



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

ESCUELA SUPERIOR DE COMERCIO Y ADMINISTRACIÓN UNIDAD STO. TOMÁS

SECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

**“PROPUESTA DE UNA POLÍTICA PÚBLICA PARA DISMINUIR EL
DETERIORO EN LAS UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL
EN LA CIUDAD DE MÉXICO”**

TESIS

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRO EN CIENCIAS EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PRESENTA:

PEDRO ANTONIO SATURNINO

DIRECTORES DE TESIS:
DRA. MARÍA TRINIDAD CERECEDO MERCADO
DR. PRUDENCIO ENRIQUE NAVARRETE RODRIGUEZ

CIUDAD DE MÉXICO.

OCTUBRE 2016





INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

ACTA DE REVISIÓN DE TESIS

En la Ciudad de MÉXICO siendo las 10:30 horas del día 5 del mes de JULIO del 2016 se reunieron los miembros de la Comisión Revisora de Tesis, designada por el Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de LA E. S. C. A.

para examinar la tesis titulada:

“PROPUESTA DE UNA POLÍTICA PÚBLICA PARA DISMINUIR EL DETERIORO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO”

Presentada por el alumno:

ANTONIO

Apellido paterno

SATURNINO

Apellido materno

PEDRO

Nombre(s)

Con registro:

B	1	4	1	2	6	4
---	---	---	---	---	---	---

aspirante de:

MAESTRÍA EN CIENCIAS EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Después de intercambiar opiniones los miembros de la Comisión manifestaron **APROBAR LA TESIS**, en virtud de que satisface los requisitos señalados por las disposiciones reglamentarias vigentes.


LA COMISIÓN REVISORA

Directores de tesis


DR. PRUDENCIO ENRIQUE NAVARRETE
RODRÍGUEZ


DRA. MARÍA TRINIDAD CERCEDO MERCADO


DR. ZACARIAS TORRES HERNÁNDEZ


DR. ESTEBAN MARTÍNEZ DÍAZ


M. EN C. ARTURO EVENCIO VELÁZQUEZ
GONZÁLEZ

PRESIDENTE DEL COLEGIO DE PROFESORES


DR. LUIS ROCHA LONA



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL
E.S.C.A. SANTO TOMÁS
SECCIÓN DE ESTUDIOS DE
POSGRADO E INVESTIGACIÓN



INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

SECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

CARTA CESIÓN DE DERECHOS

En la Ciudad de México, el día 21 de Octubre del 2016, el que suscribe PEDRO ANTONIO SATURNINO, alumno del programa de Maestría en Ciencias con especialidad en Administración Pública, con número de registro B141264 adscrito a la Escuela Superior de Comercio y Administración, manifiesta que es autor intelectual del presente trabajo de tesis bajo la dirección de la Dra. María Trinidad Cerecedo Mercado y el Dr. Prudencio Enrique Navarrete Rodríguez y cede los derechos del trabajo intitulado:

**“PROPUESTA DE UNA POLÍTICA PÚBLICA PARA DISMINUIR EL
DETERIORO EN LAS UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL
EN LA CIUDAD DE MÉXICO”.**

Al Instituto Politécnico Nacional para su difusión, con fines académicos y de investigación.

Los usuarios de la información no deben reproducir el contenido textual, gráficas o datos del trabajo sin el permiso expreso del autor y/o director del trabajo. Este puede ser obtenido escribiendo a la siguiente dirección: Sección de Estudios de Posgrado e Investigación de la Escuela Superior de Comercio y Administración Unidad Sto. Tomás, Edificio H, cubículo 4. Si el permiso se otorga, el usuario deberá dar el agradecimiento correspondiente y citar la fuente del mismo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pedro Antonio Saturnino', is positioned above the printed name. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the beginning.

PEDRO ANTONIO SATURNINO

ÍNDICE

Carátula de la tesis		1
SIP 14		2
Carta de cesión de derechos		3
Índice		4
Relación de cuadros, tablas y gráficas		7
Glosario		8
Relación de Siglas y Abreviaturas		11
Resumen		12
<i>Abstract</i>		13
Agradecimientos		14
Introducción		15
Capítulo I. ESTRATEGIA DE INVESTIGACIÓN		17
1.1	Marco Referencial	17
1.1.1	Antecedentes Históricos	18
1.2	Estado del Arte	20
1.3	Planteamiento del Problema	26
1.4	Delimitación del Problema	28
1.4.1	Espacial	28
1.4.2	Temporal	28
1.5	Justificación de la Investigación	28
1.5.1	Conveniencia	29
1.5.2	Relevancia Social	29
1.5.3	Implicación Práctica	29
1.5.4	Valor Teórico	29
1.5.5	Utilidad Metodológica	30
1.6	Hipótesis	30
1.6.1	Variable dependiente	30
1.6.2	Variables independientes	30
1.7	Objetivos	31
1.7.1	General	31
1.7.2	Específicos	31
1.7.3	Preguntas de Investigación	31
1.8	Método	33
1.9	Tipo de Investigación	34
1.10	Marco Contextual	35

1.11	Reseña Histórica	35
1.12	¿Qué es la Procuraduría Social de la Ciudad de México?	36
1.12.1	Facultades	37
1.12.2	Organización	39
1.12.3	Visión	41
1.12.4	Misión	41
1.12.5	Objetivos	41
1.12.6	Valores	41
1.12.7	Oficinas Desconcentradas	42
1.12.8	Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio	42
1.12.9	Queja Condominal	43
1.12.10	Organigrama	45
1.12.11	Cursos de Capacitación	47
Capítulo II. MARCO TEÓRICO		48
2.1	Introducción	48
2.2	Marco Conceptual Definiciones	49
2.3	Políticas públicas	49
2.3.1	Definición de Políticas Públicas	50
2.3.2.1	Análisis	52
2.3.3.2	Conclusiones sobre el concepto de política pública	52
2.4	Políticas Públicas en México	53
2.5	Distrito Federal	55
2.5.1	Ciudad de México	57
2.6	Régimen de Propiedad en Condominio	58
2.7	Unidad Habitacional	60
2.8	Viviendas de Interés Social	61
2.9	Unidades Habitacionales en Otras Ciudades del Mundo	64
2.9.1	Marsella	64
2.9.2	Múnich	67
2.9.3	Beijín	69
2.10	Matriz de Congruencia	70
Capítulo III. TRABAJO DE CAMPO		71

3.1	Antecedentes	71
3.2	Población Objetivo	72
3.3	Técnica de Recolección	72
3.4	Periodo de Levantamiento	72
3.5	Diseño y Selección de la Muestra	73
3.6	Tamaño de la muestra	73
Capítulo IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS		74
4.1	Análisis de los resultados	74
4.2	Discusión de los resultados	85
4.3	Alcances de la Investigación	90
4.4	Contestación a Preguntas de Investigación	91
Capítulo V. PROPUESTA DE POLÍTICA PÚBLICA		94
5.1	Área de Aplicación	94
5.2	Misión	94
5.3	Problemática	95
5.4	Objetivo del proyecto de política pública de Unidades Habitacionales de Interés Social	95
5.5	Alcance del proyecto de política pública de Unidades Habitacionales de Interés Social	95
5.5.1	Asamblea General de Condóminos	97
5.5.2	Gobierno de la Ciudad de México	97
5.5.3	Dirección de Obras Públicas de la Ciudad de México	97
5.5.4	Autoridades Delegacionales de la Ciudad de México	98
5.5.5	Empresas Desarrolladoras	98
5.5.6	Procuraduría Social	98
5.5.7	Condóminos	99
5.5.8	Organismos Gubernamentales	99
Conclusiones		100
Recomendaciones		101
Referencias		102
Anexos		107

RELACIÓN DE TABLAS y FIGURAS

Tabla	1.1	Número de Financiamientos de Viviendas. 1995-2012	28
Tabla	1.2	Planteamiento del Problema	32
Tabla	1.3	Bosquejo del método de la investigación	33
Figura	1.1	Procuraduría Social	36
Tabla	1.4	Quejas de Infraestructura urbana del otrora Distrito Federal	44
Figura	1.2	Organigrama Procuraduría Social	45
Figura	1.3	Continuación Organigrama Procuraduría Social	46
Tabla	2.1	Clasificación de la vivienda por precio promedio en el Código de Edificación de Vivienda 2010	62
Tabla	2.2	Organismos públicos y privados que se encargan de proporcionar créditos hipotecarios	63
Tabla	2.3	Matriz de Congruencia	70
Tabla	2.4	Planteamiento del Problema - Hipótesis	70
Figura	4.1	Número de Encuestas	75
Figura	4.2	Antigüedad de las unidades habitacionales	75
Figura	4.3	Estatus de la vivienda en relación a quien es el dueño	76
Figura	4.4	Herramientas con que cuenta la unidad habitacional para aplicación de la ley vigente	77
Figura	4.5	Estatus de los representantes de las unidades ante la PROSOC	78
Figura	4.6	Porcentaje de quejas presentadas ante la PROSOC	79
Figura	4.7	Resolución de quejas presentadas ante la PROSOC	80
Figura	4.8	Porcentaje de las principales variables que propician el deterioro en las unidades habitacionales	81
Figura	4.9	Porcentaje del conocimiento de la ley vigente	82
Figura	4.10	Porcentaje de la variable que no se cumple de acuerdo a la ley vigente	83
Figura	4.11	Porcentaje de las propuestas que se mencionan como solución para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales	84
Tabla	4.1	Antigüedad de las Viviendas en México	85
Tabla	4.2	Características de la vivienda en México	86
Tabla	4.3	Viviendas propias (pagadas y en proceso de pago)	86
Tabla	4.4	Demanda y oferta de vivienda	89
Tabla	4.5	Demanda de vivienda por entidad federativa, 2012	90
Figura	5.1	Diagrama Representativo	96

GLOSARIO

Asamblea General: Es el órgano máximo de representación de los condóminos, constituye la máxima instancia en la toma de decisiones en asuntos de interés propio o común, constituida legalmente en los términos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, escritura constitutiva y el reglamento interno.

Bienes y áreas comunes: Aquellos bienes y áreas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Condominio: Es una forma de propiedad sobre un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo sobre su propiedad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Condómino: Persona física, propietaria de una o más viviendas en la unidad habitacional que se encuentra inscrita conforme a la legislación aplicable en cada entidad federativa, escritura constitutiva y el reglamento Interno.

Copropiedad: Existe cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas (artículo 938 del Código Civil), la copropiedad puede confundirse con la comunidad, que recae sobre cualquier derecho, aunque no sea real, sobre una cosa cierta sujeta al derecho de propiedad. Se tiene el propósito de incluir dentro del concepto genérico de la copropiedad a toda la comunidad de bienes a pesar de las variantes que se tengan entre sí. La copropiedad es un derecho común sobre una propiedad, en cualquier acepción: romana, germánica, de condominio, hereditaria y la medianería.

Son las llamadas partes o bienes comunes que pueden ser: escaleras pasillos, patios, canchas, elevadores, etc., que son objeto de propiedad de todos los condóminos. De Souza, A. (s.f.)

Crecimiento Económico. Es el incremento en la producción de bienes y servicios de un país en un periodo determinado un año, comparado con el anterior inmediato.

Cuotas de mantenimiento. En materia condominal se pueden clasificar en cuota ordinaria como la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común. Asimismo a la cuota

extraordinaria como la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios

Deterioro: Es el cambio físico negativo que sufren los edificios y las estructuras en las unidades habitacionales. Se refiere al desgaste de sus materiales y de sus estructuras. Los edificios se vuelven viejos, sin embargo, se puede controlar fácilmente mediante un mantenimiento adecuado, obras de reparación e incluso remodelaciones.

Escritura Constitutiva. Documento público, mediante el cual se constituye una unidad habitacional bajo el régimen de propiedad en condominio, en ella se plasman entre otras cosas, cuales son áreas comunes, el número de viviendas año de construcción, etc.

Encuesta. Procedimiento dentro de los diseños de una investigación descriptiva en el que el investigador busca recopilar datos por medio de un cuestionario previamente diseñado en dar una entrevista a alguien, sin modificar el entorno ni el fenómeno donde se recoge la información.

Eficiencia. Se refiere al logro de los objetivos con el uso óptimo de los recursos. También se puede entender cómo hacer más con menos recursos o más con los mismos. Capacidad de disponer de alguien o de algo para conseguir un efecto determinado.

Fideicomiso: Contrato en virtud del cual una o más personas (fideicomitente/s o fiduciante/s) transmite bienes, cantidades de dinero o derechos, presentes o futuros, de su propiedad a otra persona (una persona física o persona jurídica, llamada fiduciaria) para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado beneficiario, y se transmita, al cumplimiento de un plazo o condición, al fiduciante, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario.

Finanzas Públicas. Es la disciplina económica que engloba al conjunto de instrumentos relacionados con los ingresos y el gasto público; el endeudamiento interno y externo; y los precios y tarifas de los bienes y servicios producidos por el sector paraestatal.

Globalización. Es un proceso en los cuales hay una tendencia de los mercados y de las empresas a relacionarse, alcanzando una dimensión mundial que permite unir entre otras, la cultura y los mercados.

Hipótesis. Suposición de algo posible o imposible, que sirve como base para iniciar una investigación o argumentación.

Identidad. Es la afirmación, reconocimiento y vinculación con la realidad de los sujetos que se constituyen y forman en las distintas culturas. La identidad nos sitúa respecto del otro, al afirmar la singularidad distintiva con base en la que creamos y recreamos un sistema específico de significación, ya sea personal, comunitario o social, adscribiendo así pertenencia étnica y lingüística;

Imagen Urbana. Es el conjunto de elementos naturales y artificiales que conforman el marco visual de las ciudades, pueblos y comunidades de la entidad.

Modelo. Esquema teórico, generalmente en forma matemática, de un sistema o de una realidad compleja, como la evolución económica de un país, que se elabora para facilitar su comprensión y el estudio de su comportamiento.

Política. Actividades que rigen la actuación de una persona o entidad que afectan a la sociedad o a un país.

Política Pública. Acciones de gobierno dirigida a solucionar problemas de interés público y buscan dar respuestas a las diversas demandas de la sociedad. Acción del Gobierno, que en su conjunto pretende resolver las necesidades de la sociedad en materia de educación, desarrollo social, salud, seguridad pública, infraestructura, comunicaciones, energía y demás que demande la población.

Rendición de Cuentas. La obligación de las autoridades de responder por sus acciones en este caso se consultó al infomex.

Sanciones: Aplicación de algún tipo de pena o castigo a un individuo ante determinado comportamiento considerado inapropiado, peligroso o ilegal. En este sentido, el concepto de sanción puede ser entendido de dos maneras distintas, aunque similares y conectadas entre sí. Estos dos sentidos son, básicamente, el jurídico y el social, contando cada una con elementos particulares

Sustentabilidad. Se habla de sustentabilidad cuando se realizan acciones que contribuyan a mitigar el cambio climático para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras.

Viabilidad. Es el estudio que dispone el éxito o fracaso de un proyecto a partir de una serie de datos base de naturaleza empírica: medio ambiente del proyecto, rentabilidad, necesidades de mercado, factibilidad política, aceptación cultural, legislación aplicable, medio físico, flujo de caja de la operación, haciendo un énfasis en viabilidad financiera y de mercado.

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

SIGLAS Y ABREVIATURAS	SIGNIFICADO
CEPAL	COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE
CONAVI	COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA
DDF	DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
DOF	DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN
ENIGH	ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES
FIDEURBE	FIDEICOMISO DE DESARROLLO URBANO EJIDAL
FONHAPO	FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES
FOVI	FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA
FOVISSSTE	FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO
IMSS	INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
INEGI	INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA
INFONAVIT	INSTITUTO DE FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
ONZUS	OBSERVATORIO NACIONAL DE LAS ZONAS URBANAS SENSIBLES
PIANUH	PLAN INTEGRAL DE ATENCIÓN A UNIDADES HABITACIONALES DEL MUNICIPIO DE PUEBLA
PNRU	PROGRAMA NACIONAL DE RENOVACIÓN URBANA
PROFECO	PROCURADURÍA FEDERAL DEL CONSUMIDOR
PROSOC	PROCURADURÍA SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRUH	PROGRAMA PARA EL RESCATE DE UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL
SEDATU	SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
SHF	SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL
SOFOL	SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO
SOFOM	SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MÚLTIPLE
UAM	UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
UNAM	UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ZUS	ZONAS URBANAS SENSIBLES

RESUMEN

El objetivo del presente trabajo de investigación se basa en solventar el problema planteado, ¿El deterioro en las unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México, es debido a la falta de aplicación de la ley condominal existente y a la falta de pago de cuotas debido a que estas son fundamentales para que haya mantenimiento en las unidades habitacionales? La insistencia en la promoción y financiamiento habitacional sin supervisión por parte de los tres niveles de Gobierno ha repercutido en la falta de aplicación de la legislación vigente sobre unidades habitacionales, causando deterioro y descuido en las viviendas. El método utilizado para probar la hipótesis planteada consistirá en recopilar y analizar información estadística sobre los resultados de las encuestas realizadas en las diferentes unidades habitacionales, así como la información estadística emitida por la Procuraduría Social del otrora Distrito Federal. La investigación concluye que hay deterioro en las unidades habitacionales de interés social, ocasionado por la falta de pago de cuotas de mantenimiento, desinterés de los condóminos, falta de presupuesto, la incapacidad de aplicación de la legislación vigente, la cual se corregirá implementando la política pública para contrarrestar el deterioro en las unidades habitacionales.

ABSTRAC

The objective of this research is based on solving the problem in question, the deterioration in the housing units of social interest in the City of Mexico, is due to the lack of enforcement of existing condominium law and nonpayment of fees due that these are essential for there to be maintained in housing units?. The emphasis on promotion and housing finance without supervision by the three levels of government has resulted in the lack of enforcement of existing legislation on housing units, causing deterioration and neglect in homes. The method used to test the hypothesis will be to collect and analyze statistical information on the results of surveys conducted in different housing units as well as statistical information issued by the Office of the City of Mexico. The research concludes that there is deterioration in the housing units of social interest, caused by the failure to pay maintenance fees, disinterest of the owners, lack of budget, the unenforceability of the legislation, which will be corrected by implementing the policy public to counter the deterioration in the housing units.

AGRADECIMIENTOS

A mi esposa por su apoyo y comprensión para la culminación de este objetivo y por ser mi inspiración para ser mejor para ella; a mis hijos por brindarme esa chispa en mi vida y ese entusiasmo para obtener un logro más y poder ser un buen ejemplo para ellos.

A mis padres, quienes han hecho todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por enseñarme e inculcarme sus valores y principios y su amor de padres.

A mis mejores amigos a lo largo de mi vida: Mis hermanos quienes desde mi niñez han sido partícipes de mis logros, y de quienes siempre he recibido un apoyo y un amor incondicional

A la Escuela Superior de Comercio y Administración que me abrió las puertas para realizar la Maestría en Ciencias en Administración Pública, con excelentes maestros con el que no sólo se preocuparon por enseñarme lo necesario de cada materia, sino que también aportaron su experiencia para reorientar cada vez mejor mi formación hacia un crecimiento personal.

A mis directores de tesis la Dra. María Trinidad Cerecedo Mercado y el Dr. Prudencio Enrique Navarrete Rodríguez, quienes me han orientado, apoyado y corregido en mi labor de investigación con mucho interés y entrega, que sobrepasó mis expectativas, lo cual marcará un cambio en mi persona desde ahora.

Se agradece a la comisión revisora de esta tesis por el tiempo invertido en la revisión de la misma y por sus observaciones y aportaciones con el fin de cumplir con los requisitos para ser aprobada

INTRODUCCIÓN

La importancia del presente trabajo de investigación se basa solventar el problema planteado, ¿El deterioro en las unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México, es debido la falta de aplicación de la ley condominal existente y a la falta de pago de cuotas debido a que estas son fundamentales para que haya mantenimiento en las unidades habitacionales?

Los problemas económicos, la incapacidad para enfrentar las responsabilidades y el desinterés de los organismos en las cuestiones relacionadas con el mantenimiento y administración de los conjuntos, terminaron por apartarlos totalmente de estas responsabilidades.

La hipótesis que orientará esta investigación será: Sí se logra elaborar una propuesta de una política pública para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales entonces, impactará en la disminución del deterioro de las unidades habitacionales de interés social, esta acción se convertirá en un incremento en la plusvalía de las viviendas, mejorando la imagen urbana y social.

El método utilizado para probar esta hipótesis de investigación, consistió en mostrar a través de aspectos estadísticos, la correlación que ha habido entre las causas del deterioro de las unidades habitacionales de la Ciudad de México. La información recopilada a través de una encuesta, se evaluó con la información estadística disponible, para determinar cuáles han sido las causas de deterioro en las unidades habitacionales y cuál sería la acción que lograría la disminución en el deterioro de las unidades habitacionales de la Ciudad de México.

En las preguntas de investigación se planteó:

1. ¿Cuáles son las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?
2. ¿Cuál es la aplicación de la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?
3. ¿Se podrá formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

La tesis se encuentra estructurada en los siguientes capítulos:

En el primer capítulo, se maneja la estrategia de investigación, en la cual se considera un marco de referencia, en donde se revisan los antecedentes de la

problemática del deterioro en las unidades habitacionales de la Ciudad de México.

En el segundo capítulo se maneja el marco teórico que nos presenta una serie de definiciones de los diferentes conceptos relacionados con la investigación entre otros de política pública.

En el tercer capítulo se explica cuidadosamente ¿cómo se recopiló la información?, sobre los conceptos teóricos más importantes de la presente investigación; análisis, deterioro, antigüedad de las unidades habitacionales. Y ¿Cómo se procesó? la información y su análisis estadístico para mostrar su impacto en el desarrollo local

En el cuarto capítulo se analiza e interpretan los resultados, para dimensionar los alcances y poder llevar a cabo una propuesta de política pública con el procesamiento de los resultados.

Un quinto capítulo donde finalmente se desarrolla la política pública y se propone un sistema donde se involucren los actores intelectuales que deben llevar a cabo actividades que permitan el funcionamiento de la propuesta impactando en la población que residen en las unidades habitacionales de la Ciudad de México.

CAPÍTULO I

ESTRATEGIA DE INVESTIGACIÓN

1 Estrategia de Investigación

En este apartado se asentaron los límites en que se encuadra la problemática del deterioro de las unidades habitacionales de interés social de la ciudad de México a través de una serie de elementos que forman una política pública de referencia y a partir de dicha normatividad gubernamental se determinó la relación que existe entre la problemática actual que deriva de la falta de aplicación de la legislación así como el mantenimiento en las unidades y su relación con hechos de sexenios pasados.

1.1 Marco Referencial

Al analizar el contexto histórico, se coadyuva en elegir la mejor manera de incorporar la problemática actual del deterioro en unidades habitacionales en los diferentes organismos promotores de vivienda y modelos de análisis que proponen los diferentes autores para tener un buen marco de análisis y elegir el modelo y la teoría que se adecuo a las necesidades de esta problemática, entre los modelos que se proponen: como visualizar esta problemática como un fenómeno social que no ha sido atendido, como evaluarlo de acuerdo a sus atributos, como al analizar las problemáticas de diferentes unidades habitacionales de interés social en lo político y social.

1.1.1 Antecedentes Históricos.

El conjunto habitacional se constituyó en un componente fundamental de la estructura urbana y una alternativa de habitación conveniente para la moderna ciudad en expansión y desarrollo. Si bien los conjuntos tuvieron en el paisaje urbano un peso visual y simbólico significativo, desde un comienzo fueron vinculados con el concepto de vivienda social SEDATU, (2014).

El derecho a la vivienda se remonta a una fecha importante para nuestro país, la promulgación de la Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas, con la finalidad de brindar las condiciones óptimas para los trabajadores.

Los conjuntos urbanos habitacionales contemporáneos tienden a presentarse como proyectos de barrio de nuevo tipo, cuando sus procesos creativos han tenido la virtud de haber partido de la necesidad de producir escenarios imaginarios, tomando en cuenta la complejidad de saberes (estéticos, artísticos, científicos y tecnológicos) de los distintos actores que intervienen en la ciudad. Los conjuntos urbanos se presentan como desarrollos residenciales de usos mixtos, o bien, como escenarios alternativos para el futuro de la ciudad. Lee J. (2006).

Dichos proyectos de barrio han surgido de las propuestas de ciudad funcional, generadas por la Carta de Planificación de la Ciudad o Carta de Atenas del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933, limitada a cuatro funciones (trabajo, residencia, descanso y circulación) junto al patrimonio histórico de la ciudad. Lee J. (2006).

Esas propuestas fueron aplicadas en la realización del Proyecto para la UNAM en 1950 de Mario Pani y Enrique del Moral entre otros, y el Plan General de Brasilia 1956-1963 elaborado por Lucio Costa y Oscar Niemeyer, proyectos de ciudad que se presentan como punto culminante de dicho modelo, pero también, por su relativo fracaso como punto de partida de la búsqueda nuevos caminos para el desarrollo de las ciudades. Lee J. (2006).

En México, la industrialización se produjo en los años 30, durante la década siguiente las principales ciudades del país sufrieron consecuencias muy parecidas a las del resto de Latinoamérica. La población rural se desplazó a las ciudades y el crecimiento demográfico de la Ciudad de México se disparó hasta duplicarse.

Para la década siguiente, la inversión pública en infraestructura y el fomento industrial fueron prioritarios para el ideal que perseguía el llamado Estado benefactor. La ampliación de las áreas de riego, la construcción de presas y diques, la electrificación de amplias zonas del territorio, la construcción de carreteras y de sistemas de comunicaciones generaron empleos e ingresos. Wilkie, J. (1978)

Mientras la estructura productiva se amplió y diversificó, las acciones de bienestar, acotadas a grupos organizados urbanos; se tradujeron en la mejoría de diversos indicadores sociales, sobre todo en términos de ampliación de la cobertura de salud y educación. Wilkie, J. (1978).

En el caso particular de la vivienda, el estado impulsó la creación de espacios habitacionales y la urbanización de algunas colonias para mejorar las condiciones de habitabilidad. Wilkie, J. (1978)

La demanda habitacional creció y los primeros nuevos pobladores comenzaron a instalarse en las vecindades de la zona céntrica de la ciudad. Más tarde, debido a los cambios de gestiones en las rentas, parte de la población que pudo permitírselo comenzó a comprar terrenos en la periferia, desarrollando fraccionamientos populares. Tras la prohibición del gobierno local de la construcción y urbanización de nuevos terrenos, lejos de regular el crecimiento de la ciudad, provocó la ocupación ilegal del territorio mediante asentamientos irregulares, algunos promovidos por antiguos fraccionadores o líderes locales. Sánchez, J. (2012)

Fue en el año de 1947 cuando se construye en el entonces Distrito Federal la Unidad Habitacional Miguel Alemán, la cual inicia una nueva etapa en la construcción de vivienda masiva, como respuesta a la demanda que imponía el crecimiento poblacional Esquivel, M. (2007); convirtiéndose en el primer multifamiliar de América Latina y modelo para la construcción de otros en el continente. Desarrollos como éste se siguieron realizando durante varios años como el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco y el Multifamiliar Juárez en el Distrito Federal y los Condominios Constitución en Monterrey. SEDATU, (2014).

En 1954 se decretó la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. SEDATU, (2014)

En 1972, con la reforma al artículo 123 de la Constitución, se obligó a los patrones, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda y a establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. SEDATU, (2014)

Se expide en 1972 durante el gobierno del Presidente Luis Echeverría Álvarez, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales.

Para el año 1973 surgió el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (Fideurbe). SEDATU, (2014)

En 1984 vino la reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo cuarto al artículo 4º de la Constitución General de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda. SEDATU, (2014)

Se reforma en 1988 la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales definiéndose exclusivamente para el Distrito Federal como Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

La reforma de pensiones de 1997 permitió que millones de trabajadores comenzaran a ahorrar de manera obligatoria en cuentas de capitalización y propiedad individual. Hoy las Afores administran 520 mil millones de pesos, poco más del 6% del PIB.

En 1989, se crea mediante decreto La Procuraduría Social del Distrito Federal y se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Manual de Organización de la Procuraduría Social. PROSOC, (2015).

En 1993, Se llevaron a cabo reformas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

En 2000, Se llevaron a cabo reformas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

En 2003, Se llevaron a cabo reformas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

En 2011 se crea la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles es la más nueva normatividad con que cuenta el Distrito Federal para mejorar, organizar y administrar las unidades habitacionales con que cuenta en su territorio, además se publica su reglamento. PROSOC, (2015)

1.2 Estado del Arte

Este apartado de la investigación, se realiza con el objeto de saber qué es lo último que se ha producido respecto al presente tema y conocer a los autores que están haciendo investigación sobre el tema.

De acuerdo con Arango, S. (2012), realizó una investigación, sobre cómo vive la población y la evolución de la construcción, por ejemplo en Europa el 80% de la población vive en ciudades; en Latinoamérica, el 70%. La diferencia radica en la elevada tasa de crecimiento de esta última y en su inequidad entre clases sociales que se acentúa progresivamente, siendo la más diferenciada del mundo según el informe de la CEPAL de 2012.

Sin embargo, el trabajo de los especialistas del diseño y la construcción tan sólo está dirigido al 10% de la población mundial. Esto quiere decir que el otro 90% está fuera del campo de actuación de los profesionales y, por lo tanto, se ha desarrollado sin control y con malas condiciones de habitabilidad.

En la Europa del siglo XIX apareció la preocupación por las condiciones de habitabilidad provocadas por la Revolución Industrial. El movimiento migratorio del campo a la ciudad llevó a estas últimas a aumentar rápidamente su población, teniendo como consecuencia el hacinamiento y las malas condiciones de salubridad. Desde la política y la ética surgieron las primeras intenciones de solucionar estos problemas, que afectaban a las clases sociales más bajas, y aparecieron las primeras normativas urbanísticas que regularon acciones tanto habitacionales como urbanas, cuyo principal objetivo era conseguir un mejoramiento de las condiciones higiénicas. Sánchez, J. (2012).

Mientras que Villavicencio, J. (2006), procesó una investigación sobre Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial, con la participación de Ana María Duran y María Teresa Esquivel, escriben acerca de la historia de los conjuntos habitacionales como tipología de vivienda, sobre la construcción de la unidad habitacional Miguel Alemán en el año de 1947 como ya se ha mencionado como respuesta a la demanda que imponía el crecimiento poblacional, sobre las problemáticas que se viven en las unidades habitacionales, así como la débil legislación que existe para contrarrestar las problemáticas que surgen y cuál era la manera de contrarrestar estas problemáticas.

Esta situación no siempre ha sido así: los primeros conjuntos que se construyeron en la Ciudad de México quedaron administrados por los organismos promotores. Más adelante, a partir de 1963, el Programa Financiero de Vivienda creó el Fideicomiso para la Administración de Unidades Habitacionales que se encargó de las acciones de mantenimiento y operación de los conjuntos promovidos por este fondo. Esquivel, M. (2007).

La situación de la vivienda, es una de las problemáticas más preocupantes de las ciudades en Latinoamérica si consideramos que actualmente el 70 por ciento de la población vive en zonas urbanas. Uno de los antecedentes principales que produjeron la necesidad de vivienda fue la migración del campo a la ciudad por causa de la industrialización a principios del siglo XX y considerando que hacia la década de los setentas, la población urbana pasó de 35 por ciento en 1940 a 58.7 por ciento en 1970 son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes ciudades del país y que causaron distintas acciones políticas Sánchez, J. (2012).

En el caso de los conjuntos de INFONAVIT, en una primera etapa, la preocupación por los problemas de la convivencia social y el mantenimiento de las unidades era importante para el organismo, por lo que desarrolló programas de orientación y promoción social entre los beneficiarios. Además, dado que por ley no podía intervenir en la administración de los conjuntos, prestó su asesoría a los habitantes para que ellos desempeñaran esta actividad (autoadministración) y participaran en forma organizada en estas tareas. Esquivel, M. (2007).

Desde el año 2000 el Gobierno de la Ciudad de México favoreció la producción masiva de vivienda nueva por parte del sector privado, a fin de incidir en la solución de la problemática habitacional y urbana de la ciudad; en diciembre del año 2000 dio a conocer el Bando Número 2, directriz de la estrategia de ordenamiento urbano, la razón de ser de este Bando radicó en el despoblamiento que había sufrido la llamada “ciudad central”, conformada por las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, así como la excesiva presión urbana del suelo de conservación y barrancas ubicadas en los lugares de recarga de mantos acuíferos en el sur y poniente de la capital. Castro, J. (2013)

La política de re-densificación implementada por el Gobierno de la ciudad de México a partir del año 2000 ha propiciado una importante participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, concretándose en la construcción de conjuntos habitacionales de diversas escalas. Para realizar este análisis se utilizara la clasificación según el número de viviendas. Esquivel, M. (2006)

- Conjuntos pequeños: De 40 a 150 viviendas
- Conjuntos medianos: De 151 a 600 viviendas
- Conjuntos grandes: De 601 a 1,300 viviendas
- Conjuntos muy grandes: De más de 1,300 viviendas

Los conjuntos habitacionales se han desplegado por muchas localidades del territorio nacional, sobre todo en las principales aglomeraciones del mismo, debido a las nuevas políticas habitacionales y que las desarrolladoras de viviendas han fincado en las periferias de las ciudades y son construidos ahí porque el suelo es barato, lo que permite reducir sus costos por ese concepto. La estrechez de los espacios de cada vivienda, así como su localización, generalmente la más alejada de las áreas centrales de las ciudades; la deficiencia, muchas veces carencia, de servicios, y el deterioro de los equipamientos urbanos, al igual que otros fenómenos asociados a los señalados conforman un panorama habitacional de pésima calidad. Ziccardi, A. (2008).

En esta etapa, los beneficiarios debían pagar, aparte de la amortización del crédito, una cuota de 10% a 20% de dicha amortización para los gastos de administración. En una segunda etapa (a partir de 1983), y hasta fines de esa década, se afianzó la autoadministración de los conjuntos de INFONAVIT y los beneficiarios tuvieron la obligación de pagar al organismo el 1% de su salario para constituir un fondo que permitiera afrontar los gastos de mantenimiento de los conjuntos. Esta autoadministración caracterizó también a los conjuntos del FOVISSSTE así como a los que promovieron los organismos del Distrito Federal. Esquivel, M. (2007)

Coulomb, R. (2006) señala que la política urbana, la legislación y la normatividad deben ser eficientes para los conflictos sociales no afecten el desarrollo de la ciudad, es importante trabajar a escala menor la ciudad de

México o las delegaciones políticas (barrio o colonia) para poder contar con una planeación urbana con la participación de los vecinos.

Sin embargo, hacia mediados de los ochenta y hasta la fecha, los problemas económicos, la incapacidad para enfrentar las responsabilidades y el desinterés de los organismos en las cuestiones relacionadas con el mantenimiento y administración de los conjuntos, terminaron por apartarlos totalmente de estas responsabilidades. Esquivel, M. (2007)

Cervantes, D. (2006) realizó una investigación en Política habitacional y vivienda social en el Distrito Federal, en La vivienda en México construyendo análisis y propuestas, compartiendo los resultados de la política y el programa de vivienda social del gobierno del Distrito Federal en el marco de cómo solucionar el problema de la vivienda. Sin embargo para esto es preciso, en primer término, definir el significado de la misma.

La experiencia del gobierno en materia de vivienda ha sido muy importante y enriquecedora, pues ha permitido visualizar los problemas de un programa vivo, un programa que ha partido del reconocimiento de que la vivienda es un derecho.

Coulomb, R. (2006), se enfoca en sus investigaciones en que la habitabilidad de una vivienda está en función más allá de los materiales utilizados para su construcción, superficie habitable o disponibilidad de servicios, también está en la relación con la proximidad o lejanía con el empleo, escuelas, centros de salud y lugares de recreación para la convivencia.

El investigador se hace las siguientes preguntas ¿La política habitacional actual es exitosa? Cuantitativamente, sí. Cualitativamente es un fracaso, porque es oportunista. ¿Cuál es el talón de Aquiles de la política de vivienda que se está llevando a cabo? El pensar que la vivienda es cuatro paredes y un techo. Éste es un error del cual se derivan múltiples efectos perversos.

La habitabilidad de una vivienda está entonces en función no sólo de la calidad de sus materiales constructivos, de la superficie habitable o de la disponibilidad de los servicios de agua y saneamiento. Está en relación también con la proximidad o lejanía con el empleo (tiempo y costo del traslado vivienda-trabajo), los equipamientos educativos, de salud y recreativos, de la calidad de los espacios abiertos de encuentro y convivencia, etcétera. De ahí que el derecho a la vivienda aparezca cada vez más como el derecho a la ciudad, y que la política habitacional tenga que aprender a hacer ciudad.

Hasta finales de la década de los sesenta la política gubernamental dio respuesta a las demandas de vivienda planteadas por los sectores de ingresos medios que amenazaban convertirse en demandas políticas. En contraste, el peso de los programas destinados a los sectores de menores ingresos fue significativamente menor a aquellos que beneficiaban a los sectores de ingresos medios.

La acción gubernamental en materia de vivienda, de por sí limitada, se dedicó a dar respuesta a las presiones latentes o manifiestas por vivienda de los grupos organizados dentro del partido oficial y a las presiones emanadas de los sectores de ingresos medios. En contraste, el sector de menores ingresos, el más numeroso de los que demandan habitación, resolvió su problema habitacional durante los sesenta a través de constructores privados y por medio de la autoconstrucción, limitándose a demandar el control sobre el terreno y el acceso a servicios comunitarios básicos. De ahí que las necesidades del sector más pobre no tuvieran el peso político suficiente para repercutir significativamente en la acción habitacional del gobierno durante esa década. Así como fundaciones y asociaciones civiles han hecho aportaciones al tema, publicando estudios e investigaciones, apoyadas a través de instituciones relacionadas con el sector de la vivienda.

La acción habitacional del gobierno de los años setenta, forma parte de las recetas de política económica adoptadas en respuesta a los problemas que enfrentaba el modelo de desarrollo. Este modelo, basado en la sustitución de importaciones como la forma de lograr inversión, ahorro interno y crecimiento económico, dejó de ser viable desde finales de los sesenta. La situación llamaba a una nueva definición del modelo económico a seguir; sin embargo, se pospuso la adopción de un modelo alternativo, instrumentándose, en su lugar, una serie de medidas de política económica destinadas a estimular la demanda interna.

La construcción de vivienda fue vista como una fuente generadora de empleo y demanda interna; el gobierno optó por el gasto para elevar el número de viviendas, independientemente de los efectos macroeconómicos que trajera esa decisión, por lo que la política habitacional contribuyó al creciente déficit gubernamental. Es Profesor-investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

Durand, J. (1989). Procesó su obra Huelga nacional de inquilinos: los antecedentes de los antecedentes del Movimiento Urbano Popular en México menciona que la política de vivienda del gobierno se ha regido por criterios de tipo político, relegando a un segundo plano la eficiencia y la equidad. Las manifestaciones políticas más tempranas del problema habitacional consistieron en las llamadas huelgas inquilinarias, que se produjeron entre 1915 y 1930 en la Ciudad de México y otras del interior, sobre todo en los estados de Puebla, Jalisco, Yucatán y Veracruz. Dichos movimientos estuvieron alentados y apoyados por activistas de filiación anarquista y comunista, sobre todo en Veracruz y en la Ciudad de México.

La presión ejercida por este tipo de movimientos sobre el sistema político tuvo manifestaciones intensas durante los años treinta, hecho que marcó el comienzo de la respuesta del gobierno en términos políticos, al dar origen al Decreto de Congelación de Rentas (1942) y a su prórroga indefinida (1943 y 1948), que aún sigue vigente. Sin embargo, esta legislación resultó a la larga contraproducente, al desincentivar el mantenimiento de las viviendas por parte

de los propietarios, con el consecuente deterioro de las mismas. Sobre todo, tal legislación se constituyó en el precedente del marco jurídico en materia de arrendamiento que le siguió y que ha afectado la reutilización de la inversión en vivienda para arrendamiento, al crear un clima de inseguridad jurídica en torno a la misma. Durand, J. (1989)

Durante las décadas de los cuarenta y cincuenta se instrumentaron sólo programas menores de vivienda, como los del IMSS y la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, el Fondo de Habitaciones Populares y el Departamento del Distrito Federal (DDF). Los conceptos de vivienda popular y de interés social que manejaron estos programas fueron siempre bastante difusos y ambiguos. El DDF se encargó fundamentalmente de reubicar a los colonos afectados por obras públicas o por desastres naturales. Una gran proporción de las viviendas construidas por el gobierno fueron entregadas en renta a sus usuarios a niveles significativamente menores de los prevalecientes en el mercado, representando un fuerte subsidio del gobierno a la vivienda y la imposibilidad de obtener la recuperación total del capital invertido. Durand, J. (1989)

Esquivel, M. (2006), investigó sobre una Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales, el objetivo de esta investigación fue estudiar la política de vivienda en el sexenio de Vicente Fox Quesada para observar los resultados de la aplicación de dicha política calificada como la más grande de la historia, el inicio de las transformaciones en la política habitacional mexicana se puede ubicar desde el gobierno de Carlos Salinas de Gortari con el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, creado en octubre de 1992. Este programa, impulsado por los lineamientos del Banco Mundial, establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en la actividad habitacional.

La nueva política habitacional asigna a las empresas constructoras el papel de constituirse en la columna vertebral sobre la que descansa el conjunto de la actividad productiva. Por lo tanto, el Estado debe crear las condiciones que faciliten el funcionamiento de las empresas privadas.

En la Ciudad de México hay un total de 8 mil 485 unidades habitacionales según el Padrón de Unidades Habitacionales de la Procuraduría Social del otrora Distrito Federal 2014. Si consideramos el promedio de población por vivienda en cada Delegación, la población que vive en Unidades sumaría poco más de 2.2 millones de habitantes, lo que representa el 25% de la población total de la entidad. Mientras que las Unidades Habitacionales censadas representan el 83% de las viviendas particulares clasificadas como departamento en edificio. Gaceta Oficial D.F. (2014).

Durante décadas las Unidades Habitacionales de la Ciudad de México no recibieron apoyo alguno por parte del Gobierno de la Ciudad, lo que contribuyó al paulatino deterioro físico de los inmuebles, equipamiento urbano y áreas de

uso común. Este detrimento físico, aunado a la afectación en la calidad de vida de la población habitante, propició la implementación del Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH) en el año 2001, a cargo de la Procuraduría Social. No obstante pese a los esfuerzos invertidos en este programa y su contribución a detener el deterioro físico de estos Conjuntos Habitacionales, las condiciones de deterioro prevalecían Gaceta Oficial D.F. (2014)

1.3 Planteamiento del Problema

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el Distrito Federal existen 2.5 millones de viviendas, de las cuales 30.8 por ciento de las viviendas particulares se clasifican como departamentos en edificios una cantidad importante del total y con un incremento potencial.

El Padrón de unidades habitacionales de la Procuraduría Social (PROSOC), menciona que existen 8 mil 485 unidades habitacionales. Sin embargo estas fuentes de información oficial, no contienen la información estadística suficiente para cuantificar con precisión el número de unidades habitacionales de interés social es por ello que la aplicación de la legislación actual es inoperante.

La oferta de vivienda, por otra parte, está constituida por el acervo de vivienda de calidad que existe en un momento dado y la construcción de vivienda nueva que incrementa dicho acervo cada año. La estimación de acervo de vivienda es particularmente difícil de calcular, ya que se deben restar de éste las viviendas que se van deteriorando con el tiempo.

Como el deterioro de la vivienda depende de qué tanto se invierta en su reparación y mantenimiento, y esto a su vez depende de los comportamientos cíclicos del ahorro en la economía, este factor puede reducir o incrementar la oferta de vivienda de manera dramática en lapsos muy cortos.

Un problema colectivo es la falta de educación de los habitantes, que afecta muchas veces la convivencia en el conjunto, lo que causó entre otras cosas el cierre y abandono de varios espacios comunes en la planta baja. Además, las áreas verdes se han convertido en estacionamientos por la gran demanda de automóviles.

El retiro paulatino del Estado mexicano de la política habitacional ha propiciado la intensa e incontrolada participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, la cual mayormente se ha cristalizado en la construcción de enormes conjuntos habitacionales

La falta de adhesión a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal se presta a que haya alta morosidad en el adeudo de cuotas por parte de los habitantes, a un mal manejo de los recursos o al robo total de

éstos por parte del administrador, el cual en muchas ocasiones es un vecino, advierten expertos en el tema.

A pesar de que las modificaciones a la Ley condominal donde obligan a los dueños de departamentos o casas en condominio a adherirse, no todos lo han hecho. Cumplir con la adhesión es una obligación, pero no tiene una sanción. Del total de las unidades habitacionales reportadas en el otrora Distrito Federal en 2012, sólo 30% están organizadas legalmente como condominio. El 70% están al margen de la ley (2012).

Las unidades habitacionales tienen la particularidad de contar con dos tipos de espacios, los de uso privado y los de uso colectivo, esta doble propiedad que las caracteriza ha sido causa de diversos problemas:

- Deterioro de las áreas comunes e incluso de las mismas viviendas.
- Cambio de los usos para los que las áreas colectivas fueron diseñadas y su progresiva apropiación.
- Inseguridad y delincuencia.
- Conflictos entre vecinos.
- Falta de Participación en el mantenimiento general.

Relación casi inexistente de los vecinos.

Las personas que viven en las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México son poco participativas, se refleja en la falta de pago de cuotas, que sirven para el mantenimiento de la unidad habitacional, la Ley menciona que son obligatorias, sin embargo, la PROSOC no tiene la información necesaria para llevar un seguimiento adecuado de las unidades habitacionales en conflicto.

La falta de aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal por parte de la PROSOC, es un factor importante, no cumple con el objetivo de vigilar, permanentemente, el cumplimiento de dicha ley, así como el de promover la organización condominal para lograr una cultura de convivencia entre los condóminos.

Por lo tanto, el problema de la investigación se puede enunciar en los siguientes términos:

¿El deterioro en las unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México, es debido a la falta de aplicación de la ley condominal existente y a la falta de pago de cuotas, debido a que estas son fundamentales para que haya mantenimiento en las unidades habitacionales de interés social?

1.4 Delimitación del Problema

1.4.1 Espacial: Se analizaron las unidades de interés social de la Ciudad de México.

1.4.2 Temporal: Se analizó el periodo del año 2012 al 2016

1.5 Justificación de la Investigación

La razón principal de elegir este tema de investigación es elaborar un diagnóstico sobre las unidades habitacionales en el antiguo distrito federal, con el fin de identificar las principales causas de porqué del deterioro en las viviendas y que recurrentemente se vuelve un problema debido al abandono durante el tiempo y al paso del mismo los costos para las reparaciones y mantenimiento son considerablemente altos para los condóminos.

El individualismo incrementa al no querer participar y ello evita la cohesión social. Mejorar y/o proponer una solución para subsanar estas lagunas pueden mejorar la habitabilidad de las personas en las unidades habitacionales, un incremento en la cohesión social, un incremento en la imagen urbana y seguridad en las mismas.

Vicente Fox presentó el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006 en el que establecía la meta de otorgar, a lo largo de su sexenio, la cantidad de tres millones de créditos para la adquisición de vivienda con un ritmo de construcción de 750 mil viviendas por año, con lo que se inició una oleada de producción de viviendas por el volumen de financiamientos.

Tabla 1.1 Número de Financiamientos de Viviendas. 1995-2012

PERIODO	NUMERO DE FINANCIAMIENTOS
1995 - 2000	1, 503, 076
2001 - 2006	3, 061, 045
2007 - 2012	6, 000,000

Fuente: CONAVI, Estadísticas de Vivienda

Evidencia que se incrementó en un 96.01% el número de financiamientos en el sexenio de Felipe Calderón con respecto al de Vicente Fox.

1.5.1 Conveniencia

La presente investigación resulta de utilidad ya que ayudará a los condóminos que viven en las unidades habitacionales a saber qué hacer para poder disminuir y prevenir el deterioro de las unidades habitacionales, así podrá mejorar su imagen urbana y tendrá un incremento en la plusvalía de sus viviendas a largo plazo.

1.5.2 Relevancia Social

La trascendencia social de la presente investigación, estará en función de que la calidad de vida de un condómino mejorará en una unidad habitacional en buen estado, será importante porque podrá verse esta calidad de vida reflejada en el total de unidades habitacionales en la Ciudad de México, resultado de la aplicación de la política pública propuesta para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales.

1.5.3 Implicación práctica

Dentro de las implicaciones prácticas, está él que ayudará, a resolver los problemas que tienen los condóminos al ver que su unidad habitacional se deteriora con el tiempo, en la mayoría de los condóminos existe el desinterés por que nadie se interesa y nadie los obliga a cumplir con la legislación vigente en materia de unidades habitacionales, cada año se incrementa la producción de vivienda en este tipo y si no hay regulación para las personas que habitan estas viviendas se incrementará el número de unidades habitacionales que deterioradas y provocará a través del tiempo que se vuelva inhabitables.

1.5.4 Valor teórico

De la misma forma esta investigación ayudará a proporcionar más material teórico, sobre cómo prevenir el deterioro en las unidades habitacionales, para que se beneficien el total de unidades habitacionales y se favorezca en el valor de las viviendas de las que son dueños, y aprovechar de mejor manera los espacios comunes de las unidades habitacionales, pues con el tiempo muchos espacios están en el abandono y no tienen la utilidad con las que fueron diseñados en su diseño inicial.

1.5.5 Utilidad Metodológica

Dentro de la utilidad metodológica que proporcionará esta investigación, está el de trabajar con herramientas estadísticas aplicadas a las cifras de las encuestas realizadas en las unidades habitacionales para detectar los problemas que ocasionan el deterioro, lo cual permite experimentar con las variables que se descubrieron y así tomar decisiones adecuadas en beneficio de los habitantes de las unidades habitacionales.

1.6 Hipótesis

Sí se logra elaborar una propuesta de una política pública para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales entonces, impactará en la disminución del deterioro de las unidades habitacionales de interés social, esta acción se convertirá en un incremento en la plusvalía de las viviendas, mejorando la imagen urbana y social.

1.6.1 Variable dependiente:

Y_1 = Disminución del deterioro en las unidades habitacionales

1.6.2 Variables independientes:

Pago de cuotas, Plan de mantenimiento, participación de los vecinos, aplicación del reglamento interior, apropiación de áreas comunes cohesión social, inseguridad y delincuencia, abandono de viviendas

X_2 = Pago de cuotas,
 X_3 = Plan de mantenimiento,
 X_4 = Participación de los vecinos,
 X_5 = Aplicación del reglamento interior,
 X_6 = Apropiación de áreas comunes
 X_7 = Cohesión social,
 X_8 = Inseguridad y delincuencia,
 X_9 = Abandono de viviendas

1.7 Objetivos

1.7.1 General:

Elaborar una propuesta de una política pública para para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales de interés social, para el desarrollo económico de la Ciudad de México y lograr incrementar la plusvalía de las viviendas, mejorando la imagen urbana, logrando un desarrollo económico, social adecuado y estable.

1.7.2 Específicos:

1. Identificar las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México.
2. Analizar la aplicación de la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México.
3. Formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México.

1.7.3 Preguntas de Investigación

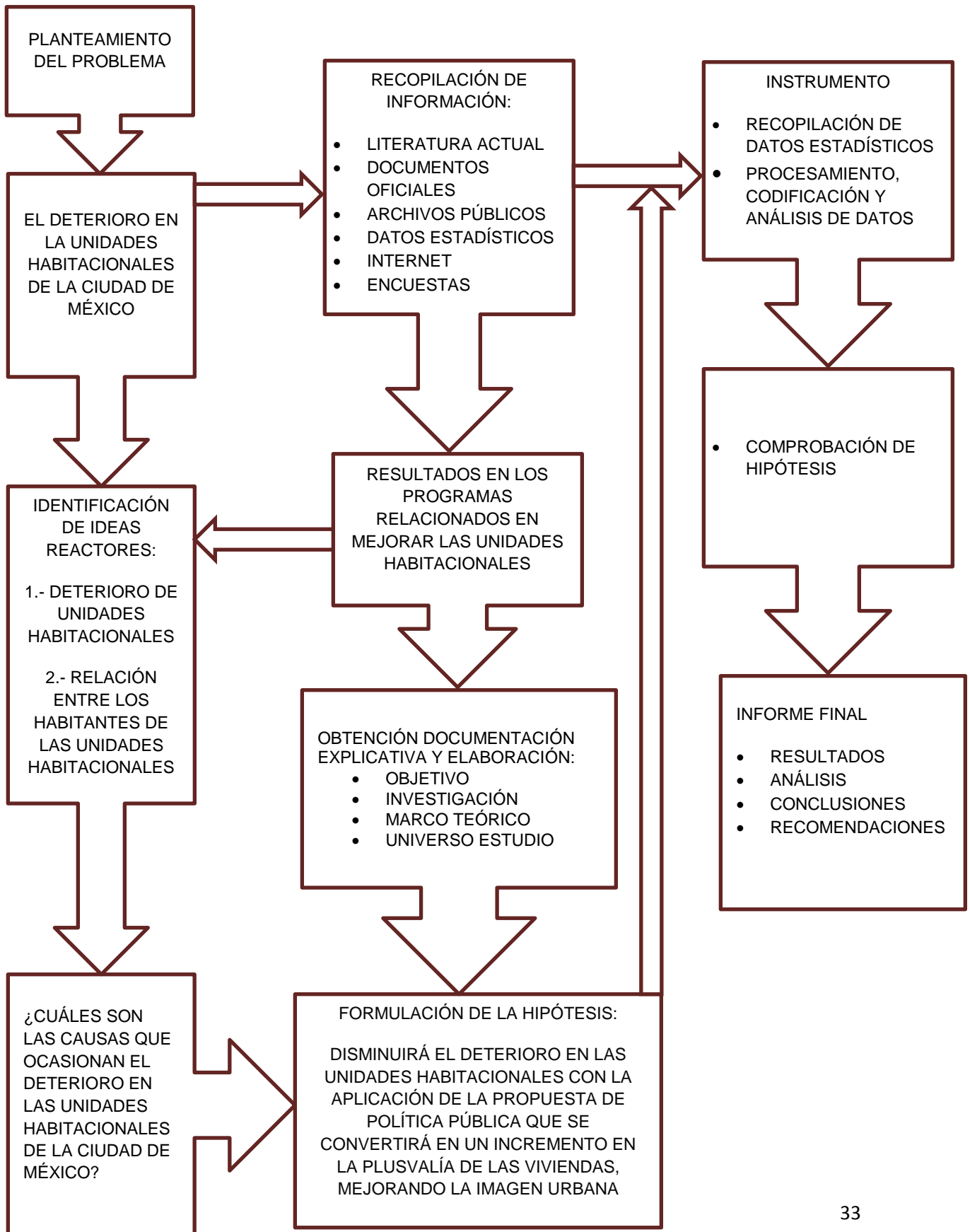
1. ¿Cuáles son las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?
2. ¿Cuál es la aplicación de la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?
3. ¿Se podrá formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

Tabla 1.2 Planteamiento del Problema

HECHOS EMPÍRICAMENTE PROBADOS	EXPLICACIÓN EMPÍRICAMENTE VERIFICABLE
1. Prevalece como queja la morosidad de vecinos en el pago de cuotas de servicios, mantenimiento y administración de los condominios (2013).	1. la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC) recibió 6 mil 366 quejas de condóminos, la mayoría de ellas (39%) por morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento (2014).
2. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles.	2. La ausencia de estadísticas y una base de cada una de las unidades habitacionales no permite establecer que el número que establece la PROSOC en sus reportes sea correcto. (2015)
3.- La Procuraduría Social estima que son cerca de 6 mil edificios habitacionales que no tienen registro contra poco más de dos mil que sí están inscritos. (2014).	3. Del total de las unidades habitacionales reportadas en el DF en 2012, sólo 30% están organizadas legalmente como condominio. El 70% están al margen de la ley. (2012)
4. La Procuraduría Social publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal Informe Anual de Actividades de la Procuraduría Social capitalina, donde indica las acciones más relevantes durante el año; El último informe publicado es de fecha 2013 (2016)	Osvaldo Ruíz Sarabia, subprocurador de Promoción de los Derechos Económicos en la PROSOC, explicó en una entrevista con Publimetro que mucha gente no está enterada de que debe tener un administrador inscrito ante la PROSOC. (2014)
HECHOS BASADOS EN CONJETURAS NO PROBADAS	EXPLICACIONES BASADAS EN CONJETURAS NO VERIFICADAS
1. Falta de interés de parte de los condóminos para conocer el contenido de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.(2014)	1. La PROSOC obliga a los administradores a que presenten exámenes cada año ante, para obtener su certificación y reconocimiento. Lo anterior tiene un costo. . (2015).
2. En la mayoría de las instituciones que producen viviendas en unidades habitacionales, entregan el reglamento interior. (2014)	2. Hacen falta orientar a las familias que adquieren una vivienda en una unidad habitacional.(2015)

Fuente: elaboración propia.

1.8 **Figura 1.3 Método: Bosquejo del método de la investigación:**



1.9 Tipo de Investigación

La investigación a desarrollar es de tipo **exploratorio, y correlacionar**, porque el objetivo es examinar el problema en el deterioro de las unidades habitacionales en la Ciudad de México, ya que es un tema un poco estudiado como se acaba de analizar y del cual todavía se tienen muchas dudas, y no se ha abordado desde el punto de vista de hacer una propuesta que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales y pueda ayudar a los condóminos a tener mejores condiciones en sus viviendas y el entorno que los rodea, así como mejorar la imagen urbana. Y además correlacional, porque definimos la relación entre las variables de mantenimiento, pago de cuotas, desinterés de los condóminos.

De igual manera es una **investigación descriptiva**, busca identificar los impactos a la sociedad, economía y al medio ambiente de las unidades habitacionales afectadas por el alto índice de deterioro, con el fin de establecer un proyecto de política pública coadyuvante a la asignación y generación de recursos para disminuir la problemática.

Se aplicó la **observación directa** como una inspección que se hace directamente a un fenómeno dentro del medio en que se presenta, a fin de contemplar todos los aspectos inherentes a su comportamiento y características dentro de ese campo.

La **observación indirecta**, también es la indagación en el estudio de un fenómeno sin entrar en contacto con él, sino tratándolo a través de métodos específicos que permitan hacer las observaciones pertinentes de sus características y comportamientos.

Se indagó en la **observación histórica**, misma que se basa en hechos pasados para analizarlos y proyectarlos al futuro.

Se desarrolló la investigación de carácter documental la cual se apoya en la recopilación de antecedentes a través de documentos gráficos formales e informales, cualquiera que éstos sean, donde el investigador fundamenta y complementa su investigación con lo aportado por diferentes autores. Los materiales de consulta suelen ser las fuentes bibliográficas, iconográficas, fonográficas, tratados o regulaciones, manuales y algunos medios magnéticos.

1.10 Marco Contextual La Procuraduría Social del Distrito Federal

El marco contextual enmarca o delimita, el ámbito o el ambiente físico dentro del cual se desarrolla el trabajo, un mismo tema de investigación puede arrojar resultados contrastantes, dependiendo del lugar en el que se aplica

1.11 Reseña Histórica

La Procuraduría Social del Distrito Federal, se crea mediante acuerdo emitido por el C. Jefe del Departamento del otrora Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de enero de 1989, como una vía expedita, gratuita y sin formalidades para el ciudadano, cuyo objetivo principal es atender quejas administrativas contra actos u omisiones de las autoridades de la administración pública de la Ciudad de México. PROSOC, (2015)

Posteriormente, en 17 de julio de 1989, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Manual de Organización de la Procuraduría Social, este ordenamiento, tuvo como objetivo regular la estructura de organización de la institución. Cabe destacar, que solamente en el artículo 1º fracción III y 20 de este manual, se facultaba a la institución para orientar, informar y asesorar a los poseedores o adquirentes de vivienda de interés social, en lo relacionado a la celebración de actos jurídicos y contratos para obtener su adquisición y a la administración del inmueble, y en el caso de condominios de carácter vecinal, las controversias que se susciten entre éstos. PROSOC, (2015)

Se llevaron a cabo reformas en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en 1993, que en sus artículos 28, 30 y 41, facultaban al Departamento del Distrito Federal, para constatar los quórums y los resultados de la elección de administradores y del consejo de vigilancia y en su caso la entrega de la documentación administrativa y contable respectiva, así como registrar los nombramientos de los administradores e intervenir en las controversias condominales, en la vía de la conciliación. PROSOC, (2015)

Hasta el día 15 de diciembre de 1993, se publica en el Diario Oficial de la Federación un acuerdo del entonces Jefe del Departamento del Distrito Federal, en el cual delega en la Procuraduría Social, únicamente las facultades de registrar los nombramientos de administradores y la de dirimir las controversias condominales en la vía conciliatoria, reservando la facultad contenida en el párrafo segundo del artículo 28 de la ley de la materia, a las delegaciones políticas. PROSOC, (2015)

Con base a lo anterior, se desprendió, una antinomia entre el Ombudsman administrativo, que se refiere a la facultad de recibir quejas contra la administración pública, sin formalidad alguna para el ciudadano (aun cuando, lo que tiene que vigilar es que los actos de autoridad precisamente se apeguen a

los principios de legalidad, eficiencia, oportunidad y honestidad), y por la otra, tratándose de los problemas de índole condominal, que la invisten eminentemente de un carácter de autoridad, dado que ocasiona con su actuar, actos de molestia a los ciudadanos, los cuales deben ser debidamente fundados en derecho y motivados en hechos (cimatorios) y como tal, trataba de que se cumpliera la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, perfil que fortalece su denominación de Procuraduría. PROSOC, (2015)

Resultó imperioso reformar el marco jurídico, para sustentar las atribuciones de la institución, para que precisada su naturaleza jurídica previera su autonomía y patrimonio, y le permita su “independencia” y garantizar su legitimidad ante la sociedad. PROSOC, (2015)

1.12 ¿Qué es la Procuraduría Social de la Ciudad de México?

La Procuraduría Social del Distrito Federal es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios. En el desempeño de sus funciones no recibirá instrucciones o indicaciones de autoridad o servidor público alguno. PROSOC, (2015)

Figura 1.1



Acerca de la Procuraduría
Social del Distrito Federal

La Procuraduría Social tiene por objeto:

- a) Ser una instancia accesible a los particulares, agrupaciones, asociaciones, organizaciones y órganos de representación ciudadana electos en las colonias o pueblos originarios del Distrito Federal, para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, permisionarios y concesionarios, observando en todo momento los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, honestidad, transparencia, y demás relativos y aplicables.

- b) Procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal.
- c) Crear, instrumentar, difundir y aplicar mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

1.12.1 Facultades

La procuraduría tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- a) Recibir, tramitar e investigar las quejas;
- b) Cumplir con las funciones de arbitraje, conciliación o amigable composición;
- c) Substanciar los procedimientos de conciliación, arbitraje, aplicación de sanción y los recursos de inconformidad
- d) Instrumentar y difundir mecanismos de participación ciudadana y sana convivencia entre todos aquellos que habiten en un condominio y/o participen en la Asamblea General que refiere la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal; PROSOC, (2015)

Tendrá competencia en lo siguiente:

En materia Condominal:

- I. Observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general;
- II. Orientar, informar y asesorar a los condóminos, poseedores o compradores en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y/o administración de inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;
- III. Registrar las propiedades constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, requiriéndole a quien otorgue la escritura constitutiva del condominio y Colegio de Notarios notifiquen a la Procuraduría la información sobre dichos inmuebles;

- IV. Registrar los nombramientos de los administradores de los condominios y expedir copias certificadas de los mismos;
- V. Requerir a las constructoras o desarrolladoras inmobiliarias el registro del Régimen de Propiedad en Condominio, así como su registro ante la Procuraduría;
- VI. Autorizar y registrar el libro de la asamblea general, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles en el Distrito Federal;
- VII. Orientar y capacitar a los condóminos, poseedores y/o administradores, en la celebración, elaboración y distribución de convocatorias para la celebración de asambleas generales, de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; asimismo y a petición de éstos asistir a la sesión de la asamblea general en calidad de asesor;
- VIII. Capacitar y certificar a los administradores condóminos y administradores profesionales dependiendo sus servicios que presten de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- IX. Recibir y atender las quejas por el probable incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento; interpretación de la Escritura Constitutiva, del Régimen de Propiedad en Condominio, del reglamento interno del condominio, de los acuerdos de la asamblea, y demás que se presenten;
- X. Substanciar los procedimientos conciliatorio, arbitral, administrativo de aplicación de sanciones y recurso de inconformidad en atención a los casos enunciados en la fracción anterior; asimismo aplicar los medios de apremio y procedimiento administrativo de aplicación de sanciones de conformidad con esta Ley, y de manera supletoria lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal;
- XI. Coadyuvar con las autoridades de la Administración Pública, con la finalidad de resolver pronta y eficaz las quejas relacionadas al incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- XII. Una vez agotados los procedimientos establecidos en esta Ley y afecto de resarcir los daños ocasionados al quejoso la Procuraduría orientará e indicará la vía o autoridad ante la cual el quejoso deberá acudir.
- XIII. Organizar y promover cursos, talleres, foros de consulta y asesoría, con la finalidad de fomentar la sana convivencia a través de la cultura condominal y así prevenir conflictos; y
- XIV. Las demás que se establezcan en la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, su Reglamento y demás ordenamientos. PROSOC, (2015)

1.12.2 Organización

La Procuraduría se integrará por:

- I. El Consejo de Gobierno;
 - II. El Procurador;
 - III. Un Subprocurador de Promoción de Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales;
 - IV. Un Subprocurador de Defensa y Exigibilidad de Derechos Ciudadanos;
 - V. Un Subprocurador de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio;
 - VI. Un Coordinador General de Asuntos Jurídicos;
 - VII. Un Coordinador General de Programas Sociales;
 - VIII. Un Coordinador General Administrativo;
 - IX. Las Oficinas Desconcentradas; y
 - X. Las demás unidades administrativas dictaminadas por la Contraloría General del Distrito Federal para la realización de sus funciones.
- PROSOC, (2015)

El Consejo de Gobierno es el órgano rector de la Procuraduría, será de carácter plural y multidisciplinario, integrándose por:

- I. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal o la persona que este designe, quién presidirá la sesión;
 - II. El Secretario de Gobierno o la persona que este designe;
 - III. Un representante con un encargo no menor de director de área de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda; de Obras y Servicios; de Medio Ambiente; de Transporte y Vialidad; de Desarrollo Social; de Protección Civil; de Seguridad Pública; de Finanzas; así como de la Oficialía Mayor y Órganos Político Administrativos a invitación expresa del Consejo de Gobierno, y
 - IV. Tres ciudadanos mexicanos, que gocen de reconocido prestigio y buena reputación y que cuenten con conocimientos o experiencia en las materias relacionadas con las funciones de la Procuraduría, quienes serán nombrados previa convocatoria del Jefe de Gobierno.
- PROSOC, (2015)

Deberá:

- I. Velar porque la actuación de la Procuraduría, se rija por los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, honestidad, transparencia, celeridad, sencillez, buena fe, accesibilidad, certeza y gratuidad;
- II. Opinar sobre los informes operativos, administrativos y presupuestales, que rinda el Procurador Social;

- III. Aprobar, o en su caso, modificar el orden del día de las sesiones del Consejo;
- IV. Vigilar que los Consejeros Institucionales, y los invitados permanentes se acrediten por escrito ante el Presidente, acreditando a sus suplentes; PROSOC, (2015)

La Procuraduría estará a cargo del Procurador, que será nombrado por el Jefe de Gobierno. El Procurador, para el cumplimiento de sus responsabilidades, se auxiliará de los servidores públicos que integran la Procuraduría y los que determine su Reglamento, mismo en el que se establecerán la organización, atribuciones, funciones y facultades que correspondan a las distintas áreas.

El procurador tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- Procurar la defensa de los derechos sociales, en cumplimiento de lo estipulado en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- Crear, dirigir y coordinar las acciones que realice la Procuraduría en el desempeño de las atribuciones que se le confiere.
- Recibir quejas, darles tramite, seguimiento, y emitir las resoluciones, recomendaciones y sugerencias.
- Suscribir las resoluciones administrativas y los laudos arbitrales, e imponer las sanciones y medios de apremio correspondientes por la violación a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.
- Ejecutar las actividades y programas derivados del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, que sean afines a las atribuciones conferidas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por acuerdo del Consejo de Gobierno y del Jefe de Gobierno del Distrito Federal. PROSOC, (2015)

Efectuar las inspecciones y notificaciones derivadas de la aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el seguimiento de la Queja administrativa. PROSOC, (2015)

1.12.3 Visión

Permitir renovar los márgenes de negociación de los grupos organizados y de las autoridades responsables, en la solución de problemas complejos. Evitando con ello, se presenten situaciones de anarquía o diferencia entre el gobierno y los ciudadanos. Asimismo, brindar a la ciudadanía las herramientas necesarias para fomentar una sana convivencia en las Unidades Habitacionales a través de la correcta aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y el fomento de los derechos ciudadanos. PROSOC, (2015)

1.12.4 Misión

Ser una instancia accesible a la ciudadanía, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, en apego a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, así como de los derechos sociales. Asimismo, procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; a efecto de fomentar una cultura condominal. PROSOC, (2015)

1.12.5 Objetivos

La Procuraduría Social del Distrito Federal, tiene por mandato de Ley: ser una Entidad accesible a los particulares de aquellos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal a efecto de proteger los derechos ciudadanos cotidianamente. Otra de sus metas diarias es la promover la cultura de exigibilidad y de difundir los Derechos, Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales (DESCA) de los capitalinos para una sana convivencia. Además, la Procuraduría Social del Distrito Federal es la autoridad en materia condominal para vigilar, permanentemente, el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y promover la organización condominal para lograr una cultura de convivencia entre los condóminos. PROSOC, (2015)

1.12.6 Valores

- Diálogo,
- Tolerancia,
- Eficiencia,
- Transparencia, PROSOC, (2015)

1.12.7 Oficinas Desconcentradas

Las Oficinas Desconcentradas desarrollaran las siguientes atribuciones conferidas:

- I. Orientar y asesorar gratuitamente en materia administrativa, jurídica, social e inmobiliaria, asimismo en asuntos relacionados con trámites relativos a desarrollo urbano, salud, educación y cualquier otro servicio público;
- II. Ser instancia para atender, recibir y orientar las quejas e inconformidades que presenten los particulares por los actos u omisiones de los Órganos de la Administración Pública, también las que susciten de la interpretación de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento; asimismo substanciara los procedimientos a que hace referencia esta Ley;
- III. Orientación y asesoría en la organización para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;
- IV. Difundir y fomentar los programas sociales del Gobierno del Distrito Federal, así como los encaminados a promover la cultura condominal para la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio;

Realizar el Registro de Administradores. PROSOC, (2015)

1.12.8 Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio

La Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio, tiene dentro de sus funciones, establecer las medidas necesarias a fin de asegurar una instancia accesible a los particulares y consolidar el cumplimiento a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

Asimismo, le compete realizar la función de amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en régimen de propiedad en condominio a fin de legitimar los derechos y obligaciones de los condóminos y sus relacionados en materia condominal. Para el desarrollo de estas funciones realiza diversas actividades como:

- Constitución del régimen de propiedad en condominio.
- Orientación ciudadana.
- Acreditación de convocatoria de asamblea general de condóminos ordinaria y extraordinaria.
- Asesoría en asambleas generales de condóminos.
- Registro de administrador de condominio.
- Autorización de libro de actas de asambleas.

- Queja condominal.
 - Procedimiento conciliatorio en materia condominal.
 - Procedimiento arbitral en materia condominal.
 - Amigable composición en materia de arrendamiento.
 - Procedimiento administrativo de aplicación de sanciones (PAAS).
- Certificación de administradores profesionales PROSOC, (2015)

1.12.9 Queja Condominal

El término residente hace referencia al artículo 61 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, deberá entenderse referido al poseedor. Al momento de presentar la Queja se hará del conocimiento de quien la presentare que una vez admitida, se desahogará a través de un procedimiento conciliatorio. PROSOC, (2015)

De no llegar a un acuerdo se iniciará el procedimiento arbitral. Las audiencias de conciliación y de arbitraje se llevarán en las instalaciones de la Procuraduría en el área que para tal efecto se designe, con la presencia de las partes. En caso de que cualquiera de las partes realice algún acto que altere el orden durante la audiencia, el conciliador podrá conminarlo a que se conduzca con propiedad, y en caso de reincidir en su conducta podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. PROSOC, (2015)

Para subsanar la Queja se estará a lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. PROSOC, (2015)

La Procuraduría de Justicia del Distrito Federal en su informe 2012 menciona que se cometieron en el año 13,280 fraudes en la ciudad, sin embargo, no precisa los cometidos por pseudo-administradores de inmuebles. PROSOC, (2015)

De acuerdo al informe de actividades Enero – Diciembre 2013 de la Procuraduría Social al mes de diciembre se tenían 10,882 quejas en investigación de las cuales el 89% están relacionadas con reportes de Infraestructura Urbana con 9,692 quejas, seguida por las de Seguridad Pública con 447 y 404 relacionadas con función pública. PROSOC, (2015)

De las 9,692 quejas en investigación en materia de Infraestructura Urbana, 4,276 se relacionan con los reportes de reparación de alumbrado público, seguida de la solicitud de reparación de fugas de agua, falta de suministro, así como colocación o re nivelación de tapa de coladera. PROSOC, (2015)

Ver ejemplo en el apartado de anexos con el número II.

Tabla 1.4 Quejas de Infraestructura urbana del otrora Distrito Federal.

INFRAESTRUCTURA URBANA	TOTAL
ALUMBRADO	4,276
AGUA	2,487
BACHEO	1,076
MANTENIMIENTO/ REPARACIÓN / CONSTRUCCIÓN	1052
LIMPIA /BARRIDO/RECOLECCIÓN DE BASURA	569
MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES	189
PODA / TALA	43
TOTAL	9,692

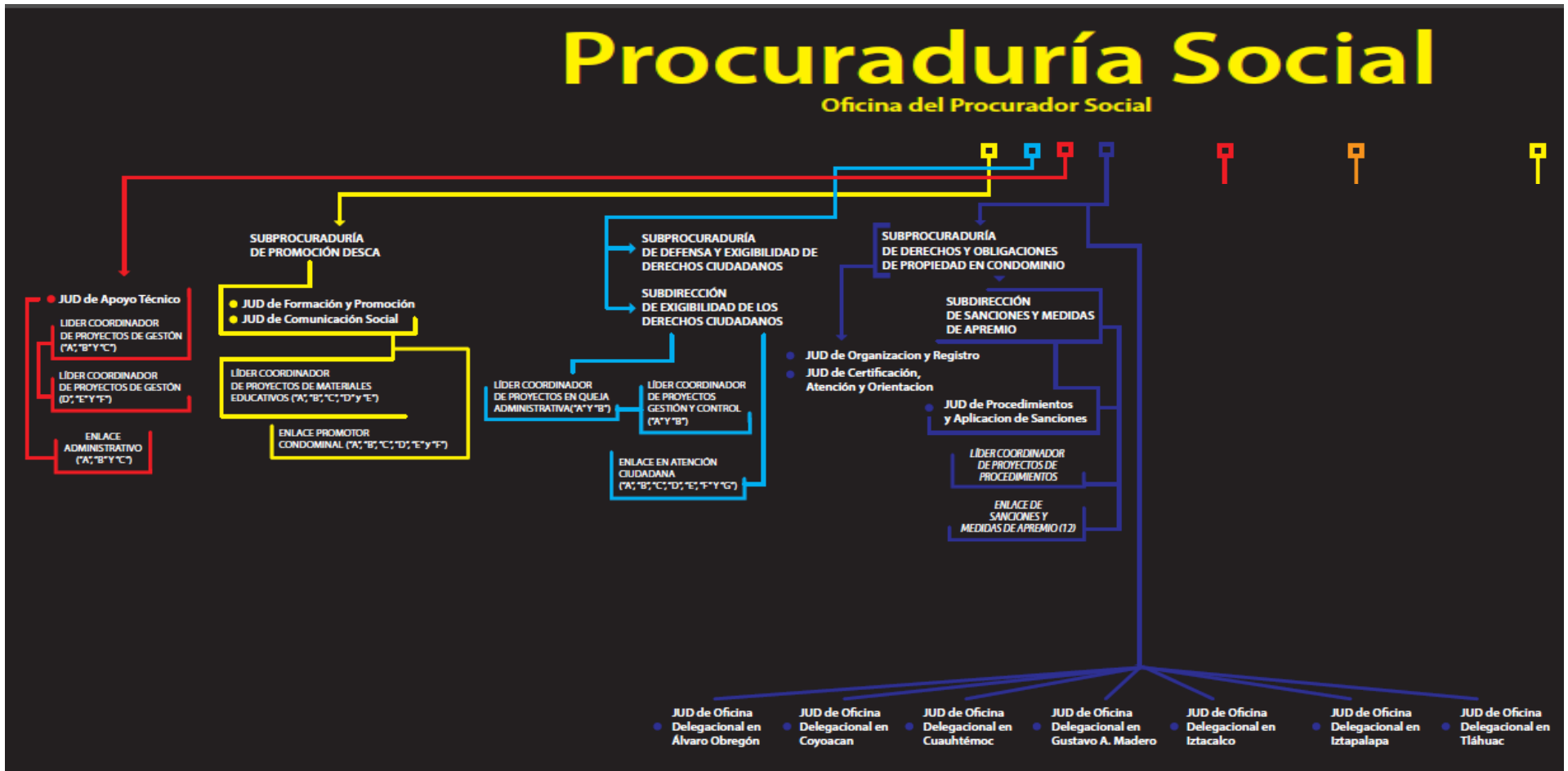
Fuente: PROSOC, Elaboración Propia

La Ley deja en manos de la asamblea de condóminos la resolución en relación con las medidas a tomar frente a los vecinos que incurren en faltas; puede tratarse de acciones civiles o demandas ante los juzgados civiles. Una vez tomada la decisión, la PROSOC es la encargada de que se cumplan estas sanciones. Esquivel, M. (2007).

La PROSOC cuenta con muy pocos atributos jurídicos para normar u obligar a las personas a cumplir con los reglamentos. Su intervención ha estado hasta ahora fundamentalmente orientada a la búsqueda de acuerdos entre condóminos. . Esquivel, M. (2007).

1.12.10 Organigrama

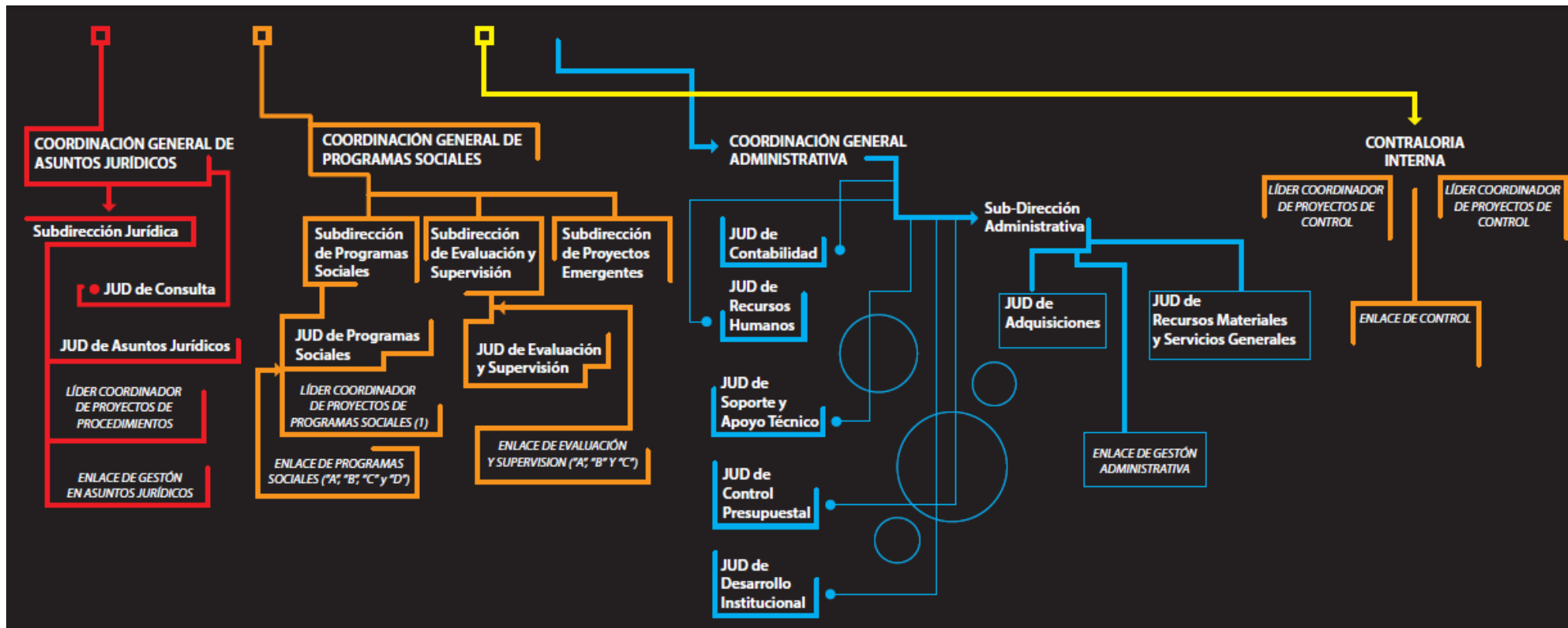
Figura 1.2



Fuente: PROSOC 2015.

Continúa...

Figura 1.3



Fuente: PROSOC 2015.

1.12.11 Cursos de capacitación

- a) Promoción de la Ley de Propiedad en Condominio: Curso de Capacitación a Administradores y Comités de Vigilancia. Este curso consiste en proporcionar herramientas prácticas para el desarrollo de las funciones del administrador y de los miembros del comité de vigilancia. Tiene como eje fundamental la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Es requisito indispensable para la certificación de administrador profesional y para el registro ante la Procuraduría Social. Se debe consultar la programación en la página web, solicitarlo al teléfono 5703 3092 o de forma personal requisitando la Solicitud de Servicio, en Ignacio L. Vallarta No. 13, Piso 10, Col. Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc. Se imparte a grupos de 30 o 40 personas en las oficinas de la Procuraduría Social en horario matutino o vespertino. La constancia solo se entrega a las personas que cumplan el 100% de asistencia al curso y que acrediten la evaluación. PROSOC, (2015)
- b) Plática condominal: Consiste en ir a los Unidades Habitacionales, conjuntos condominales, edificios de departamentos y todas aquellas viviendas que tengan un régimen de propiedad en condominio; a proporcionar información relativa a la correcta aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Se puede solicitar al teléfono 5703 3092 o de forma personal requisitando la Solicitud de Servicio, en Ignacio L. Vallarta No. 13, Piso 10, Col. Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc. Se imparte a grupos con un mínimo de cinco personas, en área común del condominio, con difusión previa del evento por parte del solicitante, con duración promedio de 90 minutos. PROSOC, (2015)
- c) Talleres condominales: En ellos se brindan conocimientos prácticos a los Administradores, integrantes de los Comités de Vigilancia y vecinos de las Unidades Habitacionales; a través de dinámicas grupales que les permitan asimilar y ejercitar los distintos temas de la cultura condominal como son: Estrategias para realizar asambleas ágiles; difusión de la cultura condominal, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. PROSOC, (2015)

Están dirigidos a todos los que viven en Unidades Habitacionales interesados en mejorar la cultura condominal. Las fechas de los talleres se proporciona en el teléfono 5703 3092 y de forma personal, en Ignacio L. Vallarta No. 13, Piso 10, Col. Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc. Se imparte a grupos mínimo de 10 personas en las oficinas de la Procuraduría Social por la mañana o por la tarde. PROSOC, (2015)

CAPÍTULO 2

MARCO TEÓRICO

2 Marco Teórico

Este apartado pretende señalar los límites teóricos del problema mediante su conceptualización: la exposición de ideas y conceptos relacionados con el problema, establecer los límites espaciales de la investigación conforme a definiciones concretas puntualizando aquellas que se apegan al desarrollo de la presente investigación.

2.1 Introducción

Será planteado como un sistema coordinado y coherente de conceptos y proposiciones que permitan abordar el problema situando el problema dentro de un conjunto de conocimientos, que permita orientar nuestra búsqueda y nos ofrezca una conceptualización adecuada de los términos que utilizaremos.

El marco teórico responde a la pregunta: ¿qué antecedentes existen? Por ende, tiene como objeto dar a la investigación un sistema coordinado y coherente de conceptos, proposiciones, postulados y teorías existentes.

De acuerdo a Hernández S. (2003), una vez planteado el problema de estudio y después de haber evaluado su factibilidad, el siguiente paso consiste en sustentar teóricamente el estudio, etapa que algunos autores llaman marco teórico, esto implica analizar y exponer las teorías, los enfoques teóricos, las investigaciones y los antecedentes en general, que se consideren válidos para el correcto encuadre del estudio. En este caso utilizaremos los conocimientos ya existentes para establecer los conceptos y teorías que se trabajaran para argumentar y apoyar las ideas de la investigación.

Por lo que de acuerdo a Hernández, S. (2003) antes de construir el marco teórico, revisaremos brevemente lo que se ha escrito sobre los conceptos de: política pública, deterioro, unidades habitacionales, Distrito Federal, condominio, régimen de propiedad en condominio, vivienda de interés social.

En las principales investigaciones efectuadas en el IPN, la UNAM, la UAM, y algunas otras universidades del país. Ya que son las ideas rectoras que conducen esta investigación de acuerdo al método de propuesto por esta investigación.

Etapas del marco teórico.

El marco teórico se integra de tres partes:

- Revisión de la literatura correspondiente: en tesis, libros, artículos y documentos existentes en Secretarías u organismos gubernamentales, sobre; políticas públicas, desarrollo económico, Ciudad de México, etc.
- Discusión, Crítica y concentrado de todos los conceptos estudiados en esta investigación
- Y por último se realizó un resumen, en donde se definió y se concluyó de forma precisa cuales fueron los conceptos y las corrientes de pensamiento con que se identificó esta investigación, para la adopción de una teoría, o desarrollo de una perspectiva teórica o de referencia.

Revisión de la literatura y discusión crítica:

2.2 Marco Conceptual Definiciones

En este apartado se quiere identificar los elementos que intervienen en el proceso de la investigación, mediante la revisión de los diferentes autores a través de sus publicaciones, con la intención de encontrar las definiciones y conceptos que ayuden a enriquecer la investigación e interpretar resultados y conclusiones que se alcanzan.

Construcción del marco teórico: Empezaremos por revisar el término de:

2.3 Políticas Públicas

Un concepto que es necesario conceptualizar en el presente trabajo de investigación es el de políticas públicas, ya que tal concepto se encuentra implícito en el título de la investigación, dentro de las definiciones más conocidas se tienen las siguientes:

2.3.1 Definiciones de Políticas Públicas

Una política pública es una práctica social y no un evento singular o aislado, ocasionado por la necesidad de reconciliar demandas conflictivas o establecer incentivos de acción colectiva entre aquellos que comparten metas, pero encuentran irracional cooperar con otros. Frohock, F. (1979).

También se puede definir como la acción colectiva tomada con respecto a un problema público, a esto se le conoce como política pública. Una forma más simple de definir el término, es mencionar que la política pública está hecha por un cuerpo público, tal como un gobierno, ya que este es el que representa el interés de la gran mayoría de la sociedad. Y en consecuencia el gobierno es la institución designada para hacer políticas públicas.

De esta forma cualesquier política se formula en forma de legislación, de regulación, de órdenes ejecutivas, de decisiones de los tribunales, y así es como se genera la política pública.

Una política pública se define como una decisión permanente caracterizada por una conducta consistente y la repetitividad por parte tanto de aquellos que la elaboran como de aquellos que se atienen a ella. Aquello que el gobierno escoge hacer o no hacer. Dye, T. (1984)

Las normas y programas gubernamentales esto es, las decisiones que surgen como resultado del sistema político. Las leyes, ordenanzas locales, decisiones de la corte, ordenanzas ejecutivas, decisiones de administradores y hasta los acuerdos no escritos. González, B. (s.f.)

Es la ciencia social aplicada en varios sentidos; primero, en la identificación de la necesidad hacia la cual la política pública es dirigida, segundo, en la investigación y en los resultados de las ciencias gubernamentales y tercero en la evaluación de los programas públicos. González, B. (s.f.)

La nueva noción de política pública trasciende su connotación vulgar de curso de acción, para ser definida como una parte de un proceso general, junto con la clarificación de las metas, la definición de la situación del caso y la determinación, de los medios óptimos para efectuar la acción decidida. Guerrero, O. (1991).

Ruíz, C. (2003) en su Manual para la elaboración de políticas públicas estipula los pasos para poder lograr la formulación preliminar de las proposiciones políticas:

1. Identificar y definir los problemas
2. Percibir la problemática actual o futura
3. Seleccionar soluciones
4. Establecer objetivos o metas
5. Seleccionar los medios inmediatos
6. Implementación

Es importante considerar los recursos con los que se puede contar para la planeación y consecuente implementación de nuestra política, tanto tecnológicos como administrativos, organización operativa, gasto, entre otras.

Cada Estado a través de su aparato gubernamental tiene la opción de la creación y evaluación de políticas, no es necesaria la creación de una oficina especial para esto, pero es indispensable que cada persona (político) que tenga el poder de tomar decisiones que afecten a las mayorías se haga cargo de dar respuesta efectiva a las demandas sociales. En teoría cualquier persona puede elaborar una política pública, puede instrumentarla, pero aquellas personas que estén dentro de la toma de decisiones últimas son las que verdaderamente pueden implementar las políticas públicas.

Sirve de muy poco que nosotros llevemos a nuestro diputado local una propuesta de política si no tenemos la capacidad decisoria para llevarla a cabo en última instancia. Si bien es cierto que en nuestro país las políticas públicas son muy poco efectivas en materia de seguridad pública, pobreza, empleo, transporte público, etc., también es cierto que carecemos de una conciencia política y cívica que deje a un lado el problema de la corrupción; también, de nada sirve que tengamos estupendos aplicadores de políticas si no tenemos la suficiente visión para saber cuáles son los problemas que hay que resolver y carezcamos de buenos análisis de las políticas.

Así como hay un Instituto que verifica la legalidad en los procesos electorales habrá que considerar la creación de un Instituto (independiente) de evaluación de las Políticas Públicas en donde se hagan análisis profundos en relación con las políticas existentes y la creación de políticas que resuelvan los problemas trascendentales en nuestro país, porque en realidad sirve de muy poco una sola oficina a cargo del gobierno federal para evaluar la implementación de las políticas. Ruíz, C. (2003)

Ya que el análisis de políticas públicas no es un conocimiento o modelo específico, es la manera como utilizamos el conocimiento de otras ciencias para resolver justa y eficientemente problemas concretos de política pública. Ruíz, C. (2003)

La medición de las políticas públicas no es propiamente una fortaleza de las organizaciones que trabajan el control de las políticas públicas y, sobra decirlo, de los gobiernos. De un lado están las cifras económicas, y de otro lado las encuestas de percepción ciudadana.

A las organizaciones específicas que les corresponde la medición respectiva de sus políticas públicas instrumentadas, o bien particulares son las que hoy por hoy, son quienes más cifras aportan a la opinión pública alimentando los cuadros estadísticos financieros y comerciales: total de ventas, transferencias de impuestos, precios, etc.

Puede ser errado pensar que si determinadas empresas están teniendo más altas o menores ganancias, o más gastos o menos gastos o si sube o baja el indicador elegido es porque ha aumentado o disminuido la efectividad de las políticas públicas de control. El criterio general de medición es cuantos recursos sean invertido y que resultados se han obtenido, y utilizar la encuesta de opinión más adecuada.

2.3.1.1 Análisis.

Dentro de las definiciones más acordes con esta investigación están las de Ruiz Sánchez, que habla de que es una práctica social con la necesidad de reconciliar demandas conflictivas de la sociedad.

Dye dice que son las acciones que el gobierno elige llevar a cabo.

Las diferentes definiciones concuerdan en que las acciones que lleva a cabo el gobierno, son definidas por el sistema político en turno, y en base a sus intenciones, es como se llevan a cabo estas acciones en relación con las diferentes necesidades que se requieren en el tiempo que se establecen.

2.3.1.2 Conclusiones sobre el concepto de política pública.

En función de las definiciones encontradas emitidas por lo diferentes autores, y teniendo en cuenta las diferentes aportaciones de todos los teóricos de la administración, esta investigación estructuro la siguiente definición para el concepto de políticas públicas que resulto más adecuada para el presente trabajo.

Son acciones dirigidas a solucionar problemas de interés público.

2.4 Políticas Públicas en México

El gobierno por su alta capacidad administrativa tiene la obligación de resolver problemas trascendentales para la sociedad, como pueden ser, el empleo, salud, vivienda, abastecimiento de agua, seguridad, educación, desempleo, etc., para resolver o incluso prevenir estos problemas es necesaria la eficiente implementación de las políticas públicas, las cuales si cuentan con un aparato administrativo adecuado podrán dar satisfacción a los ciudadanos en el cumplimiento a sus demandas y con esto la sociedad tendrá elementos para catalogar al gobierno de efectivo o no. Martinelli, J. (2002).

Un gobierno puede ser calificado como efectivo si el objeto que le da vida es alcanzado, o si sus rendimientos permanecen y crecen ante los imperativos públicos que tienen encomendados. El grado de alcance de tal objeto es variable y, por consiguiente, variable también el grado de gobernabilidad Guerrero, O. (1999)

De acuerdo al análisis efectuado una política pública es la decisión gubernamental plasmada en la resolución de un problema en la comunidad, ahora bien, si una decisión no es a fin de cuentas llevada a cabo solo queda en la elaboración de la política pública y no en su verdadera implementación, es decir solo queda en el papel. Siguiendo con esta línea, el gobierno tiene que dar solución a problemas que surjan en la sociedad a través de la política pública, y si opta por no dar solución entonces no cumple con su función primordial que es la de atender los problemas de la comunidad. Ruíz, C. (2003)

La formulación de una política conduce a la elaboración de un producto de análisis, cuyo destino es un actor político.

No es fácil poner en marcha una política pública ya que conlleva una metodología que puede ser flexible o estricta según la situación que presente. La creación de una política pública y su consecuente implementación es siempre para corregir una falla en la administración pública y tomar la decisión gubernamental para satisfacer una demanda social. Hay que establecer claramente a quien afecta, en donde se presenta y cuanto miden las alteraciones que provoca el problema. Para ello implica el análisis tanto de la coyuntura como de los aspectos sociales y políticos en el lugar que se quiera implementar la política, ya que la mayoría de las veces la ideología-política del gobierno impide la realización del objetivo planteado. Ruíz, C. (2003)

Ruíz, C. (2003) Cuando analicemos la solución al problema para el cual creamos la política pública es conveniente analizar los siguientes elementos:

- Respaldo ideológico-político.
- Valoración de los criterios políticos.
- Valoración de los criterios técnicos.
- Valoración de los criterios administrativos.

También hay que considerar los recursos con los que podemos contar para la planeación y consecuente implementación de nuestra política, tanto tecnológicos como administrativos, organización operativa, gasto, etc. De igual manera deberemos de ser cuidadosos al planear nuestra política ya que debemos tener en cuenta la opinión de la sociedad (o de la parte de ella) a la que aplicaremos nuestros planes, porque a nuestra visión nos puede parecer una magnífica idea pero para las personas puede parecer perjudicial o benéfica.

La función más importante de la deliberación pública y la elaboración de políticas es la definición de las normas que determinan, cuando deberán considerarse ciertas condiciones como problemas de política. La solución de los problemas puede tener diversas caras, diversas formas de solución y no solo una, por tanto debemos considerar la mayor parte de las opciones y al analizarlas objetivamente descartar y seleccionar las más viables.

“Las decisiones importantes de políticas son algo más que simples esfuerzos por actuar de la mejor manera posible en la situación inmediata que afronta el elaborador de política. Tales decisiones se toman luego de una deliberación cuidadosa y se juzgan por sus efectos de largo plazo, antes que por sus consecuencias inmediatas”. Majone, G. (2014).

Ahora bien, en la elaboración de las políticas públicas intervienen tanto instituciones como individuos. Las instituciones son las que instrumentaran y crearan la estructura necesaria para llevar a cabo la implementación de las políticas. Para la coordinación y estabilidad social es necesaria la creación de instituciones ya que de ellas ha de depender la viabilidad del sistema político, social y económico. Para ello es indispensable el estudio de las instituciones y crear una teoría para ello.

Hay que distinguir también el papel fundamental que forman las organizaciones que son los jugadores, los participantes que dan vida a las instituciones, una institución sin organización es imposible su existencia.

Calva, J. (2002), El gobierno es “una institución que debe tener tres elementos básicos:

1. Reglas del juego claras, que son las instituciones.
2. Con jugadores transparentes, que son las organizaciones.
3. Y los incentivos a la productividad y eficiencia”.

En teoría cualquier persona puede elaborar una política pública, puede instrumentarla, pero aquellas personas que estén dentro de la toma de decisiones últimas son las que verdaderamente pueden implementar las políticas públicas. Sirve de muy poco que nosotros llevemos a nuestro diputado

local una propuesta de política si no tenemos la capacidad decisoria para llevarla a cabo en última instancia. Baradach, E. (1998).

Si bien es cierto que en nuestro país las políticas públicas son muy poco efectivas en materia de seguridad pública, pobreza, empleo, transporte público, etc., también es cierto que carecemos de una conciencia política y cívica que deje a un lado el problema de la corrupción; también, de nada sirve que tengamos estupendos aplicadores de políticas si no tenemos la suficiente visión para saber cuáles son los problemas que hay que resolver y carezcamos de buenos análisis de las políticas. Baradach, E. (1998).

Así como hay un Instituto que verifica la legalidad en los procesos electorales habrá que considerar la creación de un Instituto (independiente) de evaluación de las Políticas Públicas en donde se hagan análisis profundos en relación con las políticas existentes y la creación de políticas que resuelvan los problemas trascendentales en nuestro país, porque en realidad sirve de muy poco una sola oficina a cargo del gobierno federal para evaluar la implementación de las políticas. Ya que “el análisis de políticas públicas no es un conocimiento o modelo específico, es la manera como utilizamos el conocimiento de otras ciencias para resolver –justa y eficientemente - problemas concretos de política pública. Baradach, E. (1998).

2.5 Distrito Federal

La Ciudad de México ha sido desde los tiempos prehispánicos, el centro político y económico más importante del país. El 18 de noviembre, se conmemora la creación oficial del Distrito Federal como la sede de los Poderes de la Unión en la Ciudad de México, lo cual quedó consagrado en el artículo 50 de la Constitución de 1824 (actualmente, en el artículo 44 de la Constitución vigente). Este hecho ha marcado la historia moderna de nuestra ciudad. Rodríguez, A. (1987).

Derivado de la lucha por hacer de México una república federal, en la Constitución de 1824 se creó el Distrito Federal. Por varios meses en el Congreso Constituyente se discutió si el Distrito Federal, la capital del país, debería ser Querétaro o la Ciudad de México. A favor de la Ciudad de México, se decía que los poderes federales debían permanecer en ella, ya que aquella había sido la capital de virreinato y todos los estados habían participado en su formación, por lo que se debían aprovechar los recursos y experiencia acumulada. Fray Servando Teresa de Mier resaltó la belleza de la ciudad y su carácter de centro político, económico y cultural más importante del país; también se argumentó sobre su importante ubicación estratégica desde el punto de vista militar. Burgoa, I. (1982)

La Comisión especial había insistido sobre dos cualidades esenciales a toda capital federal: el centro político y de comunicaciones. El Secretario de Justicia señaló que la ciudad de México era el centro de las operaciones económicas y la mayor plaza financiera del país. Por lo tanto, opinó que no era conveniente que un gobierno se alejara de sus fuentes de crédito público, y el Secretario de Relaciones respaldó su posición.

El posicionamiento geográfico de la Ciudad de México era clave para la seguridad de la nueva nación, argumentó el Secretario de Guerra. Tras meses de discusión se refrendó a la Ciudad de México como capital del país. El 29 de octubre de 1824 se presentó un decreto que ya ubicaba al Distrito Federal en la Ciudad de México. Esta propuesta tuvo 49 votos a favor y 32 en contra. La creación del Distrito Federal quedó formalizada en el artículo 50 de la Constitución de 1824 el 18 de noviembre del mismo año. El día 20 de noviembre, por instrucciones del primer Presidente de México, Guadalupe Victoria, se publicó el decreto: Burgoa, I. (1982)

“...estaría comprendido en un círculo cuyo centro sería la plaza Mayor de la Ciudad de México y con un radio de dos leguas, el gobierno político y económico del Distrito quedaría exclusivamente bajo la jurisdicción del gobierno federal, previéndose que en las elecciones de ayuntamientos de los pueblos comprendidos en el Distrito Federal seguirían observándose las leyes vigentes, en lo que resultaran aplicables”. Burgoa, I. (1982)

El ayuntamiento de México era elegido por votación indirecta y lo integraban veinte regidores, dos síndicos procuradores, un administrador, un contador, y un secretario del Ayuntamiento, mismos que integraban el Cabildo, quien duraban un año en el cargo. El ayuntamiento coexistía con el gobernador del Distrito Federal nombrado directamente por el presidente de la República, quien tenía el Poder Ejecutivo y se apoyaba del Ayuntamiento para administrar la capital. Burgoa, I. (1982)

El territorio del D.F. cubría aproximadamente 55 km² y comprendía las poblaciones de Ciudad de México, Villa de Guadalupe-Hidalgo, Iztacalco, Tacuba, Azcapotzalco, Chapultepec, La Piedad, además de diversas rancherías y haciendas. Burgoa, I. (1982)

Antes de esta decisión la capital de la República había sido la capital del Estado de México, situación que propició una serie de problemas que fueron superados el 16 de enero de 1827 cuando la legislatura local declaró a Texcoco como capital de la entidad. Posteriormente esta capital también cambió y se estableció en San Agustín de las Cuevas (Tlalpan) desde 1827 y hasta 1830. Burgoa, I. (1982)

Desde la elección de la Ciudad de México como sitio para la ubicación de los poderes federales, la polémica sobre los derechos políticos de sus habitantes ha estado presente. En 1824 ya los constituyentes discutían sobre las

consecuencias negativas que traería para la Ciudad de México perder la atribución de autogobernarse y, en consecuencia, la de sus habitantes.

El pasado de la Ciudad de México es más largo que la propia independencia de nuestro país. La Ciudad de México ha sido la capital de este país, bajo sus diferentes formas, desde 1325. Aquí, los aztecas fundaron México Tenochtitlán y posteriormente establecieron la capital de su imperio. A la llegada de los españoles, la Ciudad de México se convirtió en la capital de la Nueva España. A partir de la Independencia y a pesar de las pugnas internas, guerras civiles e invasiones extranjeras, la Ciudad de México se refrendó como la capital del país. Burgoa, I. (1982)

2.5.1 Ciudad de México

El 29 de enero de 2016, se promulgó y publicó el decreto de reforma constitucional por la que el Distrito Federal dejaba de existir para convertirse, a partir del día siguiente, en una entidad con plena autonomía dentro de la federación bajo el nombre de Ciudad de México; continuará conservando el carácter de capital de la República y seguirá albergando los Poderes de la Unión. Este cambio a ciudad-estado es similar a la existente organización territorial de las capitales de otros países, tales como Alemania o Austria. D.O.F., (2016)

Algunos de los cambios más relevantes de esta nueva designación son:

- La Ciudad de México será la entidad (no estado) federal número 32 y se mantendrá como la capital del país.
- Podrá contar con su propia Constitución Política, la cual deberá ser promulgada a más tardar el 31 de enero de 2017. Para ello necesita una Asamblea Constituyente que será votada el primer domingo de junio de 2016 y se instalará el 15 de septiembre del mismo año.
- Las delegaciones políticas desaparecen y se crean las demarcaciones territoriales, mismas que serán encabezadas por un alcalde y un cabildo integrado por 10 concejales elegidos democráticamente.
- La Asamblea Legislativa dejará de existir para convertirse en un Congreso local, mismo que podrá aprobar o rechazar reformas constitucionales. Anteriormente, la Asamblea Legislativa estaba excluida de votar los cambios a la Constitución Federal.

- La Ciudad de México tendrá acceso a fondos federales para estados y municipios, se encargará de vigilar que se administren en las demarcaciones territoriales. De igual forma, tendrá plena autonomía en materia presupuestal y de endeudamiento.
- A diferencia de los estados, el gobierno federal mantendrá la responsabilidad del financiamiento a la educación y servicios de salud de la Ciudad de México.
- El Ministerio Público de la Federación se organizará en una Fiscalía General de la República como órgano público y autónomo. Asimismo, el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal se convertirá en el Poder Judicial de la Ciudad de México.
- El Procurador de Justicia y el Jefe de la Policía serán designados por el Jefe de Gobierno y ya no por el presidente de la república.
- La Ciudad de México tendrá con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica y sus datos serán considerados oficiales.
- Los salarios no podrán ser inferiores al mínimo para los trabajadores del resto de las entidades federativas. D.O.F., (2016)

2.6 Régimen de Propiedad en Condominio

Hablar del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, implica, necesariamente, hablar de la naturaleza jurídica de esta figura a la luz de los derechos reales o lo que es lo mismo, a la luz de la teoría de los Bienes, es decir, debemos ubicar esta figura en los derechos reales, tanto en nuestra legislación civil local como en la doctrina que existe sobre los mismos, en este sentido el régimen de propiedad en condominio se entiende como una modalidad del derecho real de propiedad, debe reconocer elementos del derecho real de propiedad y algunas variantes que hacen que jurídicamente se distingan. Gómez, I. (2007).

Los primeros esfuerzos codificadores en materia civil de las naciones independientes siguieron el modelo del Código Civil Francés. El estudio de la codificación civil en México se suele dividir de acuerdo con las opciones políticas, federales o centrales que han estado vigentes en nuestro país, es por ello que tenemos varias etapas. Sistema Federal (1824-1835), Sistema Central (1835-1846), Sistema Federal (1846-1853), Constitución de 1857 y Bases del Imperio Mexicano (1854-1867) consolidación del movimiento codificador; los códigos civiles de 1870 y 1884. Cruz, O. (s.f.).

El primer Código Civil mexicano, creado dentro del sistema federal, fue el Código Civil de Oaxaca, y se promulgo entre 1827 y 1829. Icaza, F. (1972).

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal surge como consecuencia de que en 1926 el Congreso de la Unión autorizó al titular del Poder Ejecutivo para reformar, entre otros ordenamientos, al Código Civil, desde luego se hacía referencia al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California del 31 de marzo de 1884, entonces en vigor, tal autorización fue prorrogada en dos ocasiones en 1927 y 1928. En ese entonces, el presidente de los Estados Unidos Mexicanos era Plutarco Elías Calles (cargo que ocupó desde el 1º de diciembre de 1927 al 30 de noviembre de 1928). García, I. (1965).

En doctrina se reconocen como modalidades del derecho real de propiedad dos:

La Copropiedad y el régimen de propiedad en condominio de inmuebles y es esta última modalidad donde coexisten tanto el citado derecho real de propiedad como la copropiedad misma, por lo que resulta una figura compleja; precisamente la modalidad consiste en lo indicado por los artículos novecientos cincuenta y uno del código civil vigente para el Distrito Federal y tercero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, preceptos que señalan que el condominio consiste en la existencia, simultánea, de un derecho real de propiedad sobre las distintas unidades privativas que materialmente integran el inmueble sujeto a esta modalidad, así como la modalidad de la copropiedad sobre los elementos o áreas comunes que integran ese mismo inmueble, preceptos que, a su parte conducente. Gómez, A. (2007)

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Gómez, A. (2007)

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Artículo Tercero de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal dice, la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble,

instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría. Gómez, A. (2007)

La ley en México establece las condiciones en que puede originarse el régimen de condominio:

- a) Cuando los diferentes pisos, departamentos viviendas o locales de que conste un edificio pertenezcan a distintos dueños;
- b) Cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo;

Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para venderlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común que sea indivisible. Gómez, A. (2007)

2.7 Unidad Habitacional

Proyectos de vivienda construidos por organismos del sector público, la mayoría se localizan en el anillo intermedio y en la periferia del área metropolitana. La mayoría son bloques de apartamentos multifamiliares o de casas en hilera. Los estándares de la construcción y de los servicios domiciliarios y comunitarios son frecuentemente altos (Nonoalco-Tlatelolco, San Juan de Aragón, etc.). Conjunto de viviendas con una nomenclatura común oficial, que comparten mismo espacio y tienen mismo origen. CONAVI (2015).

Para el Plan Integral de Atención a Unidades Habitacionales del Municipio de Puebla (PIANUH), una Unidad Habitacional es un tipo de asentamiento humano promovido principalmente por instituciones del Estado (INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI, etc.) o por empresas privadas; y se caracterizan por tener una arquitectura y fachada homogéneas y por estar construidos en serie ya sea dúplex, tríplex, múltiplex o unifamiliar. Los residentes de las unidades habitacionales se caracterizan por ser trabajadores de grupos sindicalizados, de bajos ingresos y asalariados que tienen acceso a través de créditos de financiamiento de vivienda como parte de una prestación laboral, o a créditos mixtos a través de una institución bancaria.

Para el Programa Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano define a la unidad habitacional como el conjunto de viviendas construidas en el anillo intermedio y

la periferia del área metropolitana, con una nomenclatura común oficial que comparten mismo espacio bajo el régimen de condominio SEDATU (2015).

En el texto original de la Constitución se estableció la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

Al inicio del siglo XX, a causa de la industrialización y el desarrollo del ferrocarril, empezó el crecimiento de las ciudades industrializadas de la República Mexicana. Posterior a la época de la Revolución, ese gran desplazamiento desde el campo para tener una nueva ubicación en las grandes ciudades generó la necesidad de dar vivienda a una población que se incrementaba rápidamente. Desde principios del siglo XX medidas legislativas y de política pública reaccionaron a la gran demanda de viviendas. Durante el Porfiriato se aprobó la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos residentes en la ciudad de Chihuahua. Sánchez, J. (2012)

En 1925 la Dirección de Pensiones Civiles fue creada, teniendo, entre sus principales atribuciones, la de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda.

Para Le Corbusier es necesario elevar la densidad de población en el centro de las ciudades mediante la edificación de rascacielos y conseguir con ello la creación de más áreas verdes, creando un nuevo tipo de circulación y calles en diferentes niveles y ubicando en el centro de la ciudad el servicio del aeropuerto y el ferrocarril. Olivares, C. (2009).

El Centro Urbano Presidente Miguel Alemán fue proyectado por el arquitecto Mario Pani a finales de los años cuarenta en respuesta al rápido crecimiento de la población en Ciudad de México. El cliente fue el Gobierno Federal, que en un principio había solicitado un proyecto de 200 casas destinadas a servir como vivienda en alquiler a los trabajadores del Estado. Cuando el proyecto fue diseñado se encontraba ubicado en una zona poco urbanizada hacia el sur de la ciudad. Sánchez, J. (2012)

La ciudad es un instrumento de trabajo y en su planificación aplica el criterio de las trazas ortogonales y hace la separación de las distintas funciones de la ciudad: la vivienda, el trabajo, el recreo y la circulación. Olivares, C. (2009).

2.8 Viviendas de Interés Social

La construcción de vivienda depende en gran medida de las fuerzas del mercado y de las políticas de las fuentes de financiamiento. Las principales características que diferencian a las viviendas son: precio final en el mercado, forma de producción, y superficie construida o número de cuartos, entre otros.

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. La vivienda se clasifica en económica, popular y tradicional, llamadas comúnmente como viviendas de interés social, así como las viviendas media, residencial y residencial plus, construyéndose en conjuntos habitacionales y fraccionamientos de acuerdo al Código de Edificación de Vivienda 2010 (CONAVI, 2010).

La construcción de vivienda puede ser por encargo a desarrolladores privados o por autoconstrucción. La autoconstrucción se entiende como la edificación de una construcción destinada para vivienda realizada de manera directa por el propietario, poseedor o usuario, de forma individual, familiar o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por autoconstrucción.

La vivienda, es fundamentalmente un bien de uso y no de cambio, aunque evidentemente puede ser un negocio como cualquier otro. Pero es un negocio cuando incumbe a la vivienda libre que promocionan sociedades en general de sólida trayectoria, y no fruto de la improvisación y el oportunismo, o en sociedades próximas a las fuentes de decisión política. Moya, L. (2008)

Tabla 2.1 Clasificación de la vivienda por precio promedio en el Código de Edificación de Vivienda 2010.

Clasificación de la vivienda por precio promedio

Promedios	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
Superficie construida promedio	30 m ²	42.5 m ²	62.5 m ²	97.5 m ²	145 m ²	225 m ²
Costo promedio:						
Veces Salario Mínimo Mensual del D.F (VSM MDF)	Hasta 118	De 118.1 a 200	De 200.1 a 350	De 350.1 a 750	De 750.1 a 1,500	Mayor de 1,500
Número de cuartos	Baño Cocina Área de usos múltiples	Baño Cocina Estancia-comedor De 1 a 2 recámaras	Baño Cocina Estancia-comedor De 2 a 3 recámaras	Baño ½ baño Cocina Sala Comedor De 2 a 3 recámaras Cuarto de servicio	De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a 4 recámaras Cuarto de Servicio Sala familiar	De 3 a 5 baños Cocina Sala Comedor De 3 a más recámaras De 1 a 2 cuartos de servicios Sala familiar

Fuente: Código de Edificación 2010.

La vivienda de interés social en México se ha construido conformando conjuntos habitacionales, caracterizados por contar tanto con espacios privados como colectivos. Esto ha implicado aprender a vivir en colectividad e incorporar valores como el respeto, la tolerancia y la cooperación. Sin embargo, este imaginario de vida colectiva se enfrenta a una realidad compleja donde se generan espacios altamente conflictivos y deteriorados. Asumir la responsabilidad compartida de las áreas comunes ha sido una tarea difícil, de ahí la importancia de rescatar las prácticas cotidianas y el significado que tiene para las personas habitar en este tipo de espacios urbanos. Esquivel, M. (2008).

Según, información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) en 2010, el parque habitacional era de 28.5 millones de viviendas particulares habitadas, de las cuales, 20.3 millones (71.2%) eran propias o estaban siendo pagadas por los propietarios.

Actualmente, existe una diversidad amplia de opciones de financiamiento para adquirir una casa o un departamento, entre las que se encuentra la banca comercial, las instituciones gubernamentales (INFONAVIT y FOVISSSTE), Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFULES) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom), además hay empresas que ofrecen esquemas de autofinanciamiento. A continuación se muestran algunas opciones así como las características más importantes de cada una de ellas.

Tabla 2.2 Organismos públicos y privados que se encargan de proporcionar créditos hipotecarios

Institución	Destinado a
Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).	Trabajadores asalariados.
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)	Trabajadores al servicio del estado.
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).	Impulsar el crédito hipotecario y la mejora de vivienda para las personas que lo soliciten.
Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).	Familias de bajos recursos.
Banca	Personas físicas asalariadas y profesionistas independientes o con actividad empresarial.
Autofinanciamiento	Personas físicas, las cuales se inscriben en un grupo que realiza aportaciones cada mes a un fideicomiso.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFULES) Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom)	Personas que lo solicitan.

Fuente: Segovia A. (2012).

La idea de crear una ciudad dentro de una ciudad, surgió con la construcción del multifamiliar Presidente Miguel Alemán, diseñado por Pani, donde la edificación en sus inicios albergaba 1,080 departamentos que se distribuyeron en 6 edificios de tres niveles y nueve edificios en altura, los cuales se sitúan entre sí de manera perpendicular.

La tipología de la unidad habitacional es vertical y los departamentos miden entre 50 y 80 m², distribuidos en dos plantas

El diseño de este multifamiliar está influenciado por los ideales del precursor de este tipo de proyectos el arquitecto Le Corbusier, insistiendo en que la arquitectura va más allá de los problemas de utilidad porque, desde un punto de vista formal, los elementos de la arquitectura son la luz, la sombra, el muro y el espacio, con los cuales el arquitecto debe crear una articulación. Olivares, C. (2009).

Con el paso de los años el conjunto perdió valor por la falta de mantenimiento. Esta unidad habitacional emblemática ha resistido varios temblores, lo que genera confianza entre los habitantes.

2.9 Unidades Habitacionales en otras ciudades del Mundo

2.9.1 Marsella

La vivienda social en Marsella nace como consecuencia de la industrialización y urbanización en las grandes ciudades. En ese tiempo la vivienda contaba en promedio con 64 m², en la que vivían familias hasta con 8 integrantes. En 1890 se construyó el primer edificio de vivienda social Sain Denis -La Rouche- en el que se proponían diferentes tipos de vivienda colectiva, privada y dentro de éste un espacio destinado a las áreas verdes. Sánchez, J. (2008).

Después de la Segunda Guerra Mundial la falta de alojamiento se convirtió en una imperante necesidad y las unidades de vivienda surgieron como una propuesta que se inició con la Maison Murondins (1940), después de las unidades transitorias y al final con las unidades de vivienda de Grandeur Conforme. Dentro del plan de reconstrucción de Francia, la unité representó un logro de gran envergadura puesto que no sólo restituyó lo destruido, sino que introdujo mejoras sustanciales en las viviendas económicas. Olivares, C. (2009).

Durante el periodo de gobierno de Charles de Gaulle, ante la escasez y necesidad de vivienda social, el arquitecto de origen suizo, Le Corbusier, presenta una propuesta de construir una nueva unidad habitacional para la ciudad en la que pretende incluir los nuevos puntos que se creen ideales para ésta, elementos de la arquitectura: luz, sombra, muro y espacio.

La Unité d'Habitation fue terminada en 1952, en lo que en esas fechas eran las orillas de la ciudad. Ahora el contexto se encuentra arropado por el resto de la población. Le Corbusier propuso un conjunto que crece de manera vertical y alberga a más de 1.600 personas. Cada planta cuenta con 58 departamentos, 23 tipologías diferentes que fueron diseñadas siguiendo su estudio del modulator, en el que estudiaron las proporciones del cuerpo humano. El acceso a la vivienda es cada tres plantas por corredores o calles internas. El edificio es autónomo por su funcionamiento respecto al exterior, en la parte media del edificio se propone tener todos los comercios y servicios para que los habitantes cubran sus necesidades sin abandonar la unidad. La cubierta fue diseñada para albergar las necesidades públicas y en ella se trata de fomentar la vida sana rodeada de la naturaleza y aislada de la calle. Sánchez, J. (2008).

En 1953 el gobierno francés creó un impuesto en el que todas las corporaciones que tuvieran más de diez trabajadores tenían que pagar el 1% de sus ganancias totales e iría destinado a la construcción de viviendas sociales. En ese tiempo los departamentos tenían medidas desde los 60 m² hasta los 150 m². Sánchez, J. (2008).

Los socialistas establecen su imperio sobre la gestión de los hombres, la vivienda social, los equipamientos sociales y la acción social. Esta alianza junto con los subsidios permitiría regular la crisis de la vivienda. El reparto de roles engendra una urbanización dual que contribuye a ampliar la separación entre el norte y sur de la ciudad, mientras la vivienda privada es dirigida y centrada en el sur de Marsella; la política de vivienda social es llevada y privilegiada en la construcción del norte. Sanmarco, P. (1985).

Uno de los propósitos de Le Corbusier era transformar y modernizar el modo de vida de los ciudadanos a través de la Arquitectura: los nuevos edificios que construía, especulaba educarían a sus habitantes, sin embargo en la realidad con el tiempo, estos proyectos han mostrado sus limitaciones, pues la arquitectura moderna engendró barrios mecanizados y repetitivos, poblados de cientos de viviendas estándar sin un control adecuado.

Hoy en día todas las medidas de la vivienda social están regidas por un reglamento de construcción de Francia. El tamaño mínimo de la vivienda depende de su localización y el número de personas que estén destinados a vivir en éstas. La ley tiene una cláusula en la cual también se indica que en una comunidad con más de 3.500 habitantes es obligatorio contar con el 20% de vivienda social, esto es para tener una mezcla social, necesaria para el funcionamiento correcto de la ciudad. Sánchez, J. (2008).

La ciudad de Marsella busca densificarse, planea crecer de manera vertical y no hacia la periferia para lograr el máximo aprovechamiento de los servicios existentes, a través de las muchas unidades que están abandonadas actualmente y una manera de llevar a cabo estas acciones es rehabilitando

estas unidades que al mismo tiempo permita ayudar a cubrir el déficit de vivienda.

El Observatorio Nacional de las Zonas Urbanas Sensibles (ONZUS): una herramienta para monitorear la evolución de los conjuntos de vivienda social en situación crítica en Francia

Francia: dos décadas de producción habitacional masiva (1954-1973). En 2013, a 40 años de ponerle fin a la producción masiva, uno de los problemas más difíciles de resolver hoy para la sociedad francesa son los grandes conjuntos de vivienda social Pierre, M, (2012).

Sin embargo, las políticas habitacionales masivas parecen tener los mismos impactos urbanos y sociales en todos los contextos: se generan dificultades enormes y muy complicadas de atender.

Desde los años 70: cuatro décadas de esfuerzos para rescatar los conjuntos habitacionales. A partir de los años 70: sucesión de programas y de políticas para rescatar los conjuntos (más de diez en cuatro décadas). Algunos más enfocados a la rehabilitación física de los conjuntos; otros más a la rehabilitación social y económica (integración social, generación de empleos).

En 1984 Inicio la Política de la Ciudad: Política territorializada de lucha contra la exclusión que aplica en zonas urbanas donde existe una importante precariedad social; Implementada por el Estado central en colaboración con los gobiernos locales, bajo una lógica de contrato entre ambos actores.

Esfuerzo de solidaridad nacional para el mejoramiento de los conjuntos habitacionales.

Las Zonas Urbanas Sensibles (ZUS): geografía prioritaria de intervención en materia de regeneración de grandes conjuntos habitacionales

En el año de 1995 surge la creación de las ZUS como geografía prioritaria para la “Política de la Ciudad”, que tiene como objetivos principales a los:

- Grandes conjuntos de vivienda social (construidos de los años 50 a 70)
- Barrios y conjuntos deteriorados, en los cuales existe un fuerte desequilibrio entre vivienda y empleo (exclusión, desempleo) 751 ZUS que representan el 7.5% de la población francesa

En el año 2003 se crea el Programa Nacional de Renovación Urbana (PNRU) y del Observatorio Nacional de las ZUS (ONZUS).

2.9.2 Múnich

La Primera Guerra Mundial aumentó el caos del mercado de la vivienda. Durante la guerra casi no construyeron viviendas y cuando se terminó y la gente regresó a la ciudad, la escasez de viviendas era más grande que nunca antes. Sánchez, J. (2008).

Alemania es el país europeo con mayor vivienda en régimen de alquiler. Más concretamente, el 57% de las viviendas principales están arrendadas, un 51% son de alquiler privado y un 6% de alquiler social. El 43% restante hacen referencia a viviendas en propiedad, porcentaje éste último que es el más bajo de toda la UE. Moya, L. (2008).

Durante la Guerra Fría, Berlín se convierte en el escenario de la confrontación de los dos bloques. La reconstrucción de la ciudad es una tarea prioritaria en Alemania. La ciudad socialista va a ser definida en un documento emitido por el Comité Central del Gobierno de la RDA, por 16 principios básicos de la arquitectura y el urbanismo. La arquitectura de Schinkel es una referencia ineludible, como perteneciente a la gran arquitectura alemana, en clara referencia a los 16 principios. Los edificios así construidos daban lugar a viviendas en torno a los 80 m², con tres viviendas por planta servidas por una sola escalera. La distribución interior de esas viviendas es claramente mejorable, con el ascensor o los servicios ubicados de forma arcaica. Niclaus, O. (1997)

La arquitectura moderna llega a Múnich por el cambio de ideales y es así como se llevaron a cabo diversos conjuntos de viviendas, por ejemplo la colonia Hasenberg.

En la República Democrática Alemana se construyeron grandes conjuntos residenciales, caracterizados por los altos bloques de doble crujía, construidos por medio de sistemas de prefabricación pesada, en áreas periféricas de las ciudades tradicionales y con poca o ninguna ordenación urbana, como es el caso de Jena-Lobeda. En Berlín se construyeron grandes conjuntos, como el de Marzahn con 55,000 viviendas, Hohenschönhausen con 30.000 viviendas, y Hellersdorf con 40.000 viviendas. En todos ellos se construyeron importantes equipamientos urbanos; por ejemplo en Marzahn se realizaron 41 escuelas, 32 piscinas, 15 grandes centros comerciales y otros elementos dotacionales. La República Democrática Alemana centró en esos años casi toda su actividad en la creación de vivienda masiva, caracterizada por la prefabricación pesada y la falta de cuidado por el espacio urbano. Moya, L. (2008).

El Gobierno de Múnich decidió en 1989 reforzarse creando más viviendas. El 40% del nuevo espacio habitable debía ser utilizado para viviendas sociales. A ese fin previeron contratos de compromiso entre la ciudad de Múnich y los beneficiarios de la planeación. Sánchez, J. (2008).

En el año 1961 la sociedad GeSoBau compra unos terrenos para viviendas sociales en el norte de Berlín-Oeste. La creación de este gran conjunto residencial de viviendas viene a establecer la necesidad de realizar grandes operaciones de VS que posibiliten un bajo precio de la vivienda en el Berlín-Oeste. Bodenschatz, H. (1987)

Hoy en día, el promedio de espacio habitable por persona es de 38 m². Este aumento de espacio surgió porque los habitantes adquirieron un nivel económico más alto, pero al mismo tiempo se dio un cambio sociocultural en el que se mostró el aumento de viviendas ocupadas por una sola persona y la carencia de viviendas pequeñas en el mercado. En 2010, el 54% de los habitantes de Múnich vivían solos. Sánchez, J. (2008).

En Múnich hay varias sociedades cooperativas, algunas tienen más de 100 años y algunas todavía son muy jóvenes. Cada sociedad cooperativa tiene sus propios estatutos, en los que están establecidos entre otros los objetivos, los derechos y obligaciones de sus socios y las condiciones de adhesión. Sánchez, J. (2008).

En general, sociedades cooperativas son organizaciones de autosuficiencia con diferente número de socios. El objetivo primario de una sociedad cooperativa es servir a sus socios, es decir, ponerles viviendas buenas y económicas a su disposición. Para convertirse en un socio de la sociedad cooperativa normalmente uno tiene que formalizar una solicitud y pagar un porcentaje de la sociedad. Ese pago es, dependiendo de la sociedad, entre 250 y 3.000 €. Así, uno se convierte en un copropietario con el derecho de vivir en una vivienda de la sociedad y de aprovechar todos sus beneficios. La directiva y el consejo de la administración se encuentran elegidos y controlados por todos los socios de manera democrática. La suma de todas las partes pagadas forma el capital propio de la sociedad. Este dinero junto con los subsidios estatales y los créditos otorgados por los bancos son usados para comprar, construir o renovar viviendas. Sánchez, J. (2008).

El socio tiene que pagar cada mes una compensación de uso, que corresponde a la renta. Esto se debe a que las sociedades cooperativas no tienen un ánimo de lucro, al contrario que las sociedades anónimas. Las viviendas normalmente son mucho más económicas que las del mercado libre. En particular, las sociedades cooperativas viejas tienen la ventaja que compraron la mayoría de las viviendas hace mucho tiempo cuando los precios aún eran mucho más bajos. Además, las sociedades cooperativas todavía benefician con fomento estatal. Sánchez, J. (2008).

Múnich construye gracias al programa del uso social justo de la tierra, un número alto de viviendas sociales, pero al mismo tiempo la ciudad pierde viviendas que solo tenían contratos de compromiso temporales y que se convierten en viviendas privadas del mercado libre. Hoy día ya hay más demandas para viviendas sociales que la ciudad puede ofrecer y la situación

probablemente se va a empeorar. En los próximos años la ciudad va a perder aún más viviendas sociales mientras el número de solicitantes para viviendas sociales va a aumentar. Sánchez, J. (2008).

2.9.3 Beijing

El proyecto urbano del Soho es actualmente uno de los más representativos de Beijing, localizado al este del centro de comercio mundial de China el cual se compone de un grupo de rascacielos coloridos, conjunto de edificios de oficinas que se combinan de manera integral con los 9 edificios de departamentos y de equipamiento dando como resultado un proyecto de barrio de nuevo tipo. Lee, J. (2006)

El proyecto de ciudad nueva del Soho, tiene la cualidad de ser un conjunto urbano multifuncional que es planteado como un microcosmos integrado a partir de considerar los cambios en la sociedad y su impacto en la manera de vivir de los habitantes de la ciudad de Beijing. Proyecto de vivienda multifuncional y multidimensional que, a pesar de estar dirigido a sectores de altos ingresos, se presenta como una alternativa novedosa y de experimentación científica y artística, de diseño integral ambiental, que es posible aplicar en proyectos de viviendas económicas y adecuadas para los sectores de medios y bajos ingresos. Lee, J. (2006).

2.10 Matriz de Congruencia

Tabla 2.3 Matriz de Congruencia

Título de la Tesis	Objetivo General	Objetivos Específicos	Preguntas de Investigación
Propuesta de una política pública para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México.	Proponer una propuesta de una política pública para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México. 2. Analizar la aplicación de la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México. 3. Formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Cuáles son las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México? 2. ¿Cómo se aplica la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México? 3. ¿Se podrá formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2.4 Planteamiento del problema – Hipótesis

Planteamiento del Problema	Hipótesis de la investigación
A pesar, de existir una ley en materia de propiedad en condominio la nula aplicación de la misma repercute en el deterioro de las viviendas y que recurrentemente se vuelve un problema debido al abandono durante el paso del tiempo, los costos para las reparaciones y mantenimiento son considerablemente altos para los condóminos.	Sí se logra elaborar una propuesta de una política pública para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales entonces, impactará en la disminución del deterioro de las unidades habitacionales de interés social, esta acción se convertirá en un incremento en la plusvalía de las viviendas, mejorando la imagen urbana y social.

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 3

TRABAJO DE CAMPO

3 Trabajo de Campo

Esta etapa de la investigación da inicio a lo que es la validación empírica o estudio de campo, **a través de la identificación del universo de la población y de la definición y determinación de la muestra**, lo que se complementa con la recolección y el análisis de datos

3.1 Antecedentes

Tal como señala Sautu, R. (1997), se prenda a investigar investigando, no basta con leer manuales de metodología y es fundamental manejar la teoría, conocer las reglas de procedimiento para producirla

En este capítulo se inicia lo relacionado con el trabajo de campo en el cual se involucra el procedimiento empleado para la recolección de datos (pertinentes sobre las variables, sucesos, contextos, categorías, organizaciones y objetos involucrados en la investigación del deterioro de las unidades habitacionales de la Ciudad de México, así como mencionar los instrumentos utilizados y la forma de procesar la información, y así obtener los resultados de las estadísticas usadas.

En el apartado del marco teórico, se logró definir cada una de las dimensiones de las variables de política pública, cohesión social, desarrollo económico, Ciudad de México, régimen de propiedad en condominio, unidad habitacional, viviendas de interés social, para especificar las dimensiones debemos de medir, a continuación a través de un análisis comparativo entre lo que arroja la teoría, se pueden observar estos objetivos que traducidos en dimensiones efectivamente se medirán con el instrumento o las estadísticas recolectadas empleadas en este trabajo de investigación

3.2 Población objetivo

La población objetivo para esta investigación son las unidades habitacionales con viviendas de interés social de la Ciudad de México, de las cuales aleatoriamente se escogieron las unidades habitacionales para realizar las encuestas, con la finalidad de cumplir con las 250 encuestas propuestas para la muestra, con la intención de que esta pueda repercutir en las 8 mil 485 unidades habitacionales según el Padrón de Unidades Habitacionales de la Procuraduría Social.

3.3 Técnica de recolección

Regularmente cuando se lleva a cabo trabajos de investigación con cierto grado de focalización, la existencia de información específica respecto a lo que estamos buscando es muy limitada, por lo tanto nos vemos obligados a levantar información de primera mano, utilizando técnicas especializadas en este tipo de recolección de datos como por ejemplo el cuestionario.

Tal vez el instrumento más utilizado para recolectar los datos es el cuestionario. Un cuestionario consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir. Debe ser congruente con el planteamiento del problema e hipótesis. Brace, I. (2008).

El contenido de las preguntas de un cuestionario es tan variado como los aspectos que mide. Básicamente se consideran dos tipos de preguntas: cerradas y abiertas

Las preguntas cerradas contienen categorías u opciones de respuesta que han sido previamente delimitadas. Es decir, se presentan las posibilidades de respuesta a los participantes, quienes deben acotarse a éstas. Pueden ser dicotómicas (dos posibilidades de respuesta) o incluir varias opciones de respuesta. Hernández, S. (2003).

Las preguntas abiertas no delimitan de antemano las alternativas de respuesta, por lo cual el número de categorías de respuesta es muy elevado; en teoría, es infinito, y puede variar de población en población Hernández, S. (2003).

Esta investigación utilizó ambas, empero en su mayoría preguntas cerradas, como se puede observar en el apartado de anexos con el número de anexo VII, misma que se encuentra al final del documento.

3.4 Periodo de levantamiento

La etapa del levantamiento de datos para el proyecto a través del cuestionario se llevó a cabo en un periodo de tiempo de dos meses entre octubre y noviembre de 2015.

3.5 Diseño y selección de la muestra

Ya definida la muestra que servirá como unidad de análisis, ahora se procedió a definir el tamaño de la muestra para analizar a dicha población, es decir se tomó una porción de la población que será representativa para su estudio.

Para determinar la muestra, fue necesario tomar en cuenta el tipo de investigación, si se trata de investigaciones exploratorias, descriptivas o experimentales.

En este caso de acuerdo a Dankhe G. (1986), en esta investigación se cubrirán dos tipos de investigación exploratoria, y correlacional.

Los Estudios de carácter exploratorio se efectúan, cuando el Objetivo de la Investigación es analizar o examinar un determinado tema o problema, que a la fecha de la investigación ha sido abordado muy poco o en nada; no existiendo mucha literatura sobre el tema o si existe es muy vaga. Dankhe G. (1986)

Esta clasificación es muy importante, pues el tipo de estudio depende la estrategia de investigación. El diseño, los datos que se recolectan, la manera de obtenerlos, el muestreo y otros componentes del proceso de investigación son distintos en estudios exploratorios y correlacionales. En la práctica, cualquier estudio puede incluir elementos de más de una de estas cuatro clases de investigación. Dankhe G. (1986)

En el diseño experimental la selección de la muestra no intenta cubrir el criterio de representatividad en el mismo sentido que en los estudios descriptivos. Se trata por el contrario, de poner bajo control la mayor cantidad posible de variables, escogiendo cuotas de unidades de análisis en donde haya cantidades semejantes que difieran solamente en la variable independiente.

Según Hernández, S. (2003), Para seleccionar una muestra lo primero que hay que hacer es definir la unidad de análisis, que en este caso se analizó el resultado de 250 encuestas, recolectando y elaborando estadísticas sobre el desempeño de sus resultados.

El nivel de confianza al 95 por ciento.

3.6 Tamaño de la muestra

Se analizó el resultado de un total de 250 encuestas realizadas en diferentes unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México, con la finalidad de contar con información que pueda proporcionar los elementos para poder elaborar la propuesta de política pública que reducirá el deterioro en las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México, que se mencionará al final.

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4 Análisis e interpretación de Resultados

En este apartado en primer término ubicamos todos los resultados obtenidos en la investigación para enseguida analizarlos y posteriormente concluir lo más relevante que emana de esta investigación.

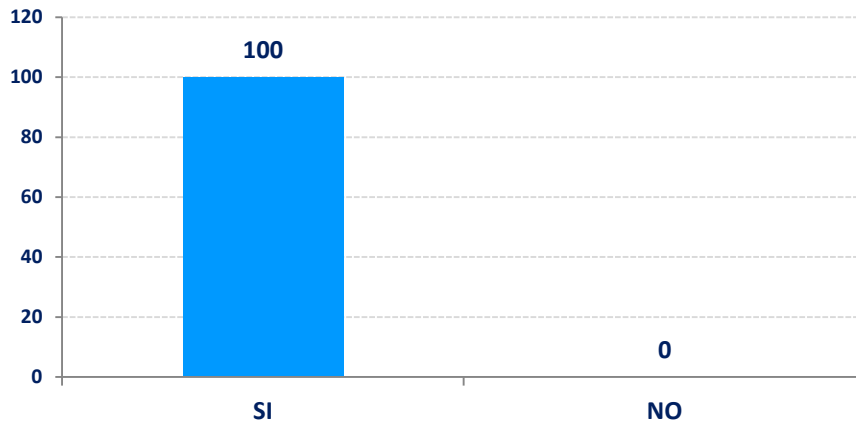
4.1 Análisis de los resultados

El propósito del análisis es resumir las observaciones llevadas a cabo de forma tal que proporcionen respuesta a las interrogantes de la investigación. La interpretación, más que una operación distinta, es un aspecto especial del análisis su objetivo es buscar un significado más amplio a las respuestas mediante su trabazón con otros conocimientos disponibles. Selltiz, C. (1970).

Para comprobar nuestra hipótesis sobre el deterioro en unidades habitacionales se les pregunto a las personas que fueron encuestadas con la finalidad de confirmar que las respuestas son de personas que habitan en unidades habitacionales.

Por ello la pregunta de si estas personas vivían en una unidad habitacional, derivado de esto el resultado fue que el total de los encuestados confirmaron que vivían en una unidad habitacional, lo que puede aseverar y precisar que los resultados son de gran importancia para la investigación.

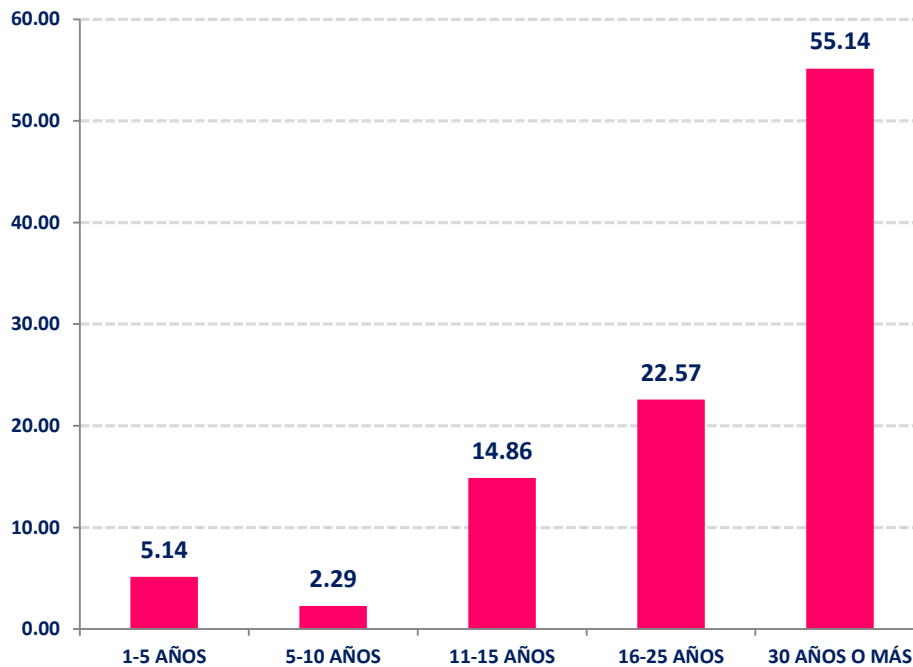
Figura 4.1 Número de encuestas



Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

Una de las preguntas realizadas fue para saber cuánto tiempo de construcción tiene la unidad habitacional donde vive la persona encuestada, con la finalidad de conocer si la antigüedad de la construcción es factor para el deterioro de las unidades habitacionales en la Ciudad de México.

Figura 4.2 Antigüedad de las unidades habitacionales

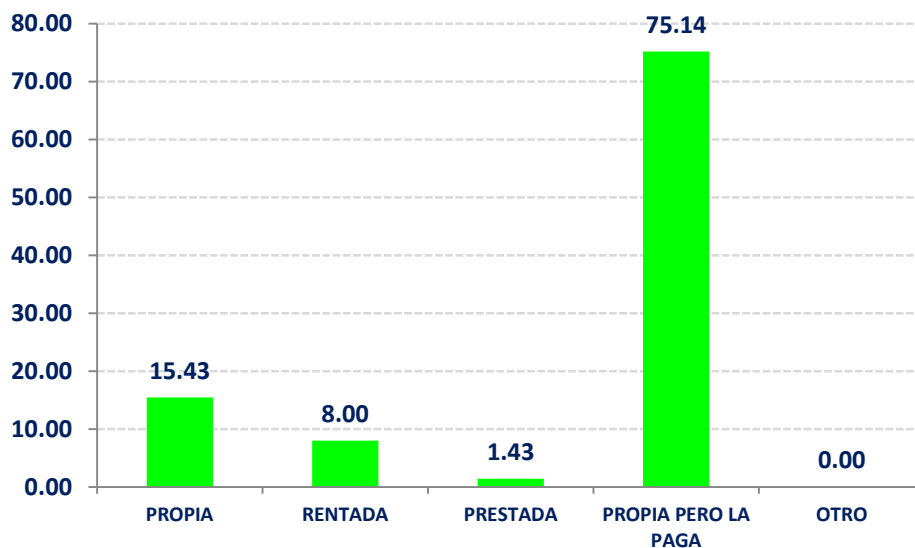


Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

De esta manera 7.43 por ciento de las personas encuestadas indicaron que la unidad habitacional donde habitan tiene de 1 a 10 años de construcción, el 14.86 por ciento de las personas encuestadas comentan que su unidad habitacional tiene de 11 a 15 años de construcción, el 22.57 por ciento indican que tienen entre 16 a 25 años que fueron construidas y el resto el 55.14 por ciento de las personas encuestadas mencionó que su unidad habitacional fue construida hace 30 años o más, es decir la mayor cantidad de personas encuestadas, esto refleja que hay una cantidad importante de unidades habitacionales con diversidad en la antigüedad, prevaleciendo las que tienen mayor tiempo de construcción.

Esta pregunta se enfoca a conocer si el departamento donde habita la persona encuestada es vivienda propia, rentada, prestada, si la están pagando o alguna otra situación, con la finalidad de conocer si son dueños de las viviendas ya que al no ser dueños podría ser factor para que no se dé el mantenimiento adecuado.

Figura 4.3 Estatus de la vivienda en relación a quien es el dueño



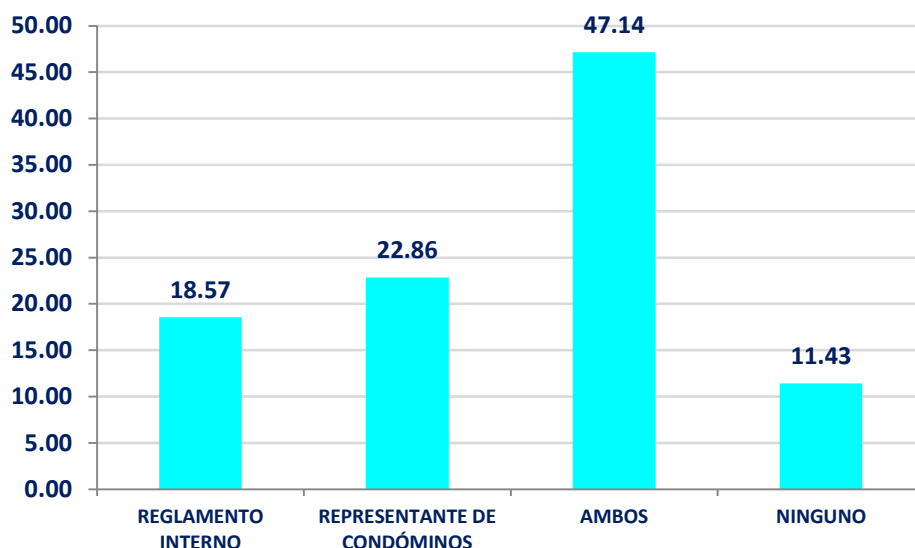
Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitacionales. Elaboración propia.

Cabe mencionar que los resultados indican que más del 15 por ciento es dueña de su vivienda una cantidad que sumada con las que la siguen pagando se convierte en una cantidad considerable, es así como más del 75 por ciento está en proceso para serlo ya que siguen pagándola, el 8 por ciento de las personas encuestadas comentan que la vivienda donde viven es rentada y con el 1.43 por ciento que habitan en las unidades habitacionales es prestada, cabe mencionar que no se presentaron otros casos diferentes.

Este dato es importante ya que podemos observar que la mayoría de las personas que viven en las unidades habitacionales son dueñas de las viviendas y nos indica que estas a pesar de que son mayoría no son personas que se organicen para evitar el deterioro de las unidades habitacionales.

El reglamento interno y el representante de los condóminos, son importantes en el funcionamiento de una unidad habitacional, así lo determina la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por ello la finalidad de la siguiente pregunta es conocer si existen estas herramientas en las unidades habitacionales.

Figura 4.4 Herramientas con que cuenta la unidad habitacional para aplicación de la ley vigente.

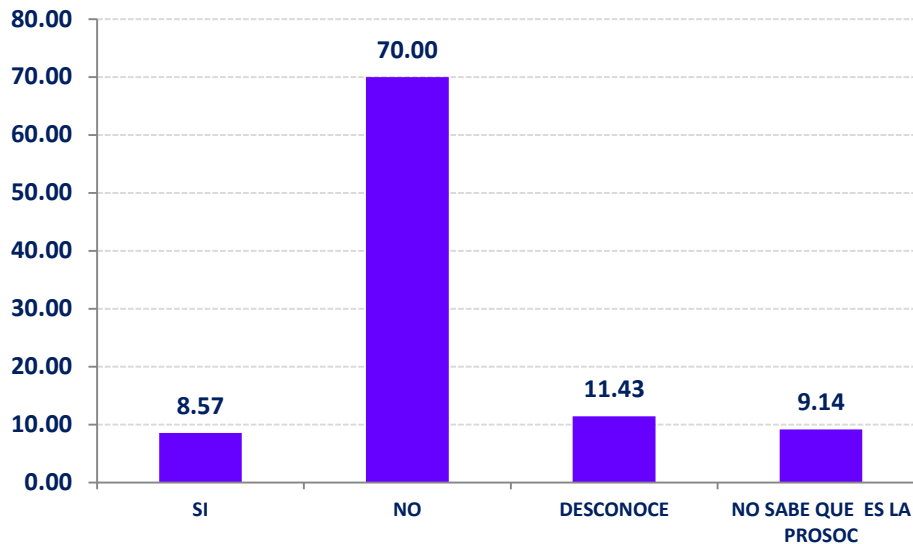


Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

Como resultado de la encuesta realizada podemos observar en más del 80 por ciento de las personas menciono que de las dos herramientas para el funcionamiento de las unidades habitacionales existe una o las dos herramientas y que en el 11.43 por ciento no existe alguna de las dos herramientas, este dato es alarmante de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, todas las unidades habitacionales con régimen de propiedad en condominio deben tener un administrador en la unidad habitacional y el reglamento interno.

Para continuar y dar seguimiento a los resultados de la pregunta anterior se quiere conocer si los representantes están dados de alta ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México, ya que de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, los representantes deben de estar registrados ante esta instancia, por ello la pregunta de ¿El representante está dado de alta en la Procuraduría Social?

Figura 4.5 Estatus de los representantes de las unidades ante la PROSOC.



Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

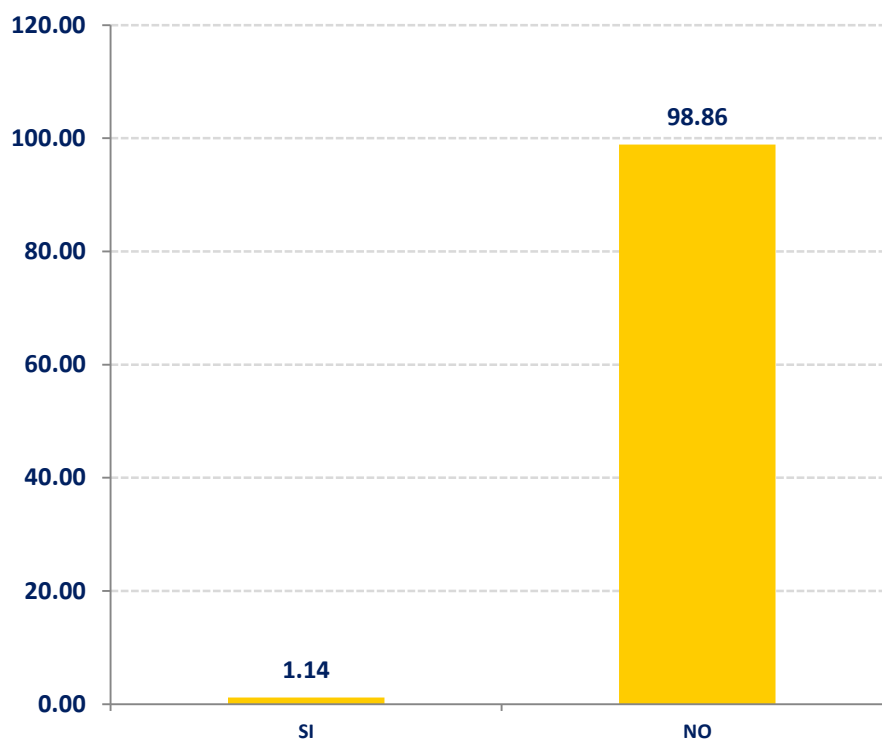
Del total de las personas encuestadas, el 70 por ciento contestaron que no están dados de alta, porcentaje alarmante ya que no se está cumpliendo de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, solo el 8.57 por ciento cumple con esta disposición.

Cabe mencionar que una cifra de 11.43 por ciento de las personas encuestadas desconoce la situación, misma que con lleva a tener un 9.14 por ciento que mencionó que no sabía que es la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

Estas cifras son muy alarmantes porque aunque existe la figura de un representante de la unidad habitacional, estos no están cumpliendo la normatividad aplicable para poder cumplir las funciones que marcan la ley y de esta manera poder cumplir con sus obligaciones de poder llevar a cabo la representación de la unidad habitacional donde viven.

El deterioro en las unidades habitacionales puede generarse al no cumplirse la normatividad aplicable para estas viviendas en la ley vigente se plasman los lineamientos a seguir en el cumplimiento de los representantes y de los condóminos, es por ello que se les pregunto a los encuestados si alguno de ellos había presentado alguna queja ante la Procuraduría Social del otrora Distrito Federal.

Figura 4.6 Porcentaje de quejas presentadas ante la PROSOC.



Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

Ante la siguiente pregunta ¿Usted ha presentado alguna queja ante la Procuraduría Social?, el resultado del mismo es relevante ya que el 98% de los encuestados nunca ha presentado una queja ante la PROSOC y sólo el 1.14 % de los mismos si ha presentado alguna queja ante la Procuraduría Social.

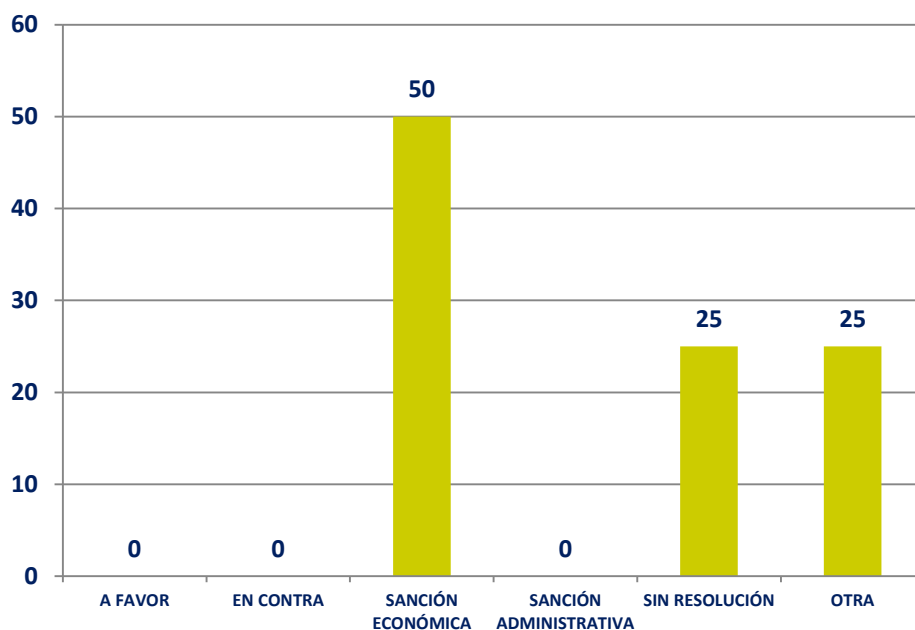
Esta pregunta va ligada con la pregunta ¿Cuál fue la resolución a la queja presentada en la Procuraduría Social?, tomando como base el 1.14 por ciento de los encuestados que si han presentado una queja relacionado con las unidades habitacionales.

Con este resultado se pretende conocer si la Procuraduría Social ha llevado a cabo las acciones pertinentes hacia las personas que presentan una queja relacionada con las unidades habitacionales.

Con la finalidad de obtener los resultados que se necesitan para esta investigación en la pregunta hacia las personas que habían presentado una queja se dieron seis opciones de la resolución a ella.

A la pregunta ¿Cuál fue la resolución a la queja presentada en la Procuraduría Social? realizada específicamente a 1.14% de los encuestados, mismos que han presentado una queja ante la Procuraduría Social.

Figura 4.7 Resolución de quejas presentadas ante la PROSOC.



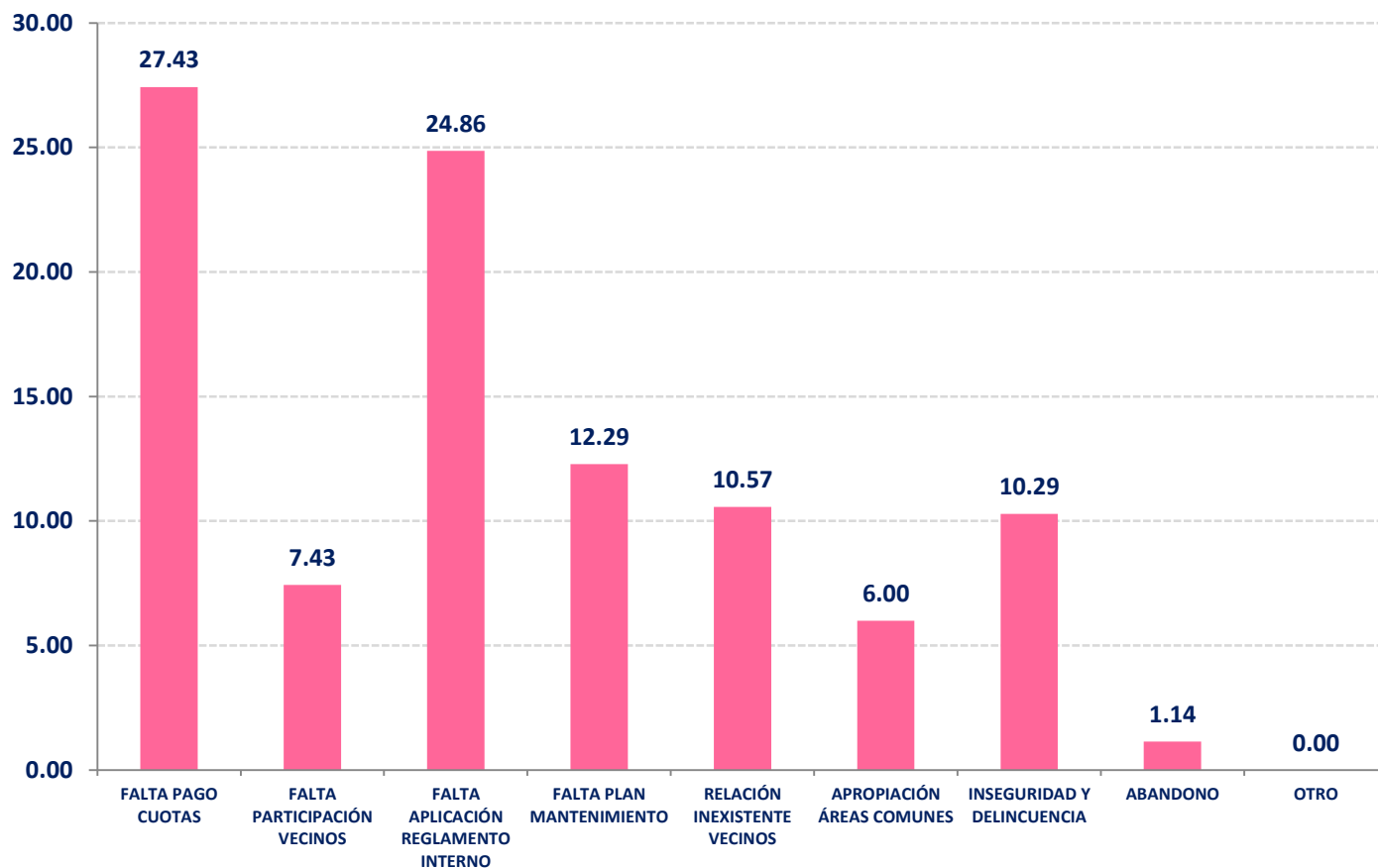
Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitacionales. Elaboración propia.

El porcentaje que ha presentado una queja a la Procuraduría Social es muy reducida y de estas el 50 por ciento han tenido como resolución una sanción económica, el 25 por ciento no ha tenido una resolución y el otro 25 por ciento no dijo cuál había sido el estatus o resolución que le había dado la Procuraduría Social ante su queja presentada en dicha Dependencia.

El resultado de esta encuesta hasta el momento nos indica que la participación de los condóminos es muy poca al interior de una unidad habitacional, ya que conocen que existen las herramientas necesarias para llevar a cabo lo necesario para mantener adecuadamente el funcionamiento de las unidades habitacionales, empero parece que su poca participación agudiza el deterioro que sufren las unidades habitacionales.

Para continuar con el análisis de los resultados de la encuesta realizada a las unidades habitacionales para detectar cuáles son las causas o motivos que llevan a las unidades habitacionales a tener el deterioro que se refleja en la imagen de las mismas. El por ello la siguiente pregunta ¿Cuáles son las principales causas que propician el deterioro de la unidad habitacional donde vive?

Figura 4.8 Porcentaje de las principales variables que propician el deterioro en las unidades habitacionales.



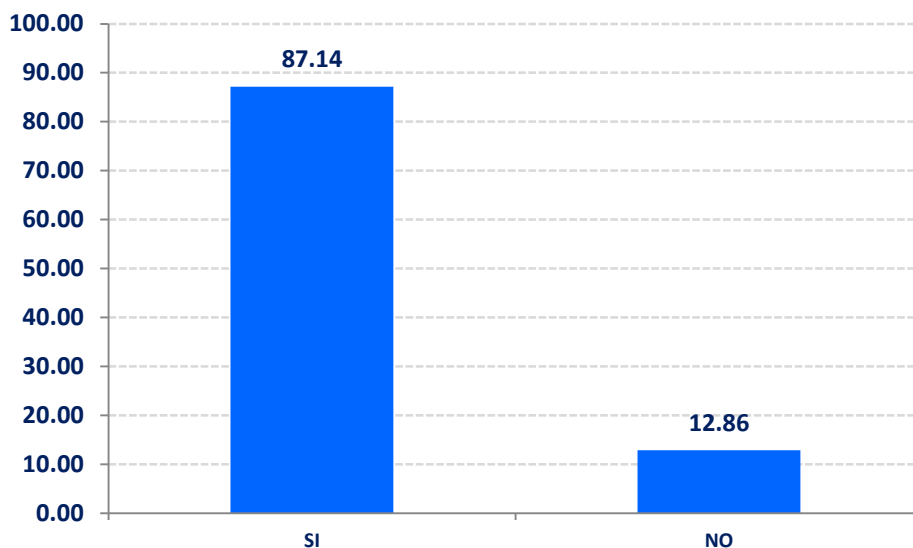
Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

Como resultado de los encuestados indican que una de las variables principales que propician el deterioro de las unidades habitacionales se debe a la falta de pago de cuotas con un 27.43 por ciento, ya que con la falta de estas es imposible realizar los trabajos que se necesitan cuando hay que realizar alguna reparación o el mismo mantenimiento y si esto falta a lo largo del tiempo el deterioro se vuelve mayor y más difícil de contrarrestar porque va elevando su costo debido a que va deteriorando otras cosas de la misma unidad habitacional, asimismo la falta de aplicación del reglamento interno presenta un porcentaje importante con un 24.86 por ciento, la falta de un plan de mantenimiento con la finalidad de que participen los vecinos.

Con el resultado de esta pregunta es necesario saber porque hay tantas variables que influyen, la manera de conocer esto es saber si conocen la normatividad que rige a estas variables que influyen en el deterioro de las unidades habitacionales.

¿Conoce la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal?

Figura 4.9 Porcentaje del conocimiento de la ley vigente.

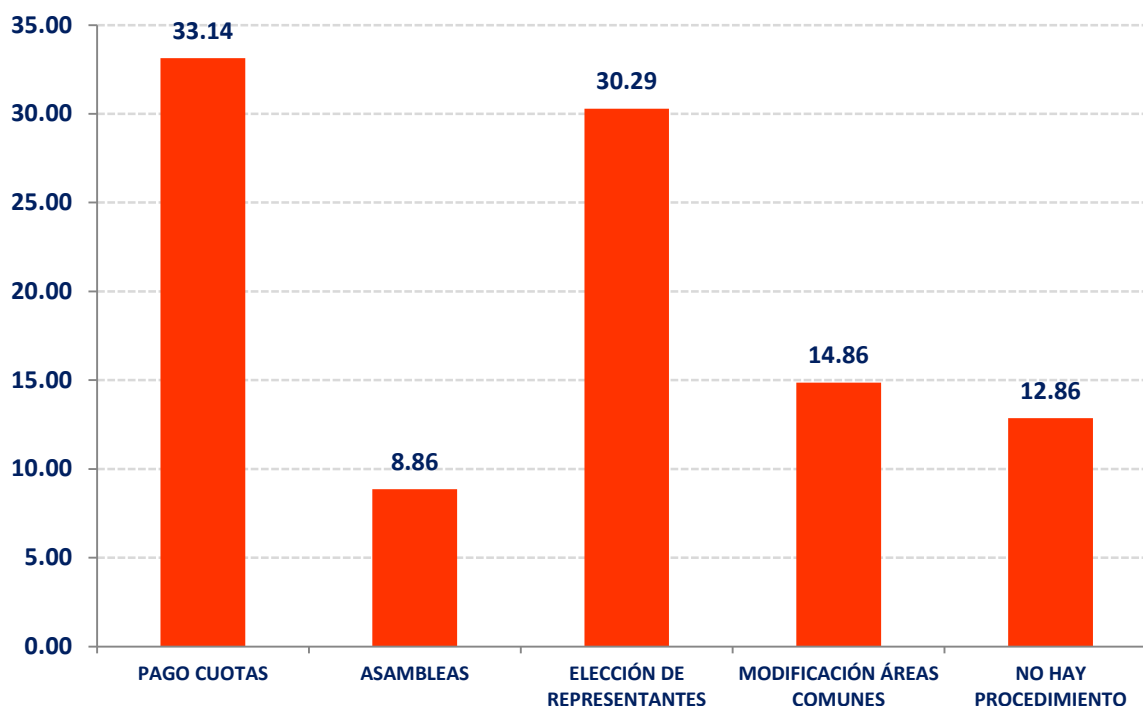


Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitacionales. Elaboración propia.

El 87.14 por ciento de los encuestados admite que conocen la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, una cifra importante sin embargo influye que los condóminos no tengan el conocimiento de la información plasmada en la misma ley, esto debido principalmente a la poca disposición de los condóminos en conocer esta ley y aunado a que la Procuraduría Social sólo menciona las multas que se aplicarán sin embargo no establece el procedimiento para proceder, esta acción la deja al administrador de la unidad habitacional o a la Asamblea General y ellos podrán tomar medidas en el asunto de iniciar acciones civiles en contra de los condóminos que no cumplan con las obligaciones que establece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Para conocer que rubros que la ley marca como obligaciones y derechos no se cumplen preguntamos a los entrevistados ¿Cuál es el rubro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que menos se cumple? Con la finalidad de conocer en que rubros necesita reforzar la normatividad existente para hacerla valer y cumplir.

Figura 4.10 Porcentaje de la variable que no se cumple de acuerdo a la ley vigente.



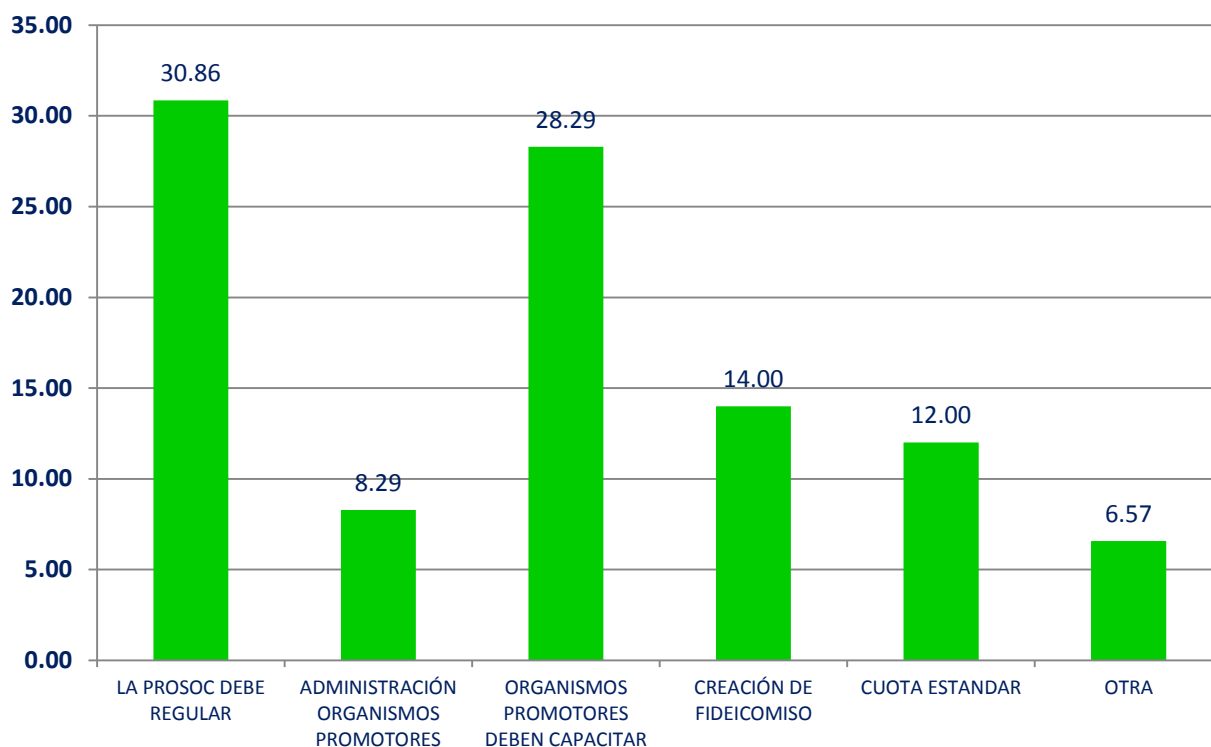
Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitacionales. Elaboración propia.

Como resultado tenemos que el 33.14 por ciento de las personas encuestadas mencionan que el pago de cuotas es un rubro establecido en la ley que no se cumple, seguido del 30.29 por ciento que dice que la elección de representantes no se apega como lo establece la normatividad, el 14.86 por ciento establece que se modifican las áreas comunes pese a su sanción establecida en dicha ley, asimismo el 12.86 por ciento menciona que no hay un procedimiento adecuado para realizar las quejas condominales y por último el 8.86 por ciento indica que las asambleas es otro rubro donde la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal no se cumple.

Estos resultados nos confirman que existe la normatividad para las unidades habitacionales en la Ciudad de México, empero la aplicación de la misma ha sido con un paso lento y deficiente en la función de las atribuciones concedidas a la Procuraduría Social, encargada de darle un seguimiento a la administración de las unidades habitacionales en la Ciudad de México.

Por último, para que nuestra propuesta tenga una mayor relevancia, en esta pregunta queremos conocer cuál sería la estrategia más adecuada para plantear la propuesta para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales y que estas funcionen y así el deterioro en las mismas cese y disminuyan a través del tiempo.

Figura 4.11 Porcentaje de las propuestas que se mencionan como solución para disminuir el deterioro en las unidades habitacionales.



Fuente: Datos Encuesta para determinar deterioro en unidades habitaciones. Elaboración propia.

Como resultado de esta pregunta el 30.86 por ciento de las personas encuestadas refiere a que la Procuraduría Social debe ser la instancia que debe regular y tener mayor atribución para poder llevar a cabo su labor de regular a las unidades habitacionales, el 28.29 por ciento coincide en que los organismos promotores deben capacitar a los condóminos que compran las viviendas para que con la ayuda de los organismos promotores se logre disminuir el deterioro con un adecuado funcionamiento, el 14 por ciento considera que debe crearse un fideicomiso con la finalidad de que con este se pueda dar el mantenimiento adecuado a las unidades, otra parte de las personas encuestadas específicamente el 12 por ciento está a favor que se establezca una cuota estándar para el mantenimiento de las unidades habitacionales, con el 8.29 por ciento apuestan por que la administración de las unidades habitacionales debe estar a cargo de los organismos promotores, es decir, los constructores.

4.2 Discusión de los resultados

Cabe resaltar que el grueso de las personas encuestadas viven en una unidad habitacional con 30 años o más de antigüedad y que en la mayoría de las ocasiones no se les ha dado mantenimiento alguno a estas edificaciones ni en áreas comunes, como lo reflejarán las gráficas siguientes.

En cuanto a la antigüedad de las viviendas usadas, el 26% tiene hasta 5 años, 21% tiene entre 21 y 30 años, y 22% tiene 31 años o más Segovia A. y García, C. (2012). Esta información es a nivel nacional

Tabla 4.1 Antigüedad de las Viviendas en México

	Usada	
Antigüedad (años)	2,620,098	100%
Hasta 5	669,116	26%
De 6 a 10	163,467	6%
De 11 a 15	267,548	10%
De 16 a 20	399,250	15%
De 21 a 30	547,718	21%
De 31 a 40	276,966	11%
Más de 40	296,033	11%

Fuente: Información citada por Sociedad Hipotecaria Federal de acuerdo con datos de la ENIGH, 2010.

El tiempo de construcción es importante, esto indica que la Ciudad de México existe un gran número de unidades habitacionales con 30 o más años de construcción y sin un mantenimiento adecuado estas podrían tener un menor tiempo de vida de uso.

Que las personas sean dueñas de las viviendas debe ser importante porque son ellas las que viven ahí y conviven con las demás personas en este caso sus vecinos, sería una manera más fácil de organizarse para tomar las decisiones que más les convenga en beneficio de la mejora de la unidad habitacional.

En la publicación de Profeco, Brújula de Compra, Segovia A. (2012), se presenta la situación de la vivienda que va ligada con las preguntas que se llevaron a cabo en la encuesta, cabe mencionar que esta información es a nivel nacional.

Tabla 4.2 Características de la vivienda en México

	Nacional	Porcentaje
Tenencia de la vivienda		
Tenencia	28,513,038	100%
Propia	18,612,803	65.3%
Rentada	4,073,404	14.3%
Prestada	3,745,728	13.1%
Propia pero la están pagando	1,672,103	5.9%
Intestada o en litigio	270,070	0.9%
Otra situación	138,930	0.5%
Adquisición de vivienda construida		
Viviendas propias	20,284,906	100%
Se mandó construir	7,316,310	36.1%
El propietario la construyó él mismo	6,784,951	33.4%
Se compró construida	5,254,409	25.9%
Se obtuvo de otra manera	929,236	4.6%

Fuente: Información citada por Sociedad Hipotecaria Federal con información de la ENIGH, 2010.

Respecto a la forma en que se llevó a cabo el proceso de compra, 55.3% de las familias la obtuvo con recursos propios, el restante, lo hizo gracias a los créditos otorgados por el INFONAVIT, el FOVISSSTE o el FONHAPO. Segovia A. (2012).

Tabla 4.3 Viviendas propias (pagadas y en proceso de pago)

	Usada		Nueva	
Financiamiento	2,620,098	100%	2,634,311	100%
INFONAVIT, FOVISSSTE o FONHAPO	577,469	22%	1,512,577	57%
Recursos propios	1,447,703	55%	473,052	18%
Banco, SOFOLES o Caja de ahorro	282,099	11%	415,935	16%
Otra institución	89,614	3%	172,178	7%
Préstamo familiar, amigo o prestamista	121,223	5%	34,097	1%
No especificado	101,990	4%	26,472	1%

Fuente: Información citada por Sociedad Hipotecaria Federal con información de la ENIGH, 2010.

Con el análisis de las tres preguntas anteriores podemos afirmar que la mayoría de las personas que viven en las unidades habitacionales son propietarias de las viviendas en las que habitan mismas que tienen una antigüedad de 30 o más años, estos datos son importantes para determinar si son factores en el deterioro de las unidades habitacionales. Con estos datos al momento parece que entre más años tenga la unidad habitacional es probable el deterioro.

El manejo del reglamento interno debe ser una herramienta que no debe faltar en cualquier unidad habitacional, son las bases que establecen las acciones que deben seguir los vecinos y fundamentalmente las reglas, lo que está permitido y no hacer dentro de la unidad habitacional. Los resultados marcan que si existe reglamento en un gran porcentaje en las unidades habitacionales, lo que resalta que puede ser un elemento importante en el deterioro de las unidades habitacionales en la Ciudad de México, debido a que su falta de aplicación puede repercutir en el deterioro de las unidades habitacionales.

La existencia del representante de condóminos en las unidades habitacionales es de suma importancia, sin embargo, que exista esta la figura no garantiza que realicen sus actividades debidamente y las cumplan, los resultados indican que aunque haya un representante en la unidad no la exenta del deterioro.

La falta de adhesión a Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, provoca que no se cumplan en tiempo y forma lo que se establece en dicha ley, y eso va ocasionando que no se lleven a cabo los trabajos de mantenimiento que debería haber, el pago de cuotas y demás obligaciones que tienen los condóminos con sus vecinos.

Cabe mencionar que son muchas las variables que de acuerdo a los condóminos influyen en el deterioro de las unidades habitacionales, aunque no existe una variable que tenga gran repercusión directa, la suma de todas con un porcentaje similar refleja que están relacionadas y que muestran que intervienen en el mal funcionamiento de llevar a cabo las unidades habitacionales y esto se debe a que la normatividad aplicable no sanciona adecuadamente y por ello hay tantas variables que no cumplen su objetivo.

Esta poca participación se refleja en los resultados, aunque conocen que dentro de una unidad habitacional debe haber un representante y un reglamento que lo valida la Procuraduría Social, estos no se involucran para su buen funcionamiento, y dejan de lado las herramientas que le ofrece la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En el caso particular del multifamiliar Presidente Miguel Alemán, un problema colectivo es la falta de educación de los habitantes, que afecta muchas veces la convivencia en el conjunto, lo que causó entre otras cosas el cierre y abandono de varios espacios comunes en la planta baja. Además, las áreas verdes se han convertido en estacionamientos por la gran demanda de automóviles. Sánchez, J. (2012)

El proyecto fue diseñado como espacio abierto sin rejas para facilitar la relación entre colonos. No sólo los espacios comunes, también el acceso a los pisos de los edificios no se encuentra regulado, lo que ha ocasionado inseguridad para los habitantes. Desgraciadamente han empezado a cerrar el conjunto con rejas, interfiriendo en el espíritu del proyecto. Sánchez, J. (2012)

La Procuraduría Social debe tener una mayor participación en la difusión de la normatividad que aplica en las unidades habitacionales, debido a que podría solucionar muchos problemas que se tuvieran mayor injerencia en las problemáticas y quejas que tienen los condóminos hacia sus vecinos que incurren y violan la ley que los norma.

Es evidente que la Procuraduría Social necesita reforzar e incrementar la difusión de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que entro en vigor en el año 2011, los resultados a 5 años no son muy alentadores, ante las herramientas que cuenta dicha ley, para regularizar el funcionamiento en las unidades habitacionales.

Estos resultados muestran que el gobierno no ha planteado de la mejor manera la estrategia en la construcción masiva de unidades habitacionales, han dejado de lado cuestiones importantes como su mantenimiento, que bien es cierto debe ir por cuenta de los dueños de las viviendas, aunque no es una nueva forma de vida si se ha incrementado en una mayor proporción en los últimos años y no se han establecido adecuadamente las medidas para contrarrestar las problemáticas que hoy se cuenta, debido a la falta de conocimiento de los habitantes de dichas viviendas.

La encuesta fue favorable y los resultados fueron satisfactorios, mismos que contribuyen al análisis de la presente investigación y sirve como base para poder plantear la propuesta en relación al tema, dicha encuesta nos permitió conocer que es lo que influye en el deterioro de las unidades habitacionales quedando como la falta de pago de cuotas la mayor incidencia en esta cuestión, seguida de la falta de aplicación del reglamento interno de la unidad habitacional, hecho que demuestra que no se cumple con la normatividad que se aplica a este tipo de vivienda, estos factores son de suma importancia porque van ligados y una variable depende de otra, las obligaciones y derechos que tienen los condóminos están establecidos en la normatividad referida en este caso la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y que si esta no se aplica correctamente difícilmente podrá tener una unidad habitacional un adecuado mantenimiento y funcionamiento.

Tabla 4.4 Demanda y oferta de vivienda

	2007	2008	2009	2010	2011
Viviendas nuevas	631,162	634,118	634,248	633,742	633,617
Mejoramiento de vivienda	394,356	406,177	418,201	430,434	442,897
Total de la demanda potencial de viviendas	1,025,518	1,040,295	1,052,449	1,064,176	1,076,514
Oferta de viviendas construidas	512,100	501,700	388,712	405,000	450,000

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y BBVA Bancomer.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) estima que durante 2012 la demanda potencial de vivienda será mayor a la registrada en 2011 (1, 076,514). Las características de las familias que constituyen esa demanda, son clasificadas por la SHF de la siguiente manera:

- a) 52.3% de la demanda se distribuirá en localidades urbanas, 31.6% en zonas rurales y 16.1% se localizará en zonas en transición (de rurales a urbanas)
- b) El 36.5% de la demanda está constituido por familias que tienen subcuenta de vivienda (en INFONAVIT o FOVISSSTE), mientras que las familias sin afiliación ascienden a 63.5%.
- c) Los hogares que están pagando una hipoteca y los que tienen un ingreso disponible insuficiente (ingreso monetario del hogar menos los gastos que realizan las familias en alimento, vestido, transporte, educación y energía), no son considerados en la adquisición de vivienda nueva o usada; esto porque los primeros sí pueden demandar mejoramientos mientras que los segundos tienen ingreso negativo, por lo que no tienen capacidad de endeudamiento para adquirir una vivienda. Segovia A. (2012)

Tabla 4.5 Demanda de vivienda por entidad federativa, 2012

Entidad Federativa	Demanda de Viviendas	Porcentaje	Entidad Federativa	Demanda de viviendas	Porcentaje
Estado de México	113,298	32.3%	Coahuila	25,728	15.7%
Veracruz	107,668		San Luis Potosí	20,211	
Ciudad de México	64,545		Hidalgo	19,290	
Chiapas	60,574		Durango	18,125	
Baja California	55,304	32.2%	Morelos	15,839	
Chihuahua	55,088		Sinaloa	15,813	
Oaxaca	50,657		Zacatecas	14,572	
Jalisco	50,550		Querétaro	14,386	
Puebla	45,224		Quintana Roo	12,882	
Michoacán	45,205		Campeche	11,598	
Guanajuato	42,482		Nayarit	9,853	
Tabasco	36,896	15.3%	Tlaxcala	8,607	
Nuevo León	34,692		Yucatán	7,927	
Guerrero	31,729		Colima	7,243	
Tamaulipas	30,987		Aguascalientes	7,136	
Sonora	30,033		Baja California Sur	7,101	
				Total Nacional	1,071,243

Fuente: Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y BBVA Bancomer.

4.3 Alcances de la Investigación

En México como ya analizamos en el estado del arte son pocos los estudios sobre las unidades habitacionales que proponen una alternativa, de ahí la oportunidad de la presente investigación en tratar de contribuir con un elemento importante como es una política pública que permita reducir el deterioro en las unidades habitacionales y esto permita a la población que vive en este tipo de vivienda tenga una mejor calidad de vida, asimismo que sirva como ejemplo de las nuevas unidades habitacionales de interés que se construyan o estén construyendo.

4.4 Contestación a las Preguntas de Investigación

1. ¿Cuáles son las problemáticas que causan el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

De acuerdo a los resultados de las 250 encuestas realizadas en las unidades habitacionales los principales problemas que causan el deterioro en las mismas son:

La falta de pago de cuotas, fue el rubro que más repercute para el deterioro en las unidades habitacionales de interés social de acuerdo a los resultados de la encuesta aplicada, este rubro es de suma importancia debido a que estas cuotas deben estar destinadas al mantenimiento de la unidad habitacional y de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el otrora Distrito Federal con vigencia a partir del 27 de enero de 2011 y con última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de enero de 2015; en su artículo 77 establece que "...las cuotas se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a la excepción de las propiedad no habitacionales cuyas cuotas podrán ajustarse a los siguiente: Cuando en un condominio de interés social también existan unidades de propiedad privada de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias para dichas propiedades en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada una respecto a la superficie de indiviso de la vivienda de menor tamaño, que para tal efecto fungirá como unidad de medida, o bien de acuerdo a los criterios comerciales.

El incumplimiento de esta medida repercute en el deterioro de las unidades habitacionales ya que la falta de pago de cuotas no permite llevar a cabo un adecuado mantenimiento en el tiempo que lo requieren y a medida que transcurre el tiempo, el mantenimiento se incrementa volviéndose un problema mayor del que si se hubiera realizado con oportunidad.

Esto puede ser por falta de ciudadanía y esta se puede observar claramente en las Ciudad de México en las unidades habitacionales, por falta de esta se entiende la irresponsabilidad de los habitantes ante los derechos y obligaciones de vivir en comunidad. La responsabilidad se refleja en el ámbito más cercano, el propio lugar de habitación.

No hay recursos para mantenimiento porque no hay pago de cuotas de mantenimiento, los vecinos no se reúnen en asamblea para elegirla. El resultado: miles de unidades en el desorden. El impacto para la ciudad no se ha valorado lo suficiente. El que no rija un efectivo régimen de condominio en unidades habitacionales representa deterioro físico de edificios, riesgos de protección civil, conflictos vecinales que incluso derivan en conductas ilícitas o delitos, y al final, recursos fiscales destinados a mantener edificios privados

La falta de adhesión a la dicha ley se presta a que haya alta morosidad en el adeudo de cuotas por parte de los habitantes, a un mal manejo de los recursos o al robo total de éstos por parte del administrador, el cual en muchas ocasiones es un vecino. A pesar de que las modificaciones a la Ley condominal, obligan a los dueños de departamentos o casas en condominio a adherirse, no todos lo han hecho. Cumplir con la adhesión es una obligación, pero no tiene una sanción.

Estas cifras se dan por la falta de organización misma que se puede realizar acudiendo a la procuraduría para que ésta avale a una asamblea de vecinos, la cual, a su vez, designará a un administrador -profesional o condominal-, y creará un comité de vigilancia. Una vez constituidos, la procuraduría recibe las quejas de vecinos y de los administradores y funge como conciliador. Cuando no existe una administración regulada y profesional, es común la comisión de abusos e incluso fraudes, tanto de los vecinos como del administrador.

El costo de los profesionales inmobiliarios es una de las razones de la baja contratación; los cambios en la ley condominal, que protegen más a los vecinos, exigen al administrador el pago de una fianza para evitar desfalcos, lo cual sube el costo-riesgo que corren los expertos.

De acuerdo a la PROSOC, para administrar un edificio de 20 o 30 departamentos, los honorarios pueden rondar entre los 7,000 y 8,000 pesos mensuales, y en caso de unidades con más de 600 familias, los costos pueden elevarse a 100,000 pesos.

Los honorarios, son independientes a los servicios de mantenimiento (elevadores, puertas, lámparas, plantas tratadoras de agua, etcétera) y pago de vigilancia y limpieza (dependiendo del tamaño de la unidad), lo cual eleva la cuota mensual. Las cuotas condominales pueden ir de 10 pesos a 5,000 pesos, dependiendo del tipo y ubicación del inmueble.

2. ¿Cuál es la aplicación de la legislación vigente en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

Osvaldo Ruíz Sarabia, subprocurador de Promoción de los Derechos Económicos en la PROSOC, explicó en una entrevista con Publimetro que mucha gente no está enterada de que debe tener un administrador inscrito ante la PROSOC.

La dependencia estima que son cerca de 6 mil edificios habitacionales que no tienen registro contra poco más de dos mil que sí están inscritos, pese a estar obligados a hacerlo.

En el Informe Anual de Actividades de la Procuraduría Social capitalina, donde indica las acciones más relevantes durante el último año.

1. Administración. Del 1 de septiembre de 2013 al 31 de agosto de 2014, 39% de las quejas presentadas por los condóminos fueron por falta de pagos por parte de los vecinos para el mantenimiento de los inmuebles.
2. Actos indebidos. En el mismo periodo, 10% de las quejas fueron por actos indebidos de la administración profesional a cargo de los condominios. El mismo porcentaje lo captaron las inconformidades por afectación a la tranquilidad.
3. Infraestructura. El informe también incluye que 7% de las quejas, equivalente a 445 procedimientos, se levantaron por invasión en áreas comunes. En tanto, 5%, 318 documentos, por filtración de agua en los edificios.
4. Los menos. El resto de las inconformidades fueron por invasión de estacionamiento (2%), afectaciones causadas por presencia de mascotas (1%) y por otros motivos que no son mencionados (19%).
5. Durante el año 2014 la Procuraduría Social (PROSOC), de la Ciudad de México recibió 15 mil 220 quejas administrativas de las cuales el 88% se relacionó con infraestructura urbana.

Hasta ahora, la forma de abordar la problemática planteada se basa en un procedimiento, que califica de primera instancia, el interés jurídico del ciudadano que acude a solicitar la intervención de la Procuraduría Social, dado que el servicio no se dirige al público en general, sino a aquéllos que son propietarios o administradores de un inmueble que se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio, en las vertientes de conciliación y organización legal de los condominios y unidades habitacionales.

Por otra parte, en relación a la orientación se ha mantenido una posición flexible, que ha llevado a brindarla en todas las materias jurídicas, privilegiando siempre la atención del ciudadano a fin de que obtenga una respuesta acorde a su problemática

3. ¿Se podrá formular una propuesta de política pública que permita disminuir el deterioro en las unidades habitacionales en la Ciudad de México?

Con esta investigación fue posible evaluar la viabilidad de un proyecto de política pública ya que esto se traduce en que se puede dar mayor autonomía a la Procuraduría Social y con los elementos jurídicos adecuados para poder sancionar adecuadamente a los condóminos que no cumplan con sus obligaciones.

Es importante señalar que las sanciones económicas deben vincularse para que se pueda descontar del sueldo del condómino moroso.

CAPÍTULO 5

PROPUESTA DE POLÍTICA PÚBLICA

5 Propuesta de Política Pública

5.1 Área de aplicación

Desde las Instituciones gubernamentales, organismos desarrolladores de viviendas y condóminos que viven en las unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México.

5.2 Misión

Contribuir a impulsar el desarrollo de las unidades habitacionales con mayor densidad poblacional y que tengan actividad económica, mediante la implementación de acciones dirigidas a revertir el deterioro e incidir a incrementar la plusvalía en las viviendas de unidades habitacionales de interés social, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida e imagen urbana en dichas unidades habitacionales.

En especial, es de enorme importancia la promoción de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la necesidad de estimular la participación de los condóminos para el pago de sus cuotas, en ambos casos se ha comprobado que son importantes para revertir el deterioro de las unidades habitacionales de interés social y que no todo es responsabilidad del gobierno de la Ciudad de México, empero es importante subrayar la responsabilidad del Estado en contrarrestar las necesidades de la población y tener una mejor planeación en el momento de la construcción de viviendas en unidades habitacionales.

5.3 Problemática

Debido a que las personas que viven en las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México son poco participativas, se refleja en la falta de pago de las cuotas que sirven para el mantenimiento de la unidad habitacional, mismas que se mencionan en la Ley que son obligatorias, sin embargo, la Procuraduría no tiene la información suficiente para poder llevar un seguimiento adecuado de las unidades habitacionales.

La falta de aplicación de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal por parte de la Procuraduría social ya que es un factor importante, pues no cumple con su objetivo en cuanto a para vigilar, permanentemente, el cumplimiento de dicha ley, así como el de promover la organización condominal para lograr una cultura de convivencia entre los condóminos.

5.4 Objetivo del proyecto de política pública de Unidades Habitacionales de Interés Social

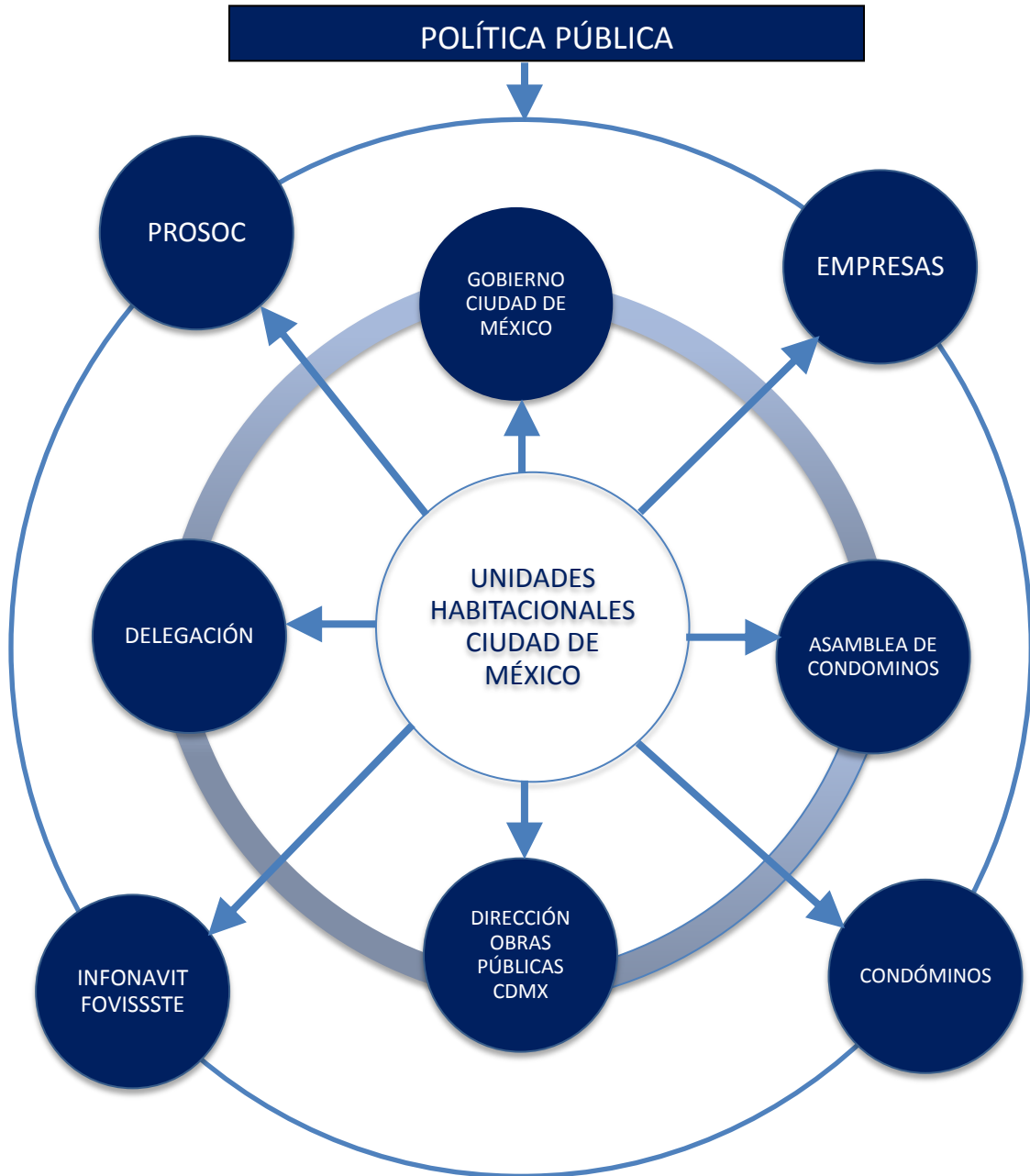
Contribuir a que disminuya el deterioro en las unidades habitacionales con herramientas que permitan hacerlo por ejemplo ampliando las opciones que cuentan los condóminos obligaciones y derechos dentro de la convivencia condominal, así como fomentar que los organismos gubernamentales, desarrolladores de viviendas y condóminos tengan y hagan conciencia sobre las acciones que deben llevarse a cabo para vivir en una unidad habitacional, dichas acciones deben encaminar a disminuir el deterioro en las unidades habitacionales de interés social ya existentes y en las unidades habitacionales nuevas a evitar que estas se deterioren con el tiempo.

5.5 Alcance del proyecto de política pública de Unidades Habitacionales de Interés Social

Deberán considerarse diversos ejes dentro de la política como principal alcance:

1. Asamblea General de Condóminos
2. Gobierno de la Ciudad de México
3. Dirección de Obras Públicas Ciudad de México
4. Autoridades Delegacionales Ciudad de México
5. Empresas Desarrolladoras
6. Procuraduría Social
7. Participación de los condóminos
8. Organismos Gubernamentales

Figura 5.1 Diagrama Representativo:



Fuente: Elaboración Propia.

5.5.1 Asamblea General de Condóminos

- Fomentar la participación de los condóminos en la asamblea general, misma que funge como el organismo de máxima autoridad dentro de la unidad habitacional.
- Identificar las actividades que puede llevar a cabo los condóminos dentro de la unidad habitacional ante la falta de solvencia para pagar las cuotas que se establecen en la asamblea general.
- Elegir al representante en la asamblea general mismo que deberá acreditar conocimiento de la normatividad aplicable a las unidades habitacionales.

5.5.2 Gobierno de la Ciudad de México

- Establecer y planificar una visión de largo plazo, que determine de manera integral las prioridades y las acciones sustantivas que adoptará y emprenderá la actual Administración de la Procuraduría Social, como base de las políticas de Estado que propondrá en materia de unidades habitacionales.
- Impulsar modificaciones a la Ley de Condóminos, con la finalidad de que el cumplimiento de esta se lleve a cabo en su totalidad, otorgándole la facultad a la PROSOC de intervenir legalmente cuando un condómino no cumpla.
- Crear programas de orientación y promoción social entre los beneficiarios.

5.5.3 Dirección de Obras Públicas Ciudad de México

- Revisar todos los proyectos de producción de viviendas en unidades habitacionales con la finalidad de evitar ilegalidad en la ubicación de las mismas.
- Evaluar estructuralmente los edificios de las unidades habitacionales en la Ciudad de México, con la finalidad de prevenir probables derrumbes.
- Llevar a cabo simulacros con Protección Civil, para posibles eventos de emergencia.

5.5.4 Autoridades Delegacionales Ciudad de México

- Coadyuvar a llevar a cabo las actividades que el Gobierno de la Ciudad de México tenga a bien llevar a cabo en beneficio de las unidades habitacionales.
- Supervisar que las unidades habitacionales cumplan con inscripción a la Procuraduría Social.

5.5.5 Empresas Desarrolladoras

- Inscribir en la Procuraduría Social las unidades habitacionales para llevar a cabo el Padrón de Unidades Habitacionales o informar a los organismos gubernamentales que lleven a cabo dicha inscripción.
- Incluir un seguro en las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México así como a las nuevas que ampare por 10 años la estructura, 5 años impermeabilización y fachadas.
- Administrar la unidad habitacional mínimo 6 meses, con la finalidad de capacitar a los condóminos.

5.5.6 Procuraduría Social

- Generar un padrón de los dueños de los condóminos por unidad habitacional, con el fin de poder identificar con mayor rapidez a los morosos, ya que los condóminos que rentan no se hacen responsables de estos adeudos.
- Clasificar las actividades como calificada y no calificada, que se pueden llevar a cabo en el mantenimiento de una unidad habitacional, con la finalidad de que cuando un condómino moroso argumente falta de solvencia para cubrir sus cuotas pueda pagar con la realización de estas actividades y sea de acuerdo a sus capacidades y no poner en riesgo a los vecinos.
- Integrar el Padrón de Unidades Habitacionales que contenga información relevante de la misma como lo es Nombre Oficial de la unidad, número de viviendas, año de construcción, mismo que es importante para dimensionar la problemática existente. Se llevará a cabo mediante la inscripción de las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México con un procedimiento gratuito y obligatorio.

- Emitir estadísticas correspondientes en materia de unidades habitacionales y dar un seguimiento adecuado. El apartado correspondiente a la resolución de quejas presentadas, deberán ser públicas de acuerdo a la normativa correspondiente para ello.
- Vincular los Programas Sociales destinados a rehabilitar las unidades habitacionales

5.5.7 Condóminos

- Participar de manera obligatoria, tanto en la asamblea general como en el pago de cuotas, donde la Procuraduría Social se asegurará de que se lleve a cabo.
- Elegir a los vecinos que tendrán que abrir una cuenta bancaria mancomunada por cada unidad habitacional entre los vecinos que se elegirán en la asamblea general. Esta servirá para depositar las cuotas de mantenimiento, asimismo deberán ser supervisadas por el SAT.
- Cooperar con una cuota del 5 o 10% de la amortización del crédito para los gastos de administración en unidades habitacionales nuevas o tener la obligación de aportar a los organismos gubernamentales el 1% del salario del trabajador para constituir un fondo que permita afrontar los gastos de mantenimiento de las unidades habitacionales.

5.5.8 Organismos Gubernamentales

- Inscribir en la Procuraduría Social las unidades habitacionales para llevar acabo el Padrón de Unidades Habitacionales.
- Establecer un seguro en las unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México así como a las nuevas que ampare por 10 años la estructura, 5 años impermeabilización y fachadas con cargo a los desarrolladores de viviendas.
- Realizar asesorías por parte de los desarrolladores de vivienda a los habitantes sobre administración del condominio cuando se realiza la venta para que ellos desempeñen actividad (autoadministración) y participen en forma organizada en estas tareas.

Conclusiones

- En México es importante e ineludible redirigir los objetivos que tienen los productores de vivienda y no sólo tener soluciones de vivienda para las personas que no pueden acceder a un crédito comercial, en condiciones accesibles. También deben participar en mantenimiento de las mismas.
- Las unidades habitacionales en la Ciudad de México, al igual que en todo el país y en otros países, sufren de deterioro propios del desgaste de los materiales con que fueron hechos. El mantenimiento de un inmueble de este tipo exige entre quienes lo habitan un compromiso por cuidar las instalaciones y equipamiento con las que ésta cuenta, así como, de las viviendas que ocupan. En muchos casos la falta de recursos económicos, la poca disposición y responsabilidad de los condóminos por el cuidado del espacio que habitan y la inexistencia de un reglamento, han acelerado el proceso de deterioro de las unidades habitacionales. No hay conciencia del uso de espacios comunes ni se tiene una idea de lo que es la convivencia condominal.
- Implementar una nueva política pública que coadyuve a regular y mejorar el funcionamiento de las unidades habitacionales que se construyan y sean nuevas.
- Desarrollar e Incrementar el potencial de la Procuraduría Social, para poder identificar el número total de unidades habitacionales de interés social en la Ciudad de México, a la manifiesta que existen 8 mil 485 unidades habitacionales según el Padrón de Unidades Habitacionales de la Procuraduría Social, esta información no fue posible verificarla a través de los resultados arrojados por la encuesta, sin embargo se realizó una solicitud al IFAI del Distrito Federal, solicitando esta información.
- De acuerdo a estimaciones la demanda de la vivienda seguirá incrementándose, por lo tanto es importante realizar acciones que regularicen y eviten el deterioro en las unidades habitacionales.
- El dato acerca de las 8, 485 unidades habitacionales que existen en la Ciudad de México mencionada por la PROSOC, no puede tomarse como una cifra verídica, debido a que dicha institución a través del IFAI nos contestó que esta información no está dentro de sus atribuciones tenerla.

Recomendaciones

Una vez revisada la información anterior me permito recomendar lo siguiente:

- La Procuraduría Social necesita reforzar e incrementar la difusión de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que entro en vigor en el año 2011, los resultados a 5 años no son muy alentadores, ante las herramientas que cuenta dicha ley, para regularizar el funcionamiento en las unidades habitacionales.
- Establecer que los desarrolladores de viviendas de interés social se encarguen de difundir la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el otrora Distrito Federal.
- Promover cursos de capacitación sobre temas que involucran el manejo y convivencia en la unidad habitacional estos, deben ser llevados a cabo por la Procuraduría Social o los desarrolladores de viviendas.
- Asimismo la Procuraduría Social debe involucrarse en la aprobación de nuevas unidades habitacionales para poder llevar acabo un padrón real, y poder establecer los lineamientos que conlleva el vivir en una unidad en condominio.
- Aplicar un modelo similar al del INFONAVIT (Seguro de Calidad) para los desarrolladores de vivienda de interés social. A partir del 1 de julio de 2014, mediante el Seguro de Calidad instrumentado por el INFONAVIT, todas las viviendas nuevas financiadas por el Instituto cuentan con coberturas contra daño estructural y filtración de agua, asegurando el valor y la calidad de estas viviendas. Por 10 años la estructura Por 5 años la impermeabilización

REFERENCIAS

- Arango, S. (2012). Ciudad y arquitectura. Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna México: Fondo de Cultura Económica.
- Baradach, E. (1998) Los ocho pasos para el análisis de políticas públicas, México, CIDE, 6.
- Bodenschatz, H. (1987) Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung seit 1871. Berlin, Transit.
- Burgoa, I. (1982) Derecho Constitucional Mexicano, México, Porrúa, 888
- Calva, J. (2002) Políticas Económicas para un desarrollo sostenido con equidad, Universidad de Texas, Casa Juan Pablos.
- Castro, J. (2013). Megaproyectos habitacionales vs Intereses Locales, Desarrollo Urbano y Conjuntos Habitacionales, UNAM.
- Cruz, O. (s.f.) La Codificación Civil en México: Aspectos Generales, México, Biblioteca Jurídica Virtual UNAM. Disponible en <http://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3082/3.pdf>
- Danckhe, G. (1986) Investigación y Comunicación. México, McGraw Hill.
- De Souza A. (s.f.) El condominio y la cooperativa como formas de copropiedad. México, Biblioteca Jurídica Virtual UNAM. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/revista/pdf/DerechoComparado/25/art/art1.pdf>
- Durand, J. (1989). Huelga nacional de inquilinos: los antecedentes del Movimiento Urbano Popular en México. México: Estudios Sociológicos.
- Dye, T. (1984) Understanding Public Policy. Englewood Cliffs, Nueva Jersey, 1-2.
- Esquivel, M. (2006) Habitar en conjuntos y unidades habitacionales, Entrelazándonos Gobierno del D.F.
- Esquivel, M. (2006) Conjuntos y Unidades Habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial, Villavicencio, Judith (coordinadora), UAM-Azcapotzalco y Red de Investigación Urbana, A.C., 204.

- Esquivel, M. (2008) Conjuntos habitacionales: Imaginarios de vida colectiva, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades.
- Frohock, F. (1979) Public Policy. Scope and Logic. Prentice Hall, Inc. Englewood Cliffs, N.J. 11.
- García, I. (1965). Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano (2a. ed.). México: Porrúa.
- Gómez, I. (2007). Consideraciones a Propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio e Inmuebles para el Distrito Federal. México, Revista Mexicana de Derecho.
- Hernández, S. (2003) Metodología de la Investigación (5a. Ed) México, Mc Graw Hill/Interamericana.
- Icaza, F. (1972). Breve Reseña de la legislación civil en México, desde la época pre-cortesiana hasta 1854. México, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana. Disponible en: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/4/pr/pr8.pdf>
- López, E. (1993). El patrimonio cultural de México. México, Fondo de Cultura Económica.
- Gómez, C. (2004). Transición y cultura política: De la colonia al México Independiente. UNAM.
- Gómez, A. (2007) Algunas Consideraciones a Propósito de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, UNAM. México.
- González, B. (s.f.) El concepto de política pública en la administración pública norteamericana, Universidad de Puerto Rico, Revista de Administración Pública Escuela Graduada de Administración Pública, 60-61.
- Guerrero, O. (1999) Del Estado gerencial al Estado Cívico, México, Porrúa.
- Guerrero, O. (1991) Las políticas públicas como ámbito de la concurrencia multidisciplinaria, México.

- Martínez, G. (2011) Pobreza y política social en México. Lecturas del trimestre económico, 75. México: Fondo de Cultura Económica.
- Martinelli, J. (2002) Políticas públicas en el nuevo sexenio, México, Plaza y Valdés.
- Larre, B. (2001). Public spending in Mexico: How to enhance effectiveness, OECD Economics Department Working Papers, No. 288, OECD Publishing Disponible en: <http://dx.doi.org/10.1787/314432213841>
- Latapí, P. (2000). El financiamiento de la educación básica en el marco del federalismo. México: FCE.
- Lee, J. (2006). Los barrios de nuevo tipo: proyectos urbanos integrales en la ciudad alternativa, México, UAM-Xochimilco.
- Majone, G. (2014) Evidencia, Argumentación y Persuasión en la Formulación de Políticas, México, FCE.
- Mancera, C. (2008). Informe sobre Desarrollo Humano México: Gasto Público y Educación. México: PNUD.
- Márquez, A. (2005). Financiamiento de la Educación. México, Observatorio Ciudadano de la Educación (OCE) (Cuaderno de trabajo No. 2, para Foros Regionales de la Plataforma Educativa del OCE).
- Martínez R. (2009). La reforma de la Administración Pública: la asignatura pendiente de la reforma del Estado. Espacios Públicos, [12, (24), 32-45.]
- Mejía, F. (2008). Nueva regla para la distribución del Fondo de Aportaciones para la Educación Básica (FAEB). Revista Latinoamericana de Estudios Educativos, [38, (3), 271-281].
- Moya, L. (2008) La vivienda social en Europa: Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945, España, Marea Libros.
- Niclaus, O. (1997) A. Die Stalin Allee. Geschichte einer deutschen Strasse. Verlag für Bauwesen, Berlín, GmbH.
- Olivares, C. (2009) Le Corbusier: La vivienda Social, México, UAM, 19-27.
- Ortega, J. (2004). Diagnóstico Jurídico y Presupuestario del Ramo 33: Una Etapa en la Evolución del Federalismo en México. México, CIDE.

- Reimers, F. (2003). La buena enseñanza y el éxito escolar de los estudiantes de América Latina. Revista Iberoamericana de Educación, [(31) ,17-48.]
- Selltiz, C. (1970) Métodos de Investigación en las Relaciones Sociales, España, Rialp´.
- Segovia, A. (2012), El sector inmobiliario en México, Brújula de Compra de Profeco.
- Tapia, M. (2004). Federalización y Gestión Educativa Estatal. El caso de Morelos. Revista mexicana de investigación educativa, 361-402.
- Villanueva, P. (2009). Transferencias federales para educación y gasto en nómina magisterial de los estados 1900-2004. Finanzas Públicas.
- Villarreal, H. (2005). La Asignación de los Recursos Públicos a la Educación: Problemática y Perspectivas. México: FCE.

Páginas en línea.

- CONAVI. (2010). Código de Edificación de Vivienda Disponible en: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/85460/Codigo_de_Edificacion_de_Vivienda.pdf
- SEDATU, (2014). Diagnóstico Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, Junio 2014, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Disponible en: http://www.coneval.org.mx/Informes/Evaluacion/Diagnostico/Diagnostico_2014/Diagnostico_2014_SEDATU_S253.pdf
- SEDESOL, (2015) Glosario de términos para el Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Tamaulipas. Disponible en: <http://sedesol.tamaulipas.gob.mx/secretaria/glosario-de-terminos/glosario-t/>
- Plan Nacional de Desarrollo 2012-2018. Disponible en: <http://pnd.gob.mx/>
- PROSOC, (2015) Página electrónica de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, Disponible en: <http://www.prosoc.cdmx.gob.mx/>

- Página electrónica de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Disponible en: <http://www.sre.gob.mx/>
- Página electrónica del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/>
- SEGOB, (2016) Página electrónica de Secretaría de Gobernación. «Decreto por el que se declaran reformadas y derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la reforma política de la Ciudad de México.». Diario Oficial de la Federación (México). <http://www.segob.com/>
- Diccionario de Economía y Demografía, 2006. Disponible en: <http://www.eumed.net/cursecon/dic/dic-cs.htm>
- Ruíz, C. (2003) Manual para la elaboración de políticas públicas, México, Plaza y Valdés.
- Rodríguez, A. (1987) El Distrito Federal Mexicano, Gobierno y Democracia, UNAM.
- Sánchez, J. (2012). La vivienda Social en México. México: Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión.
- Sanmarco, P. (1985) Marseille. L'endroit du décor, Aix-en-Provence, Édisud.
- Sautu, R. (1997). La trastienda de la investigación, Universidad de Michigan, Editorial de Belgrano.
- Soberanes, J. (1986). Las Codificaciones del Derecho Privado Mexicano en el Siglo XXI (10a. ed.). México: Revista de Investigaciones Jurídicas.
- Villavicencio, M. (2006). Conjuntos habitacionales en la Ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial, UAM-Azcapotzalco
- Wilkie, J. (1978) La Revolución Mexicana Gasto Federal y Cambio Social (1910-1976), México, FCE, 120-127
- Ziccardi, A. (2008). Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI. México: Siglo XXI.

ANEXOS

Anexo I.

Trámites y servicios que ofrece la Procuraduría Social en su sitio de internet



PROCURADURÍA
SOCIAL



Inicio	Acerca	Programas	Trámites y Servicios	Transparencia
Contacto				

Trámites y Servicios



Queja Administrativa

Infórmate y conoce su trámite.



Queja Condominal

Infórmate y conoce su trámite.



Manual Administrativo

Consulta el Manual Administrativo de la Procuraduría Social.



Defensatel

Que es Defensatel?

DEFENSATEL

Teléfonos:

51285213

51285214

51285215

51285216

51285217

51285218

correo electrónico
una_llamada@df.gob.mx

Horario de atención
9:00 a.m. - 20:00 p.m.
Lunes a Viernes

Comunicación Social

Comunicación Social

Anexo II.

FORMATO DE QUEJA CONDOMINAL

C. _____
**JEFE(A) DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL
DE LA OFICINA DESCONCENTRADA EN**

P R E S E N T E

_____, en mi calidad de _____ (condómino, poseedor, administrador, comité de vigilancia), personalidad que acredito con _____ (describir documento con que acredita personalidad), señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el departamento y/o casa número _____, edificio _____, del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio ubicado en _____

_____, solicito a ésta H. Procuraduría Social se realicen los trámites correspondientes a fin de que se cite al C. _____ en su calidad de _____ (condómino, poseedor, administrador, comité de vigilancia), quien tiene su domicilio en _____

_____, en virtud de haber trasgredido disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad en Condominio consistentes en:

(Describir la problemática materia de la queja condominal)

Anexo III. Convocatoria PROSOC



PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL
Coordinación General de Programas Sociales



LA PROCURADURÍA SOCIAL DEL DISTRITO FEDERAL EMITE LA PRESENTE

CONVOCATORIA

Referida al **AVISO POR EL CUAL SE DAN A CONOCER LOS LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA SOCIAL "OLLIN CALLAN", PARA LAS UNIDADES HABITACIONALES, EJERCICIO 2015.**

Y publica en su página Web los requisitos y procedimientos de acceso para acceder al Programa Social Ollin Callan para las Unidades Habitacionales, ejercicio 2015

OBJETIVO Y ALCANCES:

Objetivo general

Mejorar la calidad de vida de los habitantes de las unidades habitacionales en el Distrito Federal, a través del mejoramiento, mantenimiento u obra nueva de sus áreas y bienes de uso común y asesorar procesos que contribuyan a la organización condominal.

Alcances

La aplicación del recurso del Programa Social "Ollin Callan" para las Unidades Habitacionales 2015 tiene entre sus objetivos el mejoramiento, mantenimiento u obra nueva de las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales, para ello se hace un cálculo por vivienda que se entregará para dicho fin, de tal forma se tiene contemplado en el año 2015 abarcar hasta 500 unidades habitacionales, de un total de 8 mil 485 de estas, según "el Padrón de Unidades Habitacionales" de la Procuraduría Social del Distrito Federal 2014. Lo anterior sólo podrá cumplirse siempre y cuando el presupuesto asignado lo permita.

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS DE ACCESO

1. Requisitos de Acceso

Para efectos de la asignación de los recursos, las unidades habitacionales que pretendan participar, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser promovida por un organismo público: FIDEUR, FOVISSSTE, INFONAVIT, FONHAPO, IMSS, FIVIDESU, FICAPRO, INDECO, INVI, o bien que las viviendas hayan sido adquiridas a terceros a través de financiamientos de estos organismos u otros similares, o si fuera otro su origen, encontrarse y comprobar su situación de deterioro físico y social observable y siempre en concordancia con los proyectos y los conceptos que esta Procuraduría promueva para su acción de mejoramiento.
- b) Contar con 20 o más viviendas.
- c) Tener una antigüedad de 5 o más años.
- d) Que en ejercicios anteriores los Comités de Administración y Supervisión hayan cumplido de manera satisfactoria con los respectivos Mecanismos de Operación del Programa.
- e) Aquellos habitantes de unidades habitacionales que cubran los requisitos mencionados en los incisos anteriores, deberán solicitar por escrito su inclusión al Padrón dentro de los 25 días naturales posteriores a la publicación de las Reglas de Operación de este Programa Social en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Las solicitudes podrán ser entregadas dentro de los 30 días naturales a partir del 30 de enero de 2015 en la Coordinación de General de Programas Sociales en Ignacio L. Vallarta No.13 Piso 5, Col. Tabacalera C.P. 06030 Del. Cuauhtémoc Tel. 57031680 de 10:00 a 16:00 Hrs. de lunes a viernes.



Anexo IV. Solicitud del Padrón de Unidades Habitacionales al IFAI CDMX.



Coordinación General de Programas Sociales

CDMX

"Construyendo Ciudadanía"

"2014, Año de Octavio Paz"

México, D. F., a 10 de Noviembre de 2014
No. Oficio: CGPS/402/2014

LIC. MARCO ANTONIO GARCIA RODRIGUEZ
RESPONSABLE DE LA OFICINA
DE INFORMACIÓN PÚBLICA
PRESENTE.

En atención a la solicitud con Folio No. 0319000068314 de fecha 28 de Octubre de 2014, en la que el C

Padrón de Unidades Habitacionales Del D.F., Nombre, Dirección, No. de viviendas, Delegación, Año de construcción, así como las unidades habitacionales prioritarias por el distrito federal

Respuesta:

Con fundamento en el Art. 11, Párrafo Cuarto de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, le comunico que:

En la Coordinación General de Programas Sociales se planea y supervisa la ejecución del Programa Social "Ollin Callan" para las Unidades Habitacionales; en ese sentido, se le informa que se tiene registro únicamente de aquellas Unidades Habitacionales o Condominios que solicitan por escrito su inclusión al mismo, así como de aquellas que resultan beneficiadas por el programa en cada ejercicio.

Derivado de lo anterior, se precisa que ésta unidad administrativa no cuenta con la información solicitada, toda vez que no se encuentra en el ejercicio de sus atribuciones detentaria.

Sin otro en particular, le envío un cordial saludo.

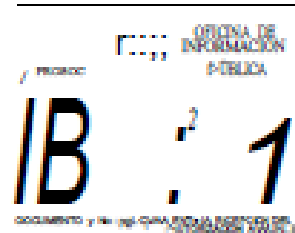
ATENTAMENTE

ED. ALFALA TORRE ESTINOSA
COORDINADOR GENERAL DE PROGRAMAS SOCIALES

C.c.p. Lic. Alfredo Hernández Baigosa, Procurador Social del Distrito Federal. Para su conocimiento.



Ignacio L. Vallarta No.13, Col. Tabacalera C.P. 06030
Del. Cuauhtémoc Tel. 5703 1680



df. .mx
prococ.df. .m

Anexo V. Respuesta a Solicitud



PROCURADURÍA SOCIAL
DEL DISTRITO FEDERAL

CDMX

Oficina de Información Pública

"2014, Año de Octavio Paz"

México D.F., a 11 de noviembre de 2014

Oficio: No. OIP/RS/729/2014

C.
FOLIO: 0319000068314
PRESENTE.

Me refiero a su solicitud de acceso a la información pública, que hizo a través del sistema Infomex, y que fue registrada con el folio número 0319000068314 en la que nos pide:

"Padrón de Unidades Habitacionales Del D.F., Nombre, Dirección, No. de viviendas, Delegación, Año de construcción, así como las unidades habitacionales prioritarias por el distrito federal".

Al respecto y con fundamento en el artículo 3, 4, fracción III, IX, XII y XIII, 45, 47, 48, 51 3er. párrafo y 54 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal (LTAIPDF), hago de su conocimiento que su petición ha sido aceptada.

Por tal motivo, me permito adjuntarle los oficios JOR/160/2014, firmados por el Maestro Rubén Mancera Linares, Jefe de la Unidad Departamental de Organización y Registro y oficio GGPS/402/2014, de fecha 10 de noviembre de 2014, firmado por el E.D. Alfredo Alatorre Espinosa, Coordinador General de Programas Sociales, donde se brinda respuesta a su petición.

Por último, en caso de que este inconforme con la presente respuesta, de acuerdo a los artículos 75, 77 y 78 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, le informamos que tiene quince días hábiles a partir de la fecha en que surta efecto la notificación del presente, para interponer su recurso de revisión ante el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. MARCO ANTONIO GARCÍA RODRÍGUEZ
RESPONSABLE DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Anexo VI. Respuesta a Solicitud



México, D.F., a 30 de octubre de 2015
ASUNTO: RESPUESTA INFO N°:0319000067515
OFICIO: JOR/113/2015

**C. VICTOR DANIEL CUEVAS DELGADO
ENCARGADO DE LA OFICINA DE INFORMACION
PUBLICA DE LA PROCURADURIA SOCIAL DEL
DISTRITO FEDERAL
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud con número de folio, 0319000067515, de fecha 27 de octubre de 2015, y turnado a esta oficina a mi cargo el día 29 de octubre de 2015, por el que solicita información consistente en:

...“Solicito el Padrón de Unidades Habitacionales de la Procuraduría Social del Distrito Federal, con Nombre de la Unidad habitacional, Dirección, No. De viviendas Delegación, Año de Construcción.”

Al respecto le comunico lo siguiente:

En relación a su solicitud la Procuraduría Social del Distrito Federal en el presente año, ha expedido 2064. Registros de Administradores; los Nombres de la Unidad habitacional Dirección y N° de viviendas y Delegación, se anexan vía correo electrónico.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

**REBECA GUTIERREZ VILCHIS
JEFA DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL
DE ORGANIZACIÓN Y REGISTRO
"Octubre, Mes del Trato Igualitario en la CDMX"**

Cop. LIC.FAUSTO CARBAJAL LOPEZ.- Encargado de la Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones de Propiedad en Condominio

Procuraduría Social del Distrito Federal
Subprocuraduría de Derechos y Obligaciones
de Propiedad en Condominio
JEF de Organización y Registro
Insularium, 10 piso B
Caj. Tabacalera, C.P. 06000
prosoc@psof.mx

Anexo VII.

INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL
ESCUELA SUPERIOR DE COMERCIO Y ADMINISTRACIÓN
U. STO. TOMÁS
SECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
PROGRAMA DE MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
ENCUESTA PARA DETERMINAR EL DETERIORO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES
EN EL DISTRITO FEDERAL ELABORADA POR: PEDRO ANTONIO SATURNINO.

INSTRUCCIONES:

El presente instrumento de investigación, será usado con fines estrictamente académicos, en este caso dirigido a conocer las causas de deterioro de las unidades habitacionales en el Distrito Federal, para que por medio de su determinación se llegue al conocimiento y en su caso a la explicación del impacto en el desarrollo local, por lo que agradeceremos a la persona entrevistada sea lo más clara y segura de sus respuestas para que dicho cuestionario cumpla con su objetivo. GRACIAS

Nombre de la persona entrevistada.....
Dirección.....
Delegación.....
Teléfono..... E-mail.....
..... sexo..... edad.....

1. ¿Usted vive en una unidad habitacional?:
Si () No ()
2. ¿Cuántos años de construcción tiene la unidad habitacional donde vive? :
1-5 años () 6-10 años () 11-15 años () 16-25 años () 30 años o más ()
3. La vivienda donde vive es:
Propia () Rentada () Prestada () Propia pero la están pagando () Otro () _____
4. En la unidad habitacional donde vive hay:
Reglamento interno () Representante de los Condóminos () Ambos () Ninguno ()
5. ¿El representante esta dado de alta en la Procuraduría Social (PROSOC)?
Si () No () Desconoce la situación () No sabe que es la PROSOC ()
6. ¿Usted ha presentado alguna queja ante la Procuraduría Social?
Si () No () Si su respuesta es no *Pasar a la pregunta 8*
7. ¿Cuál fue la resolución a la queja presentada en la Procuraduría Social?
A favor () En contra () Sanción Económica () Sanción Administrativa () Sin Resolución () Otra ()
8. ¿Cuáles son las principales causas que propician el deterioro de la unidad habitacional donde vive?
()

Anexo VII. Instrumento para la obtención de datos

- Falta de pago de cuotas ()
 - Falta de participación de los vecinos ()
 - Falta de aplicación del reglamento interno ()
 - Falta de plan de mantenimiento ()
 - Relación casi inexistente de los vecinos ()
 - Apropiación de las áreas comunes ()
 - Inseguridad y Delincuencia ()
 - Abandono () _____
 - Otro ()
- La unidad habitacional no hay deterioro....

9. ¿Cómo solucionaría o que acciones implementaría para disminuir las causas que propician el deterioro de la unidad habitacional donde vive?

10. ¿Conoce la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal?
Si () No () Si su respuesta es no *Pasar a la pregunta 11*

11. ¿Modificaría la ley en materia de unidades habitacionales para cumplir con su objeto de regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio?

Si () No ()

12. ¿Cuál es el rubro de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que menos se cumple?

Pago de cuotas

Asambleas

Elección de Representantes

Modificación de las áreas comunes

No hay un procedimiento para aplicar las sanciones

13. De las siguientes acciones ¿cuáles acciones resultarían mejor para evitar el deterioro en las unidades habitacionales y se aplique correctamente la legislación en materia de unidades habitacionales?

La Procuraduría Social debe regular a las unidades habitacionales ()

Los organismos promotores deben asumir la administración ()

Los organismos promotores deben capacitar a los condóminos ()

Crean un Fideicomiso para la Administración de las unidades ()

habitacionales entre los promotores y los condóminos

Establecer una cuota para todas las unidades habitacionales ()

Otra _____ ()