

Análisis del marco jurídico vigente en materia de vivienda en la Ciudad de México.

- Elementos de rezago respecto al marco internacional en materia de vivienda.
- Ejemplos de vanguardia en las entidades susceptibles de aprovecharse.
- Identificación y descripción total de normas y leyes que inciden en la materia.
- Así como las contradicciones e inconsistencias en el marco jurídico local y nacional.

El crecimiento de las zonas urbanas, en específico la Ciudad de México evidencia la urgencia de adoptar un modelo de desarrollo sostenible, el cual se entiende como “un desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades”¹. En el que se asegure a la población su derecho a la vivienda adecuada, independientemente de la edad, raza, situación económica, posición social o de cualquier otro motivo que motive su segregación.

La creación, funcionamiento y desarrollo de las viviendas debe sujetarse a lo dispuesto en los cánones jurídicos, específicamente a los derechos humanos, el derecho a la vivienda y el “derecho urbanístico”², para garantizar el derecho de toda familia a disfrutar de vivienda digna y decorosa, establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4º y hacer frente al grave problema de la vivienda cumpliendo paulatinamente las obligaciones del estado México exigibles por su población y por la comunidad internacional.

La vivienda es una de las necesidades básicas de las personas y ha sido reconocida como derecho humano en diversos instrumentos nacionales e

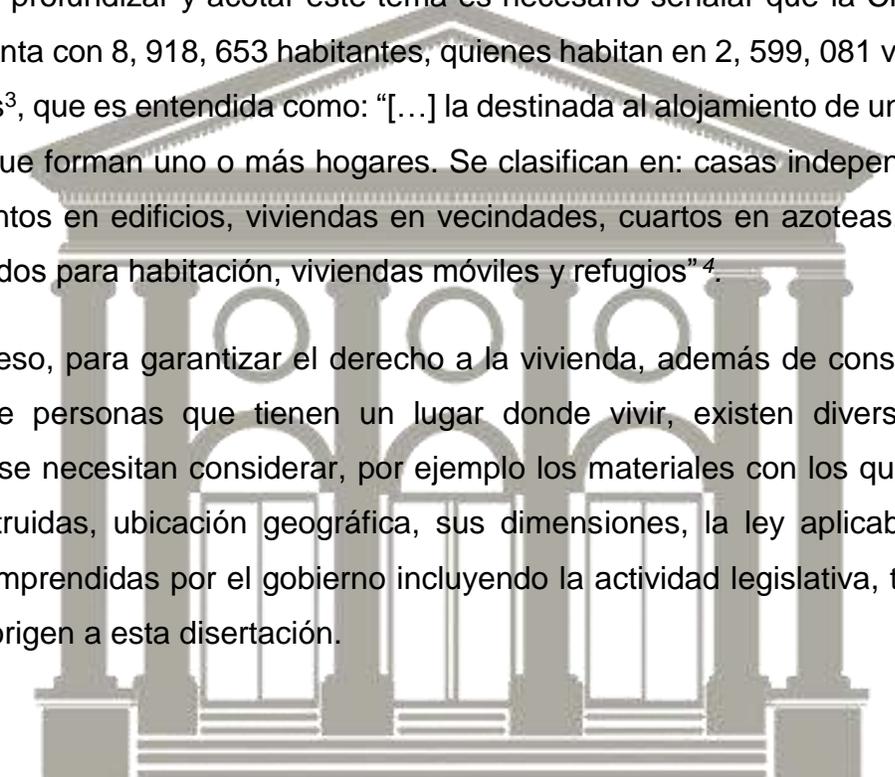
¹ Informe de la Comisión de Bruntland, 1987

² “Para Ramón Parada, el derecho urbanístico es: El conjunto de normas reguladoras, grosso modo, de los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación. Son, por tanto, objeto de su regulación potestades públicas muy claras, como la de ordenar el conjunto del territorio, la urbanización y la intervención administrativa en el ius aedificandi, es decir, en el derecho del propietario de transformar el propio fundo mediante la construcción de edificaciones para vivienda, industria u otras finalidades. [...]”. PARADA, Ramón. *Derecho administrativo. Tomo III, Bienes públicos, Derecho urbanístico*, España, Marcial Pons, Ediciones jurídicas y Sociales, S.A., 2000, p. 320.

internacionales. Pero a pesar de esto millones de personas en todo el mundo viven en condiciones peligrosas para la vida o la salud, se hayan acumuladas en tugurios, desplazadas hacia asentamientos sencillos e improvisados, que se traducen en circunstancias que no respetan su calidad de personas.

Para profundizar y acotar este tema es necesario señalar que la Ciudad de México cuenta con 8, 918, 653 habitantes, quienes habitan en 2, 599, 081 viviendas particulares³, que es entendida como: “[...] la destinada al alojamiento de una o más personas que forman uno o más hogares. Se clasifican en: casas independientes, departamentos en edificios, viviendas en vecindades, cuartos en azoteas, locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios”⁴.

Por eso, para garantizar el derecho a la vivienda, además de considerar la cantidad de personas que tienen un lugar donde vivir, existen diversidad de elementos se necesitan considerar, por ejemplo los materiales con los que deben estar construidas, ubicación geográfica, sus dimensiones, la ley aplicable y las acciones emprendidas por el gobierno incluyendo la actividad legislativa, tal como la que dio origen a esta disertación.



INSTITUTO DE
INVESTIGACIONES
PARLAMENTARIAS

³ Según cifras de la Encuesta Intercensal 2015. Consultada el 04 de noviembre de 2016 a las 12:46 a.m. en <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/default.aspx?c=33725&s=est>

⁴ Glosario del Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Consultado el 04 de noviembre de 2016 a las 12:44 a.m. en <http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cp>

1. REZAGOS RESPECTO AL MARCO INTERNACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA

Debido a la internacionalización de los derechos humanos, los estados se encuentran ante la necesidad de ratificar o adherirse⁵ a tratados, pactos y convenciones que fortalezcan el cumplimiento y garantía de derechos reconocidos en su mismo marco jurídico o que lo expandan mejorando su protección y trato, agregando observaciones, obligaciones y compromisos a los Estados parte de cada acuerdo.

“Un tratado o acuerdo internacional deberá imponer a las partes obligaciones jurídicas vinculantes con arreglo al derecho internacional, a diferencia de meros compromisos políticos. Deberá deducirse claramente del texto del instrumento, cualquiera que sea su forma, la intención de las partes de obligarse jurídicamente con arreglo al derecho internacional.”⁶

Ejemplos del cumplimiento de obligaciones jurídicas son el emprendimiento de políticas públicas, actividades gubernamentales como programas, campañas, medidas legislativas, y toda actitud encaminada a cumplir el objetivo del tratado, ajustando la normativa nacional o reglamentando su aplicación.

A continuación se mencionarán los instrumentos que tienen participación en el tema del derecho a la vivienda y aplicación en México. Ya que el acceso a una morada adecuada puede ser la condición previa para el disfrute de varios derechos humanos, su cumplimiento se encuentra previsto en un amplio abanico de instrumentos universales y regionales que se enlistan sin intención de profundizar en su cumplimiento para así lograr un panorama integral y útil de éste derecho.

⁵ La ratificación o adhesión representan el compromiso, jurídicamente vinculante de acatar las disposiciones [...] aunque la adhesión tiene exactamente las mismas repercusiones jurídicas que la ratificación, los procedimientos son distintos. En el caso de la ratificación, el Estado primero firma y luego ratifica el tratado. El procedimiento de la adhesión [...] no esta precedido del acto de la firma.” Consultado l 14 de noviembre de 2016 en https://www.unicef.org/spanish/crc/index_30207.html a las 11:27.

⁶ Manual de Tratados, Preparado por la Sección de Tratados de la Oficina de Asuntos Jurídicos. Consultado el 14 de noviembre de 2016 a las 11:39 en <https://treaties.un.org/doc/source/publications/thb/spanish.pdf>

Instrumentos	Artículo	Año
Convención sobre el Estatuto de los Refugiados	Art. 21	1951
Declaración Americana de los Derechos y Deberes de Hombre	Art. XI	1948
Convención Americana sobre Derechos Humanos	Art. 26	1969
Convenio N° 117 de la Organización Internacional del Trabajo sobre política social (normas y objetivos básicos).	Art. 52	1962
Carta Internacional Americana de Garantías Sociales	Art. 5 y 6	
Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial.	Art. 5 e) iii).	1965
Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.	Art. 17	1966
Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer.	Arts. 14 2) y 15 2).	1979
Convención sobre los Derechos del Niño.	Arts. 16 1) y 27 3).	1989
Convenio N° 169 de la Organización Internacional del Trabajo sobre pueblos indígenas y tribales.	Arts. 14, 16 y 17. 13	1989
Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares.	Art. 43 1) d)	1990
La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad.	Arts. 9 y 28.	2006

7

En este apartado se resaltarán los instrumentos que brindan una mejor orientación y regulación del derecho a la vivienda, por lo que se mencionarán las observaciones de los organismos de revisión de cumplimiento en cada tratado respecto a México y en general para cada Estado parte.

INSTITUTO DE
INVESTIGACIONES
PARLAMENTARIAS

⁷Normas Internacionales en el Derecho Humano de Vivienda, consultado el 14 de noviembre de 2016 a las 12:40 en <http://www.ohchr.org/SP/Issues/Housing/Pages/InternationalStandards.aspx>

- Declaración Universal de los Derechos Humanos

Adopción: Asamblea General de la ONU, 10 de diciembre de 1948

Artículo 25.1: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.

Ésta es la primera referencia al derecho a la vivienda en un tratado multilateral, en el que los Estados asumen deberes y obligaciones en virtud del derecho internacional. “Las partes se comprometen a respetar, proteger y promover los derechos humanos. La obligación de respetar supone [...] abstenerse de restringir los derechos humanos o de interferir en su realización [...] el proteger exige que los Estados protejan a las personas [...] de las violaciones de los derechos humanos”⁸, por último el promover quiere decir que los Estados deben adoptar medidas positivas para facilitar la realización de los derechos humanos básicos.⁹

Se concluye respecto a la declaración las siguientes áreas de oportunidad que habrán de aprovecharse para mejorar:¹⁰

- Las viviendas deficientes son con frecuencia una cuestión destacada en las comunidades discriminadas. Los gobiernos deben introducir programas para mejorar la vivienda donde sea necesario.

⁸ La Declaración Universal de Derechos Humanos: Fundamento de las normas internacionales de derechos humanos. Consultado el 10 de noviembre de 2016 a las 19:44 en

<http://www.un.org/es/documents/udhr/law.shtml>

⁹ *Ídem*

¹⁰ La Declaración Universal de Derechos Humanos: un texto multidimensional consultado el 14 de noviembre de 2016 a las 13:12 en http://200.33.14.34:1033/archivos/pdfs/DH_99.pdf

- Deben aplicar leyes para prevenir la discriminación en el acceso a la vivienda.

La Conferencia Mundial de Derechos Humanos pide a los Estados parte:

- Que se abstengan de adoptar medidas unilaterales contrarias al derecho internacional y la Carta de las Naciones Unidas.
- Evitar acciones que creen obstáculos a las relaciones comerciales entre los Estados
- No impedir la realización plena de los derechos enunciados en la Declaración Universal de Derechos Humanos y en los instrumentos internacionales de derechos humanos, en particular el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para su salud y bienestar, incluidas la alimentación y la atención de la salud, **la vivienda** y los servicios sociales necesarios.¹¹

Como se ha dicho, existe multiplicidad de instrumentos que incluyen el derecho a la vivienda en su articulado, de los cuales el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales¹² es el más amplio, y quizás el más importante, considerado el instrumento central para la protección del derecho a una vivienda adecuada.

¹¹ Consultado el 10 de noviembre de 2016 a las 20:12 en <http://www.cinu.org.mx/temas/dh/decvienapaccion.pdf>

¹² “Acuerdo de voluntades entre dos o más Estados mediante el cual se constituye entre ellos una relación jurídica de la que se derivan obligaciones que pueden ser unilaterales o bilaterales, obligándose a su observancia. Se utiliza principalmente en tratados multilaterales. Instrumento destinado a traducir una determinación de las partes hacia el mantenimiento de la paz.” Cámara de Diputados LIX Legislatura. Los tratados internacionales como fuente de derecho nacional. Servicio de Investigación y Análisis. Subdirección de Política Exterior

- Pacto Internacional De Derechos Económicos, Sociales Y Culturales

Adopción: Nueva York, EUA, 16 de diciembre de 1966

Adhesión de México: 23 de marzo de 1981

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

Puesto que existen órganos de revisión de cumplimiento de las obligaciones contraídas en cada Tratado, en éste caso el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ya ha formulado observaciones generales sobre el derecho a una vivienda adecuada y cuestiones conexas, que constituyen una orientación indiscutible sobre las disposiciones del Pacto, particularmente sus Observaciones generales números cuatro, siete y dieciséis.

Los rezagos en materia de vivienda en nuestro país según las observaciones finales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales realizadas el 19 de mayo de 2006 dentro del “Examen de los informes presentados por los Estados Partes de conformidad con los artículos 16 y 17 del pacto”¹³ son los siguientes:

1. El Comité “observa que no hay factores ni dificultades importantes que obstaculicen la aplicación efectiva del Pacto en el Estado Parte.”
2. El Comité observa con preocupación que los programas de vivienda existentes no responden adecuadamente a las necesidades de vivienda de los pobres.

¹³ ONU Consejo Económico y Social, *Examen De Los Informes Presentados Por Los Estados Partes de Conformidad con los Artículos 16 Y 17 Del Pacto*, disponible en <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2007/5820.pdf?view=1>

3. “Reitera su preocupación por la información estadística en el informe del Estado Parte relativa al número de desalojos forzosos y de personas sin vivienda en el país.”

Además de examinar la situación de los Estados Parte, el comité elabora una serie de sugerencias y recomendaciones para el Estado en cuestión, a México le exhorta, considerándolo como un motivo de preocupación, lo siguiente:

1. El Comité insta al Estado Parte a que consulte debidamente a las comunidades indígenas y locales afectadas por el proyecto de la represa hidroeléctrica La Parota u otros proyectos a gran escala en las tierras y territorios que poseen, ocupan o usan tradicionalmente, y a que procure obtener su consentimiento fundamentado previo en cualquier proceso conducente a la adopción de decisiones en relación con estos proyectos que afecten a sus derechos e intereses amparados por el Pacto, en consonancia con el Convenio de la OIT N° 169 sobre pueblos indígenas y tribales en Estados independientes.
2. El Comité exhorta asimismo al Estado Parte a que reconozca los derechos de propiedad y posesión de las comunidades indígenas sobre las tierras que ocupan tradicionalmente, a que garantice una indemnización apropiada y/o viviendas y tierras alternativas para el cultivo a las comunidades indígenas y de agricultores locales afectados por la construcción de la represa La Parota o por otros proyectos de construcción en el marco del Plan Puebla-Panamá, y a que proteja sus derechos económicos, sociales y culturales. A este respecto, se remite al Estado Parte a las Observaciones generales Nos. 14 y 15 sobre el derecho al más alto nivel posible de salud y el derecho al agua.
3. El Comité recomienda al Estado Parte que adopte una legislación nacional completa sobre la vivienda, incluida una ley de control de alquileres, y que promueva la vivienda de alquiler asequible e invierta en vivienda social, para satisfacer las necesidades de los sectores pobres de la población y de los trabajadores con salarios más bajos.

4. Reitera su petición de que en el próximo informe periódico el Estado Parte facilite información detallada sobre el número de desalojos forzados, la manera en que tuvieron lugar y las medidas correctivas, ya sea legislativas o de otra naturaleza, adoptadas por el Estado Parte en relación con esos desalojos, en consonancia con la Observación general N° 7 del Comité.
5. El Comité pide asimismo al Estado Parte que en su próximo informe le comunique información estadística sobre la amplitud del problema de la falta de viviendas en el Estado Parte, desglosado por edad, sexo, población urbana y rural, y grupo étnico.¹⁴
 - [La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores](#)

Fundada en 1961 para promover políticas que mejoren el bienestar económico y social de las personas alrededor del mundo, agrupa a 34 países miembros quienes “se constituyen en un foro en el que los gobiernos trabajan conjuntamente para compartir experiencias y buscar soluciones a los problemas comunes.”¹⁵

A través de un comunicado con fecha del 11 de Junio de 2013, el Fondo de Vivienda para los Trabajadores informó que Alejandro Murat, director general del Infonavit, y José Angel Gurría, secretario general de la OCDE, firmaron un convenio de colaboración para la retroalimentación de la operación del instituto en materia de planeación de las ciudades, ubicación y sustentabilidad¹⁶. En el escrito, el INFONAVIT puntualizó que parte del acuerdo consiste en que “la OCDE analice los retos y oportunidades del sector de la vivienda en México y el papel que en ello tienen los organismos nacionales de vivienda, como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.”¹⁷

¹⁴ *Ibidem*, p. 2

¹⁵ OCDE, *Mejores políticas para una vida mejor*, disponible en http://www.oecd.org/centrodemexico/publicaciones/OCDE%202015_Esp.pdf

¹⁶ El Economista, *OCDE colaborará con INFONAVIT*, redactado el 12 de Junio de 2013, disponible en <http://eleconomista.com.mx/finanzas-publicas/2013/06/12/ocde-colaborara-infonavit>

¹⁷ *Ídem*

La colaboración con el organismo internacional tiene la finalidad de ayudar al INFONAVIT a enfrentar los retos que actualmente presenta la vivienda en México, principalmente en el desarrollo urbano. Consideramos que ésta colaboración es sumamente relevante ya que con los resultados obtenidos de los análisis que hará éste, se emitirán recomendaciones de políticas financieras, de desarrollo urbano y sustentabilidad al instituto, para que éstas puedan ser aplicables de manera efectiva en el plazo que considere apto.

En el marco de este convenio se realizó el Estudio de Política Urbana: México, Transformando la Política Urbana y el Financiamiento de la Vivienda, para su elaboración se contó con la participación de la Sedatu y SHCP, adicionalmente, se incluyeron contribuciones de otras instituciones entre las que destacan, Fovissste, INEGI, SHF, Fonhapo, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Banco de México (Banxico) y la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (Consar)¹⁸

De manera general destacan las recomendaciones de:

- Mejor gobernanza y coordinación interinstitucional en temas de planeación urbana, transporte y protección del medio ambiente.
- Estrategias para la regeneración y desarrollo intraurbano bajo un enfoque de sustentabilidad.
- Acciones que permitan reducir la incidencia de vivienda deshabitada.

De manera específica la OCDE recomienda al INFONAVIT:

- Construir un marco institucional que favorezca el desarrollo de viviendas de calidad.
- Robustecer el proceso de originación de crédito con la finalidad de proveer viviendas de mayor calidad que ofrezcan mayor valor patrimonial a los trabajadores y a sus familias.

¹⁸ Sociedad Hipotecaria Federal, *Estado Actual de la Vivienda en México*, versión digital, disponible en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/147034/EAVM_2015_N.pdf p. 57.

- Diversificar las soluciones de vivienda para atender a los trabajadores en diferentes momentos de su vida laboral con base en sus necesidades y preferencias.

2. EJEMPLOS DE VANGUARDIA EN LAS ENTIDADES SUSCEPTIBLES DE

APROVECHARSE.

El Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible del INFONAVIT llevó a cabo su Concurso *FIVS* por cuarta ocasión con la intención de impulsar prácticas creativas hacia nuevas formas de ubicación, equipamiento e infraestructura. El tema escogido en el certamen se tituló *un modelo urbano-arquitectónico* para construir “Un Cuarto Más”, cuyo objetivo es desarrollar un arquetipo para mejorar las viviendas de una sola habitación aumentando metros cuadrados a la edificación para evitar la aglomeración de personas en espacios ideales para un menor número de ellas.¹⁹

3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN TOTAL DE NORMAS Y LEYES QUE INCIDEN EN LA MATERIA

Nuestro país se constituyó a través del artículo 40 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en una república representativa, democrática, laica y federal, donde la división de poderes en ejecutivo, legislativo y judicial facultan a las autoridades a realizar diferentes actividades. Dando lugar al principio de legalidad contemplado en el mismo ordenamiento en el artículo 16 del que se desprende una interpretación que señala “[...] las autoridades del Estado sólo pueden actuar cuando la ley se los permite, en la forma y en los términos determinados en la misma”²⁰.

¹⁹ Infonavit, *Cuarto concurso FIVS 2016*, disponible en http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/c22dc17d-e708-4ac4-ab30-dedf149a06c1/Bases_cuarto_concurso_FIVS_2016.pdf?MOD=AJPERES

²⁰ Contradicción de tesis 2/2014. Voto particular que emite el Magistrado Silverio Rodríguez Carrillo, publicado en el DOF el viernes 19 de septiembre de 2014 09:30 h consultado en <http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSem/Paginas/DetalleGeneralScroll.aspx?id=41490&Clase=VotosDetalleBL>

En esta tesitura, el tema de vivienda ha sido contemplado por nuestra Constitución desde el año 1983 y se reconoce en su artículo 4° el derecho a la vivienda al establecer que:

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”

El texto original se ha enriquecido y ampliado sustancialmente con las modificaciones a la Constitución en materia de derechos humanos, publicadas el 10 de Junio de 2011, ya que el nuevo paradigma amplía el catálogo constitucional elevando a éste rango cualquier derecho humano contenido en un tratado internacional ratificado por México.

Otra referencia al derecho a la vivienda contenida en nuestra Constitución es la contenida en la fracción XII, del artículo 123 que señala:

Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Es importante señalar que en virtud del sistema federal de nuestro país existe un criterio de división de funciones establecido en el artículo 124 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que: "Las facultades que no están expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados." Una vez señalado lo anterior es preciso destacar que la vivienda es un objeto de regulación concurrente entre la

federación y los niveles estatales y municipales ergo cualquier regulación del fenómeno habitacional es legal y válida proveniente de los tres niveles de gobierno.

En este orden de ideas se incluyen las leyes con participación en el tema de vivienda en la presente investigación, cumpliendo el numeral número 4 de la solicitud:

- [Ley General de asentamientos humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo urbano](#)

Publicada el 29 de Noviembre de este año en el Diario Oficial de la Federación, esta ley es de orden público e interés social y de observancia general en toda la República y las disposiciones contenidas en ella de manera específica tienen por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.²¹

Contribuirá a prevenir riesgos para los habitantes que se encuentran establecidos en asentamientos irregulares en el país, ya que garantiza una efectiva congruencia en la planeación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y promueve en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

Establece para todos los habitantes el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos a partir de los derechos reconocidos por la Constitución y tratados internacionales [...] para que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, ejerzan su derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.²²

²¹ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano, disponible en http://www.dof.gob.mx//avisos/2527/SEDATU_281116/SEDATU_281116.html

²² Programa Universitario sobre Estudios sobre la Ciudad, *México: perfil del sector vivienda*, UNAM, México 2013

- [Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal](#)

Fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el jueves 15 de julio de 2010, y cuya última reforma ocurrió el 24 de marzo de 2015²³. Esta ley es de orden público e interés general y social, y establece las bases de la política urbana del Distrito Federal mediante la regulación de su ordenamiento territorial, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, todo en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.

Tiene el cometido de planear el desarrollo urbano, con base en proyecciones del crecimiento poblacional, a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad mediante el ejercicio de los derechos de sus habitantes los cuales incluyen el derecho al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana.

- [Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal](#)²⁴

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003, el texto del Programa, (también PGDDF) está dividido en tres secciones: Antecedentes, Contexto, Retos y Visión de Nuestra Ciudad; 5 Ejes Para un Gobierno Ciudadano; y Enfoques Transversales. Es importante mencionar cada uno de estos ejes ya que es la instrumentación del programa y consideramos que en específico redacta las áreas de oportunidad del Gobierno capitalino. Eje 1. Equidad e Inclusión Social para el Desarrollo Humano; Eje 2. Gobernabilidad, Seguridad y Protección Ciudadana; Eje 3. Desarrollo Económico Sustentable; Eje 4. Habitabilidad y Servicios, Espacio Público e Infraestructura; Eje 5. Efectividad, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción.

²³ Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal <http://www.aldf.gob.mx/archivo-3a6419f3c20189c5c79382d35f87c41f.pdf>

²⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal. 10ma época. No. 1689 Tomo II, 11 de Septiembre de 2013, Disponible en <http://www.iedf.org.mx/transparencia/art.14/14.f.01/marco.legal/PGDDF.pdf>

Es un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, como expresión de la voluntad de la ciudadanía para la aplicación transparente de los recursos públicos disponibles²⁵. Asimismo, se convierte en factor fundamental para promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva de la Ciudad de México.

La Equidad e Inclusión Social para el Desarrollo Humano adopta un enfoque de derechos con el objetivo de reducir la exclusión y la discriminación y aumentar la calidad de vida de las y los habitantes. *La Gobernabilidad, Seguridad y Protección Ciudadana* pretende impulsar la reforma política para lograr que la Ciudad cuente con una constitución local, que fortalecerá las relaciones de coordinación y vinculación entre las Delegaciones y el Gobierno central; *El Desarrollo Económico Sustentable* implementará programas de promoción, difusión y capacitación en materia de protección civil dirigidos a la ciudadanía; *Habitabilidad y Servicios, Espacio Público e Infraestructura* a través de este eje se busca hacer frente a los retos relacionados con la planeación del territorio urbano y natural como la articulación del transporte público; el uso del transporte automotor y de carga; el mantenimiento de la infraestructura hidráulica; la oferta de vivienda; y la gestión integral de residuos sólidos. Finalmente el último eje *Efectividad, Rendición de Cuentas y Combate a la Corrupción.*, los cuales se encuentran ligados a ocho enfoques transversales que involucran a las diferentes entidades de Gobierno con criterios de orientación, los cuales son: Derechos Humanos, Igualdad de Género, Participación Ciudadana, Transparencia, Innovación, Ciencia y Tecnología, Sustentabilidad, Desarrollo Metropolitano y Acción Internacional.

“El Programa [...] establece los objetivos, metas y líneas de acción que servirán de base para la definición e implementación de las políticas públicas de la Ciudad de México hasta el 2018. A partir de él, se elaborarán los programas sectoriales, institucionales, parciales y especiales, y se desarrollará la programación,

²⁵ Programa General de Desarrollo Urbano, disponible en <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-general-de-desarrollo-urbano>

presupuestación y evaluación de los mismos que la Ley de Planeación de la entidad establece.”²⁶

- **Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, es un ordenamiento que tiene por objeto regular la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

La dinámica del Distrito Federal incluye la concentración urbana más grande del mundo; la Zona Metropolitana del Valle de México, actualmente conformada por una población de más de 19 millones de habitantes, quienes se benefician de los mismos recursos naturales y forman parte de uno de los procesos más intensos de urbanización de todo el país. Los problemas de circulación son cada día más críticos, con un parque vehicular de cerca de 5 millones de automóviles que queman diariamente más de 8 millones de litros de gasolina. En suma, el patrón de desarrollo urbano, si bien ha propiciado diversos beneficios y ventajas comparativas para los habitantes de la ciudad, también ha generado deterioro en la calidad de vida por los problemas ambientales ocasionados.²⁷

- **Ley de Vivienda**

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.²⁸

“La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la

²⁶ *Ibidem*, p. 4.

²⁷ Asamblea Legislativa del Distrito Federal III Legislatura, *Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal*, México, D.F., Año 1 No. 36

²⁸ Ley de Vivienda, disponible en http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_200415.pdf

materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.”²⁹

La política nacional, los programas, el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, tienen el propósito de dirigir el desarrollo de [...] dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo.³⁰

- **Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda 2013-2018**

En 1978 se formuló por primera vez un Programa Nacional de Vivienda, cuestión que se continuó con la creación de diversos programas en la materia hasta ahora, los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda (PNDUV) son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable. Su objetivo es plantear estrategias y acciones para garantizar los derechos de todos los mexicanos a la vivienda, a ciudades seguras y habitables y al disfrute y aprovechamiento de la diversidad del territorio nacional, de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables.

Ejemplos de programas creados con anterioridad son³¹:

- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1993-1998,
- El Programa de Fomento y Desregulación de Vivienda 1993-1994,
- El Programa de Vivienda 1995-2000,
- El Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 y
- El Programa Nacional de Vivienda 2007-2012.

La Política Nacional Urbana y de Vivienda se encamina, a facilitar a los mexicanos el ejercicio del derecho que tienen las personas a una vivienda digna y a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, como se contempla en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. “En el

²⁹ *Ídem*

³⁰ *Ídem*

³¹

marco de los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales, como parte de los Derechos Humanos, es importante analizar el Programa debido a que el objetivo de éste es procurar el disfrute de los mexicanos del Derecho a la Vivienda en todas sus dimensiones (accesibilidad, disponibilidad, calidad, asequibilidad).³²

En los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda, el Gobierno de la República se propone ubicar la dimensión territorial del desarrollo en el centro de otras decisiones de política pública. El impulso a la vocación económica de las regiones, la distribución espacial de la población y la atención de sus necesidades en materia de salud o educación, de bienestar y esparcimiento, el desarrollo de nueva infraestructura, la prevención de conductas delictivas y otras estrategias del Gobierno, necesariamente ocurren en un territorio y afectan la conformación de las localidades en que se insertan.

- [Ley ambiental de protección a la tierra del Distrito Federal](#)

Es un ordenamiento vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de Enero del 2000, tiene como finalidad primordial conservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como prevenir los daños al ambiente, de manera que la obtención de beneficios económicos y las actividades sociales se generen en un esquema de desarrollo sustentable, además de prevenir y controlar la contaminación del aire, agua y suelo en el Distrito Federal en aquellos casos que no sean competencia de la Federación.³³

En su primer artículo fracción cuarta, la ley establece y regula las áreas verdes, áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas de competencia del Distrito Federal, y en general regular el suelo de conservación para la preservación de los ecosistemas y recursos naturales de la Tierra. En su fracción séptima estipula el regular la responsabilidad por daños al ambiente y el establecer los mecanismos

³² INCIDE social, *Programa Nacional de Vivienda 2014- 2018*, Observatorio de política social y derechos humanos, disponible en <http://observatoriopoliticasocial.org/wordpress/wp-content/uploads/2014/07/An%C3%A1lisis-Programa-Nacional-de-Vivienda-2014-2018.pdf>

³³ Ley ambiental de protección a la tierra del Distrito Federal disponible en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-3cd1aa41964e3f9735705a55d1ba096e.pdf>

adecuados para garantizar la incorporación de los costos ambientales en los procesos productivos; establecer las medidas de control, de seguridad y las sanciones administrativas que correspondan, para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta ley y de las disposiciones que de ella se deriven.³⁴

ARTÍCULO 6°.- *Son autoridades en materia ambiental en el Distrito Federal: I. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal; II. El Titular de la Secretaría del Medio Ambiente; III. Los Jefes Delegacionales del Distrito Federal; y IV. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.*³⁵

- [Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.](#)

Ésta ley es de utilidad social y de observancia general en toda la República, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972. Con ésta se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la Ciudad de México.³⁶

El Instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para: a).- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

*III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; [...]*³⁷

³⁴ *idem*

³⁵ *ibidem*, p. 11

³⁶ Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores disponible en https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7663ec3e-8f2b-4273-b512-1936c88c8ba4e/Ley_del_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES

³⁷ *ibidem*, p. 1

4. CONTRADICCIONES E INCONSISTENCIAS EN EL MARCO JURÍDICO LOCAL Y NACIONAL

Acerca de las contradicciones jurídicas Kelsen nos dice que “el conflicto normativo aparece cuando una norma determina una conducta como debida, y otra norma obliga a una conducta incompatible con la primera”³⁸

La falta de coordinación institucional es una de las principales fallas en la implementación de políticas públicas. Ésto se hace evidente cuando se cuenta con un extenso marco jurídico y normativo que regula temas específicos, pero que, en la aplicación para una problemática compleja, se manifiestan de manera desvinculada y en ocasiones contrapuesta. Un ejemplo de esto se hace evidente en la formulación de instrumentación de la política urbana, en donde los procesos sociales de ocupación del territorio, la planeación urbana y la producción de vivienda se atienden de manera segmentada resolviendo poco el crecimiento de las ciudades.³⁹

La política urbana cuenta con herramientas para hacerla operante, y éstas solamente se han concentrado en delimitar y zonificar mediante programas de desarrollo urbano que difícilmente alcanzan su objetivo y una de las razones es que se crean de manera desarticulada de las demás políticas que tienen que ver con el territorio y vivienda; se trata de diversas temáticas que inciden en el tema como población, desarrollo social, economía, empleo, tenencia de la tierra, comunidades ejidales, protección civil, derechos humanos, equilibrio ecológico y protección al medio ambiente. Si se tiene una política urbana desarticulada de los factores que la integran, no logrará ser efectiva y, por lo tanto, limitará los alcances de otras políticas públicas que dependen de su cumplimiento, como es el caso de la ambiental.

Un ejemplo de esto ha sido el cambio de uso de suelo, el cual ha tenido repercusiones en la pérdida de áreas de importancia ambiental por el

³⁸ HANS, Kelsen. *Teoría Pura del Derecho*, 14 ed Porrúa (Vernengo, Trad.) México, 2005.

³⁹Ruiz-Bedolla, K., & Chacón-Arazola, J. (2013). Política urbana: inconsistencia de instrumentos. *Ciudades*, 24(99), 8–20. Disponible en <http://biblat.unam.mx/es/revista/ciudades/articulo/politica-urbana-inconsistencia-de-instrumentos>

*crecimiento del área urbana. Ésto se debe al hecho de que aunque se manifiesten mecanismos de regulación en materia urbana, no sería correcto penalizar la ocupación de zonas no aptas para el crecimiento urbano si existe una incapacidad por parte del Estado para garantizar el acceso a la vivienda digna y decorosa, así como el acceso al agua potable y el saneamiento.*⁴⁰

Los principales desafíos para la óptima planeación del territorio se ubican garantizar tres derechos humanos que derivan en tres políticas públicas, que si bien necesariamente deberían mantener lazos indisolubles, actualmente se encuentran desarticuladas:

- Política de Vivienda, derecho a la Vivienda,
- Política Hídrica, derecho al agua,
- y Política Ambiental correspondiente al Derecho a un medio ambiente sano.

Estas directrices, a su vez, deberían de tener como marco de referencia una política urbana integral que lograra la sostenibilidad de las ciudades a largo plazo.

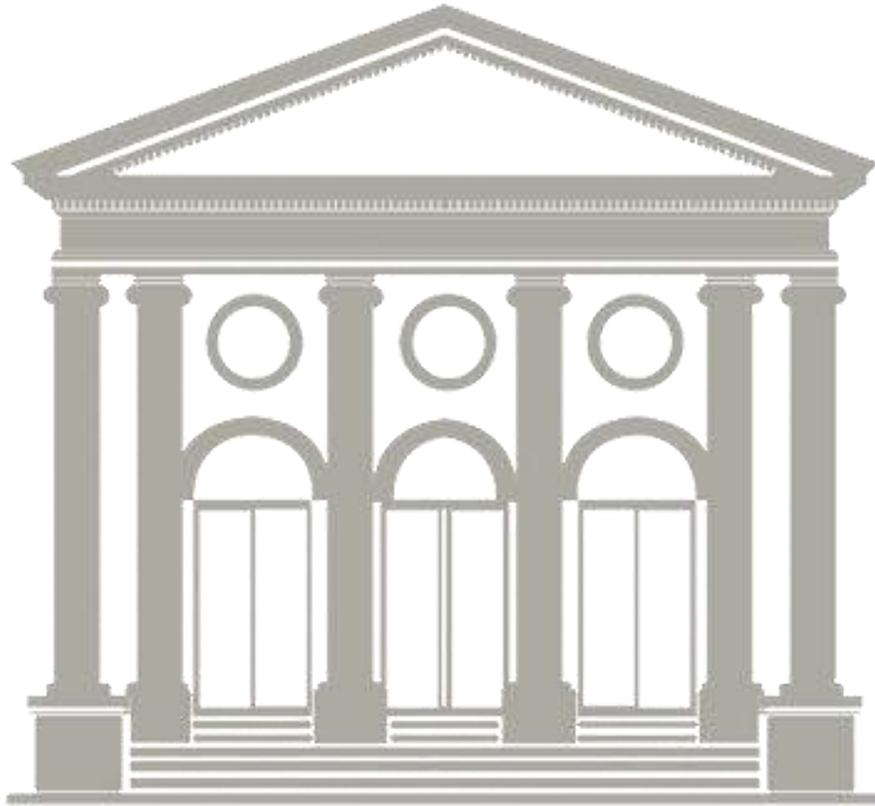
La producción en vivienda y la planeación urbana deben considerar que existen dos elementos fundamentales para el crecimiento urbano: 1) el sector de la población para el que se está generando vivienda y 2) el tipo de vivienda que predomina en la consolidación de las ciudades en México, para hacer frente a cifras como las reveladas en 2012 por el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado A.C., en que se señala que existe un déficit en México de 650 mil viviendas anuales ante el 19% de viviendas deshabitadas en las zonas metropolitanas del país.⁴¹

La autorización y planeación de construcción horizontal orilla al cambio de uso de suelo agrícola y en algunos casos forestal, para integrarlo como suelo susceptible a ser urbanizado de manera planificada o mediante procesos de

⁴⁰ *Ídem*

⁴¹ *Ibídem*, p. 12

ocupación social de periferias por parte de la población que difícilmente accede a la oferta de vivienda comercial y se incorpora al crecimiento urbano de manera irregular.



Marco de actuación de las políticas públicas en el ámbito urbano⁴²

Tema	Marco legal	Federal	Marco legal	Estatal	Marco legal.	Delegación/ municipio
Desarrollo Urbano	Ley General de Asentamientos Humanos	Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda	Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal	Delegaciones
Grado de decisión		BAJA		ALTA		ALTA
Vivienda	Ley de Vivienda	Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Sociedad Hipotecaria Federal, INFONAVIT, CONOREVI, CANADEVI, FOVISSTE, FONHAPO, SEDESOL, CMIC	Ley de Vivienda del Distrito Federal	Instituto de Vivienda (INVI)	Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal	Delegaciones
Grado de decisión		ALTA		ALTA		BAJA
Protección civil	Ley General de Protección Civil	Secretaría de Gobernación Sistema Nacional de Protección	Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito	Secretaría de Protección Civil del Distrito	Ley Orgánica de la Administración Pública	Delegacione

Las repercusiones se hacen evidentes en el crecimiento anárquico de las ciudades y en la imposibilidad de acceder a un recurso natural básico para la subsistencia como es el agua. Resulta indispensable enlazar las normas en las que se consolidan las ciudades, considerando a la vivienda formal e informal como un elemento articulador, sin que sea el único.

Consideramos escasamente efectivas las acciones de sanción en materia de cambio de uso de suelo y crecimiento irregular, si las condiciones de acceso a l



vivienda de manera comercial no se regulan, haciéndola inaccesible para un amplio sector de la población que la demanda.

Bajo la premisa enmarcada en el Proyecto de Constitución para la Ciudad de México de “El gobierno de la ciudad protege y apoya la producción social de la vivienda y del hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro.” Se exponen a continuación los artículos que tienen participación en el tema de vivienda ya que creemos que el próximo ordenamiento sí contempla su garantía satisfactoriamente, debido a la pluralidad de artículos que intervienen para su cumplimiento, tales que a continuación son señalados:

Artículo	Apartado	Párrafo
Art. 9 Principios de aplicación e interpretación de los derechos	A. Bloque de constitucionalidad y convencionalidad de derechos humanos	1. En la Ciudad de México las personas gozan de los derechos humanos y garantías contenidos en esta Constitución, en la de los Estados Unidos Mexicanos, en los instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano sea parte y en las leyes nacionales y locales. Los derechos tienen la máxima jerarquía normativa.

Artículo	Párrafo	Párrafo	Párrafo
Art. 11 Derecho a la ciudad	1. La Ciudad de México reconoce el derecho a la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, equidad y sustentabilidad, que confiere a sus habitantes legitimidad de acción y de organización para ejercer sus derechos a la autodeterminación y a un nivel de vida adecuado.	2. Se reconoce el derecho de las presentes y futuras generaciones a disfrutar de una ciudad democrática, educadora, solidaria, productiva, incluyente, habitable, sostenible, segura y saludable.	3. Las personas que habitan la ciudad tienen derecho a participar [...] en la planeación y gestión de la misma, así como en el impulso de actividades autoproducidas de servicio y convivencia social. 4. El desarrollo urbano y rural, la utilización del suelo y de los espacios y bienes públicos y privados deben otorgar prioridad al interés social, cultural y ambiental.

Artículo	Apartado	Párrafo	Párrafo	Párrafo
Art. 14 Ciudad Solidaria	G. Derecho a la vivienda	1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.	2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros; que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.	3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y mecanismos de seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, protección contra el desalojo forzoso y los aumentos desproporcionados de los alquileres.
	H. Derecho al agua y a su saneamiento	1. Toda persona tiene derecho a la disposición y saneamiento de agua suficiente, salubre, segura, asequible, accesible y de calidad para el uso personal y doméstico de una forma adecuada a la dignidad, la vida y la salud; así como a solicitar, recibir y difundir información sobre las	2. El agua es un bien público, social y cultural. Es inalienable, inembargable, irrenunciable y esencial para la vida, la rectoría de su administración será pública o comunitaria. Se prohíbe toda forma de privatización del agua.	3. Todas las personas están obligadas al uso racional del agua y a contribuir con su saneamiento. Las empresas están obligadas a medir y neutralizar su consumo de forma progresiva y a adoptar medidas para su reutilización

Artículo	Apartado	Párrafo
Art. 15 Ciudad productiva	A. Derecho al desarrollo sostenible	Toda persona tiene derecho a un desarrollo sostenible en los ámbitos económico, social, ambiental, urbano, cultural y político en el que pueda realizar plenamente todos sus derechos y libertades fundamentales, así como a contribuir y disfrutar del mismo, sin perjuicio de los derechos de las generaciones futuras.

Artículo	Apartado	Párrafo	Párrafo
Art. 17 Ciudad habitable	A. Derecho a un medio ambiente sano 1. Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como el deber de protegerlo y conservarlo a fin de consolidar a la ciudad como un espacio ecológicamente equilibrado que responda a las necesidades ambientales y de desarrollo para las generaciones presentes y futuras.	B. Derecho al desarrollo urbano equitativo, estético, armónico y sostenible 1. Toda persona tiene derecho a la prestación de los servicios públicos de forma suficiente, adecuada, segura, accesible, asequible y de calidad, bajo los principios de universalidad, libertad, igualdad, equidad, eficacia, eficiencia y funcionalidad.	2. La ciudad desarrollará una gestión urbano-ambiental que garantice el equilibrio urbano estético, armónico y sostenible; proteja el patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico; e impida la segregación, la exclusión territorial y el desplazamiento forzado de las personas.

Artículo	Apartado	Párrafo	Párrafo
Art. 20 Planeación del Desarrollo	A. Sistema de Planeación	1. El sistema de planeación será un proceso articulado y perdurable cuyas etapas y escalas serán establecidos en las leyes correspondientes. Tendrá como instrumentos el Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México; el Programa General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Programas sectoriales y especiales; el Programa de Gobierno de la Ciudad de México; los Programas de Gobierno de las demarcaciones territoriales; y los parciales de las colonias, pueblos y comunidades indígenas y barrios originarios. Sus	2. El Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México definirá las políticas de largo plazo en materia de desarrollo ambiental, urbano, rural, económico, social, cultural y de seguridad ciudadana y tendrá por objeto el equilibrio territorial y la cohesión social. Su vigencia será de veinte años, podrá ser revisado en los casos que determine la ley, misma que determinará las sanciones por incumplimiento en su aplicación. Será sometido para su aprobación ante el Congreso de la ciudad y tendrá carácter de ley.
	B. Instituto de Planeación de la Ciudad de México	1. La elaboración y seguimiento del Plan General de Desarrollo y del Programa General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano recaerán en el Instituto de Planeación de la Ciudad de México, el cual incluirá la participación directa de los sectores académicos, sociales y económicos con las modalidades que establezca la ley. Este Instituto será un órgano del poder público, con autonomía técnica y de gestión, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio.	

Artículo	Apartado	Párrafo	
Art. 21 Ordenamiento territorial	A. Medio Ambiente	1. La biodiversidad, los ecosistemas naturales y las especies nativas son bienes comunes, su cuidado es de interés público y corresponsabilidad entre gobierno y sociedad. Las leyes garantizarán la protección del medio ambiente para las presentes y futuras generaciones	
	B. Gestión sostenible del agua	1. Las autoridades de la Ciudad de México garantizarán la distribución diaria y equitativa de agua de calidad en su territorio e impedirán el establecimiento de industrias y servicios con alto consumo de agua.	2. Se adoptarán medidas para asegurar el saneamiento, entendido como el acceso y uso de instalaciones y servicios para la recolección, conducción, tratamiento y disposición de aguas residuales.
	Apartado		3. El gobierno de la ciudad evitará la expansión sobre áreas no urbanizables y fomentará el mejoramiento y la autoproducción de viviendas adicionales en predios familiares ubicados en pueblos, barrios y colonias populares, en apoyo a la densificación, la consolidación urbana y el respeto al derecho de las personas a permanecer en los lugares donde han habitado.
C. Regulación del suelo		1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y la propiedad. El gobierno de la ciudad es responsable de gestionar el suelo para garantizar el desarrollo incluyente y el ordenamiento sostenible de su territorio y del entorno regional en el que se ubica	2. El Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México y el Programa General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano determinarán las áreas no urbanizables por razones de preservación ecológica, captación de acuíferos, productividad rural, vulnerabilidad ante fenómenos naturales y protección del patrimonio cultural e histórico.
E. Vivienda		1. La vivienda es el principal componente del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias.	2. Las autoridades establecerán una política habitacional a fin de garantizar el derecho a una vivienda adecuada en los términos reconocidos por esta Constitución El gobierno de la ciudad protege y apoya la producción social de la vivienda y del hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro.