



SEDATU

SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y
Vivienda

Dirección General de Rescate de Espacios
Públicos

DIAGNÓSTICO

Programa de Reordenamiento y Rescate
de Unidades Habitacionales

Junio 2014

Contenido

<i>Presentación</i>	3
<i>1. Antecedentes</i>	4
<i>2. Identificación y descripción del Problema</i>	6
2.1. Identificación y estado actual del problema.....	9
2.2. Evolución del problema.....	13
2.3. Experiencias de atención.....	15
2.4. Árbol de problemas.....	17
<i>3. Objetivos</i>	18
3.1.- Árbol de objetivos.....	18
3.2.- Determinación y justificación de los objetivos de la intervención.....	18
<i>4. Cobertura</i>	20
4.1. Identificación y caracterización de la población potencial	20
4.2. Identificación y caracterización de la población objetivo..	22
4.3. Cuantificación de la población objetivo.....	22
4.4. Frecuencia de actualización de la población potencial y objetivo.....	23
<i>5. Diseño de la intervención</i>	23
5.1. Tipo de Intervención	23
5.2. Etapas de la intervención	27
5.3. Previsiones para la Integración y Operación del Padrón de Beneficiarios.....	30
5.4. Matriz de Indicadores	32
5.5. Estimación del Costo Operativo del Programa.....	33
<i>6. Presupuesto</i>	33
6.1. Fuentes de financiamiento	33
<i>Glosario</i>	35
<i>Bibliografía:</i>	38

Presentación

El presente **"Diagnóstico del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales"**, se elabora en apego a lo dispuesto en los Lineamientos Generales para la Evaluación de los Programas Federales de la Administración Pública Federal, que en su Capítulo IV, Artículo Vigésimo primero establece la obligatoriedad que tienen las dependencias y entidades de elaborar un diagnóstico que justifique la creación de nuevos programas federales, el cual deberá especificar la manera en que el programa contribuye al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la dependencia o entidad.

Derivado de lo anterior, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a través de la Dirección General de Rescate de Espacios Públicos, elabora el presente "Diagnóstico del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales", cuyo objetivo general es "Contribuir a mejorar las condiciones de bienestar de las personas que viven en desarrollos y unidades habitacionales de interés social en las ciudades, mediante la organización social y el rescate de sus áreas comunes, coadyuvando al mejoramiento de la imagen urbana y el aprovechamiento del espacio"; para su consecución se financia la realización de acciones dirigidas a fortalecer la organización y la capacitación de los residentes de los condominios; así como la ejecución de obras y equipamientos de las áreas y bienes de uso común y con ello, propiciar un entorno adecuado que fortalezca el desarrollo de la comunidad condominal.

El Programa contribuye al logro de la Meta Nacional II "Un México Incluyente", de manera específica se encuentra inmerso en el objetivo para "Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna" y la estrategia enfocada a "Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos", apegándose a las líneas de acción enfocadas a revertir el abandono e incidir en la plusvalía habitacional a través de intervenciones que permitan rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en las unidades habitacionales, así como

el mejoramiento de las condiciones habitacionales y su entorno coordinadamente con los gobiernos locales.

1. Antecedentes

La vivienda es uno de los bienes más importantes en las necesidades del ser humano, que toma gran relevancia en el desarrollo, y se convierte en un espacio de seguridad y privacidad.

El derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas, 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.

En 1947 se construye en el 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; 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.

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, también se fundó el Instituto Nacional de Vivienda (INVI), que tenía como objetivo el "atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales económicamente débiles".

En 1963 surgió el programa financiero de vivienda, del cual se constituyó junto con el Banco de México el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) con

el objeto de promover la construcción y mejora de la vivienda de interés social.

En febrero de 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. Esto dio origen y se inició un período de gran impulso a la construcción de conjuntos habitacionales, los cuales se caracterizaron por alcanzar grandes dimensiones, contar con un importante equipamiento y diversas áreas de uso social y por localizarse principalmente en la periferia de la ciudad.

Para el año 1973 surgió el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (Fideurbe) y al siguiente año se creó la Comisión para la Tenencia de la Tierra (Corett). En mayo de ese mismo año, por decreto, se conformó en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores. A su vez, por estos años aparece el primer surgimiento de algunos de los grandes desarrolladores de vivienda de interés social como Sarey Grupo Geo.

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 4° de la Constitución General de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda.

Iniciando la década de los ochenta, se produjo un cambio en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial. A partir de entonces, la participación estatal en los programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas. A finales de los ochenta se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de vivienda y desarrollo urbano que tuvieron grandes implicaciones. Se reformaron leyes relacionadas con el suelo,

dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes privados o públicos. Esto facilitó la incorporación de este tipo de suelo al desarrollo urbano.

Suelo que, al ser adquirido a muy bajo precio por grandes agentes, se convirtieron en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que ahora conocemos. Este fenómeno, que en algún momento presentó una oportunidad para los ejidatarios, con el tiempo se fue transformando. En esa fecha surgieron en la escena de la construcción varias empresas que se dedicaron a construir viviendas de carácter social con las mismas características físicas, ocupando grandes extensiones de tierra. Problemas, como la falta de normativa urbana en la mayoría de estos terrenos, hicieron que se crearan grandes desarrollos sin infraestructura ni servicios; al mismo tiempo se le dio respuesta a la demanda de vivienda, pero con un producto poco eficiente y con muchas limitaciones.

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.

2. Identificación y descripción del Problema

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 setenta la población urbana pasó de 35 por ciento en 1940 a 58.7 por ciento en 1970¹ son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las

¹ Sánchez Corral Javier (2012), *La vivienda Social en México*, Sistema Nacional de Creadores de Arte, Emisión, México.

incipientes ciudades del país y que causaron distintas acciones políticas.

René Coulomb², dice para muchos de los productores de espacio habitable, los espacios periféricos significan menores regulaciones y normatividad, además de una menor oposición de la población residente a la implantación de nuevos conjuntos habitacionales. Para la mayoría de las familias con más limitaciones económicas para hacerse de una vivienda, y que para la abrumadora mayoría de los sectores sociales subalternos se expresa en la verdadera imposibilidad de acceder a las líneas de crédito para la adquisición de ese bien.

Esta situación condujo a los profesionales de la construcción desde las primeras décadas del siglo XX a incursionar en el diseño habitacional destinado a las clases trabajadoras del país, apareciendo las grandes unidades habitacionales de interés social, auspiciadas por el Estado que respondían a ciertos parámetros universales que detonaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura³. Es entonces, bajo esta situación, que emergieron las instituciones gubernamentales que se encargarían de fomentar la producción de vivienda, atendiendo la problemática de la demanda a una población creciente y carente de recursos.

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

² Profesor-investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco

³ Arango Cardinal Silvia (2012), Ciudad y arquitectura. Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna, Fondo de Cultura Económica, México.

igual que otros fenómenos asociados a los señalados conforman un panorama habitacional de pésima calidad⁴.

Los conjuntos habitacionales se distinguen por contar con dos tipos de espacios: los de uso privado (doméstico) y los de uso colectivo (áreas comunes). Los nuevos desarrollos son predominantes monofuncionales (uso habitacional), las viviendas se construyeron donde se ubica el suelo más barato, sin considerar la oferta de empleos cercanos o la disponibilidad de transporte, y el tiempo al traslado a los diferentes destinos se incrementa.

Los habitantes de las unidades habitacionales al tener los dos tipos de espacios se olvidan de cuidar las áreas comunes y solo se ocupan del espacio que les brinda privacidad y seguridad, esto ha sido la causa de diversos problemas como: el deterioro de las áreas comunes; el cambio en los usos para los que las áreas colectivas fueron diseñadas y su progresiva apropiación (comercio); falta de pago de cuotas, la inseguridad y delincuencia; conflictos entre vecinos (cultura condominal); la falta de participación y de preocupación de los ocupantes por el mantenimiento general; así como la casi inexistente relación de quienes viven en los conjuntos con su barrio o colonia.

Las desarrolladoras deben tomar parte de la responsabilidad en la administración de los conjuntos habitacionales, para que influyan en los nuevos condóminos para que se haga conciencia de los deberes y derechos de la propiedad condominal, a través de la capacitación y hacer saber de las consecuencias que hay en la propiedad, cuando no se cuida el inmueble y sus áreas comunes.

“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

⁴ Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI

este fondo".⁵ Sin embargo, este tipo de esquema es abandonado debido a sus altos costos administrativos.

Los organismos que han producido la vivienda social en México no han tenido ninguna participación en la administración de los conjuntos una vez que han sido entregadas las viviendas, y los gobiernos locales u otras instituciones tampoco han intervenido en ello para que puedan tener una unidad habitacional digna.

El apoyo para obras de mejoramiento y mantenimiento de las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales, resulta ser fundamental para evitar su deterioro, este apoyo no sólo se traduce en un mejoramiento de las condiciones de vida de los condóminos que habitan en unidades habitacionales de interés social sino que evita, a la larga, la descomposición del tejido social dadas las características de los inmuebles.

La participación de los habitantes de las unidades habitacionales y/o condominios en la toma colectiva de decisiones, es de suma importancia para la gestión de recursos en beneficio de sus unidades habitacionales, así como la consolidación de la organización condominal; iniciativa que hay que apoyar y promover a través de acciones educativas y de fomento a la cultura condominal.

2.1. Identificación y estado actual del problema

Durante el siglo XX, las ciudades experimentaron un importante crecimiento poblacional como resultado del proceso migratorio de las zonas rurales y otras partes del país.

Estas concentraciones poblacionales que disponen de una mayor cantidad de servicios, mercados e insumos permitió el establecimiento de industrias y fuentes de empleo e ingreso que absorbían la constante oferta de mano de obra; sin embargo, este crecimiento, también demandó, entre otras acciones, soluciones de vivienda para satisfacer las

⁵ La convivencia condominal: problemática, análisis y débil legislación. Dra. María Teresa Esquivel, Metrópoli, Centro de Estudios para la Zona Metropolitana.

necesidades de habitabilidad de la clase trabajadora de menores ingresos.

Al respecto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su Artículo cuarto establece que las familias tienen el derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Por su parte, la ONU en el Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, señala como derecho de los ciudadanos que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, el bienestar y la vivienda, entre otros; por su parte el Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, establece que toda persona tiene el derecho a una vivienda adecuada.

Para atender las necesidades de vivienda de esta población creciente y de limitados recursos, el gobierno impulsó la constitución de diversos organismos promotores de vivienda social que se enfocaron prioritariamente a la creación de conjuntos habitacionales en las grandes localidades urbanas. Para la década de los 70 y 80, el surgimiento de empresas dedicadas a la construcción de unidades habitacionales de interés social, se erige como la alternativa de acceso a la vivienda para este segmento poblacional.

En 1994, con la modificación a la legislación sobre el uso de suelo, el estado promueve la participación del sector privado en la construcción y financiamiento de la vivienda de interés social y asume sólo las acciones de regulador y facilitador del acceso a la vivienda. De esta manera, la alta participación de empresas privadas en la construcción de vivienda social, se encuentra en la transformación pública en la materia. A partir de la década de los noventa el estado se constituye como el financiador de las necesidades de vivienda de la población asalariada a través de organismos públicos como el Infonavit y el Fovisste y las empresas privadas como instancias constructoras.

La construcción de conjuntos habitacionales bajo una óptica empresarial se basó en la disponibilidad y menor costo de la

tierra, dando como resultado que su edificación se realizará principalmente en las zonas periféricas de las ciudades, y con ello, un proceso de expansión de la mancha urbana; asimismo, presentan características de baja densidad poblacional y la limitada disposición de los servicios básicos, lo que implica una mayor inversión para la dotación de infraestructura y servicios.

La lejanía entre las fuentes de empleo y la vivienda también ha afectado en términos económicos, sociales e incluso familiares la vida de sus pobladores: el gasto familiar se ve incrementado por el traslado hacia las fuentes de trabajo, la educación, la cultura y los lugares de esparcimiento; el tiempo disponible para fortalecer la comunicación, las relaciones sociales, la recreación e incluso para la salud se "gasta" en traslados y han dado paso a la creación de viviendas "dormitorio". "...la movilidad para los habitantes de los desarrollos crea una dependencia al coche debido a la lejanía de los trabajos, espacios públicos o de recreación, generando una necesidad de vías que conecten con la ciudad..."⁶.

En general, la disponibilidad de fuentes de empleo, aunado a la zona de ubicación, el nivel de servicios, la falta de comunicación y relación vecinal, así como las características estéticas y la calidad de los materiales de los elementos constructivos de la vivienda, entre otros factores, constituyen los elementos más importantes para los habitantes. "En términos de diferenciación, el comprador de estos programas aprecia más los aspectos físicos y la seguridad de los conjuntos habitacionales y su entorno, y menos relativamente los atributos de la vivienda"⁷.

Adicionalmente, en las unidades habitacionales se registra la presencia de otros conflictos de tipo social como son el individualismo, la falta de mantenimiento de sus áreas y bienes de uso común, con su consecuente deterioro y abandono.

Los principales problemas detectados en conjuntos habitacionales son: apropiación de áreas comunes, falta de

⁶ Javier Sánchez Corral, La vivienda "social" en México, Pasado-Presente-Futuro?, JSA.

⁷ Ángel Mercado Moraga, La habitabilidad de la vivienda pública bajo el régimen de libre mercado.

mantenimiento de las áreas y espacios comunes, problema con el pago de cuotas de mantenimiento⁸.

Los distintos factores señalados han incidido para que la vivienda de las unidades habitacionales sean abandonadas o que su uso sea de carácter temporal, afectando su plusvalía y la de la zona urbana.

Se observan factores urbanos, sociales y económicos que provocan la disfuncionalidad de la vivienda social e influyen en la baja calidad de ésta. Como el hogar es el principal eje de desarrollo de las personas, estos conflictos pueden llevar a una carencia de relaciones sociales que terminan resumiéndose en inseguridad, individualismos e indiferencia ante el cuidado de la infraestructura. La expansión de la mancha urbana muestra un impacto negativo para la población de más escasos recursos.

En las áreas comunes es donde los conflictos se dan con mayor frecuencia. La falta de mantenimiento, de educación cívica y de responsabilidad afecta directamente las relaciones sociales debido a que el espacio compartido por todos los habitantes no tiene las condiciones adecuadas para que éstas se desarrollen.

La lejanía afecta, pues una parte importante del día se usa en el traslado, estas rutinas perjudican la administración del hogar, y repercute cuando se descuidan las áreas comunes y no hay tiempo de mantener un intercambio de relaciones sociales.

A medida que aumenta el número de viviendas en los conjuntos habitacionales, disminuye la efectividad de la administración a través de las representaciones vecinales. Mientras mayor es el número de residentes en las unidades habitacionales, se observa un menor grado de identificación entre los miembros del grupo, lo cual disminuye su cohesión social⁹.

Las administraciones en los conjuntos habitacionales son el eje central para el mantenimiento y ejecución de acciones encaminadas a solventar los problemas de deterioro, por ello

⁸ María Teresa Esquivel Hernández La convivencia Condominal: problemática, análisis y débil legislación.

⁹ Raúl Rojas Soriano, Investigación Social: Teoría y Praxis, 1985

no puede ignorarse la relación que debe mantenerse entre administración y residentes para el buen funcionamiento de la unidad habitacional.

La falta de pago de los condóminos se origina por los ingresos son bajos para las personas y/o algunos más no son dueños, y muchas están deshabitadas. La falta de acciones y del cumplimiento de los administradores han sido factores por los cuales el deterioro se ha acrecentado.

La morosidad en el pago para el mantenimiento de la unidad es un factor importante en el proceso de deterioro, esto se puede explicar por la falta de información sobre las obligaciones que tienen los condóminos y, porque hay nuevos residentes que sólo arrendan la vivienda y no se comprometen a mantener en buenas condiciones la vivienda y la áreas comunes, Hasta el año 2012, siete de cada diez unidades habitacionales en el Distrito Federal no pagan cuota de mantenimiento de las áreas verdes comunes.¹⁰

2.2. Evolución del problema

En México los conjuntos habitacionales han sufrido un fuerte deterioro y problemas serios de habitabilidad, como consecuencia de la apropiación privada de áreas que son colectivas, cambios de usos y descuido general de estos espacios, aunado a la incapacidad de la población para auto-administrar el funcionamiento del conjunto y no menos importante, la no existencia de una instancia oficial que se encargue de estas tareas de administración.¹¹

El tema de la mezcla social como origen de los problemas de las unidades habitacionales, es uno de los elementos recurrentes en el discurso de los habitantes en México¹².

Actualmente los resultados del Censo 2010 registran 35.6 millones de viviendas particulares; de estas el 80.3 por

¹⁰ Entrevista MILENIO la procuradora social, Dione Anguiano Flores 03 abril 2011

¹¹ 2do Coloquio Internacional sobre Imaginarios Colectivos: "Conjuntos Habitacionales, imaginarios de vida colectiva", Esquivel Hernández, María Teresa.

¹² Las Reglas del Desorden: Habitar la metrópoli, Duhau Emilio Siglo XXI

ciento estaba habitada, el 14.0 por ciento deshabitada y el 5.67 por ciento corresponde a uso temporal.

La falta de capacitación o de información por parte de las desarrolladoras para los habitantes, para encaminarlos a que hagan conciencia en el cuidado de los conjuntos habitacionales y tengan en consecuencia una vivienda digna; ya que algunas viviendas han sufrido la transformación o ampliación de la misma, a pesar de los reglamentos establecidos por las constructoras.

Los espacios de las unidades habitacionales se caracterizan por su rigidez tanto en lo que se refiere a las áreas y servicios comunes, se trata de departamentos, son escasamente modificables y por lo tanto resultan poco adaptables a las exigencias de las familias y su evolución en relación con el ciclo de vida. Los habitantes no pueden conformar su espacio como sucede en el caso de las colonias populares y en general de la vivienda construida por cada familia¹³, empero la falta de seguimiento de las desarrolladoras permite que las familias inicien las modificaciones que creen pertinentes.

El deterioro es una manifestación física y social que se puede observar en un conjunto habitacional y en las relaciones sociales, y se debe a varias causas, la falta de integración y cooperación por los habitantes, aunado a un desgaste provocado por la carencia de recursos económicos y se refleja en la morosidad que tienen los residentes para pagar las cuotas de mantenimiento. Los conjuntos habitacionales en México, al igual que en otros países, enfrentan procesos de deterioro propios del desgaste de los materiales con que fueron hechos; el mantenimiento de una edificación 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, se ve reflejado en la imagen de la unidad habitacional.

En la mayoría de los casos la falta de recursos económicos y la poca responsabilidad de algunos condóminos por el cuidado del espacio que habitan, han acelerado el proceso de deterioro de los conjuntos habitacionales, falta conciencia

¹³ Las reglas del desorden: habitar la metrópoli, Duhau Emilio, Siglo XXI

del uso de espacios comunes en la mayoría de las unidades habitacionales se ha modificado el uso original de parte del equipamiento o se han apropiado de las áreas comunes.

2.3. Experiencias de atención

El Programa de Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH) se creó en el Distrito Federal, sin antecedentes en la República Mexicana y único en el mundo, que fue diseñado por la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC), que operó de 2001 a 2006 se enfocó a atender los problemas de mantenimiento físico, así como de deterioro social de sus habitantes. En una nueva etapa del Programa, la Procuraduría Social del Distrito Federal, diseñó en el 2007 el Programa Social para las Unidades Habitacionales de Interés Social OLLIN CALLAN con Unidad en Movimiento, con el antecedente del Programa de Rescate de Unidades Habitacionales, donde busca además de los problemas de mantenimiento y mejoramiento físico, aquellos de orden social y de organización de los habitantes de los conjuntos habitacionales; con el fin de convertirse en un instrumento fundamental de la política social del Gobierno de la Ciudad de México.

El logro de este Programa es el fortalecimiento de la Ley de Propiedad en Condominio, sin embargo, los condóminos no hacen conciencia sobre cuidar y mantener las actividades realizadas por el Programa.

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. De acuerdo con el Padrón 2010 de unidades habitacionales de la Procuraduría Social, existen 7,234 unidades habitacionales con un total de 582,190 viviendas. 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 por ciento de la población total de la entidad. Mientras que las unidades habitacionales censadas

representan el 83 por ciento de las viviendas particulares clasificadas como departamento en edificio.¹⁴

En cuanto a su periodo de construcción, el 75 por ciento se construyeron antes del año 2000, trayendo consigo que las unidades habitacionales que cuentan con más de 20 años, presentan problemas en sus sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, a lo que se suman la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de las áreas comunes, la falta de espacios para recreación y cultura, así como problemas de convivencia, inseguridad y una densidad de población muy elevada.

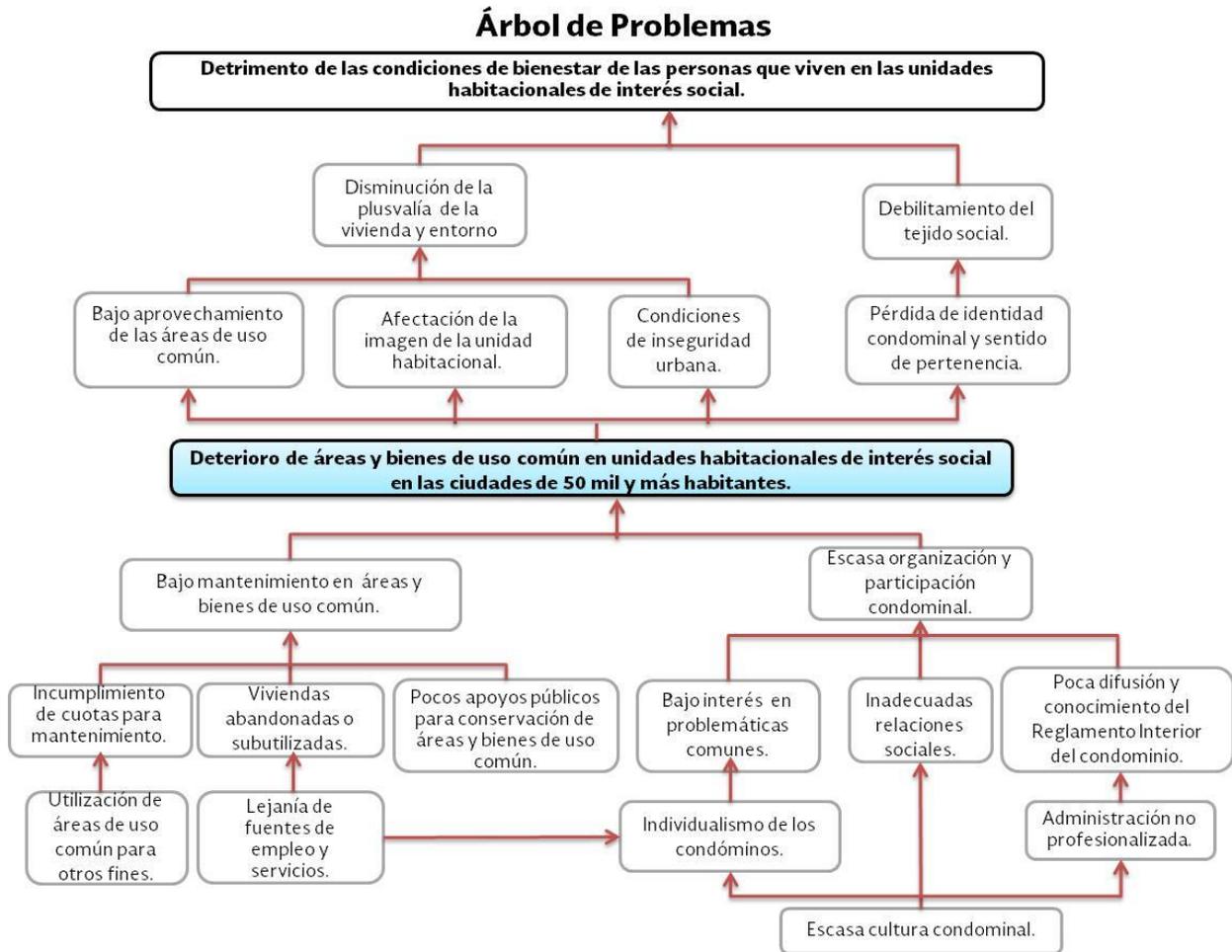
Adicionalmente, se observa que el 24 por ciento de éstas unidades habitacionales se constituyen entre 21 a 150 viviendas.

La Procuraduría Social del Distrito Federal, tiene a su cargo el Programa Social "Ollin Callan" para las unidades habitacionales de interés social para atender las necesidades de las unidades habitacionales y/o condominios de interés social. Solventa necesidades concretas o lleva a cabo algún proyecto colectivo en las áreas y bienes de uso común.

Desde entonces, el Programa Social "Ollin Callan" cumple una función social relevante en términos de promoción de la participación ciudadana con un enfoque de presupuesto participativo y el énfasis en la corresponsabilidad de sus beneficiarios en el proceso de operación.

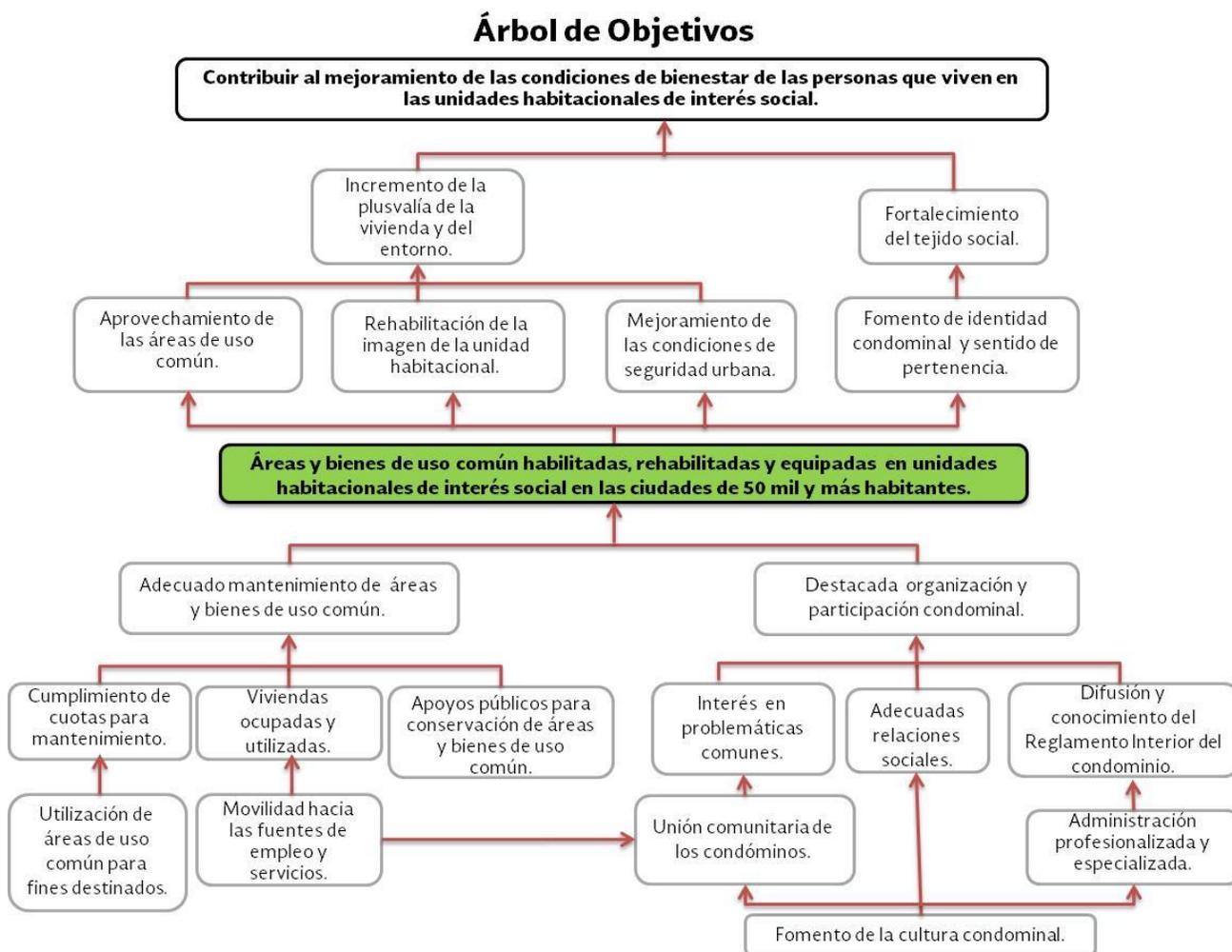
¹⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 Enero 2014

2.4. Árbol de problemas



3. Objetivos

3.1.- Árbol de objetivos



3.2.- Determinación y justificación de los objetivos de la intervención

En el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 establece: La necesidad de impulsar el desarrollo de ciudades más compactas

con mayor densidad poblacional y actividad económica, mediante la implementación de acciones dirigidas a revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales.

El Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, en la consecución a La Meta Nacional II, Un México Incluyente, contempla el objetivo 2.5. "Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna." y la estrategia 2.5.1. "Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos".

Establece como objetivo general:

Contribuir a mejorar las condiciones de bienestar de las personas que viven en desarrollos y unidades habitacionales de interés social en las ciudades, mediante la organización social y el rescate de sus áreas comunes, coadyuvando al mejoramiento de la vivienda y de la imagen urbana y el aprovechamiento del espacio.

Y, como objetivos específicos:

a). Efectuar acciones de organización y capacitación de los condóminos que promueva el beneficio y mejora de los residentes de los condominios.

b). Realizar obras de mejoramiento físico en las áreas comunes deterioradas de las unidades habitacionales de interés social, propiciando un entorno adecuado que fortalezca el desarrollo de la comunidad condominal.

4. Cobertura

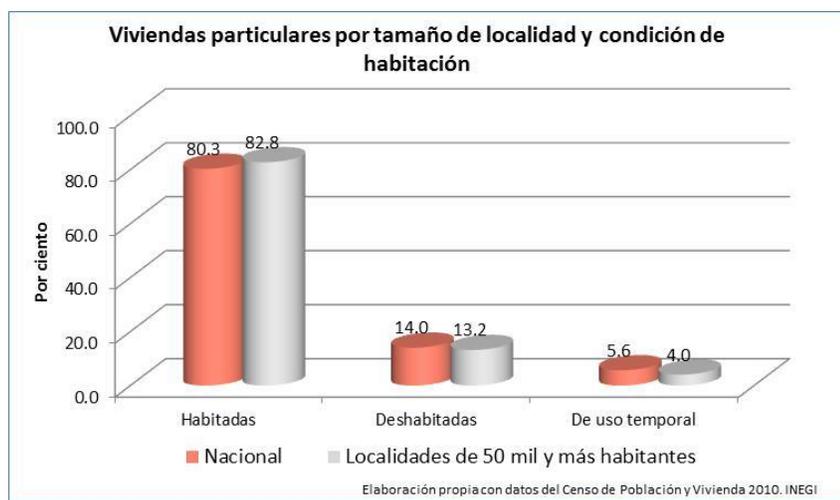
4.1. Identificación y caracterización de la población potencial

Es de importancia trascendental para el desarrollo urbano, impulsar en las unidades habitacionales una política pública que restituya a sus habitantes la funcionalidad y el aprovechamiento de los espacios y bienes comunes, a la vez que fortalezca el respeto, el cumplimiento de las responsabilidades de la vida condominal, la relación entre vecinos, la comunicación y la seguridad en el entorno inmediato de su vivienda.

Con este propósito, el Gobierno de la República instrumenta el Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, dirigido a otorgar apoyos financieros para el rescate de sus áreas y bienes de uso común, así como para fomentar entre sus habitantes la organización y participación social que les procure una mejor calidad de vida

Actualmente, las distintas fuentes de información oficial no contienen la información estadística suficiente para cuantificar con precisión el número de unidades habitacionales de interés social que existen en el país, ni de tipo cualitativo que contenga datos sobre las condiciones de deterioro de sus áreas y bienes de uso común, objetivo del Programa, a fin de establecer con precisión la cantidad de unidades habitacionales susceptibles de intervención.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, en el país existen 35.6 millones de viviendas, de ellas, 28.6 millones están habitadas (80.3%), 2 millones son de



uso temporal (5.67%) y 5 millones se encuentran deshabitadas (14.0%) “entre 2005 y 2011 el número de viviendas deshabitadas creció 16%”¹⁵.

Con la finalidad de presentar un dato lo mayormente cercano a la población potencial, se analizó la información disponible del Censo de Población y Vivienda 2010, lo cual permitió determinar que del total de viviendas particulares habitadas en el país, existen 1.5 millones clasificadas como departamentos en edificio, mismas que por definición se catalogan como integradas en unidades habitacionales.



Otro factor de importancia radica al observar que del total de viviendas en departamento, el 95.2 por ciento se encuentran asentadas en localidades de 50 mil y más habitantes, lo cual constituye el factor de focalización de las acciones del Programa en cuanto a cobertura

territorial se refiere.

Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI

Otros datos relacionados son los siguientes:

- Se estima que entre 1990 y 2010 el número de viviendas en departamento creció en 29 por ciento.

¹⁵ Javier Sánchez Corral, La vivienda “social” en México, Pasado-Presente-Futuro?, JSA.

- En 2010, cada vivienda contaba con 3.77 ocupantes por vivienda, mientras que en los departamentos el promedio de ocupación es de 3.16 personas, lo que de alguna forma puede ser indicativo de la subutilización o abandono gradual en este tipo de viviendas.

4.2. Identificación y caracterización de la población objetivo

Con base en el análisis de la problemática definida, la población objetivo del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, representada por el subconjunto de la población potencial, estará especificada en términos conceptuales por las unidades habitacionales de interés social ubicadas en localidades de 50 mil y más habitantes que por antigüedad presentan deterioro de sus áreas y bienes de uso común, así como aquéllas que con este objetivo demanden apoyos para fortalecer la organización social.

4.3. Cuantificación de la población objetivo

Diversas metodologías establecen que la población objetivo estará compuesta por aquélla que, observando la problemática especificada y cumpliendo las características y requisitos para su atención, sea programada para recibir los apoyos durante un periodo de tiempo definido.

Al respecto y, considerando que los recursos para este programa presupuestario son autorizados a través del Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación, la periodicidad para determinar a la población objetivo será en forma anual; así la cuantificación estadística estará dada en función de las limitaciones financieras e institucionales.

En su primer año de operación, el Programa financiará, con base en el cumplimiento de la normatividad establecida y el monto de recursos disponibles las propuestas que presenten los beneficiarios; en este sentido, el número de intervenciones estará sujeto al tipo de intervención y al monto de apoyo solicitado para cada unidad habitacional.

4.4. Frecuencia de actualización de la población potencial y objetivo

Este Programa presupuestario de nueva creación define como sujeto de atención a la unidad habitacional de interés social, tanto en términos conceptuales como de unidad de medida, lo que requiere de información estadística sobre la cantidad de éstos conjuntos habitacionales que presentan la problemática definida.

Para su consecución, se requieren de análisis sistemáticos permanentes de la diversa información documental y estadística existente, asimismo resulta trascendental establecer mecanismos de coordinación interinstitucional con el INEGI u otra institución oficial para la obtención y actualización periódica de las unidades habitacionales de interés social susceptibles de atención por parte del Programa.

5. Diseño de la intervención

5.1. Tipo de Intervención

Los apoyos financieros que otorga la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano a través del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, se enfocan a promover entre los habitantes de las unidades habitacionales la realización de acciones de fortalecimiento de la organización y participación vecinal, así como para el mejoramiento físico de sus áreas y bienes de uso común, que redunden en una mejor calidad de vida.

La organización y el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades de los habitantes de los condominios ubicados en las ciudades de 50 mil y más habitantes, así como su participación organizada en beneficio de sus lugares comunitarios, resultan trascendentales para el logro de las metas y objetivos de éste Programa.

Por ello, los recursos aplicados deben responder a solucionar la problemática identificada por los propios habitantes de la unidad habitacional, bajo un orden que garantice el impacto y la responsabilidad social y la sustentabilidad de las acciones.

En este sentido, las acciones susceptibles de apoyo se financian a través de dos vertientes: Organización y Capacitación (OC) y Mejoramiento Físico (MF):

Organización y Capacitación

A través de esta vertiente, se promueve el fortalecimiento de la cultura condominal y la creación de condiciones organizativas para el desarrollo individual y colectivo, mediante la dotación de los elementos necesarios para llevar a cabo acciones asertivas de resolución de problemáticas comunes, la convivencia y la corresponsabilidad social.

El aspecto fundamental, es sensibilizar a la población sobre la importancia que reviste el cumplimiento de las responsabilidades de la vida en condominio y de su participación en la identificación y atención de alternativas para mejorar la calidad de vida y su entorno, a través de la impartición de cursos y talleres en temáticas dirigidas a la autogestión colectiva, la organización, las prácticas comunitarias y la convivencia social. "La experiencia social y participativa de un colectivo en la producción de su hábitat abre amplias posibilidades para mantener y profundizar la organización comunitaria durante la fase del uso del conjunto habitacional o del asentamiento construido."¹⁶

La carencia de una organización vecinal eficiente y de medios de financiamiento en una gran proporción de las unidades habitacionales, provoca que no exista un adecuado mantenimiento de la infraestructura común y por consecuencia de la calidad de vida.

¹⁶ Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la ciudad de México, Ortiz Flores, Enrique, 2011.

Al respecto, el Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, en su vertiente Organización y Capacitación, financia las siguientes acciones comunitarias:

- Capacitación y asistencia técnico jurídica para la organización y constitución de la asociación civil de los condóminos;
- Asesorías para la integración y presentación de las propuestas de la vertiente Organización y capacitación;
- Elaboración o actualización del reglamento interior de la unidad habitacional;
- Fortalecimiento de los derechos, obligaciones, responsabilidades, cumplimientos y beneficios de la vida en condominio; y,
- Otras relacionadas con los objetivos del Programa.

En todos los casos, es indispensable asegurar la constitución formal de la organización social de los condóminos, así como la existencia y cumplimiento de una reglamentación interna, que posibilite la gestión ante distintas instituciones públicas de las demandas, necesidades e intereses comunes en futuras intervenciones en la unidad habitacional.

Mejoramiento Físico

Con esta vertiente, el Programa responde a la problemática que enfrentan las unidades habitacionales relacionadas con el deterioro y abandono de sus áreas y bienes de uso común.

Los espacios abiertos de las unidades habitacionales, cuya función original es el mejoramiento de la calidad de vida del habitante al erigirse como zonas de convivencia, recreo, comunicación y juego, han visto afectada o pérdida esta contribución al ser abandonadas o no contar con el mantenimiento adecuado lo que genera su deterioro y, en otros casos, por su apropiación privada, lo que genera conflicto y tensiones entre vecinos. "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.”¹⁷

Cuando el mantenimiento de las áreas comunes es escaso o nulo y las zonas se encuentran deterioradas, los condóminos tienden a abandonarlos debido al descontento generado y al sentimiento de inseguridad en el espacio. “La falta de cuidado al condominio ha provocado que la gente casi no utilice ni respete los espacios públicos. Este es uno de los factores que provoca inseguridad dentro de la Unidad.”¹⁸

También los sitios y depósitos para el acopio de basura, los extintores, juegos y equipamientos, bombas de agua, tinacos y la red eléctrica, entre otros, son bienes que corresponden a la comunidad y presentan problemas de funcionamiento y deterioro.

Para apoyar la rehabilitación, habilitación y equipamiento de las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales de interés social, que mejoren las condiciones de vida de los condóminos, la vertiente de Mejoramiento Físico contempla apoyos para las siguientes acciones:

- o Remozamiento y pintura de fachadas, techos y guarniciones;
- o Impermeabilización de azoteas;
- o Rehabilitación, habilitación o equipamiento de:
 - ✓ Corredores, escaleras, senderos, plazas, locales de administración, portería y caseta de vigilancia, y los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
 - ✓ Instalaciones deportivas, áreas de recreo, de ornato y convivencia;
 - ✓ Estacionamientos;
 - ✓ Albañales y conductos de distribución de agua;
 - ✓ Calles interiores, placas de nomenclatura y señalamientos viales;
 - ✓ Pórticos, galerías, rejas y puertas de entrada;

¹⁷ Javier Sánchez Corral, La vivienda “social” en México, Pasado-Presente-Futuro?, JSA.

¹⁸ Javier Sánchez Corral, La vivienda “social” en México, Pasado-Presente-Futuro?, JSA.

- ✓ Bardas o rejas perimetrales;
- ✓ Sitios y depósitos para el acopio de basura, incineradores, fosas, pozos, tinacos, cisternas;
- ✓ Patios, glorietas, camellones, banquetas, guarniciones, jardines y parques y áreas verdes;
- o Dotación de bombas, motores y tinacos;
- o Instalación de juegos infantiles o equipamiento de entrenamiento al aire libre;
- o Sustitución y recarga de extintores;
- o Instalación de red eléctrica y luminarias; y
- o Otros considerados en la escritura constitutiva o reglamento interior.

Asimismo, las distintas acciones requieren la integración de elementos de sustentabilidad y ahorro en el uso de los servicios a través del aprovechamiento de ecotecnologías como son: la utilización de paneles fotovoltaicos, iluminación con diodos y sensores de luz, filtros de purificación de agua, azoteas verdes, depósitos para la separación de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos), siembra de árboles, así como la colocación de concreto permeable, entre otros.

5.2. Etapas de la intervención

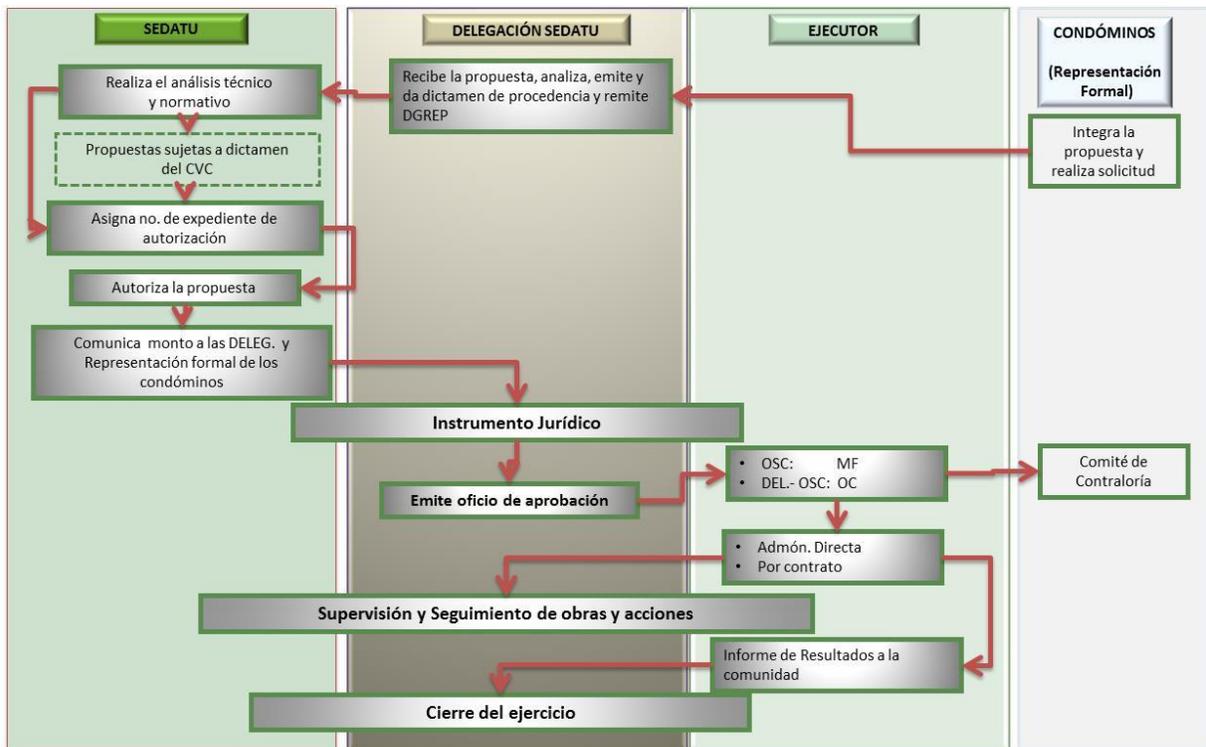
Para atender los requerimientos de organización y capacitación de los habitantes de las unidades habitacionales, así como la rehabilitación, habilitación y equipamiento de las áreas y bienes de uso común, se establecen procesos cronológicos de intervención y sostenibilidad, conforme a las necesidades de las unidades y al grado de organización que presenten sus ocupantes.

La posible intervención del Programa en una unidad habitacional, tendrá como referente que su ubicación se encuentre dentro de alguna de las localidades de 50 mil y más habitantes que se señalan en el anexo I de las Reglas de Operación, estar bajo el régimen de propiedad en condominio y ser de interés social, contar con al menos 20 años de

antigüedad, estar constituidas por al menos 100 viviendas y presentar condiciones de deterioro de sus áreas y bienes de uso común.

La presentación de las propuestas se deriva de un acuerdo entre los condóminos, quienes participan desde la identificación de la problemática, en su realización como ejecutores y/o instancias de seguimiento a través de comités de contraloría social y en la conclusión en acciones de cuidado y mantenimiento.

Esquema operativo del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales



El monto de recursos federales estará en función de las necesidades de atención y el tipo de intervención:

CONCEPTO	Unidad de medida	Monto Máximo (pesos)
Capacitación y asistencia técnica jurídica para la organización y	Unidad habitacional	100,000

constitución de la asociación civil de los condóminos y/o fortalecimiento de la cultura condominal (OC).		
Remozamiento, pintura, impermeabilización, rehabilitación, habilitación y equipamiento (MF).	Vivienda	10,000
	Sector o Unidad habitacional 1	3,000,000

La intervención del Programa estará en función de las necesidades de atención de la unidad habitacional y del nivel de organización que presenten los condóminos.

La primera intervención, aunque no necesariamente sería obligatoria, es la Organización y Capacitación, cuyo resultado final deberá reflejar la constitución formal de la organización social de los condóminos, así como la existencia y/o actualización del reglamento interior de la unidad habitacional, como requisito previo para el mejoramiento de las áreas y bienes de uso común.

Otra intervención se refiere a los apoyos para la rehabilitación, habilitación y equipamiento de las áreas y bienes de uso común, que tiene como característica que la ejecución de las acciones corresponde a los propios condóminos, previamente constituidos formalmente en una Organización de la Sociedad Civil (OSC).

La participación de los beneficiarios en las actividades que realizan en apoyo al gobierno en la resolución de los asuntos de la vida pública se encuentra regulada en la Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil.

Aquellas unidades habitacionales que por su magnitud, demanden apoyos superiores a los establecidos, podrán programar una segunda intervención de Mejoramiento Físico en un ejercicio posterior, siempre que los trabajos realizados con antelación presenten condiciones adecuadas de operación y mantenimiento.

Etapas de intervención según modalidad de ejecución

Vertiente	Intervención	Intervención
Organización y Capacitación *	Primera	
Mejoramiento Físico **	Primera	Segunda y Tercera

* Este tipo de intervención en primera ocasión su propósito es establecer las bases para el acceso a los recursos para el Mejoramiento físico.

** Puede ser de primera vez si cuentan con la constitución de la OSC de los condóminos; será segunda cuando previamente fueron apoyados por el Programa con la vertiente de Organización y Capacitación; y, tercera cuando por su magnitud requieran nuevamente apoyos de esta vertiente.

Cuando se implementen acciones de Mejoramiento Físico y de requerirse se desarrollarán acciones de capacitación, actualización y reforzamiento de la cultura participativa.

5.3. Previsiones para la Integración y Operación del Padrón de Beneficiarios

Los apoyos del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales son de alcance comunitario, es decir, sus beneficios son en favor del conjunto de los ocupantes de las unidades habitacionales intervenidas.

Esta generalidad de los beneficios, implica que la unidad de medida del padrón de beneficiarios este determinada por la unidad habitacional intervenida con el Programa a través de cualquiera de sus vertientes. El instrumento de recolección de datos será el "Formato para el Registro de Población Beneficiaria de Obras de Infraestructura, Servicios o Acciones Comunitarias" que levantará la instancia ejecutora al término de las acciones. Ello permitirá identificar el domicilio geográfico de la unidad habitacional, así como la descripción de acciones ejecutadas, el tipo de intervención, los recursos ejercidos de cada instancia participante y el número de hombres y mujeres que se benefician con los apoyos.

El registro sistemático e individual de cada unidad intervenida, permitirá la construcción de un padrón de beneficiarios; asimismo, posibilitará dar seguimiento y control adecuados del número de intervenciones y de la aplicación de los recursos; adicionalmente, será fuente de información para el análisis y determinación de posibles apoyos en el futuro, en la elaboración de informes de avance y cumplimiento de los objetivos y metas del Programa; así como de su contribución a los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación nacional.

5.4. Matriz de Indicadores

Matriz de Indicadores para Resultados (MIR) 2014

Resumen Narrativo	Indicador	Método de cálculo	Unidad de medida	Frecuencia de medición	Medios de verificación	Supuestos
FN						
Contribuir a consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes, mediante apoyos para la organización social y el rescate de áreas comunes, que mejore las condiciones de bienestar de las personas que viven en unidades habitacionales de interés social, la imagen urbana y el aprovechamiento del espacio.	Grado de satisfacción de los hogares que recibieron apoyos para el mejoramiento de sus unidades habitacionales.	No. de hogares que manifiestan estar muy satisfecho y satisfecho con la intervención del programa / total de hogares encuestados * 100	Porcentaje	Anual	Encuesta	Existe la participación de las autoridades locales involucradas a la realización de los proyectos.
PROPÓSITO						
Las unidades habitacionales son intervenidas por el programa con proyectos de mejoramiento de viviendas, de sus áreas comunes o entorno	Porcentaje de unidades habitacionales apoyadas con proyectos de organización y capacitación	Unidades habitacionales intervenidas con proyectos de organización y capacitación / total de unidades habitacionales intervenidas * 100	Porcentaje	Anual	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	Existe participación de los habitantes de las unidades habitacionales para la realización de proyectos de mejoramiento propuesto
	Porcentaje de unidades habitacionales apoyadas con proyectos de mejoramiento de áreas comunes o su entorno	Unidades habitacionales intervenidas con proyectos de mejoramiento de áreas comunes o su entorno / total de unidades habitacionales intervenidas * 100	Porcentaje	Anual	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	
COMPONENTE						
Proyectos de mejoramiento de unidades habitacionales con viabilidad y dictaminadas	Porcentaje de proyectos de organización y capacitación validados	(Número de proyectos de organización y capacitación validados / total de proyectos de organización y capacitación presentados) * 100	Porcentaje	Semestral	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	Las unidades ejecutoras generan y aplican información técnica confiable, que permita dictaminar y ejecutar los proyectos.
	Porcentaje de proyectos de mejoramiento de áreas comunes o su entorno validados	Número de proyectos de mejoramiento de áreas comunes o su entorno validados / total de proyectos de mejoramiento de áreas comunes o su entorno presentados * 100	Porcentaje	Semestral	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	
ACTIVIDADES						
Identificación y cuantificación de unidades habitacionales, acciones de promoción del Programa y recepción y selección de proyectos.	Porcentaje de recursos presupuestales destinados a proyectos de mejoramiento a Unidades Habitacionales	(Presupuesto ejercido en proyectos de mejoramiento físico / Presupuesto total destinado a la ejecución de proyectos en unidades habitacionales) * 100	Porcentaje	Trimestral	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	Exista el recurso humano calificado y la capacidad técnica para realizar el diagnóstico y procesamiento de la información recabada
	Porcentaje de recursos presupuestales destinados a proyectos de organización y capacitación a Unidades Habitacionales	(Presupuesto ejercido en proyectos de organización y capacitación / Presupuesto total destinado a la ejecución de proyectos en unidades habitacionales) * 100	Porcentaje	Trimestral	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	
	Porcentaje de proyectos de mejoramiento de unidades habitacionales validados	Número de proyectos de mejoramiento de unidades habitacionales validados / total de proyectos de mejoramiento de unidades habitacionales presentados * 100	Porcentaje	Trimestral	Base de datos del sistema de información determinado por la SEDATU	
	Materiales de apoyo entregados a los ejecutores	Número de materiales de apoyo entregados a ejecutores	Materiales de apoyo	Trimestral	Registro administrativo	

5.5. Estimación del Costo Operativo del Programa

El Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales para el ejercicio 2014 ha presupuestado 100 millones de pesos. Destinando 94 millones para acciones de mejoramiento físico y organización y capacitación apoyados por el Programa en las unidades habitacionales para corregir y mejorar las condiciones de deterioro físico o funcional a través de la reparación, rehabilitación, habilitación o equipamiento de sus áreas comunes, así como para la organización y participación de los condóminos.

Para el desarrollo de las diversas acciones asociadas con la planeación, operación, difusión, supervisión, seguimiento, contraloría social y evaluación externa del Programa, se podrá destinar recursos de hasta el seis por ciento del presupuesto autorizado al Programa, es decir hasta 6 millones de pesos.

6. Presupuesto

6.1. Fuentes de financiamiento

Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales es un programa presupuestario sujeto a Reglas de Operación; los recursos para su instrumentación son autorizados en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Federación y tienen el carácter de "subsidios a la producción", de acuerdo a lo señalado en el Artículo 2 fracción LIII de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y corresponden a la partida 43101 del Clasificador por Objeto de Gasto.

En su primer año de operación los recursos autorizados al Programa ascienden a un total de 100 millones de pesos.

El financiamiento de los proyectos se lleva a cabo mediante un esquema de participación financiera entre la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y los habitantes de los condominios. La aportación del Programa podrá representar hasta el 80 por ciento del costo total y los beneficiarios participarán con al menos el 20 por ciento restante, a través de recursos monetarios directos, o bien, en mano de obra, materiales, maquinaria y equipo.

La participación y organización de los condóminos promueve su integración coordinada como mecanismo que estimula y establece acciones que promueven su propio desarrollo; asimismo, representa la oportunidad de fortalecer las relaciones entre la ciudadanía y el gobierno en la toma de decisiones, conforme lo establece el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 "...la idea de un Gobierno Cercano y Moderno permea en un México Incluyente, principalmente a través de políticas sociales que promueven la transparencia, la rendición de cuentas y la participación ciudadana."

Glosario

Áreas y bienes de uso común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por legislación aplicable en cada entidad federativa, la escritura constitutiva y el reglamento interno de la unidad habitacional.

Ciudad de 50 mil y más habitantes: Localidad urbana cuya población en 2010 es de 50 mil o más habitantes, de acuerdo a lo registrado por el Sistema Urbano Nacional, que puede consultarse en la dirección electrónica:

[http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Catalogo Sistema Urbano Nacional 2012](http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Catalogo_Sistema_Urbano_Nacional_2012)

Unidad habitacional, condominio o desarrollo habitacional: Inmueble de interés social cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil Federal o en la legislación aplicable en cada entidad federativa, para el caso del Programa se consideran las constituidas con un mínimo de 100 viviendas bajo el régimen de propiedad condominal construidas en forma vertical, horizontal o mixta, y que poseen áreas de uso común susceptibles de ser intervenidas por el Programa.

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 interior.

Cultura condominal: Todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

Densidad poblacional: La relación entre un espacio determinado y el número de personas que lo habitan.

Individualismo: Se utiliza para hacer referencia a la preeminencia del individuo como elemento importante y central de todas las cuestiones relacionadas con la vida humana.

INEGI: Instituto Nacional de Geografía y Estadística.

Formato para el Registro de Población Beneficiaria de Obras de Infraestructura, Servicios o Acciones Comunitarias:

Instrumento cuyo objetivo es identificar a la población beneficiaria; para el caso particular del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales son las obras de infraestructura, servicios o acciones comunitarias.

Mejoramiento Físico: Vertiente del Programa que apoya la realización de proyectos dirigidos a rehabilitar, habilitar o equipar las áreas y los bienes de uso común establecidos en la escritura constitutiva o el reglamento interior del condominio vigente.

Organización y Capacitación: Vertiente del Programa que efectúa acciones dirigidas a fortalecer la participación organizada de los condóminos, con el fin de promover la cultura condominal para el beneficio y mejora de su calidad de vida.

Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC): Agrupaciones constituidas por individuos, fundamentadas en lazos asociativos que pueden realizar actividades sociales comunitarias, relacionadas con los objetivos del Programa.

Plusvalía: Se refiere al incremento de precio experimentado por el suelo y la vivienda.

PEF: Presupuesto de Egresos de la Federación.

Reglas de Operación: Instrumento normativo que precisa la forma de operar del Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, con el propósito de lograr los niveles esperados de eficacia, eficiencia, equidad y transparencia.

Reglamento Interior: Documento que establece y regula los derechos y obligaciones a los que deben sujetarse los condóminos que habitan en las unidades habitacionales de interés social.

Sustentabilidad: Acciones comunitarias que están motivadas por la administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales realizadas en una unidad habitacional, como son: la utilización de paneles fotovoltaicos, iluminación con diodos y sensores de luz, filtros de purificación de agua, azoteas verdes, depósitos para la separación de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos), siembra de árboles, así como la colocación de concreto permeable, entre otros.

Sistema Urbano Nacional (SUN): Es el conjunto de ciudades que funciona de una manera jerarquizada, estructurada y dinámica en diferentes escalas, se compone por 384 ciudades del país con 15 mil y más habitantes, distribuidos en 705 municipios, conforme el Censo de Población y Vivienda 2010.

Vivienda de interés social: se refiere a las viviendas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los estratos de menores ingresos y para efectos del Programa, se considera a la vivienda vertical con este régimen cuya superficie máxima sea de 90 metros cuadrados en uno o más niveles, o, en su caso, lotes de hasta 120 metros cuadrados en vivienda horizontal.

Bibliografía:

Arango Cardinal Silvia (2012), Ciudad y arquitectura. Seis generaciones que construyeron la América Latina moderna, Fondo de Cultura Económica, México.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf>

Declaración Universal de Derechos Humanos
<http://www.un.org/es/documents/udhr/>

Dra. María Teresa Esquivel, Metrópoli, Centro de Estudios para la Zona Metropolitana, La convivencia condominal: problemática, análisis y débil legislación.

Dione Anguiano Flores 03 abril 2011 Entrevista MILENIO la procuradora social.

Duhau Emilio, Siglo XXI, Las reglas del desorden: habitar la metrópoli.

Esquivel Hernández, María Teresa, 2do Coloquio Internacional sobre Imaginarios Colectivos: "Conjuntos Habitacionales, imaginarios de vida colectiva".

Gaceta Oficial del Distrito Federal, 31 Enero 2014

García Aular, Luisa Aída, Gestión Social para el Desarrollo Humano, Estrategias comunicacionales y participación ciudadana: Una alternativa transformadora en el contexto comunitario, 2012, Editorial Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, Bogotá, D.C. - Colombia.

García Peralta Beatriz, Vivienda social en México (1940-1999: actores públicos, económicos y sociales, Cuadernos de vivienda y urbanismo, vol. 3, No. 5, 2010.

Georgina Isunza Vizuet Gerogina, Benjamín Méndez Bahena (2011), "Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México", EURE, vol 37, n°111, pp.107-129 (en línea) http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-

71612011000200005 Publicado mayo 2011, consultado 01 de mayo 2014.

INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Isadora Hastings, Análisis cualitativo de la vivienda popular en la ciudad de México, El problema de la calidad en la vivienda popular en la ciudad de México, *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI*, núm. 14 de Pensar el futuro de México. Colección Conmemorativa de las Revoluciones Centenarias, Andrade Narváez, Jorge y Carballo Cruz, Everardo (Coordinadores); 2011, Logos Editores.

La Carta de la Ciudad de México por el derecho a la ciudad, 2010.

Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/266.pdf>

Martínez Fisher Margarita (2010), Desarrollo Humano y Urbano, Otro futuro Posible (en línea)
<https://desarrollohumanodf.wordpress.com/tag/ollin-callan-unidad-en-movimiento/> publicado noviembre 11 2012, consultado 01 mayo 2014.

Mercado Moraga Ángel, La habitabilidad de la vivienda pública bajo el régimen del libre mercado.

Ortiz Flores Enrique, Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la ciudad de México, *La vivienda popular en México. Retos para el siglo XXI*, núm. 14 de Pensar el futuro de México. Colección Conmemorativa de las Revoluciones Centenarias, Andrade Narváez, Jorge y Carballo Cruz, Everardo (Coordinadores); 2011, Logos Editores.

Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales <http://www2.ohchr.org/spanish/law/cescr.htm>

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 <http://pnd.gob.mx/>

Raúl Rojas Soriano, Investigación Social: Teoría y Praxis, 1985

Reglas de Operación de Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, DGREP, 2014.

<http://www.sra.gob.mx/sraweb/programas/reordenamiento-y-rescate/>

René Coulomb Profesor-investigador en el Área de Sociología Urbana de la UAM-Azcapotzalco.

Rolando Cordera, Patricia Ramírez Kuri, Alicia Ziccardi, Siglo XXI, 2008 - 438 páginas, Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI.

Sánchez Corral Javier, La vivienda "social" en México, Pasado-Presente-Futuro?, JSa, 2012.

Sánchez Rueda Guillermo, Origen y desarrollo de la supermanzana y del multifamiliar en la Ciudad de México, 2009.