del Pilar Suárez Sebastián los derechos sociales se refieren a aspectos fundamentales en la vida de las personas, que tienen que ver con el desarrollo de condiciones básicas de la dignidad humana como la posibilidad de tener un nivel de vida adecuado. Dentro de estos se encuentran derechos como la educación, la vivienda, la alimentación, la salud y el trabajo, entre otros.⁸

Ahora, Gabriela Mendizábal Bermúdez señala que el derecho social es *un derecho de comunión o de integración, diferente al derecho privado, en el cual se dan relaciones de coordinación y del derecho público, donde aparecen vínculos de subordinación*.⁹ Este derecho está íntimamente relacionado con la sociedad contemporánea, la cual requiere del derecho social para establecer un conjunto normativo específico a través de sus diversas ramas que coadyuve a la obtención del bien común y de la justicia social. Es un con-

⁶ Villar Borda, Luis, “Estado de Derecho y Estado Social de Derecho”, *Revista Derecho del Estado*, Colombia, núm. 20, diciembre de 2007, p. 83.

⁷ Pahuamba Rosas, Baltazar, “Desarrollo y eficacia de los derechos sociales en el contexto actual”, en Pahuamba Rosas, Baltazar, et al., *Aplicación de los derechos humanos*, México, Editorial Novum, 2014, p. 155.

⁸ Suárez Sebastián, María de Pilar, “Aspectos fundamentales de los DESC”, en González Mongi, Pablo Elías, *Derechos económicos, sociales y culturales*, Universidad Libre de Colombia, 2009, p. 62, <http://www.cor-teidh.or.cr/tablas/26759.pdf>, consultado el 8 de noviembre de 2022.

⁹ Mendizábal Bermúdez, Gabriela, “Hacia la construcción de un derecho social comparado”, *Boletín mexicano de derecho comparado*, nueva serie, año LVV, número 162, septiembre-diciembre de 2021, <https://orcid.org/0000-0003-3681-4025>.

junto normativo que les permita igualdad de oportunidades de desarrollo a los miembros de una sociedad, independientemente de su situación económica, cultural o social.¹⁰

Rodolfo Arango describe el mapa conceptual que los derechos sociales, en el indica que éstos son derechos subjetivos cuyo contenido son prestaciones positivas fácticas del Estado, en cuya estructura identifica tres elementos: el titular del derecho, los sujetos obligados y objeto del derecho o prestación. En cuanto al primer elemento, el titular del derecho es la persona natural o individuo, toda vez que el destinatario directo de la alimentación, la salud, la educación, la vivienda, el trabajo o la seguridad social es la persona humana. Indica que es el individuo quien sufre de hambre, enfermedad, desempleo, falta de techo o de protección social en la vejez. Por lo que hace al segundo elemento, afirma que los derechos sociales pueden tener diversos y múltiples obligados: el legislador, en caso de derechos sociales legales; el constituyente, en caso de derechos sociales fundamentales; el Estado o los jueces constitucionales o internacionales en caso de derechos sociales humanos, incluso personas particulares. En cuanto al tercer elemento, el objeto de los derechos sociales prioritariamente son obligaciones fácticas positivas, aunque también pueden incluirse obligaciones de no hacer o abstención. Menciona que los derechos sociales se fundamentan en la dignidad, la libertad, la igualdad y la solidaridad. Por último, en cuanto a su exigibilidad, destaca dos planos: el político y el jurídico. En el primer plano, dice que la movilización activa de las organizaciones sociales y de las asociaciones cívicas, las experiencias comparadas, el *lobby* político, el desarrollo doctrinal, las decisiones macroeconómicas, los acuerdos o convenios internacionales y el litigio internacional lograron los avances políticos para

¹⁰ Ídem.

garantizar el goce efectivo de los derechos sociales como verdaderos derechos humanos y fundamentales. El segundo plano se desarrolla desde el derecho internacional de los derechos humanos con base al principio de progresividad y prohibición de regresividad y el constitucionalismo social de algunos países latinoamericanos.¹¹

Al respecto, cabe advertir que en la actualidad un número significativo de decisiones políticamente relevantes se han trasladado de modo progresivo desde la sede política (Poder Legislativo y Ejecutivo), al campo de los tribunales de justicia, a esto se le conoce como judicialización de la política, como una forma de conocer la Constitución.¹² En ese sentido, *los derechos sociales son derechos fundamentales que requieren de la oportuna intervención legislativa, sujeta a límites, y de una interpretación judicial que los proteja en su estatus móvil de derechos fundamentales*.¹³ Es decir, el reconocimiento de la existencia de un derecho social como derecho, no es simplemente la conducta cumplida por el Estado sino la existencia de algún poder jurídico que lo tutele en caso de incumplimiento de la obligación debida. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene:

¹¹ Arango, Rodolfo, “Derechos sociales. Un mapa conceptual”, en Morales Antoniazzi, Mariela, et. al., *Internacionalización de los DESCAs en el caso Cuscul Pivaral de la Corte IDH*, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro, 2020, pp. 37-43.

¹² Alvarado Rojas, Silva Irrarázaval, Luis Alejandro, “Supremacía constitucional y derechos sociales: ¿Hacia la judicialización de la política?”, *Revista Ius et Praxis*, Año 26, N° 2, 2020, p. 33, <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v26n2/0718-0012-iusetp-26-02-32.pdf>.

¹³ Cascajo Castro, José Luis, “Derechos sociales”, en Cascajo Castro José Luis, et al., *Derechos sociales y principios rectores. Actas del IX Congreso de la Asociación de Constitucionalista de España*, España, Editorial Tirant lo Blanch, 2012, p. 37.

El Estado mexicano tiene el deber de garantizar de manera inmediata la protección del núcleo esencial de los derechos sociales. Esta obligación se justifica porque existen violaciones tan graves a los derechos sociales que no sólo impiden a las personas gozar de otros derechos, sino que atacan directamente su dignidad, luego se entiende que se viola el núcleo esencial de los derechos sociales cuando la afectación a éstos, atenta la dignidad de las personas. Por tanto, los tribunales, en cada caso, deberán valorar si la afectación a un derecho social es de tal gravedad que vulnera la dignidad de las personas y de ser así, deberán declarar que se viola el núcleo esencial de ese derecho y ordenar su inmediata protección.¹⁴

Por ello, los atributos esenciales de los derechos sociales fundamentales explícitos deben ser complementados con aquellos asegurados por las definiciones y garantías de tales derechos contenidos en el derecho internacional de los derechos humanos; debe existir el deber jurídico de aseguramiento, protección, garantía y promoción de derechos sociales fundamentales implícitos obtenidos por vía de interpretación sistemática, y existir una fuerza normativa horizontal, determinando la subordinación a ellos también de las relaciones entre privados.¹⁵

De ahí, que la protección de los derechos sociales en el marco normativo mexicano necesita no solo del reconocimiento legal, sino la aplicación de políticas públicas que los hagan accesibles y la protección del Poder Judicial a través del cual se exija su satisfacción:

¹⁴ Registro digital: 2015130, Tesis: 1a. CXXIV/2017 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 46, septiembre de 2017, Tomo I, página 217.

¹⁵ Alvarado, op. cit., nota 13, p. 39.

En consecuencia, la inclusión y reconocimiento de los derechos sociales en el marco constitucional y reglamentario permiten su desarrollo y expansión en el sistema jurídico mexicano, y sus postulados sociales han sido reconocidos a nivel mundial, e incluso han influenciado en otros sistemas constitucionales. Así, en la Constitución mexicana se manifiestan no solo aspectos políticos sino también sociales en la medida que no solo toca el ejercicio y las relaciones de poder sino también el ámbito de las relaciones sociales. En tal sentido, tenemos todo un sistema legal en el que los poderes públicos se convierten en promotores y protectores de estos derechos.¹⁶

Los derechos sociales son verdaderos derechos humanos y fundamentales. El amplio reconocimiento de los derechos sociales asegura la inclusión de todos en el proceso democrático como ciudadanos libres, capaces y plenos.¹⁷ Hoy más que nunca los derechos sociales se encuentran vinculados con la sociedad actual, pues la crisis pandémica dio lugar inesperadamente a una anhelada reivindicación de los derechos sociales, sobre todo de aquellos relacionados con la garantía de un nivel de vida adecuado,¹⁸ particularmente el derecho a una vivienda adecuada.

¹⁶ Magaña Martínez, María Salomé, Yolanda Sosa y Silva García y Jesús Rodríguez Cebreros, *El patrimonio de familia; una garantía social de la familia en México*, Universidad Autónoma de Baja California, 2021, p. 43.

¹⁷ Arango, op. cit., nota 12, p. 44

¹⁸ Bonet de Viola, Ana María, et al., “La primicia de los derechos sociales relacionados con un nivel de vida adecuado: una reivindicación (in) esperada de la pandemia, *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, Vol. 51, No. 134, p. 95, <https://doi.org/10.18566/rfdcp.v51n134.a04>.

II. DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA: CONSTRUCCIÓN CONCEPTUAL A PARTIR DE SU REGULACIÓN NACIONAL Y CONVENCIONAL

A nivel internacional, el derecho a una vivienda adecuada encuentra fundamento en diversos instrumentos jurídicos. El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales señala el concepto y los estándares internacionales sobre la vivienda adecuada; el artículo 27 de la Convención de Derechos de las Niñas y Niños se encuentra correlacionado con el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para niñas y niños; el artículo 5 de la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial regula el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para personas de grupos en condiciones de vulnerabilidad por su origen étnico racial; el artículo 14 de la Convención Sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer establece que el derecho a la vivienda adecuada como un estándar de protección esperado para personas en vulnerabilidad por las condiciones estructurales relacionadas con las mujeres; el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce originalmente el derecho a la vivienda adecuada como un derecho fundamental. Además, la Observación General No. 4 de las Naciones Unidas establece que los Estados Parte 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.¹⁹

Por otra parte, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas señala que el derecho a una vivienda adecuada no debe interpretarse de

¹⁹ Programa Nacional de Vivienda, op. cit., nota 3, p. 6.

forma restrictiva, sino entenderse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en las Observaciones Generales del Comité No. 4, relativa al derecho a una vivienda adecuada (1991) y No. 7, relativa a los desalojos forzados (1997),²⁰ de las cuales se desprende que este derecho abarca algunas libertades tales como la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar, el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia, el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación. Además, conlleva implícito el ejercicio de otros derechos, como los relativos a la seguridad de la tenencia de la tierra, la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio, el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada, y la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.²¹ Según el marco internacional, una vivienda adecuada debe reunir los siguientes requisitos: la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y la adecuación cultural.²²

Ahora, en el plano nacional, la vivienda se reconoce en diversos preceptos de la Constitución Política de los Esta-

²⁰ Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada, ONU, <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>, consultado el 13 de noviembre de 2022.

²¹ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, (ACNUDH), *Folleto informativo n. 21, El derecho a una vivienda adecuada*, 2010, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf, consultado el 8 de noviembre de 2022.

²² Ídem.

dos Unidos Mexicanos, es decir, se garantiza como un derecho humano fundamental de naturaleza social lo cual se desprende del contenido normativo de los artículos 2, inciso C, fracción IV (financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda en comunidades indígenas); 4, párrafo séptimo (el derecho de toda familia de contar con una vivienda digna y decorosa); 123, Apartado A, fracción XII (la obligación del patrón a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas) y Apartado B, fracción XI, inciso f (el deber del Estado de garantizar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas).

Además, en diversas leyes generales se describe su alcance y contenido, a saber: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (establece el derecho a la ciudad como un mecanismo de acceso a la vivienda adecuada como uno de los derechos humanos reconocidos constitucionalmente); la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (señala la planeación de plantea estándares y criterios para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda adecuada; la Ley General de Protección Civil (señala que se establecerán las bases de coordinación entre los distintos órdenes de gobierno en materia de protección civil y condiciones adecuadas para la vivienda); la Ley General de Víctimas (reconoce el derecho a la vivienda como una condición necesaria para el desarrollo social).²³

Otras legislaciones federales que hacen referencia al derecho a una vivienda adecuada lo son: la Ley de Vivienda (regula la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, bajo los principios de equidad e inclusión

²³ Programa Nacional de Vivienda, op. cit., nota 3, p. 8.

social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda; definición de la vivienda digna y decorosa; regulación del Sistema Nacional de Vivienda; disposiciones generales para el financiamiento de vivienda; oferta y adquisición de suelo para vivienda; calidad y sustentabilidad de la vivienda; producción social de la vivienda y la denuncia popular y régimen de responsabilidades); la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (dispone que este instituto es el organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y generar un sistema a través del cual puedan obtener crédito accesible para la vivienda adecuada); la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (señala que este organismo tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria); la Ley de Expropiación (dispone procedimientos para la expropiación de bienes con fines de utilidad pública, esto, como un posible mecanismo de acceso a la vivienda adecuada con sentido social); la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal (regulan la operación y funcionamiento de esta entidad pública).²⁴

Por último, dentro de los decretos que tienen relación con el derecho a una vivienda adecuada se destacan: el Decreto de Instituto Nacional de Suelo Sustentable en el cual se define que este organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio

²⁴ Ídem.

propios, así como con autonomía técnica y de gestión, tiene por objeto la gestión y regularización del suelo, con criterios de desarrollo territorial, planificado y sustentable, de acuerdo con los ejes rectores sustantivos que se desprenden de los programas, documentos e instrumentos normativos que contienen y regulan la política del Sector, así como el Decreto del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado como órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, cuyo objeto es establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria.²⁵

En cuanto a los criterios interpretadores que sostiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el tema de la vivienda adecuada, se destaca el reconocimiento de los parámetros internacionales con los cuales se configura este derecho, pues señala que es un derecho fundamental del ser humano tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución mexicana, el cual protege a todas las personas, por tanto, no es excluyente, y lo conceptualiza como el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad. Añade que este derecho debe comprender además de una infraestructura básica adecuada, elementos, tales como servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales (hospitales, clínicas, escuelas), así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Concluye estableciendo que los Estados deben asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte

²⁵ Ídem.

público, servicio de ambulancias o de bomberos.²⁶

Como se observa, el derecho a una vivienda adecuada, se caracteriza por reconocer un estándar de protección para todas las personas sin distinción de edad, sexo, origen étnico racial o vulnerabilidad por condiciones estructurales, lo constituye en un derecho fundamental de naturaleza social que busca que las personas alcancen un nivel de vida adecuado y mejoren las condiciones de su existencia que les da el derecho de vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Estos estándares internacionales se recogen en el marco constitucional, en diversas legislaciones y en los criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Por tanto, es un derecho humano fundamental de naturaleza social el cual abarca más que un espacio físico, toda vez que se vincula con el desarrollo humano y la dignidad de las personas que la habitan. Al ser un derecho interdependiente, la falta de acceso y su disfrute deficiente incide en una vulneración de otros derechos sociales esenciales. La esfera de protección de este derecho como los bienes jurídicos tutelados por el mismo, trascienden a ámbitos distintos a los de la propiedad en su concepción clásica. Por tratarse de un derecho deben asegurarse ciertas medidas para considerarse efectivamente protegido.

De ahí que no cabe duda que el derecho a una vivienda adecuada tiene como fin último proporcionar una vida digna, segura y en paz de todas las personas. Bajo esta premisa en la que se fundamenta la protección legal de este derecho, cabe

²⁶ Registro digital: 2006169. Tesis 1a. CXLVI/2014 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 5, abril de 2014, Tomo I, página 798; Registro digital: 2001103. Tesis XXIV.1o.2 K (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro X, julio de 2012, Tomo 3, página 1835; Registro digital: 2009348. Tesis 1a. CCV/2015 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 19, junio de 2015, Tomo I, p. 583.

examinar el fenómeno de la mercantilización de la vivienda en México y su impacto en la garantía y acceso a contar con una vivienda adecuada.

III. FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA

Como se indicó, el derecho a la vivienda adecuada se construye desde el ámbito internacional, toda vez que *las Naciones Unidas es la fuente institucional que da origen a las directrices sobre asentamientos humanos para los países que la integran*.²⁷ Estos parámetros se construyeron desde la época de los cuarenta del siglo pasado a través de diversos documentos considerando el *diagnóstico de áreas residenciales en el mundo como adecuadas o inadecuadas, y sus pobladores, en franjas estratificadas de ingreso económico*.²⁸ Al respecto, Mónica Mejía-Escalante señala que:

La evaluación de la provisión de vivienda adecuada desde el discurso de las Naciones Unidas se detalla... de manera temporal entre 1946 y 2020, desde las nociones análogas a la vivienda adecuada descubiertas con lema, y mostrando en los subtítulos entre comillas, acompañadas del programa de acción, su vigencia entre paréntesis, y el medio de difusión que corresponde a los protocolos de derecho internacional y a las conferencias mundiales.²⁹

La autora destaca en un primer momento, que Naciones

²⁷ Mejía-Escalante, Mónica, “La vivienda adecuada financiarizada según el ingreso. El discurso de las Naciones Unidas. *Revista de Arquitectura*, Bogotá, No. 1, enero-junio de 2021, p. 43. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.3330>, consultada el 10 de noviembre de 2022.

²⁸ Ídem.

²⁹ Ibídem, p. 44.

Unidas se pronunció en diversas resoluciones con el fin de enfrentar el alojamiento de emergencia como noción análoga a la vivienda adecuada en una Europa que se encontraba devastada por la guerra. Al respecto, destaca la Resolución 53 denominada *Vivienda y urbanismo* (1946) y los *Informes sobre la situación social en el mundo* (1952 y 1961). Otro momento evolutivo lo ubica entre 1957 y 1975 donde identifica que el problema a solucionar es el de la vivienda económica y servicios comunales conexos, producto de la migración de las poblaciones rurales a las zonas urbanas, lo que trajo como consecuencia insuficiencia en los servicios básicos (agua potable, energía, eliminación de excretas y residuos). Para mitigar esta situación se propuso que los gobiernos aceptaran financiación externa, la construcción apoyada por la asistencia técnica y que los procesos constructivos permitieran la tipificación, prefabricación y la auto construcción como forma de desarrollo urbano. Con esto se buscaba que los Estados asuman la función de permitir que se construyeran y se vendieran viviendas.³⁰

Así, la adjetivación de la vivienda adecuada la ubica en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966 y 1991), en cuya primera versión se enuncia como un recurso para lograr el derecho a un nivel de vida digno, y la segunda, ya como un derecho humano. Destaca que en la *Declaración del Milenio* (2000-2015) se establece en el indicador «Familia que vive en asentamiento precario» que se carece de dos o más de las siguientes condiciones: vivienda construida con materiales durables, que no cuente con más de 2 personas por habitación; que tenga acceso a agua potable; que cuente con saneamiento y sanitario privado o colectivo para un número razonable de personas,

³⁰ *Ibidem*, pp. 44-45.

y cuenta con seguridad jurídica de la tenencia.³¹ El último momento evolutivo lo ubica con la *Agenda 2030 para el desarrollo sostenible*, cuyo objetivo 11 busca que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, resilientes y sostenibles para asegurar el acceso de todas las personas a la vivienda y a los servicios básicos adecuados y seguros, además de asequibles.³² También señala el análisis internacional de la Conferencia sobre las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat), de la cual destaca que:

La vivienda es interpretada en Hábitat I-1976 como un componente del derecho a un nivel de vida adecuado; Hábitat II-1996 acoge la definición y los siete elementos del Derecho a la Vivienda Adecuada del PIDESC de 1991; Hábitat III-2016 delimita de nuevo a la vivienda como componente integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y ratifica la realización progresiva del derecho a la vivienda a partir de mecanismos de financiación para su provisión y su acceso.³³

De lo anterior, advierte *los ODM-2015 y los ODS-2030 reafirman la cualificación de lo adecuado de la vivienda desde la conexión a los servicios básicos y urbanos, como servicios a los que se puede acceder por medios económicos, mediante instrumentos financieros*.³⁴ Conforme al plano internacional descrito, es evidente que estos parámetros para la financiarización de la vivienda fueron adoptados por el Estado mexicano a través de diversas políticas públicas implementadas en los últimos tres sexenios las cuales se materializaron en los PNV.

³¹ *Ibidem* 46-47.

³² *Ibidem*, p. 47.

³³ *Ídem*.

³⁴ *Ibidem*, p. 47.

Particularmente, se destaca el PNV 2019-2024, en el que se hace un diagnóstico de la situación actual de la vivienda adecuada conforme a los elementos descritos antes (la seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y la adecuación cultural). Respecto al examen realizado del elemento *Asequibilidad*, señala que una vivienda asequible es aquella cuyo costo no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros satisfactores básicos (alimento, salud, vestimenta, entre otros). Por lo anterior, se considera que los gastos asociados a la vivienda no deberían superar el 30% del ingreso familiar. En México, se estima que el decil más pobre de los hogares del país destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios. La cifra para los siguientes dos deciles es de 34%, mientras que para el resto no supera el 30%.³⁵

En este sentido, se advierte que el reto de la asequibilidad de la vivienda en México está marcado por la desigualdad, y para abordarlo se requiere atender al menos dos desafíos: su costo y el acceso a financiamiento. El primero, tiene que ver con precios de mercado y el nivel de ingresos de la población; si se toma en cuenta que el ingreso medio anual de los hogares en 2018, fue de aproximadamente \$198,440 MXN y el precio promedio de una vivienda nueva de MXN \$800,98223, esto significa que una familia tendría que destinar alrededor de cuatro veces su ingreso anual total para adquirir una vivienda media, pagada de contado. La falta de asequibilidad se vuelve más pronunciada en el caso de las mujeres, quienes en 2018 percibieron un ingreso promedio mensual de \$13,595 MXN, frente al de los hombres que fue de \$21,962 MXN; es decir, por cada diez pesos que percibieron los hombres, las mujeres percibieron seis. En el caso

³⁵ Plan Nacional de Vivienda, op. cit. Nota 3, p. 17.

de la población indígena, donde el ingreso promedio de los hombres fue de \$16,076 MXN y el de las mujeres de \$9,373 MXN, esta situación se agrava.³⁶

El segundo desafío de asequibilidad es el acceso insuficiente e inequitativo a opciones de financiamiento. En México, existe una baja penetración de crédito para la vivienda: en 2015, solo 20.8% de las viviendas particulares adquiridas o construidas por sus dueños fueron financiadas a través del Infonavit, el FOVISSSTE, PEMEX o del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, mientras que 4.9% había utilizado un crédito bancario, de sociedades financieras de objeto limitado o de cajas de ahorro. Esto implica que, en ese año, 7 de cada 10 viviendas fueron financiadas con recursos propios.³⁷ La problemática principal, arrastrada por muchos años, es que los instrumentos financieros en este sector están enfocados principalmente a la adquisición de vivienda por parte de población derechohabiente, lo cual cubre únicamente a 44% de la fuerza laboral en México. Esto genera una dinámica que excluye a las personas que laboran en el sector formal pero con ingresos limitados, a las que laboran en el sector informal, a quienes acceden a la vivienda a través de arrendamiento y a quienes construyen su vivienda en un lote familiar.³⁸

En cuanto a los programas de subsidio, se aclara que en México existen en particular para los grupos en condición de vulnerabilidad. Sin embargo, este mecanismo no logra garantizar el derecho a la vivienda adecuada. Esto se debe en gran medida a que el acceso a subsidios suele estar supeditado al acceso a un crédito hipotecario, para lo cual es necesario que las familias receptoras cuenten con determinado

³⁶ Ídem.

³⁷ Ídem.

³⁸ *Ibidem*, pp. 17-18.

nivel de ingresos; esto limita el acceso a los subsidios por parte de la población de menores ingresos. Adicionalmente, la mayoría de los programas de subsidio se han enfocado principalmente a incentivar la construcción de vivienda, cuando el rezago habitacional se concentra en las necesidades de autoconstrucción, ampliaciones y remodelaciones.³⁹

Se reconoce que en el acceso a la vivienda adecuada intervienen diversos actores, no solo el Estado mexicano, pues la iniciativa privada y las organizaciones sociales juegan un papel esencial en la atención a los retos del sector de la vivienda, sobre todo aquella para los grupos en mayor pobreza y condición de vulnerabilidad. El sistema de vivienda en México, incluye a constructoras y desarrolladoras, inmobiliarias, instituciones financieras, cámaras de la industria, centros de educación y organismos no gubernamentales, entre otros.⁴⁰

Ahora bien, el PNV 2019-2024, plantea 5 objetivos prioritarios y diversas estrategias prioritarias:

Cuadro No. 1. Objetivos prioritarios PNV 2019-2024

Objetivos prioritarios	Estrategias prioritarias	Acciones
1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.	6	39
2. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos de las que se destacan aquellas que inciden en su costo y el acceso a financiamiento.	5	38

³⁹ Ibidem, p.18.

⁴⁰ Ibidem, 29.

3. Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda.	35	24
4. Asegurar el derecho a la información y rendición de cuentas en todos los actores del sistema de vivienda adecuada.	3	12
5. Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión de suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio	4	32

Fuente: Elaboración propia con datos del PNV 2019-2024

De este conjunto, se destacan los objetivos prioritarios, estrategias prioritarias y acciones que tienen relación con los costos, el acceso a financiamiento y los programas de subsidio para el acceso a una vivienda adecuada.

Cuadro No. 2. Políticas de financiamiento PNV 2019-2022

<i>Objetivo prioritario 1.</i> Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.	
<i>Estrategia prioritaria 1.1</i> Promover el acceso a la vivienda adecuada, especialmente para grupos en condiciones de vulnerabilidad, enfatizando la disminución del rezago habitacional, la seguridad en la tenencia, la adecuación cultural y la igualdad de género.	1.1.5 Ofrecer más facilidades de pago para los créditos y financiamientos con los que cuentan las personas.
<i>Estrategia prioritaria 1.2</i> Desarrollar programas para fomentar la habitabilidad de las viviendas por medio del mejoramiento, ampliación y sustitución de aquellas en rezago.	1.2.1 Apoyar, a través de mecanismos de financiamiento, a las viviendas con mayor rezago.

<i>Estrategia prioritaria 1.3</i> Impulsar el desarrollo e implementación de soluciones alternativas a la compra de vivienda que mejoren la asequibilidad de ésta para todas las personas, con especial enfoque en grupos históricamente discriminados.	1.3.1 Desarrollar instrumentos que incentiven el desarrollo de programas y proyectos habitacionales distintas a la adquisición, por ejemplo: cooperativas de vivienda, vivienda en renta, alquiler con opción a compra, lotes con servicios, entre otros.
<i>Estrategia prioritaria 1.4</i> Promover la asequibilidad de la vivienda mediante subsidios que atiendan prioritariamente a las personas que habitan en condiciones de rezago habitacional, que carecen de vivienda o que no tienen acceso a financiamientos para acceder a una vivienda.	1.4.2 Otorgar subsidios mediante programas de desarrollo social que contribuyan al otorgamiento de certeza jurídica a la población que se encuentran en condición de rezago social.
	1.4.3 Reorientar los esquemas de subsidios para apoyar a la población no afiliada, obedeciendo a la demanda real a nivel nacional.
	1.4.4 Focalizar la política de subsidios hacia sectores de menores ingresos o en condiciones de rezago.
	1.4.5 Promover, diseñar e implementar acciones e instrumentos específicos que incrementen el acceso a subsidios dirigidos particularmente a mujeres, personas con discapacidad, adultos mayores, jóvenes y otros grupos en condiciones históricamente discriminados.

<p><i>Estrategia prioritaria 1.5</i> Impulsar la asequibilidad de la vivienda a través de soluciones financieras como créditos hipotecarios y de mejoramiento, esquemas de cofinanciamiento, ahorro voluntario, entre otros, que permitan que todas las personas tengan acceso a opciones de vivienda adecuada.</p>	<p>1.5.1 Diseñar esquemas financieros y de ahorro para ampliar la cobertura de soluciones de vivienda.</p> <p>1.5.2 Instrumentar lineamientos financieros que requieran esquemas de créditos hipotecarios, cofinanciamiento y ahorro previo dirigidos a la población no afiliada y en situación de vulnerabilidad</p>
	<p>1.5.3 Ampliar el programa responsabilidad compartida y las estrategias de conversión de créditos de Veces Salarios Mínimos (VSM) a pesos</p>
	<p>1.5.4 Ampliar la oferta de soluciones financieras dirigidas a grupos de población específicos que por sus características laborales y económicas no cumplen con las condiciones prevalentes para la solicitud de un crédito Infonavit</p>
	<p>1.5.5 Ofrecer una alternativa de financiamiento y asesoría técnica para autoproducción de vivienda del Infonavit, que represente un financiamiento asequible, accesible y adecuado a las necesidades y posibilidades del derechohabiente</p>
	<p>1.5.6 Ofrecer productos financieros en conjunto con otros organismos, con el propósito de maximizar su capacidad crediticia para la adquisición de una vivienda nueva o usada de mejor calidad.</p>

	1.5.7 Otorgar créditos hipotecarios bajo nuevos esquemas crediticios, alineados a las necesidades de los derechohabientes más vulnerables, para adquisición de vivienda nueva o usada, reparación, ampliación o mejoramiento de vivienda, construcción y redención de pasivos.
	1.5.8 Establecer criterios de priorización en el otorgamiento de créditos hipotecarios, para favorecer a viviendas en sectores de menores ingresos o en condiciones de rezago.
	1.5.9 Premiar a derechohabientes que han cumplido puntualmente en el pago de sus créditos.
	1.5.10 Colaborar con la banca de desarrollo y la banca comercial para flexibilizar productos financieros dirigidos a la vivienda (p.ej. micro financiamientos hipotecarios), indagando en apoyos que pueda otorgar el Estado para tal fin (p.ej. garantías).
<i>Objetivo prioritario 3.</i> Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda.	
<i>Estrategia prioritaria 3.1</i> Incentivar la participación del sector privado y social para mejorar el desarrollo de vivienda adecuada en sus diferentes modalidades	3.1.1 Establecer criterios de operación claros para los programas de estímulo a la vivienda, así como metodologías adecuadas para evaluar el otorgamiento de financiamientos.

	3.1.3 Establecer alianzas con las instituciones bancarias y organismos nacionales de vivienda, para promover nuevos mecanismos de financiamiento de créditos con garantía hipotecaria.
<i>Estrategia prioritaria 3.3</i> Generar alianzas estratégicas con el sector privado y social para impulsar el financiamiento de vivienda e infraestructura del país con enfoque en un desarrollo sustentable.	3.3.1 Publicar de forma mensual un boletín estadístico que muestre las tasas de interés de hipotecas y otras soluciones financieras para vivienda ofrecidas por cada banco, buscando incrementar la competitividad de los mismos.
	3.3.3 Llevar a cabo pruebas de implementación de microcréditos colectivos y fideicomisos de terrenos comunitarios, para evaluar si existen condiciones para su ejecución a escala.
	3.3.5 Generar incentivos a la banca comercial y a la banca de desarrollo para ampliar la cobertura de financiamientos a grupos en condición de vulnerabilidad, por ejemplo, a través de tasas preferenciales.
	3.3.8 Colaborar con la banca privada para que brinde financiamiento a la construcción de vivienda para renta; así como generar un diálogo con otros actores del sector privado que contribuyan a evaluar y fomentar la viabilidad de este modelo (p.ej. administradores de propiedades).

Fuente: Elaboración propia con datos del PNV 2019-2024

Si bien el derecho a la vivienda adecuada es un derecho humano fundamental, también lo es que no escapa de la mer-

cantilización como un bien sujeto a la oferta y demanda de quien puede financiar un esquema crediticio para su obtención, toda vez que también los *derechos sociales tienen relación con la dinámica financiera de los Estados los cuales someten su acción gubernamental a la planificación y disponibilidad de recursos*.⁴¹ Pese al reconocimiento constitucional y convencional de este derecho su aplicación pasa por la ejecución material, los criterios políticos y disponibilidad de recursos para su materialización, lo que limita su realización frente a la organización pública. Al respecto, se sostiene que:

Se puede considerar que los sujetos que disponen de mayores riquezas pueden satisfacer de forma permanente sus necesidades, en consecuencia, los derechos sociales pueden tener un grado de mayor satisfacción en las clases sociales de mayor nivel económico que tributan más. Sin embargo, el Estado debe intervenir para satisfacer los derechos a los sectores menos favorecidos y “más débiles” en lo económico, pues es la razón de ser de tales derechos y justifica concepciones como el Estado social de derecho.⁴²

La política pública analizada recoge los parámetros internacionales antes expuestos en cuanto a la definición y principios que rigen el derecho humano fundamental de la vivienda adecuada. También reconoce la necesidad de ofrecer esquemas accesibles de pago, créditos y financiamiento para que las personas cuenten con una vivienda, particularmente para aquellos grupos sociales más vulnerables y rezagados

⁴¹ Andara Suárez, Lenin José, Angello Peña Barrios, “Presupuesto público y derechos sociales: perspectiva general sobre el cumplimiento de los derechos”, *Estado & comunes, revista de políticas y problemas públicos*, No. 14, vol. 1, enero-junio 2022, p. 75, DOI: https://doi.org/10.37228/estado_comunes.v1.n14.2022.248.

⁴² *Ibíd.*, p. 87.

(mujeres, personas con discapacidad, adultos mayores, jóvenes y otros grupos en condiciones históricamente discriminados). Reconoce la necesidad de impulsar la asequibilidad de la vivienda a través de soluciones financieras diversas (cooperativas de vivienda, vivienda en renta, alquiler por opción a compra, lotes con servicios, microcréditos colectivos y fideicomisos de terrenos comunitarios y otros) en coordinación con la banca de desarrollo y la banca comercial.

IV. REFLEXIONES FINALES

Los derechos sociales son verdaderos derechos humanos fundamentales, los cuales aseguran la inclusión de todos. El derecho a una vivienda adecuada se caracteriza por reconocer un estándar de protección para todas las personas sin distinción de edad, sexo, origen étnico racial o vulnerabilidad por condiciones estructurales, el cual busca que alcancen un nivel de vida adecuado y mejoren las condiciones de su existencia y les da el derecho de vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

En ese sentido, se observa que el marco nacional recoge los parámetros internacionales con los que se configura este derecho (la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y la adecuación cultural), por ello va más allá del derecho a la propiedad. En ese contexto, la política pública mexicana actual busca reivindicar el sentido social de este derecho, alejándose de los esquemas de financiarización poco accesibles que impulsó el mercado inmobiliario en los últimos años.

Se afirma entonces que es un derecho humano fundamental y una necesidad social. Por tanto, las políticas públicas deben garantizar el acceso a este derecho a todas las perso-

nas, no solo aquellas que cuentan con un nivel de ingresos económico suficiente para acceder a un crédito hipotecario. Si bien las instituciones públicas que subsidian los créditos para vivienda en México diversificaron sus esquemas financieros para hacer asequible este derecho, lo cierto es que se requiere que las instituciones financieras particulares también faciliten esquemas hipotecarios más accesibles para la población en general, pues como se observó solo los trabajadores particulares o del Estado tienen acceso a este bien a través de un crédito social.

Por tanto, se requiere que las instituciones públicas y privadas propongan esquemas financieros más justos, diversos y asequibles para que todas las personas tengan acceso a una vivienda adecuada, más aún aquellas en situación de vulnerabilidad y rezago social.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramovich, Víctor, Añon María José, Courtis Christian, “El Estado social como Estado constitucional: mejores garantías más democracia”, *Derechos sociales, instrucciones de uso*, México, Fontamara, 2006.
- Alvarado Rojas, Claudio, Silva Irarrázaval, Luis Alejandro, “Supremacía constitucional y derechos sociales: ¿hacia la judicialización de la política?”, *Revista Ius et Praxis*, Año 26, N° 2, 2020, <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v26n2/0718-0012-iusetp-26-02-32.pdf>.
- Andara Suárez, Lenin José y Angello Peña Barrios, “Presupuesto público y derechos sociales: perspectiva general sobre el cumplimiento de los derechos”, *Estado & comunes, revista de políticas y problemas públicos*, No. 14, vol., 1, enero-junio 2022, p. 75, DOI: https://doi.org/10.37228/estado_comunes.v1.n14.2022.248.
- Arango, Rodolfo, “Derechos sociales. Un mapa conceptual”, en Morales Antoniazzi, Mariela, *et. al.*, *Internacionalización de los DESCAs en el caso Cuscul Pivotal de la Corte IDH*, México, Instituto de Estudios Constitucionales del Estado de Querétaro, 2020.
- Bonet de Viola, Ana María, A. Vidal, Elisabet, Piva Esteban Saidler Selene, “La primicia de los derechos sociales relacionados con un nivel de vida adecuado: una reivindicación (in)esperada de la pandemia”, *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, Vol. 51, No. 134, <https://doi.org/10.18566/rfdcp.v51n134.a04>.
- Cascajo Castro, José Luis, “Derechos sociales”, en Cascajo Castro José Luis, *et al.*, *Derechos Sociales y Principios Rectores. Actas del IX Congreso de la Asociación de Constitucionalista de España*, España, Editorial Tirant lo Blanch, 2012.

- Conacyt, “Anexo 1. Actividades de retribución social”, www.astro.ugto.mx/recursos/Formatos/Anexo1_Actividades_de_Retribucion_Social.pdf.
- Conacyt, Programa Nacional Estratégico “Vivienda”, <https://conacyt.mx/pronaces/pronaces-vivienda/>.
- Espinosa de los Monteros, Javier, “Los desafíos del constitucionalismo social en el siglo XXI”, en Astudillo, César, Carpizo Jorge (coord.), *Constitucionalismo. Dos siglos de su nacimiento en América Latina, México*, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2013, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3455/18.pdf>.
- Magaña Martínez, María Salomé, Sosa y Silva García, Yolanda, Rodríguez Cebreros, Jesús, *El patrimonio de familia; una garantía social de la familia en México*, Universidad Autónoma de Baja California, 2021.
- Mejía-Escalante, Mónica, “La vivienda adecuada financiada según el ingreso. El discurso de las Naciones Unidas”, *Revista de Arquitectura*, Bogotá, No. 1, enero-junio de 2021, <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.3330>.
- Mendizábal Bermúdez, Gabriela, “Hacia la construcción de un derecho social comparado”, *Boletín mexicano de derecho comparado*, nueva serie, año LVV, número 162, septiembre-diciembre de 2021, <https://orcid.org/0000-0003-3681-4025>.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, (ACNUDH), *Folleto informativo n. 21, “El derecho a una vivienda adecuada”*, 2010, http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf.
- Pahuamba Rosas, Baltazar, “Desarrollo y eficacia de los derechos sociales en el contexto actual”, en Pahuamba

- Rosas, Baltazar, et al., *Aplicación de los derechos humanos, México*, Editorial Novum, 2014.
- Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, México, <https://www.gob.mx/shf/documentos/plan-nacional-de-vivienda-pnv-2019-2024>.
- Relator Especial sobre la Vivienda Adecuada, ONU, <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>.
- Suárez Sebastián, María de Pilar, “Aspectos fundamentales de los DESC”, en Pablo Elías González Mongi, *Derechos económicos, sociales y culturales*, Universidad Libre de Colombia, 2009, p. 62, <http://www.corteidh.or.cr/tablas/26759.pdf>.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación, (Registro digital: 2001103), *Tesis XXIV.1o.2 K (10a.)*, *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro X, julio de 2012, Tomo 3, página 1835.
- ____ Registro digital: 2006169. Tesis 1a. CXLVI/2014 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 5, abril de 2014, Tomo I, página 798.
- ____ Registro digital: 2009348. Tesis 1a. CCV/2015 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 19, junio de 2015, Tomo I, p. 583.
- ____ Registro digital: 2015130, Tesis: 1a. CXXIV/2017 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Libro 46, septiembre de 2017, Tomo I, página 217.
- Villar Borda, Luis, “Estado de Derecho y Estado Social de Derecho”, *Revista Derecho del Estado*, Colombia, núm. 20, diciembre de 2007.