



UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL ESTADO DE HIDALGO

---

---

INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

LICENCIATURA EN DERECHO

# TESINA

## “VIVIENDA DERECHO DEL TRABAJADOR”

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A:  
**DAVID SOBERANES HERNÁNDEZ**  
A S E S O R  
LIC. JUAN MANUEL BATRES CAMPOS

PACHUCA, HGO. JUNIO DE 2007

## DEDICATORIA

*A Claudia, Oswaldo y David*

## I N D I C E

INTRODUCCION:

### CAPITULO I.- GARANTIAS INDIVIDUALES

1.1 Las Garantías individuales.....	1
1.2 Artículo cuarto constitucional.....	5
1.3 Alcances del párrafo quinto del artículo cuarto constitucional.....	7
1.4 Reformas y adiciones al artículo cuarto constitucional.....	9

### CAPITULO II.- LA FAMILIA

2.1 Definición de la familia.....	14
2.2 La familia en el derecho.....	15
2.3 Concepto de persona.....	16
2.4 Personas físicas.....	18
2.5 La familia como titular del derecho a la vivienda.....	19

### CAPITULO III.- INSTITUCIONES DE VIVIENDA EN MÉXICO E HIDALGO

3.1 INFONAVIT.....	25
3.2 FOVISSSTE.....	28
3.3 ISSFAM.....	30
3.4 Otros organismos.....	33
3.4.1 FOVI.....	33

3.4.2 FONHAPO.....	34
3.5 Organismos de vivienda en Hidalgo.....	35
3.5.1 Patronato Estatal de la Vivienda.....	36
3.5.2 INVIDUEH.....	39
3.5.3 INVIDAH.....	40
3.5.4 PROVIH.....	43
3.5.5 Plan Estatal de Desarrollo.....	46

#### CAPITULO IV.- VIVIENDA DERECHO DEL TRABAJADOR

4.1 Definición de vivienda.....	52
4.2 Características de toda vivienda.....	52
4.3 Situación de la vivienda en México.....	54
4.4 Derecho de la familia a la vivienda en México.....	58
4.5 Derecho a la vivienda para los trabajadores.....	59
4.6 Incapacidad del estado para otorgar vivienda.....	60

#### CONCLUSIONES

#### PROPUESTA

#### BIBLIOGRAFÍA

## INTRODUCCION

En nuestro México actual existen infinidad de problemas de toda índole, y uno de ellos de carácter eminentemente social al cual se le tiene que dar una solución lo mas pronto posible, que además de ser justa y acertada vaya de acuerdo a las normas de Derecho vigentes para el caso concreto en particular, para que de esta manera tengamos la posibilidad de dar una solución que sea adecuada y apegada a la realidad que se vive en el País y en particular en nuestro Estado.

Dentro de esta problemática se encuentra la falta de Vivienda, lo cual impide que las personas de bajos recursos y en especial los trabajadores puedan contar con una casa habitación para que estos tengan una forma digna de vivir, pero esto no se da en la actualidad, entre otras cosas por la imposibilidad de nuestros gobernantes para destinar más recursos económicos al rubro de vivienda tanto para el trabajador, como para la sociedad en general, para que sea una realidad lo establecido en el artículo 4º. Constitucional, para que tanto los trabajadores de bajos ingresos, como la gente que carece de una vivienda puedan disponer de esta.

Es bien sabido que la incorrecta planificación lesiona gravemente la disponibilidad de vivienda no solo para los trabajadores de cualquier índole sino también a la gente que no cuenta con los medios suficientes para poder acceder a estas, el hecho de que en un País existan personas que no cuenten con una vivienda nos demuestra que los recursos vía subsidios que el Estado destina para poder abatir de alguna forma la escasez de estas, no son los suficientes o que en algún punto del camino estos son desviados para favorecer a quien en realidad no los necesita

Es por eso que considero que el tema relativo a la vivienda como un derecho para el trabajador y la sociedad que la requieren es de gran importancia y no es posible que lo dejemos pasar sin detenernos a analizarlo aunque de una manera muy somera para poder encontrar una solución a este problema tanto para nuestro Estado como para el País, ya que los trabajadores que obtienen ingresos bajos y en general la población que no cuenta con un satisfactor de primera necesidad como lo es una vivienda problema que repercute de algún modo en sus trabajos ya que no son lo productivos que pudieran ser si tuvieran satisfechas sus necesidades de vivienda para el y su familia, lo cual trae como una consecuencia de alguna forma que no lleguen a insertarse como unos buenos integrantes de nuestra sociedad.

Por lo que no debemos de frenar la marcha del Derecho, para que nos ayude de una manera pronta y sin inconvenientes a alcanzar los objetivos anhelados, por lo que es necesario que se lleve a cabo una importante labor por parte de nuestros legisladores para poder a lograr que lo reglamentado hasta el momento en materia de vivienda no sea ineficaz e insuficiente sino que lo establecido sirva para proporcionar la igualdad que los trabajadores han deseado siempre, para que en un futuro no muy lejano se pueda decir que en realidad en nuestro Estado y en general en México el acceso a la vivienda es un derecho del trabajador en todos sus niveles.

## CAPITULO PRIMERO

### GARANTIAS INDIVIDUALES

#### 1.1 Las Garantías individuales

Para poder hablar de Garantías Individuales empezaremos por dar algunas definiciones de la palabra Garantía, para mas adelante poder llegar a definir el término Garantía Constitucional:

Concepto Etimológico: Término Anglosajón “warranty” o “warrantie” que significa la acción de asegurar, proteger defender, salvaguardar.<sup>1</sup>

Según el Diccionario de Derecho de Rafael De Pina, “Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o del compromiso de pago por un tercero para el caso de incumplimiento de la misma por el deudor”.<sup>2</sup>

Diccionario Enciclopédico Larousse Garantía “Acción y efecto de afianzar lo estipulado”.<sup>3</sup>

En el Derecho Privado: es el pacto accesorio mediante el cual se asigna determinada cosa al cumplimiento de una obligación, ejemplos la fianza, la hipoteca o la prenda.

---

<sup>1</sup> Burgoa Ignacio, Las Garantías Individuales, 29ª. ed., Porrúa, México 1997, p. 161

<sup>2</sup> Rafael de Pina, Diccionario de Derecho, ed., México

<sup>3</sup> Diccionario Enciclopédico Larouse, México , 1999, p. 536

En el Derecho Público: comprende básicamente una relación subjetiva directa entre la autoridad y la persona, esta relación se origina por una parte en la facultad soberana de imponer el orden y regir la actividad social y por otra parte la necesidad de que las personas no sean irrumpidas en sus derechos humanos por la actuación de la autoridad.

Para Ignacio Burgoa “son los diversos tipos de seguridades o protecciones a favor de los gobernados dentro de un Estado de Derecho, es decir, dentro de una entidad política estructurada y organizada jurídicamente en la que la actividad del Gobierno esta sometida a normas preestablecidas, que tienen como base de su sustentación al orden Constitucional”<sup>4</sup>.

Una vez que hemos dado una serie de definiciones de la Palabra Garantía, nos toca estudiar y dar algunas definiciones acerca de la Garantía Individual o Garantías Constitucionales como también es conocida, esto desde el punto de vista jurídico

Las Garantías Individuales están consagradas en la Constitución, en la parte dogmática y no incluyen todos los derechos del hombre, pero son un gran avance de nuestra legislación en la protección de los derechos del gobernado.

---

<sup>4</sup> Burgoa Ignacio, Las Garantías Individuales, 29ª. ed., Porrúa, México 2002, p. 162

Ignacio Burgoa define a las Garantías Individuales de la siguiente forma:

“1. Relación jurídica de Supra a Subordinación entre el Gobernado (Sujeto Activo) y las Autoridades (sujeto Pasivo)

2. Derecho Público Subjetivo que emana de dicha relación a favor del Gobernado (Objeto).

3. Obligación correlativa a cargo del Estado y sus autoridades consistente en respetar, el concepto de derecho y en observar o cumplir las condiciones de seguridad jurídica del mismo (objeto).

4. Previsión y regulación de la citada relación por la Ley fundamental (fuente)”<sup>5</sup>.

Juventino V. Castro. Dice que las Garantías Individuales “son derechos naturales, inherentes a la persona humana en virtud de su propia naturaleza y de la naturaleza de las cosas, que el Estado debe reconocer, respetar y proteger, mediante la creación de un orden jurídico y social, que permite el libre desenvolvimiento de las personas, de acuerdo con su propia y natural vocación, individual y social”<sup>6</sup>

Por lo que podremos decir que las Garantías Individuales son todas las instituciones y condiciones establecidas en la Constitución de un Estado a través de las cuales, el mismo, asegura a los individuos el uso pacífico y el respeto a los derechos que la propia Constitución prevé.

---

<sup>5</sup> Burgoa Ignacio, Las Garantías Individuales, 29ª. ed., Porrúa, México 2002, p. 187

<sup>6</sup> Castro, V. Juventino, Garantías y Amparo, México, 9ª.ed., Porrúa 1996 p.p. 22

Así mismo podemos decir que las características de las Garantías Individuales son: Universales, Irrenunciables, Supremas, Imprescriptibles, Inalienables, Limitativas del poder del Estado, Permanentes, Obligatorias, Individualizadas y estas se encuentran establecidas principalmente en el capítulo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sin dejar de lado que se relación con los demás preceptos de nuestra carta magna.

Las Garantías Individuales de acuerdo a lo establecido en nuestra Constitución Política se encuentran clasificadas en :

- A) **GARANTÍAS DE LIBERTAD:** Constituyen un derecho para el gobernado, como potestad de reclamar al Estado y sus autoridades el respeto, la observancia del poder libertario individual y una obligación para la entidad política y sus órganos consistentes en acatar pasiva o activamente este respeto.
  
- B) **GARANTÍAS DE IGUALDAD:** Elemento consubstancial al sujeto en su situación de persona humana, frente a todos sus semejantes, independientemente de las situaciones jurídicas parciales y particulares que aquel pudiese reunir.
  
- C) **GARANTÍAS DE PROPIEDAD:** Potestad jurídica, trata de una relación jurídica entre el Estado y el gobernado, que consiste en exigir respeto y observancia a la propiedad, considerando esta como derecho oponible por su titular ante las personas físicas o morales, incluyendo al Estado en su aspecto de entidad no soberana, que están colocados en su misma situación jurídica de gobernado

- D) **GARANTÍAS DE SEGURIDAD JURÍDICA:** Conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas a que debe sujetarse a una cierta actividad estatal, autoritaria, para generar una afectación válida de diferente índole en la esfera del gobernado, integrada por la suma de Derechos Subjetivos.

## **1.2 Artículo Cuarto Constitucional**

Para un mejor entendimiento del presente trabajo, es importante conocer lo que se establece en el artículo cuarto de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada el 5 de febrero de 1917, la cual ha sufrido cambios en la mayoría de sus artículos.

Desde su aparición en la Constitución de Querétaro, el contenido del artículo cuarto, fue ubicado durante cincuenta y siete años como Garantía específica de la dogmática Fundamental, y concebido como un rubro de las libertades y extremos de la persona, el texto del artículo actualmente se encuentra de la siguiente manera:

**“Artículo 4o.** (Derogado primer párrafo).

El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar.

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.

Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral.

Los ascendientes, tutores y custodios tienen el deber de preservar estos derechos. El Estado proveerá lo necesario para propiciar el respeto a la dignidad de la niñez y el ejercicio pleno de sus derechos.

El Estado otorgará facilidades a los particulares para que coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez”<sup>7</sup>.

En donde podemos apreciar que el Legislador se preocupó por que toda familia tenga una vivienda, y esto se ha dado a través de los años de la

---

<sup>7</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

siguiente forma: a partir de los años cincuenta, cuando el proceso de industrialización provocó un crecimiento demográfico y urbano acelerado el gobierno de la República diseñó una estrategia de atención masiva a las necesidades de la vivienda en la década de los setenta, se creó el (INDECO) Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda, sin embargo este Instituto se extinguió en 1982, y surgieron los Institutos Estatales de la Vivienda.

Se dice que las normas jurídicas por sí solas no cambian la realidad, pero si constituyen instrumentos trascendentales y que si se encuentran en manos de un gobierno democrático como el que según en estos momentos vivimos, esto impulsaría el progreso social, es por esto que la vivienda es tan importante para el desarrollo tanto material como moral de la familia, por lo que debe constituirse la vivienda como una verdadera Garantía Social no solo de la familia mexicana sino también de los trabajadores.

### **1.3 Alcances del Párrafo Quinto del Artículo Cuarto Constitucional**

Es necesario distinguir la diferencia que existe entre los derechos fundamentales y básicos del hombre y aquellos que por motivos políticos, dogmáticos y demagógicos se establecen en la Constitución como una obligación que tiene el Gobierno de otorgar beneficios a la población.

Un ejemplo de esos sofismas es el derecho a una vivienda digna.

Un Gobierno democrático que se precie de garantizar los derechos fundamentales de las personas no puede de forma alguna dar a todos sus gobernados alimentos, empleos, educación, salud y vivienda digna.

Los derechos básicos del ser humano vida, propiedad y libertad, no significa que el Estado tenga la obligación de dar estos, sino garantizar y preservar estos a sus gobernados.

De lo anterior podemos decir que de acuerdo a lo establecido en el párrafo quinto del artículo cuarto constitucional.

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

Párrafo que desglosaremos de en dos partes, la primera que se refiere a “Toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa” pareciere que la preocupación del legislador es únicamente la familia como tal, olvidándose de todas las demás personas, dejando completamente desprotegidas a las madres solteras o aquellos que no pueden o no quieren formar una familia, además que los términos digna y decorosa resultan por demás subjetivos, puesto que lo que en el norte del país pudiera reunir estos requisitos sería una mansión, en cambio en la sierra de Hidalgo, por poner un ejemplo, sería una choza con los servicios mínimos para generar el contento de la población.

En la segunda parte se lee “La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”, respecto a esto la Ley Federal de Vivienda, regula los instrumentos y apoyos federales, entre los que se encuentran la programación y evaluación de las decisiones

gubernamentales en materia de vivienda, la elaboración, operación y conducción de normas en materia de tierra para la vivienda, los estímulos y fomentos para la producción y distribución de materiales, tecnología y asistencia técnica, la normatividad para dar acceso a créditos y asignación de viviendas.

Así, las acciones que a partir de este artículo emprende el Estado tienden a regular la programación y financiamiento buscando compaginar decisiones desde todos los niveles, y es en este rubro en el que han surgido Institutos, Fondos y Organismos, como INFONAVIT, a la vez que se han definido herramientas correspondientes a la competencia de la SEDESOL, que opera las políticas habitacionales y de urbanización a nivel Federal y en particular en el Estado de Hidalgo la Promotora de Vivienda Hidalgo.

Entonces pues el Estado ha cumplido con su obligación que es crear esta instrumentación legal, sin llegar a confundir terminologías al decir que la obligación de este es dotar de vivienda a todas las familias mexicanas, cuando esto no es lo que se dice en este artículo, sino que la obligación es legislar en esta materia para que algún día todas las familias y en especial los trabajadores cuenten con una vivienda.

#### **1.4 Reformas y adiciones al Artículo Cuarto Constitucional**

Nuestra carta magna como todo documento que tiende a ser perfectible desde su creación ha sufrido diversas reformas y adiciones y en particular el artículo cuarto no ha sido la excepción aquí se mencionan las reformas que a través del tiempo ha sufrido:

“El 31 de diciembre de 1974, se publica en el Diario Oficial la primera reforma.

“ARTICULO 4o.- El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y el espaciamiento de sus hijos.

El 18 de marzo de 1980, con la segunda reforma se adiciona un 3er. Párrafo.

ARTICULO 4o.-.....  
.....

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La Ley determinará los apoyos a la protección de los menores, a cargo de las instituciones públicas.

El 3 de febrero de 1983, se publica la tercera reforma, mediante la cual se adiciona un párrafo penúltimo que a la letra dice:

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

El 7 de febrero de 1983, se publica la cuarta reforma, mediante la que el artículo 4o. Queda en los siguientes términos:

ARTICULO 4o.-.....

.....  
.....

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 22 de enero de 1992, se publica la quinta reforma, mediante la cual se adiciona un primer párrafo al artículo 4o. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, recorriéndose en su orden los actuales párrafos primero a quinto, para pasar a ser segundo a sexto respectivamente en los siguientes términos:

ARTICULO 4o.- La Nación mexicana tiene una composición pluricultural sustentada originalmente en sus pueblos indígenas. La Ley protegerá y promoverá el desarrollo de sus lenguas, culturas, usos , costumbres, recursos y formas específicas de organización social, y garantizara a sus integrantes el efectivo acceso a la jurisdicción del Estado. En los juicios y procedimientos agrarios en que aquellos sean parte, se tomarán en cuenta sus prácticas y costumbres jurídicas en los términos que establezca la ley

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

El 28 de junio de 1999, se publica la sexta reforma en la cual se adiciona un párrafo quinto al artículo 4o. Constitucional.

ARTICULO 4o.- ...

...

...

...

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar.

...

...

El 7 de abril del año 2000, se reforma y adiciona el artículo 4o. último párrafo de la Constitución General de la República para quedar como sigue:

Artículo 4o.- ...

...

...

...

...

...

Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral.

Los ascendientes, tutores y custodios tienen el deber de preservar estos derechos. El Estado proveerá lo necesario para propiciar el respeto a la dignidad de la niñez y el ejercicio pleno de sus derechos.

El estado otorgará facilidades a los particulares para que se coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez.

El 12 de abril del 2000, se publico una fe de erratas la cual dice:

En la página 2, segunda columna, décimo renglón, dice:

El estado otorgará las facilidades a los particulares para que se coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez.

Debe decir:

El estado otorgará las facilidades a los particulares para que coadyuven al cumplimiento de los derechos de la niñez.

El 14 e agosto del 2001se publico la octava reforma :

ARTICULO 4o.

(Se deroga el párrafo primero)<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Fuente: Diario Oficial de la Federación

## CAPITULO SEGUNDO

### LA FAMILIA

#### 2.1 Definición de la Familia

El Código Familiar para el Estado de Hidalgo, define a la familia, como “una institución social, permanente compuesta por un conjunto de personas unidas por un vínculo jurídico, del matrimonio, o por el estado jurídico del concubinato; por el parentesco de consanguinidad, adopción o afinidad”

“En sentido muy amplio, la familia es el grupo de personas entre quienes existe un parentesco de consanguinidad por lejano que fuere”<sup>1</sup>.

Etimológicamente “la palabra familia procede del grupo de los famuli (del osco famel, según unos; femes según otros, y según entender de de Taparelli y de De Greef, de fames, hambre. Famulos son los que moran con el señor de la casa y según anota Breal, en osco faamat significa habita, tal vez del sánscrito vama, hogar, habitación, indicando y comprendiendo en esta significación a la mujer, hijos legítimos y adoptivos, y a los esclavos domésticos, por oposición a los rurales (servi), llamando, pues familia y famulia al conjunto de todos ellos.”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. ed., Porrúa México 1997 p 1428.

<sup>2</sup> Antonio de Ibarrola, 4ª. Ed. Porrúa S.A. México 1993 p. 2

De lo anterior podríamos decir que la Familia es la base de toda sociedad humana, existen dos factores de carácter biológico que crean a la familia, la unión sexual y la procreación, por lo que toda persona tiene su origen en esta.

La familia desempeña un papel importante dentro de la organización de la sociedad, ya que podemos decir que es el pilar o la base de esta.

## **2.2 La Familia en el Derecho**

Cuando nos referimos a la familia, podemos decir que de algún modo esta se encuentra regulada por el derecho, ya sea Público o Privado, ya que siendo esta la base de la sociedad esta presente en las Leyes del país, esto es que la familia es considerada la base de toda sociedad

Con frecuencia se hace mucha referencia solo al Derecho Civil en donde se encuentran o se pueden encontrar normas relativas a la Familia, pero no olvidemos que es en el Derecho Público, donde se encuentran las normas constitucionales, de Seguridad Social, de trabajo, de población que entre otras hacen referencia también a la familia dando así a conocer que tanto el Estado como la sociedad tienen especial interés en esta materia.

Así podemos ver que el Derecho Público también tiene interés en la familia pues el Derecho Público es el que tiene por objeto proteger a la familia, proveerla de cosas, vestido, trabajo, seguridad social, para que así pueda cumplir con su misión.

Podemos concluir que tanto el Derecho Privado , especialmente el Derecho Civil y el Derecho Público tienen una especial intervención en las

familias, pues en el Derecho Privado encontramos la intervención del Estado a través de sus diversos funcionarios como son los Jueces del Registro Civil, Juez Familiar y Ministerio Público. En el Derecho Público encontramos normas que se refieren, directa o indirectamente a la familia a la que protegen y promueven, y esto se explica debido a la importancia de la familia para la sociedad y para el Estado, y de esta manera la Familia cuente con una legislación amplia y pueda referirse a todos los aspectos de la vida social del país. Entre otras Leyes podemos encontrar la Ley Federal del Trabajo, la Ley del INFONAVIT, La Ley del Instituto Mexicano del Seguro Social, la Ley de ISSSTE, la Ley General de Población entre otras.

### **2.3 Concepto de Persona.**

“Para algunos la palabra persona viene del Latín, para otros viene del Griego, Pierre Ruffel decía que deriva del Etrusco, de la palabra phersu que designa la mascara de teatro. Se cree que la palabra ha pasado del etrusco al Latín con el sufijo que se agrega a la declinación, de allí persona”<sup>3</sup>.

“Boecio, uno de los autores más influyentes en la historia de la definición de persona, él se refirió al sentido de ‘persona’ como ‘mascara’ pero puso de relieve que tal sentido es solo un punto de partida para entender el significado ultimo de persona en el lenguaje filosófico y teológico y en su libro de persona et duabus naturis proporciono la definición que fue tomada como base por casi todos los pensadores medievales persona est naturae rationalis individua substantia “ la persona es una substancia individual de naturaleza racional”<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Sanchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, ed., Porrúa, México 1998,p.165

<sup>4</sup> Garcia Maynes Eduardo, Filosofía del Derecho. ed., 9ª.Porrúa, México 1997,p.142

La palabra persona tiene diversas acepciones, según la materia de que se trata.

“En filosofía la persona es la expresión de la esencia del ser humano, del individuo humano.

En la ética la persona se significa por sus valores, por su participación en el reino de los valores éticos, como ser sobre el cual pesa un deber ser, una misión moral, a cumplir por si mismo, por su propia cuenta y con su propia responsabilidad.

En psicología, se habla de la persona concreta de cada individuo, donde se combinan factores biológicos, psíquicos, sociales y culturales. Se analiza al sujeto en si mismo, su raíz profunda,

La sociología se ocupa de las determinantes sociales y colectivas de la personalidad de cada individuo.

En derecho la palabra persona expresa al sujeto de las relaciones jurídicas, el sujeto de los deberes jurídicos y de los derechos subjetivos”<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Sanchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, ed., Porrúa, México 1998,p.p.166,167.

“La persona es todo ente capaz de intervenir como titular de las facultades o pasible de obligaciones, en una relación jurídica”<sup>6</sup>.

La persona es el ente al que el orden jurídico confiere la capacidad para que le puedan ser imputadas las consecuencias establecidas por la norma, los que se traducen en derecho subjetivo y deber jurídico.

## **2.4 Personas Físicas**

“La persona física o individual es el hombre en cuanto sujeto de derechos y de deberes jurídicos u obligaciones

La persona es un sujeto de derechos y obligaciones; es la que vive la vida jurídica”<sup>7</sup>

Si la persona física es una persona jurídica, no puede existir ninguna diferencia entre ella y la que por regla general se considera exclusivamente como jurídica. La jurisprudencia tradicional concede que la llamada persona física es también en realidad una persona jurídica, pero al definir la física como el hombre y la jurídica como algo que no es un hombre, la ciencia jurídica tradicional obscurece la igualdad esencial que entre ellas existe; así es que declarar que toda persona física es, en el fondo, un sujeto de derecho, y que solo las personas jurídicas existen en el reino del derecho resulta a fin de cuentas ser solo una repetición

---

<sup>6</sup> Garcia Maynes Eduardo, Filosofía del Derecho. ed., 9ª.Porrúa, México 1997,p.138.

<sup>7</sup> Sanchez Márquez Ricardo, Derecho Civil, ed., Porrúa, México 1998,p.p.166,167.

De lo cual podemos concluir que:

“Persona física es el sujeto jurídico individual, es decir, el hombre, en cuanto tiene obligaciones y derechos”<sup>8</sup>.

## **2.5 La Familia como titular del Derecho a la Vivienda**

Para que una familia sea lo que debe ser es preciso que la vivienda en la que habiten sea agradable y que estén a gusto en esta, para que los esposos vivan unidos como deben y pueda de algún modo cumplir con uno de los fines para los cuales fue creada.

En la mayoría de los países las masas populares han carecido de viviendas, cuando se contaba con una esta se reducía a solo un cuarto lo que de algún modo convierte a sus habitantes en seres infrahumanos, lo que en el estado de Hidalgo aun se puede ver en los cinturones de miseria que rodean a nuestra querida Pachuca, y no se diga en las áreas rurales que en algunos casos la vivienda no cuenta con los servicios mas elementales para poder ser habitada.

“El lazo entre la familia y la vivienda ha sido siempre muy estrecho. El nombre de hogar es, casi sinónimo de familia, se habla a menudo de lo importante que es para la educación de los hijos el que crezcan en el mismo hogar; entendiendo por ello la casa. Pero todo eso se transforma: hogar, casa, familia es una cadena.

---

<sup>8</sup> Peniche Bolio Francisco j., Introducción al Estudio del Derecho, 13ª ed., Porrúa, México 1997, p. 127

La vivienda tiende a hacerse inestable. Antiguamente existía un lazo entre casa y familia; la estabilidad de las casas era una de las bases de la estabilidad familiar, la cual estaba ligada a la clase familiar”<sup>9</sup>.

“Ahora bien en cuanto al ámbito internacional, dentro de la declaración Universal de Derechos Humanos, el artículo 25, que se refiere a las personas, señala que estas tienen derecho a un nivel de vida adecuado, y también señala el derecho a la vivienda.

La vivienda se funda en el derecho a la propiedad que en forma personal también se encuentra garantizada en la misma declaración en el artículo 17, el cual señala lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente, agregando que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”<sup>10</sup>

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su artículo 11, señala, los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el Derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para si y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados.

---

<sup>9</sup> De Ibarrola Antonio y otro, Derecho de Familia, 4ª. ed., Porrúa, México 1993. p. 2-3

<sup>10</sup> Declaración universal de los Derechos Humanos

Ahora bien en nuestra Carta Magna el derecho a la vivienda se encuentra igualmente contemplado como una garantía individual al haberse adicionado un párrafo al artículo cuarto quedando el texto de la siguiente forma: 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. Además el artículo 123 previene que toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajos estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

La Constitución previene además que los patrones cumplirán su obligación proporcionar habitación mediante las aportaciones que las empresas harán a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos, créditos “baratos” y suficientes para que adquieran en propiedad sus habitaciones.

Dentro de la Ley Federal del Trabajo en su artículo 136 y siguientes, hablan de la obligación de los patrones de proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores, lo que hacen aportando al Fondo Nacional de la Vivienda un porcentaje sobre los salarios ordinarios de los trabajadores a su servicio.

## **CAPITULO TERCERO**

### **INSTITUCIONES DE VIVIENDA EN MÉXICO**

#### **GENERALIDADES**

En el presente capítulo hablaremos de cómo a través de los años, se fueron constituyendo las principales instituciones, creadas para dotar de vivienda a todos los habitantes de nuestra sociedad, y las cuales han tenido como principal objetivo el crear fondos y financiamientos, para dar mas oportunidad a la sociedad mexicana, de adquirir una vivienda, a través de la historia se han creado institutos, que por el momento solo daremos algunas referencias, ya que mas adelante le dedicaremos un espacio a cada una de estas para poder realizar un estudio mas profundo entre estas se encuentra el INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros.

No obstante los esfuerzos que se han hecho en materia de vivienda falta un numero considerable de estas, para satisfacer las necesidades de los trabajadores y las familias que requieren un lugar en donde poder vivir, según un estudio realizado por el INFONAVIT, en el estado de Hidalgo, para el año 2007, habrá 910,198 habitantes totales sin vivienda, y la demanda potencial estimada será de 131,729 derechohabientes, esto sin contar las viviendas que carecen de los mas elementales servicios para una casa habitación y en el ultimo de los casos las viviendas que no reúnen las características que requieren las familias para poder ser habitadas, en este

caso son demasiado pequeñas para ser habitadas por una familia que se componga de por lo menos cuatro personas.

Tratándose de política habitacional para los trabajadores podemos encontrar diversos antecedentes a nivel nacional, los cuales solo se tratan de meros aportes legales de buenos propósitos y no como instrumentos que aporten algo nuevo para poder de forma alguna beneficiar a los trabajadores para la obtención de la tan anhelada vivienda, para lo cual a continuación detallaremos algunos de estos antecedentes.

La redacción original de la fracción XII del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establecía que en las negociaciones ubicadas fuera de las poblaciones o dentro de ellas, cuando los patrones ocuparán un número de asalariados mayor a cien, tendrían la obligación de proporcionarles habitaciones cómodas e higiénicas, no pudiendo cobrar en calidad de renta cantidades que excedieran del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. La fracción XXX consideraba de utilidad social la formación de cooperativas destinadas a la construcción de casas cómodas e higiénicas para ser adquiridas en propiedad por los trabajadores

El contenido de la Frac. XII permaneció inaplicado hasta el inicio de la década de los años setenta, durante cincuenta y tres años el Estado empleó tres modalidades en materia de vivienda: el sistema de vivienda arrendada, el sistema de promoción estatal directa aunque escasa de vivienda y los asentamientos conocidos como colonias proletarias; la vivienda que deberían facilitar los dueños de capital seguía en el olvido, sin el impulso ni la voluntad política de un Estado que debía tenerla en primer plano dentro de su función social.

La Ley Federal del Trabajo de 1970 recogió por fin, en forma muy limitada, el derecho habitacional de los trabajadores mexicanos; pero lo que como contrapartida era obligación patronal se supeditaba a que en los centros de trabajo estuvieran ubicados fuera de las poblaciones y que la empresa tuviera una plantilla superior a cien trabajadores.

De igual forma surgieron los organismos que se traducen en tres fondos de ahorro y financiamiento a saber:

A) INFONAVIT, organismo que atiende a la población económicamente activa en el campo de las actividades productivas en general.

B) FOVISSSTE, quien promueve la construcción de viviendas para los trabajadores al servicio de los poderes federales incluido el distrito federal y de las instituciones que por disposición legal o por convenio deban de inscribir a sus trabajadores en dicho fondo y.

C) ISSFAM, que se encarga de promover vivienda a las fuerzas armadas de México.

Pero en estos organismos no se considero al sector que en mayor medida requiere de una vivienda y que es el de menores ingresos, para lo cual el Gobierno Federal crea a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI)

### 3.1 INFONAVIT

Este Instituto encuentra su sustento en el artículo 123, apartado A, Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desde su creación mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de abril de 1972. Ha sustentado como principios y objetivos los enumerados en el mandato constitucional, buscando constantemente mecanismos acordes con la realidad social existente en el país, dentro de la ley que crea a este instituto resalta:

**Artículo 1o.-** Esta Ley es de utilidad social y de observancia general en toda la República.

**Artículo 2o.-** Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina "Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", con domicilio en la Ciudad de México.

**Artículo 3o.-** 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; y

**IV.-** Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece

**Artículo 4o.-** El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano. Para ello podrá coordinarse con otros organismos públicos.

**Artículo 5o.-** El patrimonio del Instituto se integra:

**I.-** Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;

**II.-** Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos;

**III.-** Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas;

**IV.-** Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y

V.- Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere este artículo.

Las aportaciones de los patrones a las subcuentas de vivienda son patrimonio de los trabajadores.

Este Organismo cuenta con diversas líneas de crédito para que los trabajadores compren, construyan remodelen o paguen las hipotecas de sus viviendas, las cuales son:

Línea II, La cual tiene como finalidad que el derechohabiente compre su vivienda ya sea nueva o usada.

Línea III, Mediante esta línea, el trabajador puede construir en terreno propio, o en el de su cónyuge si es que se encuentran casados bajo el régimen de sociedad conyugal.

Línea IV, Se otorga un crédito, con el que se puede ampliar, remodelar o mejorar la vivienda.

Línea V, Este crédito lo otorga el IFONAVIT para liquidar la deuda que tienes con un Banco o Sofol, por un préstamo que se le otorgo al trabajador para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejora de su vivienda.

El INFONAVIT, otorga créditos que van desde los 180 veces el salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal (\$276,719.04) hasta los 650 (\$999,263.20), es de hacerse notar que dentro de los diferentes programas que maneja este instituto, se encuentra un llamado "Apoyo INFONAVIT", en el cual el monto del crédito a otorgarse es sin limite

Los plazos para la amortización del crédito no será mayor de treinta años de pagos efectivos salvo que existan pagos omisos o prorrogas otorgadas al trabajador.

Al momento de formalizar el crédito, se establecerá la cuota fija mensual en veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, proporcional al monto del crédito otorgado. Para esto el INFONAVIT dispone de una Tabla de Factores de Descuento, en la cual se toma en cuenta la edad y el ingreso del trabajador.

### **3.2 FOVISSSTE**

El FOVISSSTE, es el Organismo encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores al servicio del estado.

El Fondo de la Vivienda es el órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado creado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de noviembre de 1972

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad Social y Servicios de los Trabajadores del Estado, encuentra su sustento en el Artículo 123, apartado B, Fracción XI, inciso F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y tiene como:

Visión: el Fondo de la Vivienda del ISSSTE, tiene como visión, una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con pleno acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial

Misión: nuestra misión es satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro

Objetivo: Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores incorporados al régimen de la ley obtener, por una sola vez, crédito barato y suficiente mediante prestamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, para el pago del enganche, gastos de escrituración y en su caso de la constitución de un fideicomiso de apoyo cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social, amortizar pasivos adquiridos por dichos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores; mediante créditos que otorgue el instituto directamente o con la participación de entidades publicas y/o privadas

Este Instituto cuenta con diversas líneas de crédito a saber: adquisición de vivienda, construcción de vivienda, ampliación de vivienda, reparación o mejoramiento de vivienda, pago del enganche y gastos de escrituración así como pago de pasivos.

El pago de los de los créditos otorgados se realiza mediante descuentos quincenales por nomina del 30% de su sueldo base, y el plazo

de pago no será mayor de 30 años o 720 quincenas de pago, efectivos, es decir que no se hayan tenido omisiones de pago ni se hubiese solicitado prórroga

### **3.3 ISSFAM**

El fondo de vivienda para los miembros de las Fuerzas Armadas, es un Organismo creado el 28 de diciembre de 1972, mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Misión: El Instituto de Seguridad Social para la Fuerzas Armadas Mexicanas, tiene como misión el proporcionar prestaciones de carácter Social, Económico y de Salud a los Militares en Activo, situación de Retiro, a sus Derechohabientes, Pensionistas y Beneficiarios, con un alto grado de calidad y conforme a las normas legales vigentes.

Visión: Continuar siendo la Institución que proporciona Seguridad social a los miembros en activo y en situación de retiro de las Fuerzas Armadas, sus derechohabientes, pensionistas y beneficiarios, incluyendo tres aspectos como nuestra premisa:

Proporcionar prestaciones y servicios de calidad adecuados, para el bienestar y tranquilidad de los usuarios.

Establecer mecanismos financieros que garanticen la correcta administración del patrimonio del Instituto y,

Ofrecer a su planta laboral, el ambiente adecuado para su desarrollo humano y profesional.

Objeto: promover la elevación de los montos de las inversiones que se asignan para el desarrollo de las inversiones de la vivienda, haciendo mas eficientes los recursos de su fondo de ahorro para fomentar la construcción de mas unidades habitacionales, así como procurar la realización de acciones de vivienda en los lugares donde se encuentren las fuerzas armadas, buscando apoyar la estrategia de descentralización del país y su patrimonio formado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Seguridad para las Fuerzas Armadas Mexicanas es conformado de la siguiente forma:

1.- Con las aportaciones del cinco por ciento sobre los haberes y asignaciones de técnico, técnico especial y de vuelo de los militares en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada que los estén percibiendo y continúen proporcionando el gobierno federal.

2.- Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier titulo; y

3.- Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las fracciones anteriores.

### **Artículo 100**

A fin de atender las necesidades de habitación familiar del militar, el Instituto de seguridad Social para las Fuerzas Armadas deberá:

1.- Administrar el fondo de vivienda para los militares en activo;

II.- Establecer y operar con ese fondo un sistema de financiamiento para permitir a los militares en activo obtener crédito barato y suficiente para:

- a. Adquirir en propiedad habitaciones incluyendo las sujetas al régimen de condominio.
- b. Construir, repara, ampliar o mejorar sus habitaciones.
- c. Pagar los pasivos que tengan por los conceptos anteriores.

III.- Coordinar y financiar, con el propio fondo, programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada.

IV.-Administrar, conservar, mejorar y, en su caso ampliar casas adicionales, las unidades habitacionales de su propiedad.

V.- Adquirir y construir con recursos diversos al fondo de la vivienda militar, casas habitación para ser vendidas a precios módicos a militares en situación de retiro.

VI.- Construir unidades habitacionales en plazas importantes del país, para su ocupación temporal mediante cuotas de recuperación, por personal de Generales, Jefes, Oficiales y tropa y sus equivalentes en la Armada de México en situación de retiro.

VII.- Construir unidades habitacionales en lugares próximos a los campos militares, bases navales o aéreas y cuarteles de las Fuerzas Armadas, para ser ocupadas temporalmente mediante cuotas de

recuperación, por personal de Generales, Jefes, Oficiales y tropa y sus equivalentes en la armada de México en servicio activo.

### **3.4 Otros Organismos.**

Existen otros entes que han sido creados para dotar de vivienda a nuestra sociedad, entre los que podemos mencionar al **FOVI**, ahora convertida en **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**, y **FONHAPO**.

**3.4.1 El FOVI.-** fue creado el día 10 de abril de 1963, por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en el Banco de México y se le denominó “Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda”, haciéndose presente con este, el Gobierno federal en el mercado financiero de la vivienda de interés social. Entonces pues el FOVI es un fideicomiso del Banco de México, a través del cual el Gobierno federal apoya la adquisición de vivienda de interés social, por medio de créditos hipotecarios en condiciones preferenciales. Este tipo de crédito contempla un crédito adicional que facilita el pago de las mensualidades haciéndolas más accesibles.

Así mismo promueve el proceso de reestructuración del mercado de la vivienda en nuestro país al incursionar con algunas acciones en el desarrollo del mercado secundario de hipotecas.

El FOVI tiene como funciones prioritarias las siguientes:

1.- Promoción y financiamiento para la construcción de vivienda de tipo de interés social.

2.- Otorgar apoyos financieros para poder adquirir viviendas nuevas y usadas, con créditos a largo plazo; otorgar créditos puente a los promotores de la vivienda, esto mediante subastas por medio de instituciones financieras.

3.- contar con viviendas para otorgarlas en arrendamiento a las personas que carecen de recursos para pagar enganches o gastos de escrituración.

4.- apoyar a la banca privada para otorgar financiamiento a los proyectos habitacionales.

A partir del día 26 de febrero de 2002 es administrado por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., por lo que el FOVI ya no otorga créditos nuevos, únicamente administra, como parte de SHF, los créditos otorgados con anterioridad.

**3.4.2. FONHAPO.-** otro de los principales fondos es el Fondo de Habitaciones Populares (**FONHAPO**), creado en el año de 1981, por acuerdo presidencial, y tiene como principal objetivo el brindar atención a la población no asalariada, que cuenta con ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo, ofreciendo programas para el mejoramiento de las viviendas, construcción de las mismas o introducción de servicios, diferenciando su finalidad de los programas cuyo único fin es la construcción de viviendas.

Su Visión es: Ser la principal fuente de financiamiento para que las familias de escasos recursos adquieran, construyan o mejoren su vivienda.

Su Misión: Satisfacer las necesidades de financiamiento de las familias de menores ingresos, para que a través del crédito y el subsidio, adquieran, construyan o mejoren su vivienda, contribuyendo a la consolidación del patrimonio familiar.

Fonhapo ha racionalizado su estructura orgánica y ha descentralizado su operación hacia los organismos estatales, que son quienes cumplen la función de promoción y supervisión de estos créditos.

Ahora bien en cuanto a los programas orientados a la población que obtiene un ingreso menor, las instituciones que han avanzado en este sentido son Infonavit, Fovi y Secretaria de Desarrollo Social (Sedesol). El Infonavit cuenta con un Programa de vivienda progresiva que opera mediante convenios con Gobiernos Estatales y Municipales. Por su parte, el Fovi opera el Programa Especial de crédito y Subsidios a la Vivienda (Prosavi), el cual incluye un subsidio al frente hasta un 20 por ciento del valor del crédito.

Por su parte la Sedesol opera el Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva (Vivah), orientado a atender a la población urbana de bajos ingresos y , en el ámbito rural, busca el mejoramiento de la vivienda mediante acciones como el crédito a la palabra.

### **3.5 Organismos de Vivienda en Hidalgo.**

En la Constitución Política del Estado de Hidalgo, en el artículo octavo, se garantiza el derecho a la vivienda para todos los habitantes, pero de una manera general, sin mencionar de alguna forma específica a los trabajadores, y como en todos los casos se remite a la Ley que será la encargada de definir las bases para esto, y siempre supeditado a lo que en materia de vivienda señale el Gobierno Federal, el texto del artículo en comento señala:

“Artículo 8.-Todos los habitantes del Estado tienen derecho a la alimentación, a la salud, a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y en general al bienestar y a la seguridad individual y social, como objetivos de la permanente superación del nivel de vida de la población. La Ley definirá las bases y formas para conseguir estas finalidades en concurrencia con la Federación”

En el Estado de Hidalgo se cuenta con un organismo encargado de la vivienda, el cual a través de los años ha ido cambiando de nombre, funciones, atribuciones y modalidades de operación, el Extinguido Patronato Estatal de la Vivienda dentro de sus modalidades de las operaciones establecía que las viviendas podrían ser rentadas o dadas en propiedad a obreros campesinos y empleados, y los organismos creados con posterioridad a este en ningún momento lo mencionan, dichos organismos son:

### **3.5.1 PATRONATO ESTATAL DE LA VIVIENDA**

En el año de 1969, mediante decreto que se publicó el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Hidalgo el día 24 de mayo se creó el PATRONATO ESTATAL DE LA VIVIENDA, organismo que entre sus

funciones y atribuciones así como en las modalidades de las operaciones de este organismo se tenían en el Capítulo I, las siguientes:

### Funciones y Atribuciones

Artículo 1.-El Patronato Estatal de la Vivienda tendrá personalidad y capacidad jurídicas propias.

Artículo 2.-Son finalidades del Patronato estatal de la Vivienda:

I.-Coordinar los trabajos que en materia de habitación realicen los organismos oficiales, sindicales o sociedades civiles autorizando planes y financiamientos.

II.- Realizar investigaciones periódicas, para valorar las necesidades y demanda de habitación en las distintas zonas del Estado, tanto urbanas como rurales.

III.-Emplear personal técnico especializado en la planificación urbana y rural, así como en la construcción de las unidades habitacionales.

IV.-Estudiar y sugerir medidas para promover y coordinar con las autoridades la regeneración de las zonas urbanas.

V.-Elaborar planes para el mejoramiento en las condiciones de la habitación en todo el Estado.

VI.-Crear estímulos y eliminar obstáculos, a fin de que el sector inversionista, canalice sus recursos en la construcción de habitaciones.

VII.-Estimular la construcción de viviendas económicas y edificios multifamiliares, a fin de superar las condiciones de insalubridad de las zonas urbanas y rurales.

VIII.-Construir viviendas a bajo costo, individuales o colectivas, para su venta o arrendamiento en todo el Estado, que se destinarán a la satisfacción de las necesidades de las clases económicamente débiles.

IX.-.....

En tanto en el capítulo IV se establecían:

#### Modalidades de las Operaciones

Artículo 16.- Las habitaciones que construya el Patronato Estatal de la Vivienda, por sí o por conducto de terceros, se sujetarán a las siguientes normas:

I.-Se reunirán las condiciones de higiene y comodidad que permita cada región.

II.- Las viviendas serán rentadas o dadas en propiedad a **obreros**, campesinos y empleados y a quienes no sean dueños de otra propiedad y demuestren ser jefes de familia.

III.-.....

Como se podrá observar ya en las modalidades de las operaciones del extinto Patronato Estatal de la Vivienda el Estado de Hidalgo se tomaba en cuenta a los obreros para que estos pudieran ser propietarios de una vivienda tanto para el y su familia, cosa que al extinguirse este Organismo y se pierde.

### **3.5.2. INSTITUTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE HIDALGO**

El día 2 de diciembre de 1988, mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Hidalgo, se crea el Organismo descentralizado de la Administración Pública del Estado de Hidalgo, con personalidad jurídica y patrimonios propios, denominado INSTITUTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE HIDALGO. cuyo objeto era:

“ARTICULO 2o.-Es objeto del organismo el siguiente:

I. Servir como entidad auxiliar del Gobierno del Estado, ejecutando las acciones de vivienda, módulos comerciales, parques industriales y de poblamiento y el equipamiento necesario a bajo costo, ya sean individuales y colectivas, para venta y arrendamiento, en todo el territorio del Estado, destinadas a la satisfacción de las necesidades de los habitantes en general y en particular de la clase económicamente débil;

II. Elaborar programas y estudios para el mejoramiento de las condiciones de la habitación, de módulos comerciales, parques industriales y de poblamiento y desarrollo urbano, en el territorio del Estado, en

coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas;

III. Adquirir, operar y administrar las reservas territoriales ubicadas en el Estado, elaborando programas, proyectos y estudios de acciones habitacionales, de módulos comerciales, de parques industriales y de poblamiento con los fines ya señalados;

IV. Opinar sobre la operación y administración de parques de materiales destinados a apoyar programas de autoconstrucción de vivienda y en su caso, asesorar técnicamente dichos programas;”

### **3.5.3 INSTITUTO DE VIVIENDA DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE HIDALGO**

El 28 de junio de 1999, mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Hidalgo, se crea el Organismo descentralizado de la Administración Pública del Estado de Hidalgo, con personalidad jurídica y patrimonios propios, denominado INSTITUTO DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE HIDALGO. cuyo objeto y atribuciones entre otras eran:

ARTICULO 2.- El objeto del organismo es:

- I. Normar, instrumentar y conducir las políticas y programas relativos al desarrollo urbano, vivienda y construcción de equipamiento, bajo las directrices que se determinen en el marco de los Programas

Sectoriales correspondientes a los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

- II. Formular los Planes, programas y estudios de acciones de vivienda, de desarrollo urbano, de zonas comerciales, de parques de poblamiento, de la elaboración del catastro y la ubicación de zonas industriales, de conformidad con los fines señalados anteriormente.
  
- III. Promover a través de la planeación del uso del suelo, el mejoramiento del territorio en general y de las zonas marginadas en particular, el desarrollo urbano de los centros de población y definir las medidas necesarias que permitan, la aplicación de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos, vivienda y equipamiento urbano.

.....

ARTICULO 6.- Las atribuciones del organismo son:

.....

- VI. Coordinar con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal el ordenamiento territorial y al instrumentación del desarrollo urbano, la construcción de vivienda urbana y rural, .....

.....

XIII. Gestionar ante la autoridad federal competente apoyos para la adquisición de reserva territorial, construcción y mejoramiento de vivienda, tanto rural como urbana.....

.....

XVII Instrumentar acciones tendientes a posibilitar el acceso a la obtención y mejoramiento de la vivienda a las distintas vertientes de demanda de acuerdo a su viabilidad y a las líneas generales establecidas en los Planes de Desarrollo Nacional y Estatal en la materia.

.....

XX Normar y promover la participación sectorial en la producción, financiamiento, comercialización, titulación y mejoramiento de la vivienda y en los asentamientos humanos...

XXI Gestionar e impulsar la desgravación y desregulación administrativa de la actividad habitacional, especialmente la vivienda de interés social y popular.

Este Organismo tampoco se preocupa por la edificación de vivienda para los trabajadores, sino que únicamente se encargara de conducir las políticas que en materia de vivienda se emitan y dentro de sus posibilidades se encargara de obtener aportaciones y recursos para cumplir lo establecido en materia de vivienda en los Planes Nacionales y estatales de desarrollo.

### **3.5.4 PROMOTORA DE VIVIENDA HIDALGO**

El 8 de mayo de 2006, mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Hidalgo, se crea la Promotora de Vivienda Hidalgo como un Organismo descentralizado de la Administración Pública del Estado de Hidalgo, con personalidad jurídica y patrimonios propios, cuyo objeto se encuentra establecido en el capítulo I en el artículo segundo que a la letra dice:

Artículo 2.- El objeto de este Organismo es:

- I.- Promover y ejecutar directa o indirectamente los proyectos necesarios a efecto de atender a todas aquellas personas que quieran comprar, construir, adquirir, rentar o mejorar su vivienda y que no puedan adquirirlos mediante un sistema de crédito accesible, así como promover otros esquemas de financiamiento para el otorgamiento de créditos hipotecarios; y
  
- II.- Promover y ejecutar los instrumentos y mecanismos de financiamiento para adquirir , administrar y disponer de reservas territoriales aptas para el desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos para la vivienda, equipamiento y la infraestructura de los asentamientos humanos en el Estado, de acuerdo a la Planeación Estatal.

Las atribuciones de este Organismo se encuentran establecidas en el Capítulo III, artículo quinto que establece:

Artículo 5.- Para el cumplimiento de su objeto, el organismo tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Formular los programas de acuerdo a las políticas establecidas en la Planeación Estatal con la participación de los tres órdenes de Gobierno, Entidades Públicas, iniciativa privada y social, a fin de fortalecer la oferta y la demanda de vivienda para la construcción y mejoramiento de vivienda;
- II.- Promover y ejecutar los programas de vivienda y reserva territorial bajo las políticas establecidas con base a la Planeación Estatal;
- III.- Promover la participación del sector de la vivienda, en la producción, financiamiento, comercialización, titulación y mejoramiento de la misma.
- IV.- Fomentar esquemas de financiamiento para el otorgamiento de créditos y subsidios para el mejoramiento de la vivienda, apoyando a las familias con asistencia técnica, supervisión y con precios competitivos de materiales, así como su arrendamiento que, con flexibilidad y recursos apoyen el desarrollo del mercado habitacional en el Estado;
- V.- Impulsar y gestionar la mejora regulatoria en la actividad habitacional, especialmente la vivienda de interés social y popular, a fin de reducir los costos indirectos que repercuten en el valor final;
- VI.- Proponer al Ejecutivo del Estado la Celebración de Convenios de Colaboración y Coordinación con la Federación, Municipios, Entidades

Públicas o Privadas, tendientes a la construcción y mejoramiento de vivienda rural y urbana, con énfasis en la población de bajos recursos;

- VII.- Formular y llevar a cabo los programas de adquisición, administración y disposición de la reserva territorial, tendiente a articular el abasto del suelo con servicios básicos e infraestructura urbana, requerido como insumo en la construcción de vivienda;
- VIII.- Promover y participar en la colaboración y coordinación con los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal en los programas tendientes a satisfacer las necesidades de tierra para la vivienda, el equipamiento urbano y la construcción de la infraestructura de cabecera adecuada a que abarate los costos de inversión, en la edificación de vivienda;
- IX.- Fomentar la investigación y capacitación que propicie la utilización de innovaciones tecnológicas y diseños constructivos que reduzcan los costos de la vivienda, tiempos de construcción, garanticen la protección al ambiente y economicen el aprovechamiento de bienes y servicios asociados a la ocupación y funcionalidad de la vivienda, que contribuyan al uso racional del agua y fomenten su reciclaje;
- X.- Impulsar para el mejor desempeño de sus funciones, las reformas, adiciones y derogaciones a las Leyes en la materia, que propicien la producción de vivienda, para el cumplimiento de sus atribuciones;
- XI.- Fomentar la participación de la comunidad en acciones de autoconstrucción y en general, en la realización de obras urbanas necesarias para mejorar sus condiciones de vida.

Como se podrá observar salvo lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley Orgánica del Patronato Estatal de la Vivienda en el que se establece que las viviendas serán rentadas o dadas en propiedad a obreros, los Organismos creados en el Estado de Hidalgo, encargados de las políticas gubernamental en materia de vivienda, en ningún momento en su objeto o atribuciones se refiere a los trabajadores, únicamente se concreta a señalar que se formularan, crearan, promoverá, la construcción de vivienda para los habitantes del Estado y las clases económicamente débiles, con lo cual como ya lo hemos venido señalando, no se toma en cuenta a los trabajadores, labor que se deja a los organismos que financian viviendas como son INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVIMI. etc.

### **3.5.5 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2005-2011**

“Es de mencionarse que dentro del Plan Estatal de Desarrollo 2005-2006 el gobierno del Estado de Hidalgo establece en materia de vivienda lo siguiente:

#### **2.3 Vivienda**

Garantizar el uso, la adquisición y al posesión de una vivienda digna es un derecho elevado a rango constitucional con el que está comprometido el Gobierno del Estado. La política que hemos definido en materia de vivienda hace posible garantizar la presencia de todos los mecanismos institucionales, financieros y privados para facilitar su adquisición, así como el mejoramiento y regulación de las ya existentes.

Para una eficaz instrumentación de nuestra política de vivienda es necesario asegurar la correspondencia entre los elementos de normatividad, planeación y promoción de la actividad inmobiliaria, tales como la formulación del Programa Estatal de Vivienda; estudios de la demanda; proyectos de infraestructura vial en zonas susceptibles de integración al desarrollo urbano, y esquemas de financiamiento para el desarrollo de reservas territoriales destinadas a este fin.

En los últimos años, la distribución de la población dentro de la entidad se ha caracterizado por la intensificación del proceso de urbanización en las cabeceras municipales y la expansión del mismo sobre las propias estructuras viales que comunican al estado. Estos fenómenos se han manifestado en índices de crecimiento superiores a las existentes a nivel nacional.

Los esfuerzos realizados en materia de promoción y mejoramiento de la vivienda, han redundado en mejoras significativas respecto a su calidad y a la cobertura de los satisfactores básicos de ésta, así como en la durabilidad de sus materiales de construcción.

La edificación constante de viviendas es una actividad permanente en la gestión de gobierno. En ésta, la adquisición de una reserva territorial bien planeada y con respeto a los más amplios criterios ambientales y de sustentabilidad, es esencial para garantizar la cobertura ordenada de la demanda de un espacio habitacional adecuado para todos los hidalguenses. Por ello, la reserva territorial destinada hacia zonas urbanas se han moderado considerablemente en la presente década, considerándose en 58,297 hectáreas par fines de 2003.

Asimismo, dicha edificación se ha mantenido bajo una constante significativa de crecimiento, superando en los últimos 3 años la construcción de 10,000 viviendas anuales.

En esta materia el reto es grande y el compromiso con los hidalguenses es aún mayor, por tal razón, en el Gobierno del estado realiza acciones contundentes y bien planeadas para garantizar el acceso a la reserva territorial de forma sustentable y el crecimiento ordenado de las principales zonas urbanas en la entidad.

#### Objetivos:

Consolidar a la vivienda como prioridad de la política social del Gobierno del Estado.

Fortalecer los programas estatales y los mecanismos de colaboración institucionales para la mejora y el aumento en la calidad de la vivienda social.

Impulsar el fomento a la vivienda y comprometer la participación de la iniciativa privada en la construcción, mejora y financiamiento de ésta.

#### Estrategias

Promover mayores y más accesibles fuentes de financiamiento y programas crediticios para la adquisición de espacios habitacionales a más bajo costo.

Establecer mecanismos más eficientes de colaboración con los municipios a fin de reforzar la planeación y la adquisición ordenada de

reserva territorial para el desarrollo urbano y la construcción de asentamientos urbanos.

Fortalecer los programas de ampliación, rehabilitación y mejoramiento de la vivienda.

Líneas de acción:

Signar convenios y acuerdos con dependencias de los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado, a fin de promover la construcción y mejora de vivienda.

Promover acuerdos y convenios con dependencias y organismos para la adquisición de vivienda.

Establecer acciones conjuntas con los municipios para ejecutar programas de ampliación, rehabilitación y mejoramiento de la vivienda.

Impulsar el aseguramiento de reservas territoriales para la vivienda.

Formular mejores esquemas de ordenamiento territorial del suelo urbano en base a las políticas estatales que promuevan un mayor equilibrio entre las regiones.

Promover acciones entre las comunidades rurales y zonas urbanas con mayor marginación, para el mejoramiento y la autoconstrucción de sus espacios habitacionales.

Impulsar la construcción de vivienda con nuevas tecnologías, materiales y métodos que abaraten los costos de edificación.

Implementar un programa estatal de vivienda.

En el primer informe de gobierno del Lic. Miguel Ángel Osorio Chong en el capítulo relativo a la vivienda establece:

#### 4.2 Vivienda

En esta materia, se promovió la construcción de zonas habitacionales en municipios con menor incidencia en la edificación de viviendas para controlar el crecimiento desmedido de asentamientos en zonas densamente pobladas.

Para conjuntar la participación de los sectores involucrados en la promoción y edificación de la vivienda se celebraron diversos convenios entre dependencias de los distintos ordenes de gobierno y empresas particulares que coadyuvaron a la obtención de mejores opciones de financiamiento y a la reducción de costos de construcción y venta.

De igual manera, se celebraron acuerdos con las instituciones generadoras de espacios habitacionales, logrando incrementar la oferta de vivienda con relación a los años precedentes.

En el apartado relativo a la vivienda nueva se menciona que de acuerdo a los organismos encargados de financiar esta y los programas específicos en la materia se edificaron en el Estado 10, 630 viviendas”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fuente: Plan Estatal de Desarrollo 2005-20011 del Estado de Hidalgo

## **CAPITULO CUARTO**

### **VIVIENDA DERECHO DEL TRABAJADOR**

Todo ser humano tiene derecho a tener un lugar en el cual pueda llevar a cabo sus necesidades más elementales como son: donde comer, donde dormir y un donde cubrirse de la intemperie, la política habitacional a corto plazo debe orientarse a proporcionar seguridad en la tenencia, servicios básicos y un espacio construido aunque de manera inicial, el cual a través del tiempo y del esfuerzo del trabajador se vaya incrementando gradualmente, esto es se debe otorgar especial importancia a los programas de vivienda.

Lo anterior debido a que el Derecho a la vivienda se está perdiendo paulatinamente para la clase trabajadora, y no se diga para la población en general, lo anterior en virtud de la entrada de las instituciones inmobiliarias que manejan el dinero de los trabajadores, y en este caso el Estado que sigue manipulando al pueblo y vendiéndole la idea de que el sistema habitacional sigue avanzando, y que si puede el trabajador conseguir un patrimonio para él y su familia.

Es triste ver la realidad que enfrenta nuestro pueblo que tanto luchó por sus derechos, por sus sueños e ideales, ya que los representantes de los trabajadores no han hecho nada por la clase que representan, ya que el poder los ha corrompido y se han olvidado a la clase a la que representan, hoy en día un importante número de trabajadores aun no cuentan con una vivienda para poderla habitar y ni hablar de que cuenten con una vivienda digna y decorosa.

#### **4.1 Definición de Vivienda**

El término jurídico de la vivienda proviene del latín Vivienda, de vivere, vivir es el vocablo utilizado en la materia jurídica del trabajo para denotar la casa o morada que un patrón debe proporcionar a sus trabajadores, de acuerdo con las modalidades establecidas en la Constitución, en disposiciones reglamentarias, en los contratos colectivos o en instrumentos que derivan de acuerdos paritarios.

La vivienda es la morada o la habitación, es un modo de vivir.

Otra definición de vivienda según el Diccionario enciclopédico Universal es “aquel lugar el cual es habitado u ocupado por personas o seres humanos, de una manera constante o temporal, las cuales son hechas por distintos materiales dependiendo el medio geográfico en que sea hecha, como lluvioso cálidos, fríos, etc.; así también depende del tipo de la población y de la clase de trabajo o modo de vivir, también depende del grado de civilización y las costumbres”.

#### **4.2 Características de toda Vivienda**

De acuerdo a la definición anterior considero que las características de la vivienda pueden variar por las condiciones geográficas y culturales de cada lugar, pero dentro de las principales características con las que debe contar una vivienda podemos mencionar las siguientes:

La Higiene: toda vivienda debe de ofrecer condiciones de higiene que sean suficientes para reducir las probabilidades de enfermedad para las personas que la habitan.

La Protección: con esto nos referimos a que toda vivienda deba ser suficiente para aislar a sus ocupantes de agentes externos como son calor, frío, lluvia, viento, polvo, ruido, inundaciones sismos etc.

La Seguridad: para que los habitantes de una vivienda tengan un máximo de confianza o tranquilidad esto es que se tenga la idea de que no existe ningún peligro dentro de ella.

La Privacidad: Es la capacidad que tiene las personas que ocupan la vivienda para aislarse del medio social y físico.

La Comodidad: que las personas que habitan una vivienda se sientan bien dentro de ella para poder realizar sus actividades tanto domesticas como culturales y de esparcimiento dentro de ella.

La Localización: esta es de gran importancia, ya que es un complemento de todas las anteriores, ya que si la vivienda se encuentra lejos de los centros de trabajo y de educación, propician de cierto modo una molestia para sus ocupantes por el largo trayecto que hay que recorrer de un lado a otro.

Considero que estas serian las mas elementales características que debe de reunir una vivienda para poder ser habitada, sin dejar de lado la calidad de los materiales empleados para la construcción de esta

### **4.3 Situación de la Vivienda en México**

Uno de los factores que incide de una forma muy importante en el desarrollo de los programas habitacionales de vivienda en México es el ingreso de las familias.

Entre las principales causas de la insatisfacción de la necesidad de vivienda de la mayor parte de la población nacional esta en la concentración de la riqueza y de los ingresos y la falta de empleo debidamente remunerado por una gran parte de la población, la vivienda es una condición básica para la reproducción de la fuerza de trabajo de la población, no obstante debido a los bajos ingresos de los trabajadores en general y los altos precios de la vivienda, se obliga a los trabajadores y a la población en general a vivir en vecindades, ciudades perdidas o asentamientos irregulares.

En el campo el acceso a una vivienda se realiza mediante la construcción de viviendas pequeñas, las cuales en su mayoría carecen de los servicios básicos como son agua, luz, drenaje y energía eléctrica con pisos de tierra y construidas con materiales de la región y en no pocos casos estos no son los ideales para esto y poco resistentes a las inclemencias del tiempo.

En el medio urbano, la problemática de la vivienda, se observa en la dificultad de conseguir tierra para la construcción , situación que se ve compensada con la construcción de viviendas en tierras de uso agrícola, ya que esta suele ser mas barata aunque se encuentra lejana de los centros urbanos.

Es una realidad que el Estado no apoya como debiera la construcción de vivienda para los trabajadores que obtienen bajos ingresos, y los constructores de vivienda ignoran la forma de vida de las personas que habitaran las viviendas que construyen.

Según los datos enunciados en los informes dados desde el año 2000 hasta el 2006 del los gobernadores del Estado de Hidalgo las viviendas construidas en el estado han sido:

En el primer informe de Gobierno del Lic. Manuel Ángel Núñez Soto del año 2000, se precisa que en el periodo que se informa se construyeron 8,584 viviendas, beneficiándose a 42,920 hidalguenses.

En el segundo informe dado en el año 2001 se indica que se construyeron 9,481 viviendas, con lo que se beneficio a 43,024 personas que habitan en el Estado de Hidalgo.

El tercer informe dado en el año 2002, establece que se construyeron 9,887 viviendas, con las que se beneficiaron 49,435 habitantes del Estado de Hidalgo.

En el cuarto informe, se indica que se construyeron 10,026 viviendas para beneficio de 40,104 personas.

En el quinto informe se señala que se construyeron 10,487 viviendas

Por ultimo en el sexto informe de Gobierno del Lic. Manuel Ángel Núñez Soto se edificaron 8,600 viviendas las cuales beneficiaron a 34,400 personas.

El INEGI reporta que los créditos para vivienda del sector público para el estado de Hidalgo en el año 2005 fueron:

INFONAVIT	6 750
SEDESOL	455
SHF	269
FOVISSSTE	N/D
TOTAL	7 474

De las cuales solo en algunos municipios del Estado de Hidalgo se construyeron:

- PACHUCA DE SOTO

INFONAVIT	323
SHF	103
TOTAL	426

- MINERAL DE LA REFORMA

INFONAVIT	1 434
SHF	113

TOTAL 1 547

- TIZAYUCA

INFONAVIT 2 939

SHF 13

TOTAL 2 952

- TULA DE ALLENDE

INFONAVIT 303

SHF 6

TOTAL 309

- TULANCINGO DE BRAVO

INFONAVIT 571

SHF 10

TOTAL 581

- ZEMPOALA

INFONAVIT 775

SHF 2

TOTAL                      777

De lo que podemos decir que en porcentajes de viviendas construidas en el año 2005 en el Estado de Hidalgo, son:

TIZAYUCA	39.5%
MINERAL DE LA REFORMA	20.7%
ZEMPOALA	10.4%
TULANCINGO DE BRAVO	7.8%
PACHUCA DE SOTO	5.7%
TULA DE ALLENDE	4.1%
RESTO DE MUNICIPIOS	11.8%

#### **4.4 Derecho de la familia a la Vivienda en México**

La necesidad de la vivienda surge como una de las más sentidas de la población, su carencia se traduce en problemática social por la insatisfacción que provoca y la frustración que genera, la vivienda como parte esencial de

la estabilidad familiar, tiene una significación directa para la comunidad y en general para todo el país.

Como podremos recordar, en nuestra Carta Magna se encuentra contemplado el derecho a la vivienda, el cual se considera como Garantía Individual al haberse adicionado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de fecha 7 de febrero de 1983, un párrafo al Artículo cuarto, quedando su texto de la siguiente forma:

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.

Este ordenamiento, reviste el nivel de garantía social, cuyos destinatarios son los núcleos familiares y es procurada mediante leyes específicas que permitan la actuación estatal que se requiere.

La familia es en el contexto de este artículo una organización social con obligaciones y derechos, entonces pues, si bien la vivienda correspondería en principio a todo ser humano como garantía a su existencia, el legislador reconoció a “toda familia” y no a “todo trabajador o individuo” como el titular de este derecho.

#### **4.5 Derecho a la Vivienda para los Trabajadores**

Todos los seres humanos tenemos derecho a un lugar donde comer, donde dormir y cubrirse de la intemperie, la legislación mexicana no ha explicitado el derecho universal a la vivienda, este derecho se ha mantenido

asociado al derecho del trabajo, la intención original de la Constitución de 1917, de responsabilizar a los empresarios del cumplimiento de éste derecho de los trabajadores se mitigo con las reformas llevadas a cabo a principio de los años setenta.

La política habitacional a corto plazo se debe de orientar a proporcionar seguridad en la tenencia, servicios básicos y un espacio suficiente construido, el derecho a la vivienda por parte de los trabajadores de menos ingresos se va perdiendo de forma paulatina, lo anterior se da en mayor medida con la entrada al mercado habitacional de las grandes empresas inmobiliarias, a las cuales solo les interesa construir viviendas para aquellos trabajadores que tienen ingresos altos, olvidándose de aquellos que ganan menos.

El Estado sigue manipulando al pueblo con la idea de que cada vez se construyen mas viviendas, para que los trabajadores puedan tener un patrimonio para ellos y su familia, sin mencionar que estas casas no podrán cubrir sus necesidades de vivienda.

#### **4.6 Incapacidad del Estado para otorgar vivienda.**

Lo principal y mas importante es comenzar por distinguir entre los derechos fundamentales y básicos del hombre y aquellos que por motivos políticos, dogmáticos y demagógicos, los presentan en la Constitución como una obligación del Estado de otorgar beneficios a la población.

Un ejemplo de lo anterior es el derecho a una vivienda digna, la redacción de este tipo de derechos, da la impresión de que el Estado tiene la

obligación de proveer a todos los habitantes del país de una vivienda, lo cual es materialmente imposible, ya que si los trabajadores que se supone tiene el derecho a que se les otorgue una vivienda, aun no se satisface esta demanda por parte de los organismos encargados de esto, no hablemos de la demás población, que no satisface tampoco esta necesidad.

Lo anterior en virtud de que el Estado no cuenta ni con los recursos ni con los medios necesarios para otorgar todos los bienes y servicios necesarios a todos sus gobernados, por lo que de modo alguno se empiezan a crear lo que podemos denominar falsos derechos, ya que estos no son posible de cumplimentar.

Los derechos básicos de todo ser humano, Vida, Propiedad y Libertad, no significa que el gobierno tiene que dar, sino un respetar, garantizar y preservar ante todo estos derechos de los individuos.

Un gobierno que garantiza los derechos fundamentales de todo ser humano, no se compromete a hacer algo que implique tomar de otros, para respetar esos derechos, sino a no quitar la vida, la propiedad o la libertad a sus ciudadanos y garantizarles que tampoco les violara esos derechos a los demás ciudadanos, no hay gobierno en el mundo, por rico, poderoso y eficiente que sea, que pueda garantizarle a todos los ciudadanos, alimentación, empleo, educación, salud y vivienda.

Analizando lo establecido por el Artículo 4º. Constitucional, en su párrafo cuarto, en el que a la letra dice: "Toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa" pareciera que el legislador únicamente se preocupo por la familia, la cual en términos subjetivos, pudiera ser el conjunto de personas de iguales apellidos, o como la organización social básica con obligaciones y derechos, pero que pasa con todas las demás

personas que nunca se casan y forman una familia propia, aquellas que permanecen solteras, quedarían entonces fuera para gozar de una vivienda, sin disfrutar de este derecho.

De aquí que si en principio la vivienda correspondería a todo ser humano como garantía a su dignidad existencial, el Legislador solo lo reconoce como integrante de una familia. Y surge el descontento de las partes, en especial de los trabajadores que quedan fuera de este contexto legal, por lo que esto debiera ser motivo de reforma a este artículo, en el cual se debería de disponer que “todo trabajador o individuo”, sea el titular del derecho, en su calidad de ciudadano mexicano, y no únicamente la familia como se encuentra establecido hasta el momento.

Por cuanto hace a la segunda parte de este artículo menciona que “ la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”, esto se refiere a que la Ley establecerá y creará Leyes y reglamentos, como por ejemplo la Ley Federal de Vivienda, regula los instrumentos y apoyos federales, entre los que se encuentran, la programación y evaluación de las decisiones gubernamentales en materia de vivienda, la elaboración, operación y conducción de normas en materia de tierra para la vivienda, los estímulos y fomentos para la producción y distribución de materiales, tecnología y asistencia técnica, la normatividad para dar acceso a créditos y asignaciones de viviendas; la organización y gestión solidaria, las bases del Sistema Nacional de Vivienda, para la coordinación y concretización con los tres niveles de gobierno y con los sectores público y privado.

Es así como el Estado es quien tiene las facultades para legislar en materia habitacional, regulando la programación y financiamiento en esta materia, siendo en este rubro en el que han surgido, Institutos, Fondos y

Organismos, tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE, ISSFAM, FONHAPO etc., así mismo se han ido creando herramientas correspondientes a la competencia de la SEDESOL, la cual opera las políticas de urbanización y habitacionales a nivel nacional.

Entonces podemos decir que el Estado ha cumplido con su obligación en cuanto hace a su deber de crear la instrumentación legal, y no a la parte que se refiere a la dotación de viviendas para la población en general y en particular a los trabajadores, por lo que es de suma importancia que se deje de permitir la propagación de falsos derechos, creando expectativas inexistentes a los gobernados imposibles de llevarse a cabo por el Estado en una realidad social, pues es completamente imposible presentar en una Constitución o Ley, el derecho a la vivienda como una obligación del Estado.

## CONCLUSIONES

Una de las tareas prioritarias del país en los próximos años, será redefinir el papel de los organismos nacionales de vivienda para que se pueda hacer frente al déficit de estas, ya que aunque los organismos encargados del financiamiento que no de la construcción de viviendas, anuncian con bombo y platillo la construcción de estas en cifras que son record según ellos, los trabajadores y las personas en general que requieren una vivienda no ven satisfecha su necesidad.

Para lograrlo, se requiere el establecimiento de una política nacional de vivienda con visión de mediano y largo plazo, que considere la homologación de criterios y políticas de estos organismos y que actúen de forma coordinada con el esfuerzo que están desarrollando las entidades estatales de vivienda y las instituciones financieras, poniendo especial énfasis en la atención de las necesidades de vivienda de los trabajadores con menores ingresos y en general de las familias que de algún modo necesitan de un lugar en donde poder convivir con sus familias.

Ante la problemática de los bajos ingresos de los trabajadores, y en general de la mayoría de las familias mexicanas, se requiere crear mecanismos que posibiliten el acceso para que los que cuentan con menos ingresos tengan la posibilidad de acceder a una vivienda, el Estado con el apoyo de entidades como la banca y los organismos creados con tal fin apoyen a quienes mas lo necesitan.

Se requiere, también, realizar un esfuerzo adicional de simplificación administrativa para disminuir aún más los costos indirectos a través de la profundización de medidas relacionadas con la desregulación de trámites,

permisos y licencias. Esto implica la aprobación de los reglamentos de construcción en los Estados para uniformizar los criterios a nivel nacional.

Es cierto que la producción de vivienda no es solo responsabilidad exclusiva del Estado, mas sin en cambio si lo es la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento básico tanto en la transformación de los factores estructurales que determinan la problemática de la vivienda, y que en modo alguno puedan hacer que lo establecido en el artículo cuarto de nuestra carta Magna se llegue a hacer efectivo, por cuanto hace que “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”, aun cuando dentro de esta definición no se habla de los trabajadores, que son en gran medida el sustento de las familias mexicanas.

Si bien es cierto el Estado ha creado Leyes y reglamentos así como institutos y organismos que se encargan de la dotación de vivienda, estos debido al excesivo burocratismo, no cuentan con los mecanismos adecuados para que los trabajadores puedan tener una vivienda.

Es de reconocerse el esfuerzo del Estado que en los últimos años ha incrementado la oferta de vivienda, pero también es menester señalar que estas viviendas son de un tamaño que no satisfacen las necesidades de los trabajadores que llegan a obtener una de estas, ya que aunque el precio se ha incrementado considerablemente, el tamaño de estas casas no se incrementa, ya que según los constructores como los créditos son bajos estos no alcanzan para que se obtengan viviendas mas grandes, esto sin mencionar que los trabajadores que resulten afortunados al obtener un crédito, se llegan a endeudar por un lapso de hasta treinta años en el cual termina pagando hasta tres veces el costo del crédito obtenido, esto para los que menos ingresos tienen.

Cabe mencionar que las ciudades están creciendo de una manera desordenada y anárquica, con la falsa idea de que se crean nuevos fraccionamientos en los cuales se construyen vivienda para los trabajadores, que si bien es cierto en parte, los que obtienen estas viviendas son aquellos que mas gana ya que los que obtienen ingresos mínimos, no pueden acceder a este tipo de vivienda por lo caro de estas.

Por lo que es necesario que los legisladores pongan mas atención a quienes aun cuando cuentan con un trabajo fijo y con “las prestaciones de ley” por la cuantía de los ingresos es difícil que puedan obtener una vivienda y que en un sueño que algún día pueda ser realidad que en el articulo cuarto constitucional, se establezca “todo trabajador o individuos tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” .

Tomando en cuenta que por trabajador nos referimos a todas aquellas personas que realicen un trabajo remunerado aun cuando no cuenten con las prestaciones de ley, por que de no ser así se estaría discriminando a un gran porcentaje de individuos que no cuentan con estas, pero que si contribuyen de algún modo a que este país siga adelante y no cuentan con un aliciente, ya que por las lagunas en la ley estos se encuentran desprotegidos, y nuestros legisladores no quieren o no pueden poner orden en este sentido, por que esto conllevaría a que el déficit de vivienda para los trabajadores fuera aun mas grande.

## **P R O P U E S T A**

De lo expuesto en el presente trabajo, se ve la necesidad de que nuestros legisladores, ya sean los diputados o los senadores se avoquen a promover una reforma al artículo cuarto Constitucional, en la relativo a la vivienda, para que este acorde a lo señalado en las leyes reglamentarias.

Ya que como se ha visto de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda, se señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, dejando a un lado a los trabajadores que no quieren o no pueden llegar a tener una familia, lo que es discordante con lo establecido en las leyes reglamentarias de los organismos dedicados al financiamiento de vivienda.

Dicha reforma sería para que en el contenido del artículo cuarto constitucional, se establezca que todo trabajador o individuo tenga el derecho a disfrutar de una vivienda, que además se pueda decir que esta sea digna y decorosa, con lo que se tendría resuelto un añejo anhelo de la clase trabajadora, que es la que de modo alguno sostiene a este gran país y que en la mayoría de los casos no se le retribuye a esta como se debiera

El derecho a la vivienda se enmarca dentro del régimen de Seguridad Social; el cual requiere de una reglamentación jurídica propia, dentro de la cual se asegurara que todos los trabajadores tuvieran derecho a una vivienda, que se regulara que aquellos trabajadores que por su sueldo no

lograran ser sujetos de crédito, el Estado y el Patrón les otorgaran una compensación, con la cual se pudiera resolver esta situación.

Así mismo los Organismos encargados de otorgar crédito a los trabajadores debieran de preocuparse por establecer líneas de crédito un poco mas accesibles a los trabajadores de menores ingresos, sin que esto repercutiera en la vivienda, esto es que fuera una vivienda digna para poder vivir.

Es también necesario que se reforme el contenido del artículo cuarto constitucional, para se establezca que **“todo trabajador o individuo”** tenga el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, con lo que se tendría resuelto un añejo anhelo de la clase trabajadora,

## **BIBLIOGRAFIA**

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. 29ª. Ed., Porrúa, México 1997.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. 29ª. Ed., Porrúa, México 1997.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. 10ª. Ed. Porrúa, México 1997.

DE IBARROLA, Antonio. Derecho de Familia 4ª. Ed., Porrúa, México 1993

DE PINA, Rafael. Diccionario De Derecho 10ª. Ed., Porrúa, México 1981

GARCIA MAYNES, Eduardo. Filosofía del Derecho 9ª. Ed., Porrúa México 1997.

PENICHE BOLIO, Francisco J., Introducción al Estudio del Derecho 13ª. Ed. Porrúa, México 1997.

SÁNCHEZ MARQUEZ, Ricardo, Derecho Civil, Ed., Porrúa, México 1998

V. CASTRO. Juventino, Garantías y Amparo 9ª. Ed. Porrúa México 1996.

## **LEGISLACIONES**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Hidalgo.

Código Familiar y de Procedimientos Familiares del Estado de Hidalgo.

Derecho del Pueblo Mexicano, México a través de sus Constituciones.

Ley Federal del Trabajo

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores.

Ley del Instituto de Seguridad Social Para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales.

## **O T R A S   F U E N T E S**

Diario Oficial de la Federación

Inegi

Internet

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Hidalgo.

Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 del Gobierno del Estado de Hidalgo